

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marcely Kučerové a soudců Mgr. RNDr. Jany Zaoralové a JUDr. Jana Pavlíčka v právní věci

žalobců: a) **K. L.**, narozena dne xxx
bytem xxx
b) **G. L.**, narozen dne xxx
bytem xxx
oba zastoupeni advokátem JUDr. Petrem Bokotejem
sídlem Táborská 23, 130 00 Praha 3

proti
žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek River Lofts, Praha 7, Varhulíkové 1578, 1579, 1580, 1581, 1582**, IČO 72029196
sídlem Varhulíkové 1579/16, 170 00 Praha 7
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Tomášem Vítkem
sídlem Argentinská 783/18, 170 00 Praha 7

o zaplacení 259.862,05 Kč s příslušenstvím,

k odvolání žalobců proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 25. června 2021, č. j. 6 C 2/2018-94, ve znění opravného usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 23. srpna 2021, č. j. 6 C 2/2018-111,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se zrušuje a věc se vrací soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, kterou by byl žalovaný povinen zaplatit žalobcům částku 259.862,05 Kč s příslušenstvím (výrok I.) a o nákladech řízení rozhodl tak, že „žalobci je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 81.650,80 Kč...“ (výrok II.). Nákladový výrok II. následně opravným usnesením opravil z nesprávně uvedeného „žalobci je povinen zaplatit žalobcům“ na správné znění „žalobci jsou povinni zaplatit žalovanému“.
2. Takto rozhodl v řízení, ve kterém se žalobci domáhali této částky s tvrzením, že se jedná o škodu, která jim vznikla v souvislosti s odstraňováním havárie topného systému (který je ve vlastnictví všech spoluvlastníků SVJ) v jejich bytové jednotce č. xxx nacházející se v domě č. p. xxx, v ulici xxx xxx. Tyto opravy probíhaly v době od 23. února do 20. listopadu 2017, a to na náklady žalovaného, v části topného potrubí, které je uloženo ve společných prostorách pod jednotkou žalobců a které je přístupné z jejich bytové jednotky. Vzhledem k zjištěnému rozsahu závady bylo třeba provést komplexní stavební úpravy zahrnující i rozkopání podlah v ložnici, předsíni i obývacím pokoji, což vyvolalo nutnost demontáže nábytku i kuchyňské linky a přesunutí do dětského pokoje a zimní zahrady, čímž se stal byt neobývatelný. Následně vyvstala nutnost vysoušet prostory a následně je vymalovat. Žalobcům vzniklá škoda sestává z nákladů na náhradní ubytování, nákladů na dojíždění z místa náhradního ubytování, ušlého výdělku žalobkyně v souvislosti s nutností vysypávat nádoby z vysoušeče a v bytě větrat, nákladů na obalový materiál, nákladů na tapetování, nákladů na výměnu podlahy v dětském pokoji (z důvodu vzhledově odlišné podlahové krytiny), nákladů na elektrickou energii a úklid bytu i nákladů vynaložených na internet, který nemohl být v důsledku stavební činnosti používán. Žalovaný ke své obraně namítl nedostatek

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Nevolová

své pasivní legitimace ve sporu, neboť není vlastníkem společných částí bytového domu, na nichž vznikla závada topného systému. Žalovaný je pouhým správcem domu, žalobci měli svůj nárok uplatnit vůči všem členům žalovaného. Oprava byla prováděna společností Metrostav za součinnosti žalobců, na jejichž straně pak došlo k opakovanému prodlení. Žalobci žalovaného nikdy nepožádali o zajištění náhradního ubytování, neinformovali jej o neobyvatelnosti bytu a ani ostatní nároky žalovaný neuznává. Pokud žalobci dovozovali odpovědnost žalovaného dle ust. § 1183 o. z., byl by žalovaný pasivně legitimován pouze v případě škody způsobené přímo na jednotce žalobců. Ti však netvrdili žádnou škodu vzniklou v příčinné souvislosti s opravou a všechny škody byly odstraněny uvedením jednotky žalobců do stavu před opravou. Žalovaný neprováděl žádné práce na společné části bytového domu, vystupoval pouze jako zástupce vlastníků, nebyl osobou zajišťující či provádějící opravu, a tedy není ani pasivně legitimován dle ust. § 2926 o. z. Žalovaný ani neporušil svoji obecnou prevenční povinnost.

