

Domovní řád - vymáhání zákazu kouření

30.7.2025, Mgr. Adriana Kvítková, Zdroj: Verlag Dashöfer

Dotaz:

Jak vymáhat zákaz kouření na balkónech? Sousedí, kteří mají balkon nad si stěžují za zápach z cigaret. Níže kouří na balkónu. V domovním řádu je uvedeno:

12) Ve společných částech domu je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

Ale balkóny dle Prohlášení vlastníka mají má každý ve výlučném užívání.

Jak řešit tyto spory? I když vlastníky upozorním na dodržování Domovního řádu, stejně na to nereagují. Mám doporučit sousedům, aby se obrátili na příslušný městský úřad a řešili to jako občanskoprávní přestupek?

Odpověď:

Popsanou situaci chápu, spory ohledně obtěžování sousedů kouřem jsou poměrně běžné. Přestože jsou balkony ve výlučném užívání, jedná se o společnou část domu, balkony by totiž musely být součástí jednotky. Domovní řád se uplatní tedy i na kouření na balkónech ve výlučném užívání vlastníků, jelikož se jedná o společnou část domu, v první řadě je vhodné upozornit na dodržování domovního řádu, a to ideálně písemnou formou. Pokud na takové upozornění vlastník nereaguje, resp. nadále na balkónu kouří, je možné věc řešit v rámci přestupkového řízení, případně civilní žalobou pro porušování sousedských práv.

Dle ust. § 1175 odst. 1 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů) má vlastník jednotky sice právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Přičemž cigaretový kouř podle mého názoru naplňuje znaky imise. Dle ust. § 1013 odst. 1 občanského zákoníku totiž platí, 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; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod. Pokud uvedené jednání (kouření) dosahuje určité intenzity, obtěžuje ostatní vlastníky jednotek v domě nad míru přiměřenou poměrům a omezuje obvyklé užívání, jedná se o zákonem zakázané jednání.

Před zahájením soudního sporu je vhodné zvážit jak nákladnost celého řízení, tak i prokazatelnost závadného jednání, když soud bude vždy nejprve zvažovat, zda-li kouření ve společných částech domu dosáhlo zákonem předvídané intenzity (*míra nepřiměřená místním poměrům a podstatné omezení obvyklého užívání*).