

ŽALOBA SVJ PROTI IMISÍM

Bydlení v bytovém domě s sebou přináší mnohá úskalí. Jedním z nich pak jsou komplikované sousedské vztahy. Sousedy si bohužel člověk vybrat nemůže. Mnohdy jsou očekávání obou stran o chování druhého zcela odlišná, z čehož vzniká řada konfliktů.

Vlastnické právo je teoreticky vymezováno jako neomezené panství nad věcí, neznamená to ale, že si každý, pokud jde o jeho majetek, může dělat, co chce. Dle § 1012 občanského zákoníku se vlastníku zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Konkrétně zákon v § 1013 odst. 1 vlastníkovi ukládá povinnost zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (neboli imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Výslovně zákon dále vlastníkovi zakazuje přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

Tato úprava se vztahuje i na poměry v bytových domech. Nejčastějšími problémy v bytových domech bývá zápach či hluk. Jestliže je pak zcela zřejmé, že imise vychází z nějaké konkrétní jednotky v domě, a vlastník této jednotky odmítá na základě výzvy cokoli učinit, je možné na vlastníka podat žalobu a domáhat se, aby mu soud uložil povinnost zdržet se neoprávněného zásahu do vlastnických práv.

Žalobu je oprávněn podat každý člověk, který je v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžován vnikáním imisí do jeho bytu či společných částí, čímž je podstatně omezeno obvyklé užívání jednotky či společných částí domu. Zpravidla je k podání žaloby legitimovaná fyzická osoba. Jak ale vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu ČR, náleží aktivní legitimace za určitých okolností i SVJ jakožto osobě právnické. Podstatné je v tomto směru, zda dochází k neoprávněnému zásahu do vlastnického práva i ve vztahu ke společným částem domu, či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce (popř. více jednotkám), aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem domu.

Podání žaloby proti obtěžování hlukem je dle Nejvyššího soudu možné podřadit pod správu domů a pozemků v širším smyslu. Ta zahrnuje vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů. Mezi tyto potřeby nepochybně patří i zajištění dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení, které odpovídají příslušným hygienickým předpisům. Nejvyšší soud zejména podtrhuje specifický charakter SVJ vyplývající z účelu jeho zřízení (zajištění správy domu, mj. společných částí). Pokud je tedy neoprávněně zasahováno do práv ke společným částem domu anebo do jednotlivých práv vlastníků, které se však z povahy věci týká i společných částí domu (typický hluk), je SVJ oprávněno domáhat se ochrany práv vlastníků u soudu.

Aby mohlo být žalobě následně vyhověno, nestačí pouze prokázat, že dochází ze strany žalovaného k vnikání imisí, ale že k vnikání dochází v míře nepřiměřené místním poměrům. Toto bude muset být vždy posuzováno s ohledem na konkrétní okolnosti každého případu. Při určování, jaké imise jsou ještě přiměřené místním poměrům, se vychází z objektivně zjištěných údajů o místě, na němž k vnikání imisí dochází, případně se toto místo porovnává s lokalitou, která se předmětnému místu nejvíce podobá. Důležitými faktory jsou v každém případě intenzita a frekvence imisí, tedy jak jsou imise silné a zda jsou působeny nepřetržitě či v určitých intervalech.

Je dále důležité v této souvislosti upozornit, že se žalobou nelze na sousedovi domáhat, aby učinil nějaké konkrétní opatření, kterým by bylo zabráněno vnikání imisí. Soud může, budou-li prokázány nezbytné skutečnosti, pouze uložit sousedovi povinnost, aby se zdržel neoprávněného zásahu. Je následně na žalovaném, aby učinil za tímto účelem vhodné opatření. Nebude-li však sousedem učiněné opatření účinné, může se SVJ domáhat plnění dle rozsudku v exekučním řízení. V exekučním řízení je následně možné ukládat povinnému pokuty, nesplní-li svou povinnost ani na výzvu exekutora, a to i opakovaně. Tyto donucující pokuty jsou nicméně příjmem státu, nikoliv oprávněného.

Před samotným podáním žaloby bychom nicméně doporučovali vždy nejprve zkusit vyřešit věc smírnou cestou, tedy pokud možno, vysvětlit sousedovi problém, požádat jej o nápravu, vyslechnout si jeho důvody a pokusit se najít nějaké kompromisní řešení. Vymáhání soudní cestou je ve většině případů časově a finančně náročné.