3. Soud I. stupně na základě skutkových tvrzení a nesporných tvrzení účastníků dospěl k závěru, že ve věci lze rozhodnout bez provedení dokazování, a to s ohledem na jeho závěr o nedostatku pasivní legitimace žalovaného.
4. Vyšel přitom z toho, že v posuzované věci nebylo sporu, že žalobci jakožto manželé jsou spoluvlastníky předmětné bytové jednotky, kterou mají ve společném jmění manželů. V období od 23. 2. 2017 do 20. 11. 2017 probíhalo v domě, na objednávku a náklady žalovaného, odstranění závady topného systému, který tvoří společnou část domu a je ve vlastnictví všech spoluvlastníků. To konkrétně v části topného potrubí, které je uloženo ve společných prostorách pod jednotkou žalobců a které je přístupné z bytové jednotky žalobců. Oprava byla prováděna společností Metrostav, a. s., která prováděla veškeré stavební práce s opravou potrubí spojené. Stavební práce vyžadovaly rozkopání podlahy v ložnici a předsíni a následně obývacím pokojem v předmětné bytové jednotce. Spor mezi účastníky spočíval v otázkách výše jednotlivých dílčích nároků tvořících ve svém souhrnu žalobní požadavek (např. potřeba zajištění náhradního ubytování žalobcům po dobu provádění stavebních prací a přiměřenost nákladů vynaložených na náhradní ubytování a dojíždění), spoluzavinění žalobců na vzniku škody (nezpřístupnění jednotky k opravám po dobu dovolené žalobců a zavinění prodlev s opravami), existence vztahu příčinné souvislosti mezi některými dalšími vynaloženými náklady žalobci uplatněnými jako škoda a prováděním stavebních oprav (např. souvislost nákladů zaplacených na energii a prováděním oprav), otázky existence a výše ušlého zisku žalobkyně, atd. Těmito otázkami se soud I. stupně nezabýval, neboť neshledal v tomto případě odpovědnost žalovaného za žalobci tvrzené škody z žádného právního důvodu. Žalovaný totiž není pasivně věcně legitimován, jeho odpovědnost k náhradě škody není založena hmotným právem. S odkazem na důvodovou zprávu a komentářovou literaturu k ust. § 1183 odst. 1, 2 o. z. uvedl, že smyslem a účelem tohoto ustanovení je nahrazení újmy vlastníkovu jednotky, která vznikla na jeho jednotce v důsledku prací prováděných při údržbě nebo opravách domu, tedy v zájmu všech spoluvlastníků, přičemž společenství vlastníků jednotek je osobou, které zákon stanoví povinnost k náhradě škody. V dané věci se však žalobci nedomáhají škody vzniklé na jednotce snížením její hodnoty (bytová jednotka byla vrácena žalobcům opravená), škodní nároky žalobců jsou představovány nikoliv újmou na jednotce, ale dalšími škodami a obtížemi, které museli žalobci při opravě jednotky snášet. Nelze je tedy podřadit pod ust. § 1183 o. z. Rovněž při výkladu ust. § 2926 o. z., ze kterého žalobci dovozovali svůj nárok, se opřel o důvodovou zprávu a komentářovou literaturu a dovedl, že dle této skutkové podstaty je škůdcem ten, kdo práce provádí nebo zajišťuje. Škody mohou spočívat jak na nemovité věci, tak v důsledku znemožnění nebo podstatného ztížení údržby. Žalovaný jako společenství vlastníků jednotek však není osobou, která práce prováděla, nelze jej považovat ani za osobu práce zajišťující z hlediska hmotného práva. Žalovaný pouze spravuje dům a jedná přitom jménem jednotlivých spoluvlastníků, kteří si práce prostřednictvím žalovaného objednali. Žalobci ani přes poučení soudu ve smyslu ust. § 118a o. s. ř. netvrdili, že by práce prováděné při opravě byly non lege artis, tedy v rozporu s uznávanými

pravidly pro danou činnost, přičemž takovéto porušení právní povinnosti v jinak objektivní konstrukci odpovědnosti vyžaduje. Soud I. stupně neshledal ani porušení obecné prevenční povinnosti ve smyslu ust. § 2900 o. z., neboť žalovaný nebyl škůdcem (realizátorem stavebních prací) a žalobci ani netvrdili, v jakém konkrétním jednání mělo porušení prevenční povinnosti žalovaného spočívat. Ze všech těchto důvodů žalobu zamítl a o náhradě nákladů řízení (se zohledněním opravného usnesení), rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal je procesně úspěšně žalované.

