

vztahující se na PMSC v době ozbrojeného konfliktu, primárně pravidla práva lidských práv a humanitárního práva. Obdobné zaměření má Kodex chování (2010), který vychází z myšlenky seberegulace PMSC. Komplexnější pojetí je návrh Úmluvy o PMSC vypracovaný v Radě OSN pro lidská práva (2010), který ovšem, z části právě v důsledku své komplexnosti, nemá mnoho nadějí na brzké přijetí. Podoba vhodné právní regulace činnosti

PMSC tak zůstává kontroverzním tématem, které vzhledem k rozsáhlosti procesu privatizace bezpečnosti a významu dotčených hodnot z mezinárodní i vnitrostátní agendy jistě jen tak nevymizí. Údaj „Česká republika“ v adrese rostoucího počtu PMSC přitom ukazuje, že toto téma nabývá na aktuálnosti také v ČR a že s ním dříve nebo později nepochybně budou konfrontováni i čeští právníci. ■

## DISKUSE

### Bytová sebeobrana aneb jak (vy)řešit problematické soužití v bytovém domě

JUDr. Jan Hrnčář, Praha\*

#### I. Úvod

Bylo by naivní se domnívat, že soužití velkého množství osob koncentrovaných v bytových či panelových domech samo o sobě nepřináší různá úskalí plynoucí z rozdílných povah jejich obyvatel. Pokud bychom nepřijemnosti pramenící z těchto úskalí pracovním rozlišili na tolerovatelné a netolerovatelné, pak cílem tohoto příspěvku bude nastin některých právních možností při řešení negativních projevů těch druhých z nich. Ústředním tématem by tedy mohlo být, jak se právně vypořádat s těmi lidskými obyvateli domu, co nikoliv nepodstatně omezují ostatní obyvatele, ohrožují či porušují především jejich práva slušné a řádně bydlet či jinak navenek ztěžují přiměřené soužití v domě, což zahrnuje zejména obtěžování tzv. *imisemi*,<sup>1</sup> poškozování bytů, společně využívaných prostor domu a jiného majetku v něm, verbální či fyzické ataky. Jinými slovy, jak se bránit *excesivnímu chování* těchto osob, jež můžeme pracovním nazvat „potížisté“. Jelikož se jedná o obsahově širší problematiku, zaměřím se jen na vybrané subjekty bytového práva – členy družstva-nájemce družstevních bytů a vlastníky bytových jednotek v domech s existujícím společenstvím vlastníků jednotek, bez aspirace na vyčerpávající výklad, který se k této problematice nabízí.

#### II. Družstevní bydlení versus vlastníci bytů ve společenství vlastníků jednotek

Situace a jejich východiska jsou v různých typech bytového vlastnictví odlišné, v závislosti na právní povaze vlastníka, resp. vlastníků. Je-li vlastníkem domu bytové družstvo, je paleta právních možností, jak úspěšně čelit neakceptovatelnému chování osob spoluzijících v domě, do jisté míry pestřejší než u společenství vlastníků jednotek.

*Bytové družstvo* je právní osobou sdružující nejméně pět osob nebo alespoň dvě právní osoby – členy družstva – za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, má své stanovy a řídicí orgány.<sup>2</sup> Družstvo jako vlastník domu svým členům byty na podkladě nájemní smlouvy pronajímá a vzniká nájem družstevního

bytu, jenž je blíže upraven stanovami družstva a občanským zákoníkem.<sup>3</sup> Členové-nájemci družstevních bytů platí družstvu-pronajímateli nájemné.<sup>4</sup> Vzhledem ke specifickému hospodářskému účelu a povaze bytových družstev je regulace družstevních záležitostí a chodu družstva, jakož i záležitostí bydlení členů v družstevních bytech ponechána na konkrétní úpravě vnitřně závazným právním dokumentem – stanovami – v mezích občanského a obchodního zákoníku. K upřesnění práv a povinností vztahujících se k bydlení a soužití v domě není ani na překážku vydání dalšího dílčího vnitřního předpisu, jímž je zpravidla *domovní řád*. Ten ale nesmí obsahovat širší katalog povinností, než jaký vyplývá z obecně závazných předpisů, ani být v rozporu se stanovami.

