

1. Základní informace posudku

1.1. Objednatel posudku

Objednatelem znaleckého posudku je Okresní soud xxxxxxxx, na základě Usnesení jednací číslo xxxxxxxxxxxx, o zdržení se zásahu do vlastnického práva k nemovitosti. Podklady byly zaslány xxxxxxxx, spis byl doručen xxxx

1.2. Předmět posudku

Předmětem posudku je posouzení nepříznivých vazeb vysazené řady zeravů / Thuja occidentalis na sousední nemovitost v obci Úterý, m.č. a k.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Uvedené okrasné dřeviny byly v počtu 9 ks vysazeny na severním okraji pozemku p.č. xxxxxxxx. Tyto stromy údajně nadměrně obtěžují sousedy, zejména narušují statiku blízkého domu, opadem listů ucpávají okapy a trvale zastiňují obytný dům majitele xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3. Potřeba řešení odborné problematiky

Ve znaleckém posudku se požaduje zodpovědět:

- zda řada zeravů (Thuja occidentalis) vysazená na pozemku žalovaného u budovy žalobců, resp. jejich kořenový systém zasahuje a negativně ovlivňuje základy stavby ve vlastnictví žalobců
- zda existuje norma ČSN, která řeší vzdálenost vysazování rostlin, stromů, tedy i zeravů (Thuja occidentalis) a řeší minimální vzdálenost vysazení od obytných budov.

2. Řešení odborné problematiky

2.1. Způsob posouzení dřeviny

K objasnění a soudně znaleckému posouzení působnosti sledovaných dřevin byly sledovány následující skutečnosti a souvislosti:

- posouzení konkrétní situace při terénním šetření v příslušné lokalitě dne xxxxxxxx

- determinace dřevin, tzn. určení botanického taxonu, tj. druhu příp. ssp., var. kultivaru či pěstebního tvaru a zjištěním jejich základních parametrů
- posouzení biologického stavu dřeviny (věk, zdravotní stav, vitalita)
- posouzení současného vzrůstu dřeviny
- posouzení pěstebních, kompozičních, stavebních, urbanistických a funkčních souvislostí
- posouzení dalších ekokrajinných vazeb
- prostudováním dokumentace k uvedenému případu
- prostudováním odborných a legislativních podkladů k dané problematice
- informacemi z katastru nemovitostí
- prostudováním mapových podkladů vč. leteckých ortofoto-snímků
- informacemi obou stran účastníků sporu.

2.2. Posouzení taxonu dřevin a jejich parametrů

Zerav západní - *Thuja occidentalis* je v ČR introdukovanou dřevinou, pocházející ze severní Ameriky, a to ze sv. USA a Kanady, kde přirozeně roste na vlhkých stanovištích podél řek a potoků, spolu s *Abies balsamea*, *Picea mariana*, *Picea glauca*, *Acer rubrum* a *Fraxinus nigra*. Zerav západní, jako volně rostoucí dřevina, dorůstá v podmínkách ČR výšky 12 – 16 (20) m, ve věku 50 let. Zerav západní vytváří charakteristickou, pravidelně kuželovitou, štíhlou, hustou korunu, s tmavozelenými, vodorovně rozloženými větvemi a šupinovitými, přitisklými listy. U většiny kultivarů na zimu poněkud hnědnou listy. Kořenový systém bývá kompaktní, nepřilíš hluboký, spíše plochý, bohatě se větvící, avšak kratší, obvykle dobře kotvící. Stromky pěstované ze řízků, což je běžnější, mají kořenový systém chomáčovitý, stromky vypěstované ze semene vytvářejí krátký kulový kořen, který se bohatě větví, vedlejší kořeny tvoří hustý chomáč. Zerav je nenáročnou dřevinou, která roste téměř v každé poloze a půdě. Zerav západní je zcela otužilou dřevinou proti mrazu, dobře snáší i zakouřené prostředí, dobře snáší i velmi hluboký řez a vzhledem ke kompaktnímu kořenovému systému i přesazování. Druh *Thuja occidentalis* je výbornou dřevinou využívanou často pro realizaci vzrůstnějších stálezelených živých plotů. Ze sledovaného taxonu zerav západní – *Thuja occidentalis* jsou vytvářeny až 5 m vysoké a až 2 m široké stříhané živé ploty, např. u pěstebních okrasných školek či u hřbitovů. Postupně se u nás rozšiřovala řada vyšlechtěných kulturních variet – kultivarů, např. cv. 'Golden Globe', 'Holmstrup', 'Malonyana', 'Sunkist', 'Rosenthalii', 'Semperaurea', 'Smaragd', 'Teddy', 'Tiny Tim', 'Wareana Lutescens'.

Další, u nás výjimečně pěstovaný druh zeravu je zerav řasnatý či obrovský (*Thuja plicata*), pocházející ze západních částí severní Ameriky, dorůstající v Evropě až 30 m, s vodorovně odstávajícími větvíčkami od sbíhavého kmene, u nás však namrzá a hůře se vyvíjí.

