

CZ: Co dělat, když břečťan otravuje susedské vztahy

CZ: Okamžitá výpověď z nájmu bytu – kdy je možná a za jakých podmínek?

Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu byt odevzdal.

Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem zejména tehdy, nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Má-li pronajímatel za to, že nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem, může mu dát výpověď bez výpovědní doby. Před podáním výpovědi však musí vyzvat nájemce, aby své závadné chování odstranil.

Výzva, která nemusí být písemná (písemnost však doporučujeme), **musí obsahovat specifikaci (popis) závadného chování a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu.**

Je-li z povahy porušené povinnosti vyloučeno, aby nájemce své závadné jednání napravil (odstranil), není ani důvod mu poskytnout přiměřenou dobu na „nápravu“. V takovém případě není na místě výpověď z nájmu bez výpovědní doby, ale výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.

Peter Perniš

Vlastnické právo dává vlastníku věci právo s jeho vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z tohoto nakládání vyloučit. Jaké jsou možnosti vlastníka, který je obtěžován rostlinným porostem přesahujícím na jeho nemovitosti ze susedního pozemku?

V aktuálním případě, který řešil Nejvyšší soud ČR, byla předmětem sporu popínavá rostlina (budeme jí říkat břečťan), kterou si vlastník vysadil na svém pozemku a pro zkrášlení výhledu ji nechal popínat po susedově zdi. Tomu se sused snažil zabránit žalobou na ochranu proti tzv. imisím.

Obecně platí, že **vlastník se musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (tzv. imise) vnikají na pozemek suseda v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.**

Podle Nejvyššího soudu však vysazení rostlin při hranici pozemku a jejich následný vzrůst s možným přesahem na susední pozemek sám o sobě bez dalšího není imisí, protože nedochází k fyzickému přesahu na susední pozemek. To ovšem neznamená, že se sused nemůže **domáhat ochrany svého vlastnického práva zasaženého rostlinami rostoucími ze susedního pozemku.**

Vlastník má totiž jednak právo **využít dovolené svépomoci** podle § 1016 odst. 2 a 3 občanského zákoníku (tj. přesahující části rostlin šetrně odstranit), a může se bránit pomocí tzv. negatorní žaloby podle § 1042 občanského zákoníku. Touto žalobou se lze **domáhat jak uložení povinnosti, aby vlastník susedního pozemku odstranil části rostlin, jimiž zasahuje do vlastnického práva dotčeného vlastníka, nebo aby se obecně (i do budoucna) zdržel takových zásahů.**

Negatorní žalobu lze ve vztahu k rostlinám použít vždy, pokud dochází k přímému užívání cizí nemovitosti. V našem případě to znamená, že pokud břečťan popíná zeď susedního domu, byť má zpříjemnit pohled na onu jinak nevzhlednou zeď, jde o užívání cizí věci (zdi susedního domu) a k obraně proti takovému zásahu do vlastnického práva slouží negatorní žaloba. **Vlastník pozemku totiž nesmí bez právního důvodu zasahovat do vlastnictví suseda tím, že nechá břečťan pnout po susedově zdi.**

Dodejme, že pro některé konkrétní situace týkající se rostlinstva na susedních pozemcích upravuje občanský zákoník zvláštní pravidla, ale o tom třeba příště.

Dominika Veselá



CZ: Závada ve sjízdnosti pozemní komunikace

Menší či větší vady pozemních komunikací jsou každodenní realitou, která někdy jen trochu dopluje, ale jindy může být příčinou nezanedbatelných škod. Jak je to s právním režimem těchto vad a s odpovědností za ně?

Zákon o pozemních komunikacích vymezuje pojem „závada ve sjízdnosti“. Tou je taková změna ve sjízdnosti, kterou nemůže řidič předvídat, ani když pohyb vozidla přizpůsobí stavebnímu stavu komunikace, jejímu dopravně technickému stavu a povětrnostní situaci. Odpovědnost je v těchto případech vymezena přímo zákonem: vlastník dálnice, silnice, místní komunikace nebo chodníku odpovídá uživatelům těchto komunikací za škodu, kterou závada ve sjízdnosti zapříčiní. Odpovědnosti se zproští, pokud prokáže, že nebylo v jeho možnostech tuto závadu odstranit (u závady způsobené povětrnostními situacemi takovou závadu zmírnit) ani na ni písemně upozornit.

Podle názoru Nejvyššího soudu však nemůže být každá vada pozemní komunikace označena jako „závada ve sjízdnosti“. V nedávném rozhodnutí posuzoval odpovědnost za škodu na zdraví cyklisty vzniklou pádem do neoznačeného a nezabezpečeného výkopu v rámci stavebních prací na cyklostezce. Závěr soudu zněl, že takový stav komunikace není závadou ve sjízdnosti, že však odpovědnost přesto nastupuje, a to podle občanského zákoníku. Podle konkrétních okolností pak může za škodu odpovídat jak stavebník, tak ten, jemuž stavebník realizaci stavby zadal a kdo práce provedl (pokud škoda byla vyvolána jeho činností či opomenutím).

V podrobnostech viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 832/2016, ze dne 28. 6. 2017.

Tomáš Mls

SK/CZ: Novely zákona o EIA v SK a CR a ich vplyv na projektov s nehnuteľnosťami**Novely zákona o EIA v SK**

Rok 2017 priniesol dve novely zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie zamerané predovšetkým na odstránenie transpozičných deficitov s európskymi predpismi.

Zmenou účinnou od januára 2017 došlo predovšetkým k špecifikácii podmienok poskytnutia príspevku s dôrazom na preukázanie súladu s požiadavkami posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie, pričom uvedená povinnosť zahŕňa aj prípady, kedy došlo ku zmenám projektu.

Druhá novela účinná od júna 2017 súvisí s potrebou zvýšenia kvality postupov samotného posudzovania vplyvov na životné prostredie, ich zosúladenia so zásadami regulácie a súdržnosti s ostatnými predpismi a politikami EU. Významnou zmenou je predovšetkým rozšírenie informačnej povinnosti príslušných orgánov voči verejnosti o celom procese EIA. Developeri tak budú musieť po novom počítat s dlhším časovým obdobím na získanie príslušných povolení.

Novela zákona o EIA v ČR

Český senát schválil významnú novelu zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, Novela výrazne zjednodušuje a zrýchľuje proces EIA a prináša investorom vyššiu istotu pri plánovaní ich projektov. Hlavnými zmenami sú predovšetkým stanovenie tzv. nadväzujúcich konaní prostredníctvom vymenovania konkrétnych správnych konaní priamo v zákone a zúženie okruhu tzv. podlimitných zámerov, podliehajúcich konaniu EIA. Zrýchlenie celého procesu ovplyvnia aj nové finančné sankcie za zbytočné zdržiavanie procesu. Novela nadobudla účinnosť k 1. 11. 2017.

Martin Baraniak

**Dvořák Hager & Partners
Česká republika**

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8
Česká republika

tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

**Dvořák Hager & Partners
Slovensko**

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slovensko

tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com