

Žena házela exkrementy a těžké předměty z okna. V noci mlátila do radiátorů, vulgárně křičela a sousedé se jí báli. Tato situace trvala deset let, neskončila ale ani doručením výstrahy, a i přes žalobu pokračovala dále. Soud proto na návrh společenství vlastníků nařídil byt problémové majitelky prodat. Kolizi mezi právem na bydlení a právy ostatních vlastníků nebylo podle Nejvyššího soudu možné vyřešit jinak.

Žena s dovoláním neuspěla. Vlastníci okolních bytů se naopak po deseti letech sporů mohou obrátit na exekutora, aby ji donutil k prodeji bytu.

Případ projednalo občanskoprávní kolegium Nejvyššího soudu a schválilo z něho právní větu: Prodej jednotky lze podle § 1184 o. z. nařídít, porušuje-li vlastník jednotky své povinnosti natolik závažným způsobem, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatním vlastníkům jednotek. Konkrétní okolnosti vyhodnotí soud.

Z okna létaly nejenom odpadky

Žena užívala byt jako vlastník od roku 2014. Od následujícího roku se ale začaly objevovat stížnosti, že bezdůvodně mlátí po nocích do radiátorů a stoupaček nebo stěhuje nábytek. Vulgárně křičí a u vchodových dveří pouští v noci vysavač. Pokračovalo to po dobu dalších deseti let.

Začala také špinit společné prostory zdraví nebezpečným způsobem. Z okna nebo z balkonu vyhazovala na trávník před domem těžké věci, odpadky i exkrementy. V blízkosti se přitom nachází dětské hřiště. V roce 2020 jí společenství vlastníků doručilo výstrahu. Vytklo jí porušování povinností vlastníka bytové jednotky.

I přes poruchu má rozum

Společenství ji dále výstrahou upozornilo na možnost podání návrhu na prodej bytu, pokud bude v jednání pokračovat. Žena ale nepřestala. S podáním žaloby a návrhu na prodej jejího bytu souhlasila většina vlastníků. Společenství ale uspělo až u odvolacího Krajského soudu v Hradci Králové.

„Žalovaná sice trpí poruchou osobnosti a pohlavní identity, má však zachované rozumové a ovládací schopnosti; sama uvedla, že si uvědomuje, že by svým jednáním mohla někomu způsobit újmu, spoléhá však na to, že se tak nestane,“ uvedl odvolací soud.

Není povinnost ostatních to snášet

Výstraha podle soudu obsahovala všechny náležitosti z pohledu občanského zákoníku. Dotyčná žena pokračovala v porušování povinností vlastníka tak, že **znemožňovala výkon práv ostatním vlastníkům bytů**.

Odvolací soud uvedl, že i když jsou předmětné projevy způsobené jejím zdravotním stavem, nemají ostatní vlastníci povinnost je snášet. Prodej bytové jednotky podle občanského zákoníku je až prostředkem *ultima ratio* (krajním řešením).

Jenže **vzhledem k délce chování a nenapravitelnosti ženy** nešlo podle soudu spoléhat na to, že by toho takové jednání zanechala.

Kolizi mezi právem na bydlení a právy ostatních vlastníků bytů nebylo možné vyřešit jinak, odůvodnil rozhodnutí soud.

Správný postup: Výstraha, 30 dní, žaloba

Žena proti tomu podala dovolání k **Nejvyššímu soudu**. Ten nejprve shrnul, jak má vypadat **správný postup společenství vlastníků**. Podání žaloby musí předcházet písemná výstraha. Její náležitosti stanoví § 1184 občanského zákoníku.

Vlastníkovi, jemuž je adresována, musí být k nápravě, zdržení se protiprávního jednání nebo k odstranění jeho následků poskytnutá přiměřená lhůta. Tato lhůta nesmí být kratší než 30 dní.

S podáním žaloby pak musí souhlasit většina vlastníků v systému jeden vlastník = jeden hlas.

Zásah do ústavního práva

Prodej bytové jednotky podle § 1184 o. z. nepochybně představuje **velký zásah státu do práva vlastnit majetek**, který jinak požívá ústavně právní ochrany, uvedl v úvodu svého rozhodnutí Nejvyšší soud.

Proto také zákon stanoví, že prodej je možný jen v případě, že vlastník jednotky porušuje povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.“ Jednání vlastníka bytu musí dosáhnout **vysoké**

intenzity a mít **významný dopad do výkonu práv ostatních vlastníků**, vysvětlil Nejvyšší soud.

Hromadění odpadu v bytech

V občanském zákoníku nejsou pojmy jako „způsob podstatně omezující“ definovány. Musí je proto vyhodnotit soud. Nestačí, když „vlastník jen porušuje své povinnosti“. Musí jít o **intenzivní a soustavné porušování a zejména o zásah do práv ostatních**. Úsudek soudu podloží skutková zjištění.

Příklady nežádoucího jednání uvádí i komentář k občanskému zákoníku. Jde například o neoprávněné obsazení společných prostor, jejich znečišťování nebo nadměrný hluk. Rovněž jde o neprovádění základní údržby bytu, shromažďování odpadu s šířením následného zápachu a parazitů.

Účelem prodeje je ochrana práv ostatních

Účelem prodeje jednotky podle občanského zákoníku je **ochrana vlastnického práva ostatních vlastníků před tím, kdo porušuje své povinnosti tak, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatním**. „V projednávané věci odvolací soud postupoval plně v souladu s výše vymezenými východisky,“ uvedl Nejvyšší soud.

Žena deset let vyhazovala různé objemné, těžké nebo zdravotně závadné předměty a odpad na společnou chodbu či na zatravněnou plochu za domem. Obtěžovala hlukem, někteří vlastníci se jí báli, zopakoval soud.

Z utržených peněz může bydlet jinde

Podle soudu je prokázané, že jednání zmíněné ženy ostatní vlastníci nezapříčinili. Ta svého **chování nezanechala**. S ohledem na tato zjištění je případný i závěr odvolacího soudu, že nelze očekávat, že by své chování změnila. Mírnější opatření podle soudu tudíž nestačí.

„Na těchto úvahách nemůže nic změnit ani zdravotní stav dovolatelky, ani její sociální situace. Ostatně prodejem jednotky získá určité finanční prostředky, jež jí pomohou při opatřování nového bydlení. Tyto skutečnosti nemohou jít k tíži ostatních vlastníků jednotek, které svým jednáním

obtěžuje bezmála 10 let,“ uzavřel Nejvyšší soud rozsudek, kterým dovolání zamítl.