Kultivar Smaragd, použitý na realizaci zdejšího živého plotu, pochází z Dánska, tvoří kompaktní, stěsnaně kuželovitou formu zeravu západního, s přitiskle uspořádanými větvíčkami, jež mají po celý rok tmavozelenou barvy. Je velmi vhodný do živých plotů vzhledem k relativně omezené šířce, při volném růstu dosahuje výšky 5-10 m, přičemž je možno ho stříhat jako jiné, běžně stříhané živé ploty.

2.3. Posouzení biologického stavu dřevin

Zdejší živý plot byl realizován jednořadou výsadbou dřevin botanického taxonu *Thuja occidentalis* 'Smaragd' v počtu 9 ks. Lokalizace výsadby, těsně přiléhající k obytné budově souseda je patrná ze snímku KN.

Sledované dřeviny jsou cca 20-leté, vysazené ve vzdálenosti 120 cm od zdi obytného domu sousední nemovitosti čp. 31 a od hranic sousedního pozemku pak cca 100 cm. V současnosti po předchozích úpravách dosahuje výšky živého plotu 310 až 330 cm, přičemž větve k vedlejšímu objektu byly odřezány a vrcholový terminál zkrácen cca na 200 cm (výčetní průměr kmínů je 6 – 10 cm). Celá situace je dobře patrná z fotodokumentace.

Živý plot byl použit na pohledové odclonění vedlejší obytné nemovitosti. Ve zdejším případě, ve vesnické zástavbě, v území funkčně vymezeném pro venkovskou smíšenou obytnou zástavbu, není běžně žádoucí vytvářet živé ploty nad běžným „lidským horizontem“, tj. nad 2 m výšky.

Posuzovaný živý plot, ze stálezelených jehličnatých dřevin – zeravů západních, s hustými, od země zapojenými korunkami vytváří neprůhlednou živou stěnu. Vitalita stromků a regenerační schopnost je relativně velmi dobrá, což dokládají přírůstky po provedeném řezu.

Terén zahrady je spádován k sousední nemovitosti, která je lokalizována v nižší poloze. Současně výška dřevin dosahuje úrovně střechy sousedního objektu. Ve zdi přiléhající k živému plotu jsou okna obytné místnosti.

Fotodokumentace je součástí posudku.

3. Posouzení obtěžování sledovaným živým plotem

Determinace dřevin

Na základě provedeného terénního šetření byla provedena determinace uplatněných dřevin. Posuzovaný živý plot byl realizován ze zeravu západního – Thuja occidentalis cv. 'Smarag'. Jejich růstové charakteristiky jsou výše uvedeny.

Normativní podklady

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., aktualizace č. 350/2012 Sb., § 103:

Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují dle odst. 1) bod d): **ploty do výšky 1,8 m.**

Dle prováděcí vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, v aktualizaci č. 269/2009 Sb. a 290/2009 Sb., podle § 25.

odst. 1): Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, --- bezpečnosti, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí

odst. 2): Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností (v opačném případě se vyžaduje souhlas souseda).

odst 3): Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

Dle prováděcí vyhl. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu , v aktualizaci č. 491/2006 Sb. a 502/2006 Sb. , podle § 12, odst. 2):

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí,

dle odst 3): Provedení oplocení nesmí ohrožovat bezpečnost osob.

Dle původních územně technických požadavků na stavby a jejich umístování vyplýval pro oplocení pozemků následující požadavek:

- Stavba oplocení musí být navržena a provedena v takovém rozsahu a z takového materiálu, který je s hlavní stavbou na pozemku, ale i dalšími stavbami v okolí v souladu. Znamená to také přizpůsobení oplocení pozemku výšce a řešení okolních oplocení.
- Oplocení je považováno za drobnou stavbu (§ 139 b, odst. 8 stavebního zákona), bez ohledu na jeho provedení či výšku. Z tohoto důvodu oplocení podléhá ohlášení stavebnímu úřadu (§ 57 staveb. zák. č. 50/76 Sb. ve znění pozdějších předpisů a § 10 vyhl. č. 132/98 Sb.).
- Výška běžného oplocení byla býv. vyhláškou OTTP stanovena na 2 m. Vyšší oplocení je možno navrhnout a stavebním úřadem akceptovat jen tehdy, prokáže-li stavebník odůvodněnost takového návrhu. Vzhledem k tomu, že oplocení je drobnou stavbou, může stavební úřad po ohlášení stanovit, že příslušné oplocení je možno realizovat jen na základě stavebního povolení. Důvodem pro to bude především zajištění ochrany práv vlastníků sousedního pozemku, tzn. aby tito vlastníci mohli hájit svá práva ve správním řízení. Protože dodatečně nelze povolit žádnou stavbu, která by nebyla v souladu s OTTP, nemůže se tak stát ani u oplocení, pokud bude v rozporu s požadavkem vyhlášky.
- Vyhláška OTTP nebránila ani provedení plného oplocení mezi sousedními pozemky (který funkčně naplňuje i živý plot z hustě rostoucích neopadavých dřevin), avšak při dodržení dalších požadavků a vyloučení případných negativních účinků plotu.

