

Sousedská práva – imise

Základem je ustanovení § 127 odst 1:

„Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“

Generální klausule: *„zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“*

- bezpodmínečná povinnost : „musí“; zdržet se“
- zdržet se konání i nekonání
- nelze uložit povinnost provést konkrétní opatření, lze pouze uložit povinnost, aby se zdržel; je na něm, jak to udělá
- 2 skutkové podstaty :
 - 1. obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům: obtěžování musí být nepřiměřené (každý je povinen snášet imise z normálního používání pozemku)
 - 2. vážné ohrožení výkonu jeho práv : tady je otázka přiměřenosti poměrům irelevantní – pokud v důsledku jednání vlastníka dochází k vážnému ohrožení vlastnického práva jiného, spočívajícímu v poškozování věci, jde o neoprávněný zásah bez ohledu na to, zda překračuje míru přiměřenou poměrům (NS sp. zn. 22 Cdo 1935/2003)

Imise: (zejména) *nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,*

- vlastník věci je oprávněn počínat si tak, že účinky jeho jednání se projeví na sousední nemovitosti, nesmí však být nepřiměřené poměrům
- výčet je příkladný
- právo na ochranu se patrně nepromlčuje
- vlastník je odpovědný bez ohledu na to, zda obtěžoval sám, nebo někdo jiný např. člen jeho rodiny nebo osoba užívající nemovitost na základě vlastníkovi vůle, a bez ohledu na zavinění

Žaloba: „o určení povinnosti zdržet se obtěžování vlastníka sousední nemovitosti pachy/hlukem...“

navrhované důkazy : výslech svědků (prokáží, že obtěžování je intenzivní, dlouhodobé), znalecké posudky, místní ohledání, vyjádření o snížení hodnoty nemovitosti (realitní kancelář).

Řízení:

Pojem „**nad míru přiměřenou poměrům**“ : soudy vycházejí z objektivizovaného pohledu, k subjektivním zvláštnostem přihlíží jen výjimečně (NS ČSR sp. zn. 3 Cz 31/73, Sborník IV, 471, R3/1988).

Jedním z vodítek může být zjištění, že v důsledku obtěžování klesla cena nemovitosti.

Soud by měl stanovit, jaká je v dané věci míra přiměřená poměrům – vychází nejen z místních poměrů (vesnice/město/průmyslová zóna/lázeňské město), ale i z **poměrů daných k určitému druhu činnosti**.

Soud by měl v rozsudku uvést, jakou míru obtěžování považuje za přiměřenou poměrům a jaká je míra v konkrétním případě. Z toho pak může vycházet soud při výkonu rozhodnutí (NS sp. zn. 22 Cdo 1421/2003)

Exekuce:

Problém, protože se soud opět vrací do nalézacího řízení, aby prokázal, jestli se žalovaný zdržel a zda je obtěžování stále nepřiměřené.

Exekuci lze provést jen pokutami (do výše 100 000, i opakovaně).

Vztah k § 126 O.Z. : negatorní žaloba se použije v případě, kdy vlastník sousední nemovitosti neoprávněně zasahuje do práva druhého; nejde o obtěžování, proto se neposuzuje „nepřiměřenost zásahu poměrům“. (např. kácí stromy na sousedním pozemku, ukládá na sousedním pozemku materiál) Ustanovení § 127 je vůči § 126 speciálním, zde nevyjmenované typy „zásahů“ se tedy budou řešit podle § 126 (jakékoliv jiné rušení vlastníka).

Vztah k 417 (2) O.Z.: pokud žalobce požaduje, aby žalovanému byla uložena povinnost něco konat a z jeho tvrzení vyplývá, že mu hrozí vážná škoda, půjde o žalobu podle § 417 (2), i když ji žalobce označil jako žalobu podle § 126 (22 Cdo 1599/99).

Lit.: J. Spáčil: Ochrana vlastnictví a držby v OZ, C.H.Beck 2002 str- 116 a násl.
Sousedská práva - Holub a spol. Linde,