27. 8. 2021

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K některým otázkám imisí

V tomto článku se podíváme na některé sporné otázky týkající se imisí dle ustanovení § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Konkrétněji na praktické příklady situací, kdy se jedná o přípustné imise, které jsou přiměřené místním poměrům a zároveň neomezují vlastníka v obvyklém užívání pozemku.

Při posuzování přípustnosti imisí se musejí vzít v potaz dva zásadní aspekty. Jak již bylo zmíněno v úvodu článku, imise nesmí být nepřiměřené místním poměrům a zároveň nemohou omezovat dotčeného vlastníka v obvyklém užíváním pozemku. Oba výše zmíněné pojmy zákon či jiný předpis nikterak přesněji nedefinuje, jedná se o pojmy s relativně neurčitou hypotézou (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 942/2020 ze dne 28. 5. 2020). Zákonodárce tak přiměřenost a obvyklost užívání pozemku ponechává primárně na posouzení obou vlastníků, následně na případném posouzení soudu. V obecné rovině platí základní povinnost vlastníka strpět imise, které jsou přiměřené místním poměrům a současně ho neomezují v obvyklém užívání pozemku. Více k obecné přípustnosti imisí a zdůvodnění absence výkladového ustanovení či podzákonného předpisu odkazuji na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 ze dne 29. 4. 2015. Pro úplnost je nutné dodat, že k problematice imisí existují podzákonné právní předpisy. Jedná se například o nařízení vlády č. 272/2011 Sb., nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění. Tyto a podobné další nařízení však nikterak nespecifikují výše uvedené pojmy.

Při posuzování skutkových okolností je nutno přihlédnout k řadě faktorů, které odůvodňují konečný závěr o přiměřenosti či nepřiměřenosti imisí. Jedním z nich je účel pozemku. Pokud se jedná o průmyslový sklad, je zjevné, že ten bude požívat menší ochrany proti imisím než například rodinný dům. Neméně důležitý faktor je také umístění obou pozemků. Zde narážím na přípustnost chovu hospodářských zvířat na vesnicích, nikoliv ve městech v husté zástavbě. Oba dotčené pozemky spolu rovněž nemusí ani sousedit. Jako příklad lze uvést situaci, kdy jeden z vlastníků pozemku pouští výrazně nahlas hudbu. Ta následně obtěžuje všechny okolní vlastníky pozemků. Žalobu na zdržení se zásahů do vlastnického práva může podat jakýkoliv vlastník pozemku, na který tato hlasitá hudba dopadá.

Odlišný právní režim mají tzv. privilegované imise. Na tyto imise až na výjimky prakticky nedopadá právní úprava ustanovení § 1013 odst. 2 občanského zákoníku. Zde se posouzení relevance imisí prakticky nahrazuje veřejnoprávním povolením k provozu závodu či jiného podobného zařízení. Dotčený vlastník má poté nárok „pouze“ na náhradu újmy v penězích. To neplatí, pokud dané zařízení překročí dovolené a předpokládané imisní limity.

Pojem obvyklé užívání pozemku můžeme vyložit jako užívání, které „provádí“ průměrný člověk vzhledem k charakteru pozemku či stavby. Opět tedy nelze plošně popsat, jakou činnost lze bez výjimky podřadit k obvyklému užívání pozemku. Jelikož však právní řád absentuje jakoukoliv definici pojmů přiměřenosti místním poměrům a obvyklé užívání pozemku, musela judikatura alespoň částečně vymezit kritéria, dle kterých se vzniklé situace posuzují. Pár z nich již bylo uvedeno výše, ty specifičtější však rozeberu v následujících řádcích.

Nejnovější již v úvodu zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 942/2020 ze dne 28. 5. 2020, ve kterém soud rozhodl takto: *„Požadavek, aby soud zjistil, jaká je v dané lokalitě s*

přihlédnutím k jiným obdobným lokalitám (tj. například k tomu, zda jde o město, vesnici nebo o pozemky sloužící jen k zemědělskému využití) přiměřená míra konkrétních imisí, nelze vykládat tak, že soud kvantifikuje zápach v jiných obdobných lokalitách a na místě, kde k imisi dochází, a pak obě tato zjištění porovná; už proto je to nemožné, že zápach je obtížné takto měřit. Jde tu tedy o požadavek, aby soud při zvažování, zda jde o relevantní imisi, přihlédl k poměrům v místě (obci) a také vzal do úvahy charakter místa (zápach v místě, kde se běžně chovají hospodářská zvířata, je třeba posuzovat jinak než zápach ve středu města apod.)" V daném případě nelze bez dalšího zkoumání srovnávat místa s obdobným způsobem využití. Soud taktéž vyzdvihl povinnost při posuzování relevance imisí vzít v potaz lokaci daných pozemků. Nelze však bez dalšího vyhodnotit jako relevantní situaci, kdy ze zemědělského statku uniká nepříjemný zápach na okolní pozemky. Taková imise skutečně je přiměřená místním poměrům (za předpokladu, že se jedná o řídce obydlenou vesnici), avšak pokud v důsledku nepříjemného zápachu fakticky zamezuje druhému vlastníkovi užívat sousední pozemek, nesplňuje podmínku neomezování obvyklého užívání pozemku.