*Společenství vlastníků jednotek (SVJ)* je zvláštní typ právní osoby, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se *pouze* ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám. Nemá tedy generální právní subjektivitu, nýbrž omezenou (speciální). SVJ může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v předchozí větě.<sup>5</sup> SVJ vzniká přímo ze zákona v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, aniž by k jeho vzniku bylo třeba učinit zvláštní právní úkon.<sup>6</sup> Existencí SVJ však není jakkoliv dotčeno vlastnické právo vlastníků k jednotlivým jednotkám, když SVJ, resp. jeho

\* Autor je advokátem.

- <sup>1</sup> *Imise* se rozumí pronikání účinků činnosti, konané na jedné nemovitosti, na nemovitost druhou (R 37/1985). V běžných podmínkách bytového domu je tím dle § 127 ObčZ konkrétně míněno především obtěžování hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
- <sup>2</sup> Srov. § 221 a násl. ObchZ.
- <sup>3</sup> Tím ale není vyloučeno, že by nájemcem bytu ve vlastnictví bytového družstva nemohl být i nečlen bytového družstva, jak k tomu v praxi bytových družstev běžně bývá.
- <sup>4</sup> V zásadě ovšem platí, že smyslem družstevního bydlení není pojmové vytváření zisku (ve formě tržního nájemného), když zisková složka nájemného odpadá; (neziskový) nájem pokrývá pouze veškeré náklady spojené s pořízením (např. splátky úvěru – anuita), provozem, údržbou a opravami budovy ve vlastnictví bytového družstva.
- <sup>5</sup> Srov. § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů („BytZ“).
- <sup>6</sup> U bytových (panelových) domů lze zpravidla spíše hovořit o desítkách bytových jednotek.

orgány, v podstatě plní roli pomyslného organizačně-rozhodovacího zázemí řešícího některé záležitosti správy i zabezpečení fungování domu a jeho obyvatel v SVJ. Tyto vnitřní záležitosti v SVJ a některé vztahy mezi členy SVJ navzájem určují stanovy SVJ a usnesení shromáždění SVJ v zákonem přípustných mezích.

Zásadní majetkoprávní odlišnost bytového domu s existujícím SVJ a domu v majetku bytového družstva spočívá v kvantitativním prvku vlastnictví, tj. pluralitě dílčích vlastníků jednotek s jejich samostatnými vlastnickými právy k právně vymezeným jednotkám (a zároveň spoluvlastníků domu) na rozdíl od domu ve výlučném vlastnictví bytového družstva, které svým členům poskytuje *pouhé* nájemní bydlení v bytech.<sup>7</sup> Z toho se pak odvíjejí rozličné právní postupy, které lze uplatňovat vůči vlastníkům jednotek anebo členům družstva, nechovají-li se navenek *přiměřeně řádně*, zejména porušují obecně uznávaná pravidla slušného chování a občanského soužití v domě.<sup>8</sup>

### III. Vyloučení člena z družstva jako krajní prostředek řešení

Zpět však k otázce položené v úvodu: Jaké právní možnosti tedy má bytové družstvo, resp. jeho orgány, vůči členům *potížistům*, kteří se dopouštějí excesivního chování v domě? Vyčerpá-li bytové družstvo všechny prostředky (výzvy) směřující k dobrovolné nápravě nežádoucího stavu vyvolaného nebo trvale udržovaného tímto *potížistou*, zákon dává družstvu celkem tři okruhy možností jej za určitých okolností *vyloučit z družstva*. Podle § 231 odst. 4 ObchZ může být člen vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu *porušuje členské povinnosti*, nebo z *jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách*, tedy z důvodů, u nichž nejde o porušení členských povinností. *Fyzická* osoba může být vyloučena také, *byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva*.

