



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Kalíkem v právní věci **žalobců A. Stanislava K [redacted] nar. [redacted] a B. Romany K [redacted] nar. 20.6.1967**, oba bytem [redacted] zastoupených Mgr. Michalem Vogelem, advokátem se sídlem Sokolovské nám. 312/1, Liberec, proti **žalované Janě K [redacted] nar. [redacted]**, bytem [redacted], právně zastoupené JUDr. Jaroslavem Beldou, advokátem se sídlem Lípová 7, Jablonec nad Nisou, **o zdržení se obtěžování imisemi – zápachem, t a k t o :**

- I. **Žaloba**, aby žalovaná byla povinna se zdržet vypouštění imisí vznikajících při vaření – pachů v bytové jednotce č. 673/7 v budově č.p. 673, k. ú. Ruprechnice, zapsané na LV č. 3049, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, v míře nepřiměřené místním poměrům, které následně vnikají do bytové jednotky žalobců č. 673/10 v budově č.p. 673, k. ú. Ruprechnice, zapsané na LV č. 3049, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, **se z a m í t á .**
- II. Žalobci **jsou p o v i n n i** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 9.627,- Kč k rukám JUDr. Jaroslava Beldy, advokáta v Jablonci nad Nisou, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

### O d ů v o d n ě n í :

Žalobci se domáhali žalobou, aby se žalovaná zdržela chování se obtěžování imisemi – zápachem, neboť jsou ideálními spoluvlastníky bytové jednotky č. 673/10 v budově čp. 672, 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3052 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Tento byt užívají na základě jejich dohody manželé Š [redacted]. Byt č. 10 se nachází v 3. nadzemním podlaží domu čp. [redacted]

Žalovaná je vlastníkem bytové jednotky č. 673/7 v budově čp. 672, 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3049 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Tento byt se nachází v 2. nadzemním podlaží domu čp. [redacted] tj. je pod bytem žalobců. Od roku 2011 si Jaroslav Š [redacted] a Drahomíra Š [redacted] stěžují, že do bytu č. 673/10 proniká pach z vaření žalované, kdy tento zápach proniká do bytu i po skončení vaření žalovanou. V minulosti tento pach nebyl a vznikl poté, co došlo k nainstalování nových digestoří a oken v domě.

Dle informací, které mají žalobci k dispozici, neplní žalovaná řádně své povinnosti při užívání společného odvětrávacího zařízení a nezapíná střešní odtahový ventilátor. Jaroslav Š [redacted] od 10/2013 tento pach monitoruje, kdy jeho výskyt také sděluje předsedovi společenství. Tento nadměrný a intenzivní zápach vniká do bytu žalobců několikrát týdně, a nadmíru je tímto obtěžuje. Například za měsíc červenec 2014 k němu došlo dne 5.7., 6.7., 11.7., 16.7., 18.7., 25.7., 28.7., 29.7. V domě od jeho výstavby existuje podtlakový větrací systém, který mimo jiné využívá odtahový střešní ventilátor, který odsává vzduch z větrací šachty mimo prostory domu. Tento ventilátor však je v provozu pouze po určitou dobu od jeho manuálního zapnutí. Vzhledem k dlouhodobosti tohoto problému, bylo učiněno několik pokusů o jeho vyřešení, kdy zároveň docházelo i k zjišťování příčin tohoto problému. Takto Společenství vlastníků bytových jednotek Ostravská 672 a 673 nechalo provést studii Ing. Jiřího Berky. Dle zjištění Ing. Berky se při zapnutí digestoří, které byly dodatečně namontovány, stává z podtlakového větracího systému přetlakový systém, který pak vhání vzduch z instalační šachty i do bytů, zejména do bytů v nadcházejícím patře, kdy navrhl prodloužení chodu ventilátoru z 30 sekund na 5 minut. Na základě těchto skutečností a toho, že i nadále docházelo k nadměrnému obtěžování zápachem bytu č. 673/10, byla zaslána předžalobní výzva jak společenství tak žalované. Žalovaná na výzvu nikterak nereagovala. Se společenstvím se žalobce pokoušel domluvit na nějakém systémovém řešení, které by stavebním způsobem otázku imisí vyřešilo, kdy by došlo ke změnám v odvětrávacím systému. Společenství na toto téma nechalo vypracovat studii, která navrhla různá řešení, které však vždy byly spojeny s náklady na výstavbu. Žádný z těchto návrhů pak na schůzi nebyl přijat. Došlo však ke schválení řádu používání odvětrávacího střešního ventilátoru, který je tak pro všechny vlastníky závazný. A který dle názoru žalobců, žalovaná nedodrжуje. V dopise z 23.6.2014 společenství uvádí, že nikdo ostatní neregistruje zvýšené imise a nadměrné obtěžování pachem, a proto tuto záležitost nebude nadále řešit. Žalobci dle poskytnutých informací, že žalovaná nepoužívá střešní odtahový ventilátor, kdy mají podezření na to, že nemá ani spínač na jeho zapínání. V důsledku toho dochází k tomu, že při zapnutí kuchyňské digestoře a výkonného vnitřního ventilátoru dojde k odsátí pachu z bytu žalované, který se tak

