

# KOUŘÍCÍ SOUSEDÉ A GRILUJÍCÍ BALKONOVÍ MANIACI

Žaloba a prokazování, že mi kouří do bytu? To bude velmi tvrdý oříšek. Přes léto nemohu otevřít okno vůbec. Sousedé jsou oba kuřáci, vše mi jde do bytu. Nejhorší je to v létě, když si o půlnoci konečně otevřete okno, zalehnete a oni si jdou zapálit svoji cigaretu před spaním. Čmudí na balkonu, aby si nezasmradili ložnici, přece proto si koupili byt s balkonem, aby si na něm mohli kouřit. Zkusil jsem už všechno, od prosby, výhrůžky. Nic platno. Zdá se, že oni můžou všechno a já nic.

**☛ A co grilování, rušení všeobecné pohody a veselí? Stále častěji se setkáváme se stížnostmi na nájemce či vlastníky bytů, kteří zamořují své sousedství kouřem z cigaret či z grilů a obdobných zařízení. Přibývá však i neoprávněných „anonymů“, kteří obtěžují řádné uživatele svého majetku. Jak tyto sousedské spory řešit a co na to říká zákon?**

Zákon káže, že vlastník se zdrží všeho, co způsobí, 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. To se vztahuje i na byty v osobním vlastnictví, nebo na družstevní byty a byty pronajaté na základě nájemní smlouvy.

**☛ Jak danou normu vyložit? Nemohu si tedy ve vlídném jarním počasí na terase zapálit cigaretu nebo ugrilovat několik porcí klobásek?**

Například u grilování je podstatná přiměřenost místním poměrům. V teplých měsících je běžné, že občas někdo griluje, a tak nelze většinou mluvit o nepřiměřenosti. Pokud by však někdo griloval neustále, každý den a odváděl pach spáleného masa svým sousedům do oken, žaloba by mohla být úspěšná. Krajské hygienické stanice však od případů kouření nebo grilování na balkónech zatím dávají ruce pryč.

Odborníci vždy nabádají strany k dohodě mezi sousedy. Pokud by se však situace po domluvě nezlepšila, nezbyde než podat žalobu na zdržení se rušivého jednání. Žalobce by musel prokázat, že mu např. soused kuřák podstatně omezuje obvyklé užívání jeho bytu. To by spíše nedokázal, pokud si soused občas na balkóně vykouří cigaretu nebo doutníček. Pokud by však soused kouřil takovým způsobem, že by pach kouře byl často přítomný i v bytě postiženého souseda, mohl by uspět.

Ještě jednu možnost má nájemník, který může použít ustanovení své nájemní smlouvy nebo i samotného zákona. Může naléhat na pronajímatele, aby mu umožnil řádný výkon nájemních práv – tedy žít v nezkouřeném bytě. Jinak by mohl z bytu odejít či požádat o slevu z nájemného.

Pokud by někdo i po verdiktu soudu dále imise vypouštěl, může obdržet postupně několik pokut v řádu desítek tisíc korun. Navíc zaplatí i soudí řízení.

Žalobou se lze samozřejmě domáhat, aby nikdo nad míru nekouřil ve společných prostorách bytového domu. Zákaz kouření zde navíc může upravovat domovní řád, který je nově povinnou součástí stanov společenství vlastníků jednotek. Porušování domovního řádu pak může za určitých okolností vést i k výpovědi nájemní smlouvy.

Zdroj: [www.dostupnyadvokat.cz](http://www.dostupnyadvokat.cz)

