

Na zahradu patří plot i pohoda

Zákon ulevil drobným stavbám

Plot, oplocení vcelku jednoduchá stavba může nám mnohým zkomplikovat život. Opět se tradičně zaměřím na sousedské vztahy spojené s ochranou vlastnictví vymezenou plotem, zdí někdy i příkopem či jinou překážkou.

Hned v úvodu musím konstatovat, že mezi námi některými stále přežívají ozvěny historické úpravy této záležitosti. Jde o přežití pravidlo pravé strany (pravé ruky), kdy podle obecného občanského zákoníku z r. 1811 platilo, že každý vlastník je povinen se postarat o oplocení po pravé straně od svého hlavního vchodu, tedy o uzavření svého prostoru a o oddělení svého vlastnictví. Toto pravidlo se uplatňovalo zejména u zahrad, neplatilo u polí a luk. Bylo zrušeno v roce 1950 a dále neplatí. Mělo svoji logiku, v ojedinělých případech je nutno se s ním i dnes vypořádat. Pozdější stavební předpisy a občanské právo řešily tuto problematiku různě a poměrně složitě, její úprava se stále vyvíjí. K významnému kroku došlo přijetím nového občanského zákoníku z. č. 89/2012 Sb. Ten nově formuluje a také obnovuje některá pravidla, která chyběla v zákonné formě. Jde o vzálenosti pro výsadbu stromů u hranic pozemků (1,5 m pro dřeviny dorůstající výšky 3 metry a 3 m od hranic pro dřeviny, jež mohou vyrůst výše) viz § 1017. Zákon upravil také poměry týkající se hranic pozemků označených slovem rozhrady. Zavedl spoluvlastnictví plotů, zdí, mezí, struh a vůbec rozhrad na společných hranicích. Poslední novela stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Výrazně uvolňuje ruce stavebníkům drobných staveb tím, že ke stavbě oplocení na svém pozemku (do výšky 2 metrů výšky nesousedících s veřejným prostranstvím a komunikacemi) není od 1. 1. 2018 potřeba mít stavební povolení, ohlášení a ani problematický územní souhlas. Stalo se tak zák. č. 225/2017 Sb. Zjednodušilo se také povolování staveb skleníků a bazénů, odpadá stavební povolení, souhlas s jejich umístěním však bude nadále nutný. Přínos zákona

ale ukáže až čas. Přijaté změny v zákonech neznamenaají, že bude konec s možnými konflikty mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Problémy mohou nastat jak známo z různých příčin. Předně každý plot, který bude postaven nebo vysázen, by měl pokud možno přesně kopírovat hranice pozemkových parcel. Jeho výška by měla být přiměřená a odpovídat místním zvyklostem, evt. místní úpravě v obci. Pokud jde o výsadbu živého plotu, doporučuji záležitost důkladně probrat se sousedy a dohodnout pravidla, co se týče jeho budoucí výšky, šíře, průhlednosti, stínění a také a zejména jeho údržby (stříhání větví, listů, odstraňování přerůstajících kořenů, zalévání po výsadbě). Stejně tak dohodnout i druh sázených keřů, případně stromů (listnaté, jehličnaté, pichlavé, s možnými alergeny) a jejich doplňování a možnost vstupu na sousední pozemky. Případně za jakých podmínek lze porost plotu změnit, nebo odstranit. Na závalu jistě nebude tato pravidla písemně zakotvit a myslet i na budoucí časy. Pokud se týče stavby pevného plotu, plaňkového, zděného, drátěného zůstat opatrný. I přes výše uvedenou novelu stavebního zákona doporučuji záležitost raději z opatrnosti konzultovat u místně příslušného stavebního úřadu. Zejména se to týče druhu a způsobu oplocení v městské zástavbě, dodržování nutných vzdáleností, použití různých materiálů a třeba i netradičních stavebních postupů, možných místních omezení a neznámých specifík. Pokud jde o údržbu společných hraničních plotů a zdí, jde především o dohodu se sousedy. Občanský zákon nijak striktně nevyžaduje jejich údržbu, resp. každý by se měl starat o svoji polovinu hranice a předcházet možné škodě. Jiná je situace, pokud je zeď nebo oplocení ve vlastnictví výhradně jednoho vlastníka. Ten má právo požadovat umožnění údržby i ze strany druhého vlastníka, který by mu měl vyhovět. Stále platí, že soud může v odůvodněných případech nařídít vlastníkovu pozemku provést jeho oplocení. Soud může rovněž určit sporné hranice pozemků podle poslední pokojné držby. Stejně tak i nařídít odstranění nepovolené nebo sporné stavby.

JUDr. Vladimír Koula



Vysíláme na
středních vlnách 1233 AM



Východní Čechy 792 AM

V Jižních Čechách na FM:

Tábor 94,5 FM

Č. Budějovice 96,8 FM

Strakonice 101,1 FM

Písek 99,4 FM

**NALADĚTE SI NÁS,
NALADÍME VÁS**

