

OBSAH

I. kapitola

OBECNĚ O PROBLEMATICE SOUSEDSKÝCH VZTAHŮ A PRÁV..... 9

1. Vymezení sousedských vztahů a práv..... 9
2. Zásady úpravy sousedských práv..... 10
3. Dobré mravy v občanském právu a v sousedských vztazích..... 11

II. kapitola

A. PRÁVNÍ VZTAHY MEZI SOUSEDY A JEJICH PŘEDMĚTY..... 15

1. Obecně o právních vztazích mezi sousedy..... 16
2. Nemovité věci jako objekty sousedských práv:..... 18
 - a) Nemovité věci, jejich součásti a příslušenství..... 18
 - b) Pozemky..... 28
 - c) Stavby..... 34
 - ca) Stavby jako součásti pozemku..... 34
 - cb) Pojem stavby, vznik a zánik stavby..... 34
 - cc) Přejídná ustanovení pro stavby vzniklé před 1. 1. 2014..... 41
 - cd) Rybníky a vodní díla; právo rybníkářství..... 43
 - ce) Studny, vodovody a kanalizace..... 45
 - cf) Pozemní komunikace jako stavby..... 46
 - cg) Jiné stavby..... 50
 - d) Byty a nebytové prostory..... 51
 - e) Stavby na cizím pozemku..... 54
 - ea) Stavby zřízené před 1. 1. 2014..... 54
 - eb) Neoprávněné stavby na cizím pozemku, vzniklé před 1. 1. 2014..... 58
 - ec) Neoprávněná stavba vzniklá po 1. 1. 2014..... 69
 - f) Evidence nemovitostí v katastru nemovitostí; ochrana toho, kdo nabyt nemovitost od osoby evidované v katastru jako vlastník..... 73

B. PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ..... 79

3. Přehled a význam právních důvodů užívání..... 79
4. Obsah vlastnického práva z hlediska sousedských vztahů..... 80
5. Uživací práva odvozená od práva vlastnického..... 84
6. Transformace bývalého práva osobního užívání..... 85
7. Užívání nemovitosti poctivým držitelem. Držba a vydržení..... 86
 - a) Nabytí držby..... 86

b) Držba řádná, poctivá a pravá	88
c) Práva a povinnosti držitele. Vztah držitele a vlastníka	93
d) Vydržení vlastnického práva	95
e) Intertemporální ustanovení o vydržení v občanských zákonících ...	98
8. Právo stavby	107
9. Věcná břemena a susedská práva	110
a) Obecně k věcným břemenům	110
b) Služebnosti	111
c) Žaloby na ochranu práva ze služebnosti	120
d) Reálná břemena	122
10. Cesty (veřejné komunikace, soukromé cesty a vstup na cizí pozemek)	132
a) Obecné užívání pozemních komunikací (veřejných cest) a jeho ochrana	132
b) Pozemní komunikace jako stavba; komunikace na cizím pozemku	133
c) Účelové komunikace	134
d) Služebnosti opravňující k průchodu a průjezdu přes cizí pozemek (právo stezky, průhonu a cesty)	138
e) Zřízení práva nezbytné cesty soudem, resp. správním úřadem	142

III. kapitola

ÚPRAVA KONKRÉTNÍCH SOUSEDSKÝCH VZTAHŮ

V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	153
1. Obecně k úpravě susedských práv	154
2. Generální klauzule	156
a) Obecně	156
b) Závažné rušení práva jiných osob	157
c) Míra přiměřená poměrům	162
3. Ohrožení susedovy nemovitosti úpravami pozemku nebo úpravami stavby	165
4. Imise (rušení) a jejich konkrétní případy	168
a) Společná pravidla pro obranu proti imisím	168
b) Imise vyvolané provozem závodu nebo podobného zařízení	173
c) Stínění susedního pozemku a stavby; obtěžování světlem, odnětí výhledu	175
d) Rušení vodou, pevnými a tekutými odpady; obtěžování kouřem a zápachem	178

e) Obtěžování hlukem a vibracemi	183
f) Obtěžování včelami; hmyz, hlodavci a holubi	190
g) Šíření plevelů a rostlinných chorob, zemědělská chemie; spad listů a jehličí	198
h) Jiné imise	200
i) Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek	202
j) Problematika podrostů (kořenů) a „vlastnictví stromu“ rostoucího na hranicích pozemků	205
k) Problematika převisů (větví nad sousedním pozemkem) a spadaneho ovoce	207
l) Ideální (nehmotné) imise (obtěžování pohledem apod.)	209
5. Rozhrady	210
a) Právní povaha plotů a zdí	210
b) Pojem rozhrady a domnělé spoluvlastnictví	212
c) Společné zdi	213
d) Údržba a oprava rozhrad	214
e) Povinnost pozemek oplotit	215
f) Veřejnoprávní předpisy	222
6. Vstup na sousedův pozemek	223
a) Údržba sousedního pozemku a hospodaření na něm	223
b) Stavební práce na sousedním pozemku	224
c) Pronásledování věcí a zvířat	225
d) Použití věci ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu	226
e) Vstup v zájmu vlastníka pozemku	227
7. Sousedská práva a správní řízení	228
a) Posuzování předběžných otázek z oblasti správního práva a vázanost soudů správními rozhodnutími v sousedských věcech ..	228
b) Činnost povolená správním orgánem, imise a ohrožení práv jiného	230
c) Občanskoprávní námitky v řízení podle stavebního zákona	231

IV. kapitola

OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV	248
1. Obecně k ochraně sousedských práv	248
2. Svépomoc	249
3. Přestupkový zákon a sousedské vztahy	251

4. Ochrana sousedských práv v soudním řízení	253
a) Činnost soudu před zahájením řízení (smírčí řízení, předběžná opatření)	253
b) Ochrana držby ve zrychleném (posesorním) řízení	254
c) Žaloba na vydání věci a na vyklizení pozemku v sousedských vztazích	260
d) Žaloba na ochranu vlastnického práva proti jiným neoprávněným zásahům včetně obtěžování imisemi (negatorní žaloba)	268
e) Žaloba publiciánská (petitorní žaloba na ochranu držby) a ochrana oprávněného detentora; žaloba z lepšího práva	273
f) Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou	275
g) Žaloby určovací (na určení existence práva)	276
h) Žaloby na určení průběhu hranic pozemku	284
ch) Žaloba na ochranu výkonu věcného břemene (služebnosti)	287
i) Obecné otázky ochrany sousedských práv v soudním řízení (právní a procesní nástupnictví, žaloby spoluvlastníků, dědiců a vlastníků nezapsaných v katastru nemovitostí)	288
Věcný rejstřík	295