Výstraha, daná členovi družstva dle § 231 odst. 4 ObchZ, musí obsahovat alespoň (skutkové) vymezení členské povinnosti, jejíž porušení se člen družstva dopouští, jakož i konkrétní označení následků, které jsou s dalším porušováním dané povinnosti spojeny (možnost vyloučení z družstva).<sup>9</sup>

O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje, pokud stanovy neurčují jinak, představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Zcela zásadním důsledkem vyloučení člena (jako jednoho ze způsobů zániku členství v družstvu) však je zánik nájmu bytu člena družstva,<sup>10</sup> a právě o zajištění bytové potřeby pro sebe a rodinu prostřednictvím nájmu tu jde až na prvním místě. Proto zákon dává dotčenému členu možnost se proti vyloučení z družstva v zákonné lhůtě bránit soudní cestou – žalobou na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

Účelem úpravy vyloučení člena z družstva podle § 231 odst. 4 ObchZ je chránit družstvo před opakovaným či závažným porušováním členských povinností členem

družstva. Nelze vyloučit člena z družstva za nepodstatné porušení těchto povinností či v případech, kdy existuje podstatně účinnější způsob, kterým může družstvo zajistit dodržování zákonného stavu, tedy zřejmě tehdy, je-li se zřetelem ke konkrétním okolnostem případu možné po družstvu *spravedlivě požadovat*, aby se nápravy domohlo jiným, méně radikálním způsobem než právě vyloučením člena z družstva.<sup>11</sup> Jedná se o krajní sankční opatření, kdy je předpokladem vyloučení skutečnost, že jde o opakované (anebo i intenzivnější) porušení/porušování (jedné nebo více) členských povinností, členovi se dostalo výstrahy a člen přes tuto výstrahu znovu členské povinnosti porušil nebo v jejich porušování pokračoval.

Zřejmě za situace, kdy by další koexistence s *potížistou* v družstevním svazku byla v důsledku jeho excesivního chování či jím způsobeného vyvolaného stavu pro družstvo neúnosná až neřešitelná, jevílo by se toto vyloučení jako adekvátní prostředek ochrany práv a pokojného stavu v družstevním společenství, pokud by nezaničilo jeho členství jiným zákonným způsobem (ideálně dohodou).

Přes vágnost vymezených důvodů pro vyloučení podle kogentní úpravy (porušování členských povinností), jinak obsahově vykládané judikaturou, se však lze efektivně překlenout, neboť družstvo má zákonnou možnost si dle svých specifických potřeb ve stanovách upravit i *jiné důvody*, pro které může být jeho člen z družstva vyloučen. Nezbytnou podmínkou ovšem je, aby se jednalo o důvody *důležité* (např. s ohledem na činnost družstva a jeho vnitřní fungování). Protože bytové družstvo a jeho člen jsou vzájemně typicky nejen ve vztahu členském, ale i ve vztahu nájemním (člen jako nájemce a družstvo jako pronajímatel), je obecně možné, aby mezi důvody vyloučení byly ve stanovách uvedeny i důvody, pro které je podle občanského zákoníku možné vypovědět nájem bytu (§ 711 a 711a ObčZ). Tato úprava může být provedena i odkazem na příslušné zákonné ustanovení. I v tomto případě se však může jednat jen o ty výpovědní důvody, které lze – z hlediska vztahu člena k družstvu – považovat za důležité.<sup>12</sup> Vedle doplnění *jiných důležitých důvodů* pro vyloučení problémového člena má družstvo možnost rozšířit stávající výčet členských povinností, jejichž porušení by opravňovalo družstvo postupovat vůči členu dle § 231 odst. 4 ObchZ. Není ani vyloučeno, aby tyto (některé) členské povinnosti byly ve stanovách vymezeny pouze obecným způsobem, přičemž jejich obsahová konkretizace by byla provedena

7) V praxi se lze setkat s méně obvyklými situacemi, kdy v domě i přes vznik SVJ a vedle několika různých vlastníků jednotek zde vlastní (stále ještě) jednu či více jednotek i bytové družstvo.

8) Jelikož tyto osoby mohou družstevní byty či bytové jednotky poskytnout do užívání i jiným osobám (zpravidla formou nájmu bytové jednotky či podnájmu družstevního bytu), nelze vůči těmto osobám v zájmu zachování řádného soužití obyvatel v domě vyloučit použití dalších právních prostředků, nicméně tato problematika již přesahuje záměr tohoto příspěvku.

9) Srov. usnesení NS ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. 29 Cdo 4002/2009.

10) Srov. § 231 odst. 1 ObchZ a § 714 ObčZ. Nicméně osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2, 3, popř. poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5 ObčZ. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

11) Srov. usnesení NS ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 1374/2005.