dostane do společné šachty, je tlakem vzduchu vytlačen výše, avšak tlak vzduchu již dále nestačí k tomu, aby byl vytlačen mimo dům, a tento pach pak proniká ze společné šachty do bytu žalobců. V důsledku těchto imisí je užívání bytu č. 673/10 omezeno, je spojeno s nutností snášet pach z vaření po dlouhou dobu a tak kvalita bydlení starších lidí, je výrazně zhoršena. Žalovaná tak porušuje své povinnosti vyplývající ze stanov společenství, kdy dle čl. 8 odst. 2 písm. h) se má zdržet všeho, čím by podstatně omezovala výkon vlastnických práv ostatních členů společenství. Dále žalovaná porušuje své povinnosti z prohlášení vlastníka, a to konkrétně bod G odst. 3, kdy má povinnost užívat svou jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Konečně žalovaná porušuje ust. § 1013 odst. 1 o.z., kdy v nepřiměřené míře místním poměrům omezuje vlastníka jiné nemovitosti nadměrnými imisemi – pachem. Žalobci z těchto důvodů navrhli, aby soud vydal rozsudek, že žalovaná je povinna se zdržet vypouštění imisí – pachu v míře nepřiměřené místním poměrům, které následně vnikají do bytové jednotky žalobců č. 673/10 v budově čp. 672, 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3052 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Žalovaná s žalobou nesouhlasila. Ve svém vyjádření ze dne 18.12.2014 uvedla, že bytovou jednotku užívá obvyklým způsobem k uspokojení bytové potřeby, když za obvyklé užití bytové jednotky považuje i nezbytnou přípravu jídla v kuchyni pro vlastní potřebu a v této souvislosti odmítá tvrzení žalobců, že nezapíná střešní ventilátor, který zapíná přesto, že takovou povinnost jí nelze uložit. Tvrzení žalobců vycházejí pouze ze subjektivních zjištění uživatele jejich bytu Jaroslava Š. když z obsahu žaloby vyplývá, že ani žalobcům není zřejmé, co je skutečně příčinou pronikání nějakých pachů do jejich bytu, nelze tedy jednoznačně dojít k závěru, že se jedná o pachy pocházející z bytu žalované v souvislosti s vařením. Žalovaná odkázala na rozhodnutí 22Cdo 296/2011 NS ČR, kdy obtěžování představuje takový výkon vlastnického práva k věci, jeho důsledky přesahují věc samu a působí buď na jiné osoby, anebo na věci vlastnictví jiného, a to prokazatelně negativně. Obtěžování je třeba chápat objektivně, tj. z hlediska obvyklých společenských názorů, přičemž každý je povinen snášet imise z obvyčejného, normálního užívání věci.

Z repliky žalobců na toto vyjádření žalované ze dne 28.1.2014 vyplývá, že dle názoru žalobců pachy pronikají do bytu žalobců z bytu žalované, a to zejména při vaření. Žalobci vychází z dlouhodobého sledování těchto zápachů od uživatelů bytu žalobců, manželů Š. Pokud žalovaná uvádí, že k spínání střešního ventilátoru nemůže být nucena, tak s tímto žalobci nesouhlasí. Společenství vydalo návod pro používání odvětrávacího střešního ventilátoru, kdy o tomto bylo jednáno na schůzi 15.5.2013. Žalobci jsou tak přesvědčeni, že žalovaná je také povinna toto dodržovat. Dle článku 8 bod 2 písm. h) stanov jsou členové povinni se zdržet jednání, jímž by zasahovali do práva ostatních členů společenství. I z toho žalobci dovozují, že se žalovaná má chovat tak, aby zasahovala do jejich práv, co nejméně, tj. zejména má dodržovat návod na používání ventilátoru. Dne 17.10.2012 bylo přijato usnesení SVJ, které požadovalo uvedení odvětrávacího systému (digestoří apod.) do původního stavu. Toto usnesení je závazné, a žalovaná jej nesplnila. Potíže vznikly již v roce 2011 a žalobci, resp. pan Š. se je snažil řešit, kdy po celou dobu byl přesvědčen o tom, že pach jde z bytu žalované. Žalovaná v minulosti vždy uváděla, že ventilátor používá. Ale ne vždy toto bylo pravdivé. Neboť dne 25.7.2012 pan Š. obdržel od výboru informaci, že žalovaná vůbec ovládací tlačítko střešního ventilátoru nemá.

