

V Praze dne 17. 8. 2017

Seifertova 17  
130 00 PRAHA 3  
TEL.: [REDAKCE]  
e-mail : [REDAKCE]  
ID DS: vxřř3yk  
Vyřizuje: Mgr. Michael Hofírek

## **Právní vyhodnocení požadavku Společenství pro dům Rezidence Jeseniova 50, Praha.**

### Zadání:

Účelem tohoto dokumentu je právní vyhodnocení výzvy Společenství vlastníků pro dům Rezidence Jeseniova 50, Praha (dále jen „společenství“), která je označena jako předžalobní ve smyslu § 142a občanského soudního řádu č. 99/1963 Sb., z hlediska oprávněnosti požadavku společenství k upuštění od obtěžování obyvatel domu kouřem a zápachem pocházejícím z grilovacího stanoviště umístěného v parku Parukářka.

### Posouzení námitek společenství:

Námítky společenství lze rozlišit na takové, které směřují proti provozu grilovacího stanoviště a takové, které směřují proti nežádoucím efektům spojených s provozem grilovacího stanoviště.

Co se týče námitek proti nežádoucím efektům spojených s provozem grilovacího stanoviště na veřejném prostranství, tj. hromadění odpadků v místě děr v plotě a poškozování dřevin náležejících společenství, lze uvést, že po městské části nelze ze soukromoprávního hlediska požadovat, aby zabraňovala uživatelům grilovacího místa v páchání protiprávního jednání, neboli městská část nemůže být činitelkou odpovědnou za jednání, které sama neumožnila.

Na rozdíl od výše uvedeného, námitka proti kouři z grilovacího stanoviště je námitkou proti jeho provozu. Jak společenství správně uvádí, občanský zákoník v § 1013 uvádí, že *vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku*. V tomto směru tak bude stěžejní výklad podmínky nepřiměřenosti místním poměrům.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 ze dne 29. 4. 2015 konstatoval použitelnost dosavadní judikatury k vymezení obtěžování nad míru přiměřenou poměrům dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. i po 1. 1. 2014 a shrnul ji takto *„Ve vztazích mezi vlastníky sousedních pozemků dochází nikoliv výjimečně k tomu, že užívání pozemku některého z vlastníků se projevuje v poměrech druhého vlastníka způsobem považovaným za obtěžující. Ne každé takové „obtěžování“ však zakládá oprávnění bránit se proti němu žalobou opírající se o ustanovení § 127 odst. 1 obč. zák. Tato možnost je dána dotčené osobě toliko tehdy, pokud se jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Zda o takový případ jde či nikoliv, je nutné posoudit vždy podle okolností konkrétního případu s přihlédnutím ke všem skutečnostem, které v této souvislosti vyjdou v řízení najevo. Závěr o tom, zda se jedná či nikoliv o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, tak odráží*

*individuální poměry každého případu zejména tam, kde absentují objektivní kritéria napomáhající učinit závěr o míře obtěžování (např. při obtěžování hlukem existují objektivní hlukové limity dané normativní právní úpravou). V takových případech je na soudu, aby v každém jednotlivém případě zvážil, kdy účinky působení věci je druhá osoba povinna snášet, byť se může jednat o důsledky obtěžující či negativní a kdy jí již vzniká právo na obranu v režimu § 127 odst. 1 obč. zák., neboť se jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům.“*

Je tak zřejmé, že určení této míry bude záviset na uvážení soudu v případném soudním sporu. S ohledem na subjektivní míru vnímání zápachu z grilování lze souhlasit s názorem Krajského soudu v Praze (viz v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu 22 Cdo 4847/2016 ze dne 21. 6. 2016) podle kterého přiměřenost imise zápachu, který je objektivně neměřitelný, musí vycházet ze subjektivního vnímání takového zápachu v porovnání s pachem odpovídajícím místním poměrům a musí být, mimo jiné, vyjádřena pomocí jiných než přesně měřitelných hodnot, jako je například vzdálenost zdroje zápachu.

V úvaze soudu o tom, zda provozováním grilovacího stanoviště dochází k obtěžování obyvatel předmětného domu, by se mělo objevit i vzájemně poměřování dalších dotčených hodnot, zejména veřejného zájmu. Jistě tak není bez významu, že městská část provozuje grilovací stanoviště v rámci své funkce péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

Lze mít za to, že míru přiměřenosti místním poměrům lze kvantifikovat vzdáleností zdroje kouře/zápachu od pozemku vlastníků předmětných nemovitých věcí. Jak už bylo uvedeno, určení této míry přísluší soudu v případném soudním sporu, a proto tak (s ohledem na absenci použitelné judikatury) nelze předem říci, že vzdálenost nemovitých věcí 68 m resp. 83 m od grilovacích míst je taková, že nedochází k obtěžování vlastníků nemovitostí v míře nepřiměřené místním poměrům.

#### Závěr:

Vzhledem k tomu, že posouzení míry přiměřenosti místním poměrům závisí na posouzení soudu v soudním sporu a vzhledem ke komplexnosti kritérií, které musí při tomto rozhodování soud hodnotit, lze říci, že v případě soudního sporu není vyloučeno takové vyhodnocení soudu, že provozování grilovacího stanoviště nacházející se v parku Parukářka je činností, při které dochází k obtěžování obyvatelů domu v míře nepřiměřené místním poměrům.

JUDr. František Veselý,  
advokát