12) Srov. usnesení NS ze dne 15. 12. 2009, sp. zn. 29 Cdo 489/2009.

v mezích a na základě zmocnění dle stanov např. typicky *domovním řádem*.<sup>13</sup>

#### IV. Prevence a kontrola

Někdy však družstvo primárně neusiluje o vyloučení člena, který např. neužívá byt či společné prostory domu a jeho zařízení řádně<sup>14</sup> a způsobuje škodu (v rozporu s § 688 odst. 2 ObčZ), nebo v rámci jisté shovívavosti vůči členu mu jde o nápravu vzniklého nežádoucího stavu či předcházení dalším škodám na budově i na bytech v ní jako majetku družstva, i když by jinak mohlo přistoupit k aktu vyloučení. V takových případech se v rámci prevence jeví jako praktické člena-nájemce písemně vyzvat a jasně mu stanovit, jaké konkrétní kroky by měl on (vč. osob spoluzijících) učinit k nápravě jím vyvolaného stavu (např. sanace a úpravy bytu a jeho vybavení) pod pohrůžkou vyloučení. Družstvo k tomu dle § 665 ObčZ disponuje legální možností zkontrolovat v bytě člena-nájemce, zda a v jaké míře došlo ke sledované nápravě stavu. Tím ale není vyloučeno právo družstva požadovat dle obecného ustanovení § 420 ObčZ *náhradu vzniklé škody* na družstevním majetku, není-li schopen jeho poškození odstranit sám škůdce uvedením do předešlého stavu vlastním přičiněním. Např. požadovat zaplacení částky, které muselo družstvo mimořádně vynaložit na odstranění znečištění veřejně přístupných prostor domu.

#### V. Občanskoprávní prostředky ochrany náležitosti i jiným osobám

Občanskoprávní prostředky ochrany vůči excesivnímu chování členů *potížistů* v bytovém družstvu však nenáleží výlučně družstvu, nýbrž i každému jednotlivému nájemci-členu družstva. Cítí-li se být obtěžováni jiným členem družstva-nájemcem více, než jsou schopni tolerovat, mohou se ochránit před jeho výpady domáhat i za pomoci *soudní žaloby* dle § 127 ObčZ (*ochrana tzv. sousedských práv*).<sup>15</sup> Ač by se z prostého výkladového pohledu mohlo jevit, že citované ustanovení lze využít pouze mezi vlastníky (v tomto případě) bytů, judikatura připouští, že i nájemce se prostřednictvím § 127 odst. 1 ObčZ může domáhat ochrany přímo vůči nájemcům jiných bytů v domě, které lze analogicky (§ 853 ObčZ) aplikovat i ve vztazích mezi osobami, které nejsou vlastníky věci, ale její nájemci.<sup>16</sup>

Pokud by před samotným zahájením řízení bylo z pohledu účastníka nezbytné zatím upravit poměry účastníků, nebo pokud by zde panovala obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl v budoucnu ohrožen, z podnětu účastníka při splnění podmínek § 74 a násl. OSŘ nařídí soud *předběžné opatření* pro zajištění prozatímní ochrany práv a konzervaci poměrů v předsoudním stadiu.

Specifickou alternativou ochrany tzv. sousedských práv dle § 127 ObčZ je iniciace tzv. *prétorského smírného řízení* dle § 67 a násl. OSŘ, kterým lze předejít vlastního zahájení soudního řízení a jehož výsledkem může být smírné vyřešení sousedského sváru při zapojení pomyslné soudní autority, avšak bez možnosti soudu vynucovat součinnost či přítomnost účastníků. Výhodou může být mj. i volba místní příslušnosti soudu a taktický výraz připravenosti dotčené osoby vůči druhé straně řešit věc soudní cestou. Posouzení použitelnosti a efektivity

tohoto pozapomenutého procesního instrumentu při řešení sváru obyvatel bytového domu však ponechám na čtenáři.

V typologicky vhodných případech není taktéž vyloučen postup předcházející soudní žalobě či prétorskému smírnému řízení ve snaze se domoci předběžné ochrany (*ochrana tzv. pokojného stavu*) u příslušného orgánu státní správy – pověřeného obecního úřadu dle § 5 ObčZ, došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, mj. i v sousedských vztazích. Za pokojný stav lze obecně považovat faktický stav, který se vytvořil a nerušeně trval po tak dlouhou dobu, kterou lze považovat za stav pokojný. V samotném (správním) řízení musí být prokázán zřejmý zásah do pokojného stavu a existence pokojného stavu před tímto zásahem. Zásah musí být zřejmý, patrný na první pohled, aniž by bylo potřeba jeho existenci složitě zjišťovat a dokazovat. Příslušný orgán může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav, aniž by tím bylo dotčeno právo znesvářených účastníků se vedle toho domáhat ochrany u soudu. V praxi by záležitost rozhodoval určený odbor městského či obecního úřadu, ve větších městech úřad městské části či městského obvodu.