Zda a kdy toto tlačítko k ovládní žalovaná nainstalovala, není žalobcům ani panu Š [REDAKCE] známo. Z tohoto důvodu navrhuji žalobci provést místní šetření, které by ověřilo stav vzduchotechniky, zjistilo funkčnost spínání odvětrávání. Žalobci mají za to, žalovaná porušila i své povinnosti vyplývající z prohlášení vlastníka bod F.10. ve kterém se uvádí, že vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Jak žalobci uváděli v žalobě, je odvětrávací systém v domě koncipován jako otevřený podtlakový větrací systém, který mimo jiné využívá i chod odtahového střešního ventilátoru skrze společné vzduchotechnické potrubí bytových jednotek, kdy tímto dochází k odsávání z prostor jednotlivých bytů. Jestliže žalovaná upravila svůj odvětrávací systém tím, že do něj zamontovala novou výkonnou digestoř, instalovala zpětnou klapku, změnila tento otevřený odvětrávací systém, který již není otevřeným systémem a nemůže řádně fungovat, což bylo zjištěno již z posudků, které na toto byly vydány, a které byly soudu předloženy. Za současného stavu, nepostačuje ani zapnutí střešního ventilátoru panem Š [REDAKCE] neboť tento ventilátor nedokáže otevřít zpětnou klapku a nedochází k odsávání vzduchu z nižších podlaží, tím se pachy drží v těchto nižších prostorách. Po vypnutí ventilátoru, poté stoupají a šíří se šachtou, kdy vzhledem k tomu, že v bytě žalobců nejsou pro rozpor s odvětrávací technologií instalovány zpětné klapky, tak pronikají do bytu žalobců. To že, současný stav, kdy jsou zapojeny výkonné digestoře, udělány zpětné klapky, znemožňuje funkci původního odvětrávacího systému, bylo zjištěno jak studií Jiřího Berky, ale i studií Ing. Jiřího Kováře. Oba dospěli k závěru, že při současném stavu, dochází k přefukování plynů do jiných bytů. Pokud totiž není zapnut střešní ventilátor, tak digestoř není schopna plyny vytlačit až nad střechu, ale pouze o něco výše, kde se plyn snaží dostat do míst s nižším tlakem a tak proudí do místností žalobců. Toto je možné zjistit i znaleckým posudkem. K tomu, zda je používán střešní ventilátor a pronikání pachu do bytu žalobců, navrhuji žalobci provést zkoušku, přímo v bytě obou účastníků, kdy v jednom případě bude zapnut střešní ventilátor a v druhém nikoli. Žalobci tvrdí, že nejde o obvyklé imise, ale o obtěžování imisemi, které jsou nad míru přiměřenou, které negativně působí na uživatele bytu manželé Š [REDAKCE] a činí tak užívání bytu žalobců obtížným. K tomuto pronikání dochází z důvodu stavebních úprav, které si v bytě nechala udělat žalovaná a z důvodu nesprávného užívání odvětrávacího střešního ventilátoru. Žalobci zároveň upravili petit rozsudku a to tak, že žalovaná je povinna se zdržet vypouštění imisí vznikajících při vaření – pachu v bytové jednotce č. 673/7 v budově čp. 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3049 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec v míře nepřiměřené místním poměrům, které následně vnikají do bytové jednotky žalobců č. 673/10 v budově čp. 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3052 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Z výpisů z katastru nemovitostí má soud za prokázané, že žalobci jsou ideálními spoluvlastníky bytové jednotky č. 673/10 v budově čp. 672, 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3052 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Tento byt užívají na základě jejich dohody manželé Š [REDAKCE] Byt č. 10 se nachází v 3. nadzemním podlaží domu čp. 673, Ostravská ul., Liberec. Žalovaná je vlastníkem bytové jednotky č. 673/7 v budově čp. 672, 673 v katastrálním území Ruprechtice, zapsané na LV 3049 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec. Tento byt se nachází v 2. nadzemním podlaží domu čp. [REDAKCE]

Z dopisu žalobců předsedovi společenství vlastníků domu ze dne 27.1.2014 soud zjistil, že uživatel bytu ing. Š██████ zasílá stížnost na pronikání zápachu do jeho bytu z bytu žalované, protože nepoužívá střešní ventilátor, když dokumentuje období od 11.10.2013-8.2014, kdy v několika desítkách případů proniká zápach do jeho bytu. Z popisu nazvaného Bytové domy Ostravská odvětrání kuchyní, koupelen a WC – vzduchotechnika, ověřovací studie, vypracována 2/2014 Ing. Jiřím Kovářem, soud zjistil, že systém odvětrání bytových domů byl navržen a proveden v době, kdy platili jiné předpisy. Jedná o centrální podtlakový systém, kdy odvod vzduchu zajišťuje nástřešní ventilátor vládaný z kuchyní jednotlivých bytů na podlaží pro odvod vzduchu je umístěna stoupačka 280x280 mm umístěná v šachtě, na stoupačku je umístěna v každém podlaží digestoř, wc a koupelna. Přisun vzduchu do větraných místností byl zajištěn netěsností oken. K přenosu pachů může docházet za situace, když není v provozu centrální odvětrání v době používání necentrálních spotřebičů – digestoří, ventilátorů wc a koupelen), pak znehodnocený vzduch může být přefukován do jiných bytů, které jsou odvětrány původním systémem. Dle zprávy Daldrop Technik s.r.o. ze dne 1.10.2012, je jediným řešením za současné situace, aby nedocházelo k přenosu pachů, aby uživatelé současně se zapnutím digestoří důsledně zapínali i centrální odsávání, a byl prodloužen chod ventilátoru z 30 sekund na pět minut. Ze Stanov společenství vlastníků jednotek domu Ostravská 672, 673 ze dne 17.12.2012 soud zjistil, že dle čl. 8 Práva a povinnosti člena společenství odst. 2 písm. h) člen společenství je povinen zejména zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv. Z předžalobního návrhu žalobců zaslaného Společenství vlastníků dne 27.1.2014 jejich právním zástupce má sou za prokázané, že jej vyzývají k takové úpravě ventilace, aby nedocházelo k průniku pachů do bytu žalobců. Z předžalobního návrhu žalobců zaslaného žalované dne 27.1.2014 má soud za prokázané, že žalobci vyzývají žalovanou k dodržování pokynů při užívání ventilátoru.