S požadavkem omezení obvyklého užívání pozemku souvisí rozsudek Nejvyššího soudu č. j. 22 Cdo 1554/2018-311 ze dne 27. 11. 2018. V něm soud vyzdvihnul vzájemnou provázanost obou výše uvedených pojmů: *"Negatorní nárok podle § 1013 odst. 1 o. z. je dán, jestliže 1) imise vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a 2) podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Jde o sice související, nicméně samostatné skutečnosti, a soud, který hodlá vyhovět žalobě proti imisi, musí zkoumat a odůvodnit existenci obou těchto předpokladů."* Pro posouzení imisí jako nepřiměřených tedy musíme prokázat naplnění obou výše uvedených předpokladů. V daném případě šlo o situaci, kdy jeden z vlastníků vystavěl na hranici pozemku živý plot, který stínil na velkou část sousedního pozemku. Oba pozemky byly navíc rozlohou velmi malé a součástí hustě zastavené oblasti.

Dalším průlomovým rozhodnutím je rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2270/2012 ze dne 25. 3. 2015, ten o veřejnoprávních předpisech regulující hluk hovoří takto: *„Z tohoto a výše citovaných rozhodnutí dovolacího soudu však nevyplývá, že by se v případě překročení veřejnoprávních předpisů na ochranu před hlukem muselo vždy jednat o rušení nad míru přiměřenou poměrům; naopak zde dovolací soud dává prostor nalézacímu soudu, aby v jednotlivém případě provedl odpovídající úvahu, přičemž má vycházet z veřejnoprávních předpisů jako z vodítka, resp. pravidla pro stanovení překročení míry přiměřené poměrům."* V případě, kdy jeden z vlastníků zjevně překračuje hlukové limity, je stále nutné posuzovat přiměřenost imisí. Nelze tak bez dalšího konstatovat, že takové imise jsou nepřiměřené místním poměrům a omezují vlastníka v obvyklém užívání pozemku. Rozsudek také připomíná, že v každém případě je nutné taktéž posuzovat veřejný zájem na produkování určitých typů imisí. V běžných sousedských sporech však ne vždy veřejný zájem nalezneme.

Dalším podstatným rozhodnutím k výše uvedenému je rovněž rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3277/2014 ze dne 3. 6. 2015. Citovaný rozsudek se zabývá nemovitostmi, u nichž z jejich povahy nelze zcela zamezit šíření imisí. Rozsudek odkazoval na nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 451/11 ze dne 11. 1. 2012, ve kterém Ústavní soud dovodil určitou nemožnost zamezení hluku v případě provozu vozidel na pozemní komunikaci. Nejvyšší soud se následně k věci vyjádřil takto: *„Dovolací soud považuje pro posuzování imisí z provozu na pozemních komunikacích za významný závěr, podle kterého je třeba přihlížet ke specifickým rysům provozu na pozemní komunikaci, zejména k § 27 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích, jakož i k tomu, že územní samosprávný celek (obec) nemůže provoz na komunikaci regulovat. Mohou-li regulovat provoz na komunikacích územní samosprávné celky jen v rámci tzv. přenesené působnosti, pak je taková regulace, pokud by mohla omezit imise způsobené ze silničního provozu, především věcí státu. Dále vychází z toho, že protiprávní stav (obtěžování relevantními imisemi) nemůže být zhojen jen tím, že trvá dost dlouho."* Dle názoru Nejvyššího soudu vlastník pozemní komunikace odpovídá za stav pozemní komunikace ve

smyslu dopravně technického stavu, neodpovídá bez dalšího zkoumání za provoz na ni. Soud zde sice zcela nevyloučil odpovědnost vlastníka pozemní komunikace za hluk způsobený provozem, zdůraznil ale nutnost důkladného prošetření a možného vytvoření zařízení regulující hluk. Rozsudek dále odkazuje judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který se předmětnou otázkou taktéž zabýval. Jedná se například o Arrondelle proti Spojenému království či Powell a Rayner proti Spojenému království. Z podstaty věci je však jasné, že nelze zcela vyloučit provoz na pozemní komunikaci z důvodu nepřiměřeného hluku.

Závěrem lze shrnout několik faktů. Ze všech výše uvedených rozsudků plyne povinnost soudu v případě posuzování přiměřenosti imisí k místním poměrům a s tím související zkoumání omezování obvyklého užívání pozemku důkladně zjišťovat skutkový stav věci. V případě, kdy není možné z povahy věci zamezit vzniku imise, tak alespoň minimalizovat její dopad vytvořením např. protihlukových stěn. Při zkoumání imisí je taktéž nutno zkoumat v každém případě jak přiměřenost k místním poměrům, tak dopady na obvyklé užívání pozemku. Tyto aspekty se rovněž srovnávají ve vzájemné souvislosti. Bez kumulativního naplnění obou znaků nelze jednoznačně učinit závěr o nepřípustnosti imisí. Vzhledem ke složitosti celé problematiky vnímám neexistenci prováděcího předpisu vymezující oba zmíněné instituty za mírný nedostatek. Je však nepochybné, že výklad obou institutů projde v budoucnu dalšími změnami.

Mgr. Karel Miškář,
advokátní koncipient

Jan Chmil,
právní konzultant

Mgr. Karel Miškář,
advokátní koncipient

JUDr. DAVID PYTELA, MBA, LL.M.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Advokátní kancelář JUDr. David Pytela, MBA, LL.M.

Litovelská 1349/2b
779 00 Olomouc

Tel.: + 420 607 600 442
e-mail: pytela@akpytela.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Digital Omnibus o AI: návrh nařízení o zjednodušení pravidel pro umělou inteligenci
- Užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví aneb musí se spoluvlastníci na jejím užívání vždy dohodnout?
- Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU
- Byznys a paragrafy, díl 27.: Import vybraných výrobků a spotřební daně
- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast