

CZ: Ještě k regulaci nájemného z bytů

Nejvyšší soud ČR nedávno vynesl poměrně zásadní rozsudek ohledně regulace nájemného z bytů. Týká se jednak námitky promlčení nároku na náhradu za související omezení vlastnického práva a jednak výše této náhrady.

V posuzovaném případě byla ze strany státu (jako žalovaného) vznesena námitka promlčení, kterou žalobkyně považovala za uplatněnou v rozporu s dobrými mravy. Nejvyšší soud, který věc rozhodl velkým senátem občanskoprávního a obchodního kolegia, na věc uplatnil dříve formulované názory Ústavního soudu. Dle rozsudku bude zásadně nutné považovat uplatnění námitky promlčení státem za odporující dobrým mravům, a to ve všech řízeních, jejichž předmětem je nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva způsobené protiústavní regulací nájemného, v nichž bude soud takovou námitku posuzovat.

Ohledně výše náhrady za související omezení vlastnického práva pak Nejvyšší soud vyšel ze závěrů rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva. Konstatoval, že výše náhrady by měla být zásadně totožná s rozdílem mezi obvyklým (tržním) a regulovaným nájemným, na které měl pronajímatel nárok podle tehdejší protiústavní úpravy.

(V podrobnostech viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 1042/2017.)

Tomáš Mls

CZ: Soudní ochrana menšinového spoluvlastníka před „přehlasováním“

Občanský zákoník („OZ“) poskytuje menšinovým spoluvlastníkům poměrně široké možnosti soudní ochrany před „nespravedlivým“ rozhodováním většiny, a to v závislosti na tom, o jak významné rozhodnutí se jedná, zda byl menšinový vlastník z rozhodování zcela vyloučen (opominut) nebo zda byl přehlasován.

Podle § 1129 odst. 1 OZ je k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci (záležitosti tzv. mimořádné správy), zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Spoluvlastník, který byl při rozhodování o záležitosti mimořádné správy přehlasován, může navrhnout, aby o dané záležitosti rozhodl soud.

Podle § 1130 OZ může přehlasovaný spoluvlastník, jemuž rozhodnutí většiny hrozí těžkou újmu (zejména neúměrným omezením v užívání společné věci nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné k hodnotě jeho podílu), navrhnout soudu, aby toto rozhodnutí zrušil.

Text § 1130 OZ nerozlišuje běžnou a mimořádnou správu a až do nedávného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (sp. zn. 22 Cdo 192/2017) nebylo zřejmé, ve kterých případech může menšinový vlastník tento typ soudní ochrany využít. Nejvyšší soud nově konstatoval, že **možnost menšinového spoluvlastníka domáhat se soudního zrušení rozhodnutí většiny je sice vyhrazena menšinovému spoluvlastníku zásadně jen u rozhodnutí ve věcech mimořádné správy**, současně ale dodal, že **nelze vyloučit, že v závislosti na konkrétních okolnostech případu** (zejména tam, kde stav hrozící těžké újmy bude zcela zřejmý), **bude možné soudní ochranu poskytnout i tehdy, půjde-li o rozhodnutí v záležitosti běžné správy.**

Situací běžné správy, kdy bude v praxi možné výše uvedený postup využít, bude jen málo a **soud bude muset vždy důsledně zvažovat konkrétní okolnosti každého případu.** Příkladem, který je obvykle považován za běžnou správu, je nájem. V závislosti na konkrétních parametrech nájmu (např. nestandardně dlouhá doba nájmu, extrémně nízké nájemné či nestandardní možnosti předčasného ukončení nájmu) však může být i rozhodování spoluvlastníků o nájmu posouzeno jako rozhodování v záležitosti mimořádné správy, která si zaslouží ochranu dle § 1130 OZ.

- pokračování na další straně -



EU: Posilnenie postavenia verejnosti

Súdny dvor EÚ vo veci C-664/15, Protect, z 20. decembra 2017, priznal postavenie účastníka konania ako aj možnosť súdneho preskúmania správnych rozhodnutí pre organizáciu založenú za účelom ochrany životného prostredia v rámci konania podľa rakúskeho zákona o vodách. Zásady tohto rozhodnutia platia pre všetky správne povoloňacie konania – vo všetkých členských štátoch EÚ.