**Žalovaná jako účastnice řízení vypověděla**, že pokud se má vyjádřit k tomu, zda cítí v kuchyni nějaký zápach z jiných bytů, tak u ní to cítit není. Mám nainstalovanou zpětnou klapku, a proto tyto pachy do mého bytu nejdu. Tato kauza má velmi dlouhé trvání někdy od roku 2012, kdy já se přes den ě starám o svou 90letou maminku, a když nám pan Š██████ vypínal proud a já jsem v té době ještě pracovala, byla maminka např. na záchodě po tmě sama a nebyla schopná z něj po tmě odejít, protože chodí s chodítkem. Tato situace vygradovala tím způsobem, že nejdříve jsem byla obviněná, že mám namontovanou nepřiměřeně silnou digestoř, že má moc velký výkon, ale nakonec bylo zjištěno, že má nižší výkon, než ta co byla předtím. Spol. vlastníků zapečetilo digestoř na jeden měsíc, a přesto si pan Š██████ stěžoval, že jej obtěžují imisemi při vaření. Následně nám pan Š██████ vypínal tu elektriku, rovněž tak mi řekl, že mi vytopí byt a to také udělal, když toto posléze likvidovala pojišťovna. Pan Š██████ tam poslal pojišťovnu, která řekla, že na toto se pojistka nevztahuje a já jsem nedostala nic. Stálo mě to vymalování, od pana Š██████y jsem nedostala nic. Asi 3 týdny mi pan Š██████ házel odpadky přede dveře, že to byly jeho odpadky, jsem zjistila z účtenky a viděli to rovněž sousedi. Jednou to vygradovalo v osobní konflikt, kdy jsme měli s panem Š██████ slovní potyčku a mě potom chytil pod krkem a zatlačil do bytu, pak mě z něj zase vytáhl ven, viděli to ostatní sousedé, přijela k tomu policie, která podala trestní oznámení, když tato věc se řešila u OS a já zde byla v pozici svědka. Je nutno dodat, že se Š██████ bydlíme v domě přes 40 let, měly jsme v minulosti rovněž přátelské vztahy, vycházeli jsme bez problémů a poté, co asi přes 4 lety zemřel můj druh, tak se situace nějak

změnila. Pan Š [redacted] mi jednou sdělil, že doma nevaří, že nejedí vařené jídlo, tak možná mu toto může vadit. Rovněž často zavírám okna na chodbě, protože chodba je vytápěná a neustále se zde větrá, několikrát jsem samá já i sousedé viděli, že toto okno otevírá pan Š [redacted] a protože stěny na chodbu z bytů nejsou dostatečně izolovány, tak zima na chodbě poté působí v bytě tepelnou nepohodu, proto je zavírám. Mohu jen dodat, že 14 dnů jsem si kupovala jídlo v krabičkách, nosila jsem ho teplé a stejně byl ze strany pana Š [redacted] kravál, ačkoliv jsem nevařila. Pan Š [redacted] je důchodce, byty máme nad sebou, resp. jeho byt je nad mým bytem. Minule se stalo to, že sousedka paní N [redacted], která bydlí pode mnou, vařila a dělala cibulku, a pan Š [redacted] na mě přiběhl, že je to zase ode mě cítit, tak za ním sousedka šla, že to vařila ona a já to slyšela, že jí mezi dvěma řekl, že mu vadí moje puštěná digestoř, protože se domníval, že je to ode mne. Pan Š [redacted] se na mou osobu soustředí, sleduje mě, moje příchody, odchody, vaření a toto je velmi vyčerpávající. Já kvůli tomu vařím jídlo kolikrát i v noci na další den, protože v té době mě pan Š [redacted] nesleduje a mohu říct, že v tomto psychickém teroru žiji již 4 roky a je to velmi nepříjemné. Na dotaz právního zástupce žalobců, zda žalovaná ví, kdy jí byl byt převeden do osobního vlastnictví, uvádí: Nevím, kdy to bylo, v domě jsme od roku 1970 bydleli všichni jako v družstevním, pak jsme požádali o převod a oni nám to převedli. Kdy přesně byla digestoř na měsíc zapečetěna, si také nevzpomínám, ale předseda a místopředsedkyně přepili ovládací prvky tak, aby nešla spustit, přes to se podepsali a digestoř se přes měsíc nepoužívala. Pokud jsem dotazována, zda mi společenství vlastníků uložilo či neuložilo uvedení digestoře do původního stavu, tak mám za to, že neuložilo. Já jsem si z jiné rekonstrukce v domě

