

19. 9. 2005

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

Problém se sousedem

V našem domě máme problém se sousedem, který pronajímá byt v osobním vlastnictví k účelům prostituce. Tato forma je skrytá, organizovaná přes telefon a není možno ji dokázat. Na zvonku majitele je uvedeno "PRIVAT". Jeho jednání nás samozřejmě značně obtěžuje a navíc jím klesá hodnota bytu a při eventuelním prodeji by se jistě projevila. Jak je možné proti tomuto jeho chování postupovat, když s tímto stavem nikdo v domě nesouhlasí a nehodláme se s ním smířit.

Návod na řešení Vámi předestřené situace je třeba hledat zejména v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanském zákoníku, a dále v zákoně č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů.

Z výše uvedeného dotazu plyne, že se jedná o byt v osobním vlastnictví, který jeho vlastník pronajímá, aniž by jej však on sám užíval na základě nájemního vztahu s vlastníkem budovy, ve které se byt nachází. Na případ tudíž není možné aplikovat příslušná ustanovení občanského zákoníku upravující skončení nájmu bytu formou výpovědi, třebaže jinak by bylo vyličeným chováním vlastníka bytové jednotky zřejmě naplněno hned několik výpovědních důvodů.

Při hledání východiska je třeba nutně se ubírat jinou cestou, a to cestou ochrany vlastnického práva okolních vlastníků bytových jednotek k těmto jednotkám, do něhož je popsáným jednáním jiného vlastníka neoprávněně zasahováno.

Dle občanského zákoníku je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Vlastník má tak právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.

Vlastník bytové jednotky má zejména právo na to, aby mohl předmět svého vlastnictví, tedy byt ve svém osobním vlastnictví, užívat, a to bez toho, že by byl při výkonu tohoto svého práva obtěžován jiným vlastníkem bytové jednotky. Při výkonu svého vlastnického práva k bytu však musí každý vlastník zároveň dbát na to, aby svým chováním neobtěžoval vlastníky jiné a aby vážně neohrožoval výkon jejich vlastnických práv (kupř. věc užívat).

Obecně má tedy každý vlastník právo na ochranu proti takovému výkonu vlastnického práva ze strany jiného vlastníka (rušitele), kterým neoprávněně překračuje hranice věci rušiteli náležející.

Problematiku těchto tzv. sousedských práv upravuje § 127 občanského zákoníku.

Dle § 127 odst. 1 občanského zákoníku věty první se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad

míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

V této větě je řešena tzv. generální klauzule sousedského práva mající význam pro posouzení přípustnosti imisí. Imisí se přitom zpravidla rozumí pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou. Obvykle se těmito dotýčnými nemovitostmi chápou kupř. sousední pozemky, to všem to nevylučuje, aby se právní úprava sousedských práv vztahovala i na dva a více vlastníků bytových jednotek v jednom domě.

Ochrana dle § 127 však náleží nejen vlastníku imisemi zatížené nemovitosti, ale každému, kdo je výkonem vlastnického práva rušitele nad míru přiměřenou poměrům obtěžován, popř. jehož výkon práv (včetně práva nájemního) je vážně ohrožován.

A jaké imise má občanský zákoník zejména na mysli? Nikdo kupř. 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 nešetřně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek apod.

V případě, že tak rušitel přesto činí, přičemž tímto svým jednáním obtěžuje ostatní nad míru přiměřenou poměrům (konkrétní význam této právní definice je třeba vždy posuzovat individuálně ve vztahu k okolnostem případu), popř. vážně ohrožuje nerušený výkon jejich vlastnických práv, jde o chování protiprávní a proto zakázané.

Ve vztahu ke konkrétním dotazu pokud tedy vlastník bytové jednotky umožní, aby osoby se v jeho bytě zdržující obtěžovaly ostatní nad míru přiměřenou poměrům, popř. aby vážně ohrožovaly výkon jejich práv (včetně práva disponovat s bytovou jednotkou, tedy ji i kupř. prodat bez finanční ztráty způsobené protiprávním chováním tohoto vlastníka bytu), porušuje tento vlastník zákonnou povinnost mu uloženou § 127 občanského zákoníku.

V případě, že od tohoto protiprávního jednání vlastník bytové jednotky dobrovolně neustoupí, je možné proti němu podat k soudu žalobu o zdržení se konkrétních zásahů (konkrétního protiprávního jednání) v žalobním návrhu přesně specifikovaných. Žalobu může podat kterýkoliv z dotčených vlastníků bytů v domě. V žalobě však není možné žádat soud, aby uložil tomuto rušiteli povinnost k aktivnímu jednání; vždy je nutné se domáhat zdržení se určitě a srozumitelně vymezeného chování rušitele. Připadá v úvahu se tak kupř. domáhat toho, aby soud uložil rušiteli např. povinnost zdržet se přenechání konkrétní bytové jednotky do užívání třetím osobám k účelům jiným než k bydlení apod. Není snad nutno podotýkat, že před podáním předmětné žaloby je vhodné si o popsané činnosti vlastníka bytové jednotky pořídit co nejvíce důkazů, neboť důkazní břemeno o tvrzených skutečnostech bude ležet na žalobci.

V případě, že rušitel dobrovolně nesplní to, co mu ukládá pravomocné a vykonatelné rozhodnutí soudu, je možné podat k soudu návrh na nucený výkon tohoto rozhodnutí.

Dále je možné předpokládat, že v domě, v němž se předmětný byt v osobním vlastnictví nachází, vzniklo dle zákona o vlastnictví bytů tzv. společenství vlastníků jednotek. Je-li tomu skutečně tak,

potom dle § 14 zákona o vlastnictví bytů zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

Z uvedeného je možno dovodit, že nesplní-li dotyčný vlastník bytové jednotky to, co mu ukládá pravomocné a vykonatelné rozhodnutí, je kromě podání návrhu na jeho na soudní výkon možno za splnění výše uvedených podmínek podat k soudu taktéž návrh na nařízení prodeje jeho bytové jednotky.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)