Ve výjimečných situacích zákon připouští i použití *svěpomoci* dle § 6 ObčZ, kdy musí být striktně naplněny všechny předpoklady pro její použití dané zákonem.<sup>17</sup>

#### VI. Obrana v rámci SVJ

Vzhledem ke shora popsané odlišné právní povaze a pluralitě spoluvlastníků jednotek v bytovém domě a s nimi souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu je možnost vyloučení vlastníka postupem dle § 231 ObchZ pojmově vyloučena. V podmínkách bytového domu se na právní vztahy vlastníků

13) To se může jevit jako praktické v případech, kdy je potřeba operativněji upravovat běžné otázky týkající se družstva a soužití obyvatel v domě, aniž by (jako u změny stanov) bylo nezbytné pořizovat notářský zápis (§ 241 odst. 4 ObchZ) a formálně uvědomit rejstříkový soud (§ 226 odst. 3 ObchZ).

14) *Řádné užívání bytu* je obecný pojem, rozvedený v dalších ustanoveních občanského zákoníku. Lze jej vykládat nejen jako čerpání užitných vlastností bytu, ale i plnění dalších povinností nájemce při užívání bytu. Jde o povinnost péče o byt, a to v rozsahu sjednaném (určeném stanovami BD), jinak dle § 687 odst. 2 ObčZ. Řádné užívání předpokládá i včasné oznamování závad podle § 692 ObčZ, odstraňování závad a poškození dle § 693, neprovádění stavebních úprav dle § 694, respektování práv ostatních nájemců dle § 690 ObčZ. Řádné užívání vyžaduje plnění i dalších zákonných povinností při používání bytu, např. vyplývajících z předpisů o požární ochraně, o ochraně veřejného zdraví (hygienické podmínky) apod. Povinností nájemce je i zajištění řádného užívání bytu těmi osobami, které žijí s nájemcem (*Švestka, J. a kol.* Občanský zákoník II. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1193).

15) *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 obrozit 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, popůlkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.*

16) Viz rozsudek NS ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005.

17) § 6 ObčZ: *Jestliže brozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.* V podrobnostech odkazují na dostatek příslušné odborné literatury k danému tématu.

bytů vztahuje primárně úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů, na kterou obsahově navazují stanovy SVJ, podrobněji regulující činnost (správa a hospodaření), procesy rozhodování (usnesení orgánů) a také práva a povinnosti subjektů v SVJ; a vedle stanov i usnesení orgánů SVJ a mezery překlenující či vyplňující občanský zákoník v mezích ústavního zákonodárství.<sup>18</sup>

Minimální standard práv a povinností garantuje a ukládá vlastníkům jednotek § 13 BytZ, který ve své snaze přispět k obraně před excesivním chováním vlastníka jednotky, těmto osobám zejména stanovuje:

- povinnost odstranit závady a poškození na náklad vlastníka jednotky, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, přičemž k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění uvedené povinnosti vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním (nikoliv nutně všem) vlastníkům jednotek *zástavní právo* a) k jednotce povinného vlastníka a b) na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného;
- obecný zákaz provádět takové úpravy jednotky, jimiž by vlastník jednotky ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek; bez souhlasu všech i zákaz úprav ústících ve změnu vzhledu domu, vnitřního uspořádání domu při současné změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
- povinnost umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku;
- povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

Z povahy věci jde o obsahově podobné povinnosti jako u nájmu bytu (srov. § 665 odst. 1, § 692 odst. 3, § 693 ObčZ), akcentující nutnost předcházet škodám dle § 415 ObčZ a chránit vlastnické právo, resp. nemovitý majetek.