**Svědék Ing. Emil V [redacted] předseda společenství vlastníků ve své výpovědi uvedl, že paní K [redacted] e členkou výboru společenství vlastníků, takto se s ní stýká. Bydlíme 40 let v jednom domě, tykáme si. Paní K [redacted] znám jako dítě, neviděl jsem jí však několik desítek let, pana K [redacted] jsem nikdy neviděl. Pana Š [redacted] znám 40 let jako souseda z domu. Jsem asi 2 a čtvrt roku předsedou výboru spol. vlastníků. Vím o problému kolem ventilace u pana Š [redacted] resp. v domě, asi ještě o čtvrt roku dříve, než jsem byl předsedou. Měli jsme kolem toho osobní schůzi s Ing. Š [redacted], já jsem předtím dával důraz na to, abychom tento spor neřešili v rovině osobní, ale výlučně technické. Z titulu funkce mi přísluší pouze výkon správy majetku členů spol. vlastníků na základě jejich usnesení, nic jiného mi nepřísluší. Od začátku roku 2013, kdy jsem byl zvolen předsedou SV, jsem věc neustále sledoval, projednával, v jakém je stavu. Je pravdou, že pokud bylo ze strany Ing. Š [redacted] namítáno, že problém je v digestoři u žalované, toto já jsem od počátku odmítal, neboť ta tam byla instalována asi o 10 let dříve, než tyto problémy nastaly, a já jsem se zabýval společnou částí vzduchotechniky, což je v podstatě roura, která vede vnitřkem domu od sklepa až na střechu a vede v prostoru za záchody. Objednal jsem posudek od firmy Topklima, vypracovali ověřovací studii a měli navrhnout nová řešení, jako varianty zkvalitnění vzduchotechniky na současné úrovni, protože vzduchotechnika v domě je stará jako dům tj. cca 40 let. Na našem sídlišti je těchto domů stejně vyprojektovaných se stejnou vzduchotechnikou 11 pro 143 bytů. Problém je jediný, a to v bytě, který užívá Ing. Š [redacted] nikde jinde. V bytě jsem u pana Ing. Š [redacted] nebyl, pokud tvrdí, že tam cítí pachy, považuji to za jeho subjektivní názor a já mám za to, že jako předseda SV jsem učinil pro tuto věc dost tím, že jsem se zabýval vzduchotechnikou ve společných částech domu. Je nutno, abych zde řekl, že podle ověřovací studie vzduchotechniky v domě vypracované v únoru 2014 spol. Topklima s.r.o., je uvedeno v bodě 10 ohledně bytu pana Ing. Š [redacted] že je instalovaná kuchyňská digestoř bez**

připojení na odvod vzduchu a původní otvor není zaslepen. Pokud někdo na stoupačce použije digestoře bez zapnutí nástřešního ventilátoru, dochází k přenosu pachů. Jedinou možností řešení je tento otvor zaslepit, popřípadě zajistit chod nástřešního ventilátoru s chodem jakékoliv digestoře.

Ještě dodávám, že od očitých svědků vím, že v bytě Ing. Š. [redacted] byly ještě otvory do vzduchotechniky jak v koupelně, tak na záchodě, které byly původně osazeny mřížkou, kterou on tam nemá, a vím, že pokud na to byl v domě někdo citlivější, pořídil si mřížku zavírací. Co se týká pachů, tak na jedné straně je zdroj, který je vytváří, na druhé straně jsou ti, kteří je konzumují, když někomu tyto zdroje pachů připadají nadměrné. Na straně vstupu je nutno dodržovat zapínání ventilátorů, které zdokonalí odtah, o čemž jsme členy poučili. Na druhou stranu na straně výstupu je nutno učinit taková opatření, která by případné pachy eliminovala a nemůžou zde být otevřené otvory ve zdi do spol. ventilace, když existují prostředky, jak tyto pachy eliminovat, např. mřížkami se zpětnou klapkou či tyto výstupy dokonce zazdít. Za situace dodržení na obou dvou stranách by měly být pachy podstatně eliminovány. Výbor se situací zabýval asi 1 a čtvrt roku, zde uvedenou studii předložil vlastníkům někdy v květnu 2014 na shromáždění vlastníků, zda jsou ochotni investovat do jedné ze tří možností, které by mohly vylepšit spol. část vzduchotechniky, když vlastníci valnou většinou odmítli investice do funkčního zařízení, které v podstatě vadí pouze Ing. Š. [redacted]. Je tedy dle našeho názoru na vlastnících BJ, aby sami udělali taková opatření, která by v tomto případě pachy eliminovala. **Na dotaz**, zda je svědkovi známo, že by se pan K. [redacted] jako přehlasovaný člen obrátil ve věci rozhodnutí z května 2014 na soud uvedl, že toto mu známo není. My jsme však sami řekli Ing. Š. [redacted] který měl plnou moc, že pro nás je věc skončená a aby se případně obrátil na soud. Někdy v srpnu 2014 jsem vyzval Ing. K. [redacted] ke schůzce s výborem, abychom si vyjasnili stanoviska, vzhledem k tomu, že mi však v emailové korespondenci začal diktovat, kdo se může a nemůže schůzky zúčastnit, když tam nechtěl např. žalovanou, a nejedná se o mojí osobní věc, ale o věc SV, tak za těchto podmínek ke schůzce nedošlo. Pokud jsem dotazován, kdo udělal fotografii otvoru ve zdi v bytě Ing. Š. [redacted] byl to Ing. K. [redacted] z firmy Topklima, který ji pořídil při šetření v bytě za účelem vypracování studie. Nastavení spínače na digestořích, což je spínač ventilátorů odtahu, je nastaven všude stejně, a i když jsme experimentovali, tak se to neosvědčilo a v současné době je to nastaveno tak, jak to bylo v původním technickém řešení při výstavbě domu. Je pravdou, že i když já vařím, nespínám spínač po každé 1,5 min. jak je nastaven. Když se něco aromatického vaří, tak i já to cítím na celé stupačce a jsem schopen odhadnout, co se kde vaří. Pachy na chodbu podstatně nepronikají, pouze někdy netěsnostmi, ale více je to cítit v bytech.