Dle občanského zákoníka č. 89/2012 Sb.

§ 1013 odst. 1): **Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy aj. podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé omezování pozemku.**

§ 1016, odst. 2): Neučiní-li vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu.

§ 1017: **Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemku, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis něco jiného, platí**

pro stromy dosahují-li obvykle výšky přesahující 3 m, jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemku 3 m a pro ostatní stromy (keře) 1,5 m.

Podle předchozího občanského zákoníka č. 40/64 Sb., platného do 31.12.2013 nesměl vlastník nadměrně obtěžovat (nad míru přiměřenou poměrům) či ohrožovat úpravami pozemku vč. oplocení sousedův pozemek např. zápachem, hlukem, ale i stíněním (a naopak nesměl v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy větve přesahující na jeho pozemek).

Další podklady zák. č. 17/1992 Sb. o životním prostředí v aktuálním znění a zák. č. 144/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v aktuálním znění odvozeně vyjadřují např. mikroklimatické a krajinářské požadavky.

Běžnou historickou usancí sousedských vztahů je nepřekročení výšky oplocení 2 m.

Základní charakteristiky obtěžování

Dle vyjádření žalující strany, vysazený živý plot ze zeravů narušuje statiku obytného domu, opadem listí ucpávají okapy a trvale zastiňují obytný dům.

Pro posouzení míry obtěžování vzrostlými dřevinami byl proveden biologicky (dendrologický), krajinářský i ekologický rozbor vzrostlých dřevin živého plotu a jeho působnosti funkční, kompoziční i mikroklimatické. Na základě provedeného terénního šetření a dalších analýz byly stanoveny následující výsledky:

Vzrostlé dřeviny živého plotu: Thuja occidentalis cv. Smaragd – zerav západní, jež byly seřezány k sousednímu obytnému domu – viz fotodokumentace.

Nežádoucí pronikání kořenů pod sousední dům bylo zejména od pokácené švestky – viz pařízek na fotodokumentaci, kořenový systém zeravů je však jemný a nepříliš rozložitý, takže zasahování pod vedlejší objekt může být pouze okrajové. K zamezení případného nežádoucího pronikání kořenů na sousedův pozemek je dnes již možno použít vhodné výrobky, např. netkanou černou geotextilii s polypropylenovým povlakem jako kořenovou bariéru (např. RootControl).

Ucpávání okapů není charakteristické pro stálezelené neopadavé dřeviny živého plotu, ale pro vzdálenější opadavý ovocný strom a tedy není zásadním problémem.

Stínění oken obytné místnosti sousedního domu je však zásadní kardinální omezování souseda, což dokládá fotodokumentace.

4. Závěr

Na základě provedeného místního šetření a uvedených legislativních i zvykových normativů lze konstatovat, že v současnosti dochází k nadměrnému „obtěžování“ vzrostlým živým plotem ze souvislé řady vzrostlých stromků zeravů – *Thuja occidentalis* cv. Smaragd stíněním oken obytné místnosti sousedního obytného domu v xxxxxxxxxxxxxxxx.

Přílohy:

- Výpis z KN
- Situační ortofoto
- Fotodokumentace živého plotu
- Znalecká doložka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem zpracoval jako soudní znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 5. 1988 pod čj. Sp. 2068/88 pro obor ochrana přírody, specializace ekologie a dendrologie, rozšířený dne 20. 5. 1992 pod čj. Spr.1572/92 o specializaci životní prostředí a dne 20. 5. 1992 pod. čj. Spr. 1572/92 pro obor ekonomika, obor ceny a odhady, specializace vlivy antropogenních činností.

V uvedené odborné problematice jsem akreditován MŽP ČR a MZd ČR jako oprávněná osoba pro posuzování vlivů na životní prostředí dle zák. č. 100/2001 Sb.

Současně jsem autorizovaným architektem ČKA č. 00186 (zahradní a krajinářská tvorba, územní systémy ekologické stability, urbanismus a územní plánování), členem Mezinárodní společnosti krajinných ekologů IALE, členem Mezinárodní společnosti krajinářských architektů IFLA a členem Mezinárodní geografické společnosti NGS.

Fotodokumentace



Živý plot realizovaný ze zeravů / tují dokonale odstiňuje objekt vedlejší nemovitosti. Vzdálenost středu kmínků od zdi objektu vedlejší nemovitosti je 120 cm, od částí ponechaného hraničního plačkového plotu cca 100 cm. Živý plot výškově přesahuje okraj střechy tohoto objektu, který je položen výškově níže. V těsné blízkosti sledovaného domu ještě býval ovocný strom švestky (po němž pozůstal pařízek).



Argument, že stínění způsobuje také přetažená střecha objektu je účelový. V malé světelné proluce jednoho okna v létě stíní olistění dalšího ovocného stromku.



Světelnou situaci oken interiéru sledovaného objektu nepochybně dokládá fotodokumentace.