V uvedenom prípade prevádzkovateľ vlekov podal žiadosť o predĺženie platnosti povolenia pre zasnežovacie zariadenie. Organizácia na ochranu životného prostredia v konaní požiadala o priznanie postavenia účastníka konania a podala námietky proti vydaniu uvedeného povolenia s odvolaním sa na článok 9 ods. 3 Aarhuského dohovoru a článku 6 ods. 3 smernice o biotopoch.

Súdny dvor EÚ konštatoval, že organizácia na ochranu životného prostredia musí mať podľa článku 9 ods. 2 a 3 Aarhuského dohovoru v spojení s článkom 47 Charty základných práv EÚ možnosť napadnúť na súde rozhodnutia o povolení projektu, ktorý môže byť v rozpore s povinnosťou podľa rámcovej smernice o vodách.

Annamária Tóthová

Dvořák Hager & Partners | CZ

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

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

Dvořák Hager & Partners | SK

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava

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

Druhou podmínkou pro rozhodnutí soudu o zrušení rozhodnutí většinových spoluvlastníků dle § 1130 OZ je, že přehlasovanému spoluvlastníku **hrozí v důsledku rozhodnutí těžká újma**. Není-li tato podmínka splněna, nemůže soud podle § 1130 OZ postupovat. To však ještě neznamená, že by soud mohl žalobu menšinového spoluvlastníka bez dalšího zamítnout. **Soud musí vždy zjišťovat, zda se nejedná o záležitost mimořádné správy a zjistí-li že ano, měl by přehlasovanému spoluvlastníkovi poskytnout ochranu podle § 1129 odst. 2 OZ.** V takovém případě pak může **soud rozhodnout jak o zrušení rozhodnutí spoluvlastníků, tak o jeho nahrazení svým vlastním rozhodnutím v dané věci**, a to podle tzv. slušného uvážení. Slušné uvážení soudu je přitom kritériem pro rozumné uspořádání právních poměrů spoluvlastníků.

Dominika Veselá

CZ: Nepřímé imise

Občanský zákoník zakazuje vlastníkovi nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činnosti, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Imise je jakékoli pronikání účinků, které mají původ na pozemku jednoho vlastníka, na pozemek druhého vlastníka (např. vypouštění vody nebo splašků, prach nebo popel zviřovaný na pozemku, prudké osvětlení nebo stínění, teplo z teplovodního vedení, zápach ze žumpy, znečišťování půdy, psí štěkot, hluk atd.).

Přímé imise, tj. takové, které jsou přímo přivedeny na sousední pozemek (např. vyústění okapu), zákon výslovně zakazuje. Nepřímé imise (např. stínění, hluk atd.) však musí dosahovat určité intenzity nad míru přiměřenou místním poměrům, aby bylo možné se proti nim úspěšně bránit u soudu tzv. imisní žalobou.

Překračuje-li obtěžování meze stanovené správním předpisem (např. hygienické limity pro hluk), přesahuje zpravidla i míru přiměřenou poměrům. Opačně to ale platit nemusí. Pozor je třeba dávat na to, že správní orgán může z hygienických limitů udělovat výjimky.

Pokud imise v konkrétním případě nepřekračují veřejnoprávní limity, musí být dán zvláštní důvod, pro který je nezbytné, aby byl na pozemku stíženém imisí zajištěn vyšší standard ochrany, než který je stanoven ve veřejnoprávních předpisech.

V řízení o imisní žalobě proto musí žalobce tvrdit, že rušení imisemi jde nad míru přiměřenou místním poměrům, případně alespoň obvyklým standardům v obdobných lokalitách (tzv. druhovým poměrům). Žalovaný se ve druhém případě může bránit mj. tvrzením, že stav v místní lokalitě druhovým poměrům nedopovídá (tj. neodpovídá běžnému standardu v obdobných lokalitách) a není důvod, proč by místní lokalita měla být zvláště chráněna. Současně je však nezbytné, aby žalovaný konkrétně uvedl obdobné lokality představující průměr, kde je stav jiný; nepostačí pouhé obecné tvrzení o tom, že místní lokalita druhovým poměrům neodpovídá.

Jakub Verlík