Co se týká větrání na chodbě, je to problém, na který si stěžují vlastníci, že Ing. Š. [redacted] otevírá okno, když větrá, tak mi posílá email od kdy, do kdy musí kvůli zápachu větrat. Dříve jsem to sledoval, jednalo se asi o tak v průměru 3 větrání po 20 minutách týdně kvůli zápachu, což tedy i já větrám častěji. Pokud jde o typ ventilace, jedná se o centrální podtlakový systém, a pokud je dotazován, zda v minulosti SV učinilo nějaké rozhodnutí o změně tohoto systému, tak neučinilo, protože to vlastníkům vyhovovalo. Co se týká původního technického řešení odtahu kuchyně, bylo odvětrání digestoře zajištěno přes zeď do spol. odtahu. Ve většině 88 bytů byla digestoř v průběhu doby z důvodu stáří vyměněna za digestoř o přibližně stejném výkonu. Jedná se o normalizované digestoře. Domnívám se, že problém není digestoří, protože mají stejný výkon jako ty předtím. V bytě byly digestoře bez zpětných klapek a mřížky na záchodě a koupelně byly neuzavíratelné. Co se týká otvoru v kuchyni Ing. Š. [redacted] jde o původní otvor po zaústění původní digestoře, protože Ing.

Š█████ si koupil digestoř bez zaústění do systému větrání. Byl v bytě žalované, tak kvůli tomu, že byla Ing. Š█████ vytopena. A co se týká stavu odtahu digestoře a mřížek, tak bylo děláno šetření v celém domě a máme přehled, co v kterém bytě je, jaká digestoř, jaké mřížky, případně má i někdo dílčí motorové odtahy, které si sám na vlastní náklady nainstaloval.

Ing. Š█████ tvrdil, že tlačítka na digestoři u žalované jsou nefunkční, já jsem si na to vzal odborníka, který prověřil v celém domě tlačítka na digestořích a následně jsem s Ing. Š█████ vytvořil návod na užívání centrálního odtahu, když digestoř je součástí tohoto systému. Toto tlačítko je zpravidla vedle digestoře v kuchyni a další je na WC.

Pokud jsem dotazován, zda tlačítko centrálního odtahu u žalované bylo vždy funkční, tak pokud vím já, tak ano. Mimo chvilky, kdy nebylo v provozu z důvodu zkratu, ale to bylo opraveno ten samý nebo druhý den. Pokud jsem dotázán, zda někdy rozhodli orgány o uvedení vzduchotechniky do původního stavu, tak pokud vím, tak přede mnou ani za mne toto rozhodnuto nebylo. Jednalo by se o osazení shodných digestořů jako před 40 lety, případně odstranění přídavných zařízení.

**Svědék Ing. Jaroslav Š█████ ve své výpovědi uvedl,** že žalobkyně je jeho dcera, žalovaná je jeho sousedka asi po dobu 40 let. Pokud jsem dotazován soudem, jak je to s otvory v mém bytě, je pravdou, že v kuchyni je díra do vzduchotechniky, která je po bývalé digestoři a je nezakrytá, rovněž tak mám tyto otvory v koupelně a na záchodě, kde jsou pevné mřížky a zde zdůrazňuji, že se jedná o otevřený podtlakový systém, takže tyto otvory by neměly být ani zakryty ani zazděny a ani osazeny uzavíratelnými mřížkami a zpětnými klapkami a osazeny výkonnými digestoři s filtry. Já pokud vařím, tak užívám střešní ventilátor a pachy nasávám otvorem po bývalé digestoři.