Ustanovení § 15 odst. 3 BytZ garantuje zvláštní ochranu před vlastníky jednotek-neplátiči ve formě *zákonného zástavního práva*, když k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek (ostatních) vlastníků jednotek z povinností přispívat na náklady spojené se správou domu či pozemku [§ 15 odst. 1 BytZ] vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka-neplátiče.

## VII. Nařízení prodeje jednotky soudem

Zřejmě nejvýraznější hrozbou pro *potížisty* v domě může být v podmínkách SVJ § 14 BytZ, poskytující dotčeným osobám (vlastníkům) i SVJ právní nástroj k ochraně jejich práv v krajních situacích.

*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.*

Aktivně povolánymi k uplatnění tohoto práva jsou jak vlastníci jednotek, tak i SVJ jako právnická osoba, která je dle § 9a BytZ mimo jiné oprávněna vlastním jménem vymáhat plnění povinností (peněžitě i nepeněžitě povahy) uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů.

Soudnímu nařízení prodeje jednotky musí tedy v prvé řadě předcházet zásah vlastníka jednotky do práv jiného vlastníka (vlastníků) jednotky takovým způsobem (intenzitou), že podstatně omezuje nebo (podstatně) znemožňuje výkon jeho práv, zejména práva řádně bydlet při absenci rušivých ataků či hrozeb ze strany jiných vlastníků.

Další podmínkou je ne(s)plnění povinností (popř. povinností) vlastníkem jednotky, která mu byla dříve uložena (nařízena) pravomocným rozhodnutím soudu, nikoliv tedy např. nesplnění povinností uložené např. příslušným orgánem státní správy dle § 5 ObčZ (*ochrana tzv. pokojného stavu*). Může jít o povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu dle § 15 odst. 1 BytZ, povinnosti dle § 13 odst. 2, 4 BytZ (viz výše) či snad povinnost uloženou v sousedském sváru dle § 127 ObčZ.

Protože jde ve svém důsledku o formu nuceného odnětí vlastnického práva se zásadními dopady na rušitele, je namísto posuzovat naplnění podmínek dle § 14 BytZ restriktivně.<sup>19</sup> Tzn. že intenzita a charakter excesivních výpadů vlastníka jednotky *potížisty* je natolik závažná anebo i dlouhodobá, že s využitím terminologie rodinného práva již *nelze očekávat obnovení sousedského soužití*, příp. že nelze po ostatních obyvatelích domu spravedlivě požadovat, aby i nadále snášeli/trpěli jeho právní koexistenci (spoluvlastnictví) v domě v důsledku jeho opakovaného či trvajících závažného faktického chování.

Mohlo by se jednat o pravidelné šíření nesnesitelného zápachu, kouře, hluku nebo dalších druhů *imisi* ve smyslu § 127 ObčZ, ohrožování veřejného zdraví (závažné hygienické podmínky, plísně), znečišťování společných prostor, chov zvířat způsobem značně obtěžujícím ostatní obyvatele (množství, pach, hluk, znečišťování), úmyslné umístování různých (zejm. rozměrných) předmětů do společných prostor omezujících volný pohyb v prostorách domu bez snahy je odstranit, zabraňování přístupu do společných prostor (místností) domu apod., příp. jejich kombinace. Škála obdobných příkladů bývá v praxi bytových domů nepochybně široká, rozhodující ale vždy je, zda dosahuje intenzity podstatného omezování či znemožňování výkonu práv vlastníka jednotky. Posouzení „závažnosti“ zásahů ve vztahu k naplnění předpokladů § 14 BytZ by však spočívalo na bedrech soudu opíraje se o důkazní zdatnost žalobce.

Na první pohled nelze přehlédnout jistou podobnost s institutem vyloučení člena z (bytového) družstva dle § 231 odst. 4 ObchZ, ovšem vzhledem k odlišné povaze družstevního vlastnictví budovy a domu s SVJ a právního postavení členů-nájemců (BD) a vlastníků bytů (SVJ) by postup dle § 14 BytZ měl být skutečně krajním prostředkem řešení situace, nebude-li v některých případech praktičtější napravovat vzniklou situaci v domě spíše normami přestupkového či trestního práva.

18) Zde nelze nepřipomenout čl. 11 odst. 3 Listiny: *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*

19) Podrobněji se otázkou využití této zákonné možnosti a s tím spojenými problémy zabývá Dvořák, T. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. Právní fórum, 2010, č. 6, s. 254 a násl.