Jedná se o čtyřpodlažní dům, kdy já bydlím ve druhém podlaží, žalovaná bydlí pode mnou. Proto mám za to, že pokud cítím pachy z vaření, jedná se o pachy z jejího bytu. Cítím pachy, protože není zapnut střešní ventilátor, který byl původně zapnut na 30 sekund. Pak byl interval výrazně prodloužen, ale pak zase z důvodu teplených ztrát a spotřeby byl zkrácen na současných asi 70 vteřin. V bytě bydlím 40 let a tyto problémy se zápachem z vaření registruji někdy od října 2011. Já jsem žádné technické řešení SV nenavrhol. Myslím si, že jsem obtěžován zápachem proto, že paní K█████ nepouští střešní ventilátor. Jinak bych zápach z vaření tolik necítil. Pachy jsem obtěžován přibližně 2x denně. Když jsem paní K█████ vypnul proud, mělo to být projednáváno na Magistrátu, tak na nějakou dobu přestala vařit a chvíli to cítit nebylo. Já si sám vařím. Znovu opakuji, že se jedná o otevřený podtlakový systém, takže když není zapnut střešní ventilátor a žalovaná pode mnou začne vařit, tak ty pachy vniknou prvním otvorem ke mně a nemohou si tedy stěžovat sousedi nade mnou, protože pach z vaření k nim nedojde. Vedu si deník, kdy jsem obtěžován pachy ze strany žalované, část tohoto deníku má i žalovaná. Vedu si jej stále. Mám za to, že paní K█████ instalovala nevhodné zařízení, a to digestoř se zpětnou klapkou a filtry, proto by se v rámci domu mělo vše vrátit k původnímu řešení, k digestoři bez filtru a zpětné klapky a užívání střešního odtahu. V jednom potrubí nelze vést tlakové a podtlakové sání.

V případě, že cítím zápach, tak pouštím střešní ventilátor, aby došlo k odtahu zápachu od žalované směrem nahoru, když toto má špatnou funkci, protože má žalovaná zpětnou klapku v digestoři. Intenzita obtěžování je samozřejmě závislá na tom, co se vaří. Pokud se smaží, či něco vaří dlouhodobě, tak se usazují ve vzduchotechnice mastné páry v šachtě, a to je za té situace, kterou jsem popsal, prakticky nevyvětratelné. Pokud by šel střešní ventilátor, tak by žádné pachy ke mně nemohly jít. Pokud se mám vyjádřit k bodu 10 ověřovací studie,



nemohu tento otvor v kuchyni zaslepit, to bych mohl větrat max. oknem, protože se jedná o otevřený podtlakový systém. V bytě bydlím s manželkou, o kterou se starám, rovněž jí tyto pachy vadí. Problémy s pachy jsem zaregistroval někdy v říjnu 2011, kdy žalovaná přestala pracovat ve své kanceláři a začala pracovat a více pobývat ve svém bytě a často vařila. Pokud jsem dotazován, zda jsem na shromáždění vlastníků někdy v roce 2014 souhlasil s navrženými způsoby řešení rekonstrukce vzduchotechniky, tak uvádím, že i já jsem byl proti této rekonstrukci, přestože v zápise je něco jiného, připadala mi zbytečná, neboť já jsem navrhoval, aby byly důsledně užívány střešní odtahy, což by situaci vyřešilo. Pokud jsem dotazován právním zástupcem žalované, jak je možné spínat např. při pečení, které trvá 5 hodin spínač 250x, nebo u guláše vařeného 3 hodiny spínač 170x svědek uvádí: Pokud pečete kachnu v troubě na 12 hodin, tak je nutno změnit způsob vaření, např. otevřít okno a občas zapnout střešní ventilaci, aby to nebylo cítit, nebo nepouštět digestoř současně s ventilací. Dodal, že ačkoliv žalují vlastníci, tak byt užívá fakticky on, že řešením je právě důsledné užívání střešní ventilace při vaření a poté nebude obtěžován zápachem, který vzniká při vaření žalovanou.

**Podle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku (NOZ)** 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. Analogicky lze použít i ustálený výklad podobně koncipovaného původního § 127/1 občanského zákoníku, kde jsou upraveny dvě skutkové podstaty – obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Obtěžování je právně významné jen v případě, že je „nad míru přiměřenou poměrům“, zatímco pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení výkonu práva, je otázka míry přiměřené poměrům bez významu. Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným.

Po provedeném řízení má soud za prokázané, že účastníci jsou vlastníky shora uvedených nemovitostí, bytových jednotek umístěných nad sebou v bytovém domě a to tak, že bytová jednotka žalované je pod bytovou jednotkou žalobců. Ze shodných výpovědí účastníků není mezi účastníky sporu, že takto bydlí žalovaná, a otec žalobkyně p. ing. Š██████ po dobu asi 40 let od výstavby bytového domu. Rovněž tak z vyjádření žalobkyně, její výpovědi i výpovědi svědka ing. Š██████ je nepochybné, že žalovaná připravuje v kuchyni svého bytu jídlo pro vlastní potřebu, když v bytě bydlí sama. V řízení nebylo prokázáno, že by žalovaná připravovala – vařila pravidelně jídlo pro větší počet osob, využívala kuchyň pro komerční vaření atd. **Sporná tak zůstává mezi účastníky míra nepřiměřená poměrům**, zda tedy jsou žalobci, resp. uživatel předmětného bytu obtěžován pachy z vaření a nad míru přiměřenou poměrům.

Z popisu nazvaného Bytové domy Ostravská odvětrání kuchyní, koupelen a WC – vzduchotechnika, ověřovací studie, vypracována 2/2014 Ing. Jiřím Kovářem, soud zjistil, že systém odvětrání bytových domů byl navržen a proveden v době, kdy platili jiné předpisy.

Jedná o centrální podtlakový systém, kdy odvod vzduchu zajišťuje nástřešní ventilátor vládaný z kuchyní jednotlivých bytů na podlaží pro odvod vzduchu je umístěna stoupačka 280x280 mm umístěná v šachtě, na stoupačku je umístěna v každém podlaží digestoř, wc a koupelna. Přísun vzduchu do větraných místností byl zajištěn netěsností oken. K přenosu pachů může docházet za situace, když není v provozu centrální odvětrání v době používání necentrálních spotřebičů – digestoří, ventilátorů wc a koupelen), pak znehodnocený vzduch může být přefukován do jiných bytů, které jsou odvětrány původním systémem, když dle zprávy Daldrop Technik s.r.o. ze dne 1.10.2012, je jediným řešením za současné situace, aby nedocházelo k přenosu pachů, aby uživatelé současně se zapnutím digestoří důsledně zapínali i centrální odsávání, a byl prodloužen chod ventilátoru z 30 sekund na pět minut. Z výpovědi ing. V. [REDAKCE], předsedy společenství vlastníků bylo zjištěno, že objednal posudek od firmy Topklima, vypracovali ověřovací studii a měli navrhnout nová řešení, jako varianty zkvalitnění vzduchotechniky na současné úrovni, protože vzduchotechnika v domě je stará jako dům tj. cca 40 let. Na sídlišti je těchto domů stejně vyprojektovaných se stejnou vzduchotechnikou 11 pro 143 bytů. Problém je jediný, a to v bytě, který užívá Ing. Š. [REDAKCE] nikde jinde. V bytě u pana Ing. Š. [REDAKCE] nebyl, pokud tvrdí, že tam cítí pachy, považoval to za jeho subjektivní názor a měl za to, že jako předseda SV učinil pro tuto věc dost tím, že se zabýval vzduchotechnikou ve společných částech domu. Podle ověřovací studie vzduchotechniky v domě vypracované v únoru 2014 spol. Topklima s.r.o., je uvedeno v bodě 10 ohledně bytu pana Ing. Š. [REDAKCE] že je instalovaná kuchyňská digestoř bez připojení na odvod vzduchu a původní otvor není zaslepen. Pokud někdo na stoupačce použije digestoře bez zapnutí nástřešního ventilátoru, dochází k přenosu pachů. Jedinou možností řešení je tento otvor zaslepit, popřípadě zajistit chod nástřešního ventilátoru s chodem jakékoliv digestoře.

Za této situace má soud za to, že byla prokázána existence podtlakového odvětrávacího systému vzduchotechniky, která byla instalována v době výstavby domů, tj. cca před 40ti lety, což je mezi účastníky nesporné. Dále bylo v řízení prokázáno, že žalovaná užívá kuchyň k vaření zcela běžným způsobem, k vaření jídla pouze pro vlastní potřebu. Z vyjádření žalovaného, jeho přípisů společenství vlastníků, zejména ze dne 27.1.2014, jeho výpovědi má soud za prokázané, že subjektivně je uživatel předmětného bytu žalobců velmi omezen pachem zápachem ze společné vzduchotechniky. Soud však i za této situace dospěl k závěru, že se nejedná o míru nepřiměřenou poměrům, když jak vyplývá z listinných důkazů je funkce vzduchotechniky limitována řešením v době výstavby bytových domů, rovněž tak na druhé straně žalovaná užívá byt řádně, kuchyň užívá pouze k vaření pro vlastní potřebu. I za situace, kdy by zápach pocházel pouze od žalované, což prokázáno bezpečně nebylo, má soud za to, že jej nelze se shora uvedených důvodů posoudit jako obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, ale jedná se o běžný provoz bytového domu, když žalovaný je nucen strpět určité nedostatky původního řešení instalované vzduchotechniky, a proto soud žalobu zamítl.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy žalovaná byla ve věci zcela úspěšná, proto soud rozhodl, že má právo na náhradu nákladů řízení a to za 4 úkony právní služby po 1.500,- Kč, čtyři režijní paušály po 300,- Kč, cestovné Jablonec – Liberec a zpět za 2 jednání, celkem 60 km, tj. 356,- Kč, náhrada za promeškaný čas 4 x

půlhodina po 100,- Kč, DPH 21% 1.671,- Kč, celkem náklady řízení 9.627,- Kč k rukám právního zástupce žalované.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočce v Liberci, prostřednictvím soudu zdejšího, písemně, dvojmo.

Při nesplnění povinnosti uložené tímto rozsudkem je možno navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci

V Liberci dne 26. března 2015

Mgr. Jiří Kalík, v.r.  
soudce

Za správnost vyhotovení:  
Alena Kurtinová