5. Proti tomuto rozsudku podali včasné a přípustné odvolání žalobci. Namítli, že soud I. stupně dospěl k nesprávnému závěru o nedostatku pasivní legitimace žalovaného, a proto rovněž nesprávně neprovedl další dokazování k výši škody. Zopakovali svá skutková tvrzení uváděná před soudem I. stupně a dovodili, že soudu I. stupně zaujal za nesprávný právní názor o nedostatku pasivní legitimace žalovaného, neboť pasivně legitimováni by měli být všichni členové žalovaného. Za nesprávný označili i závěr soudu I. stupně, že žalovaný neobstaral (neobjednal) odstranění závady na topném systému, neboť smlouvy na odstranění závady se společností Metrostav žalovaný uzavřel svým jménem a na svůj účet, a je tedy zřejmé, že tyto práce obstaral a společností Metrostav uhradil i sjednanou odměnu. S odkazem na ust. § 1194 o. z. poukázali na to, že žalovanému je přiznána (vymezená) právní osobnost (právní subjektivita), žalovaný je tak právnickou osobou svého druhu s omezenou/vymezenou právní osobností ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu za účelem správy domu. Názor soudu I. stupně, že žalovaný nemá v dané věci právní subjektivitu, a nemůže být tedy žalovanou stranou, nemá oporu ani v zákoně ani v judikatuře. Přitom odkázal na blíže nespecifikovaný rozsudek Krajského soudu z Hradce Králové. Byl to žalovaný (nikoli jednotliví členové žalovaného), kdo obstaral a uhradil odstraňování závady, při které měla žalobcům vzniknout škoda. O tom, že žalovaný může být žalovaným subjektem v případech, které se týkají jeho omezené právní subjektivity, hovoří i ust. § 1183 odst. 2 o. z. Tímto ustanovením žalobci argumentovali pouze ve vztahu k otázce, že žalovaný může být vůbec pasivně legitimován. Soud I. stupně však nesprávně přijal tvrzení žalovaného, že tato argumentace se týká konkrétní odpovědnosti za škodu, nikoliv pouze k vyvrácení obrany žalovaného, že nemůže být žalován. Pokud soud I. stupně dovozoval absenci odpovědnosti žalovaného dle ust. § 2926 o. z. s tím, že žalobci přes poučení soudem neprokázali provedení prací non lege artis, sporovali toto poučení soudem a zdůraznili, že svůj nesprávný závěr soud I. stupně opírá o důvodovou zprávu k občanskému zákoníku, nicméně k jinému ustanovení (§ 2924 a 2925 o. z.). Ustanovení § 2926 o. z. je odpovědností objektivní, bez možnosti liberace, jak rovněž dovodila i komentářová literatura. Soud I. stupně dospěl rovněž k nesprávnému závěru o důkazním břemenu k prokázání liberačních důvodů. Ze všech těchto důvodů navrhli zrušení napadeného rozsudku a jeho vrácení soudu I. stupně k dalšímu řízení.
6. Žalovaný setrval na své obraně, kterou konzistentně uváděl před soudem I. stupně s tím, že není odpovědný za žádný z žalobou uplatněných nároků. Pokud žalobci sporují poučení soudu ve smyslu ust. § 118a o. s. ř., tohoto poučení se žalobcům dostalo na jednání soudu I. stupně dne 12. března 2021 a žalobci na něj reagovali podáním ze dne 16. března 2021. Ze všech těchto důvodů navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného.
7. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že doposud nejsou dány podmínky pro potvrzení nebo změnu napadeného rozhodnutí.
8. Soud I. stupně správně mlčky dovodil svoji mezinárodní příslušnost, když v dané věci je přítomen mezinárodní prvek daný státní příslušností druhého žalobce k Italské republice. Mezinárodní příslušnost soudu I. stupně k projednání sporu je dána článkem 26 Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č.1215/2012, o příslušnosti, uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v

občanských a obchodních věcech – Brusel I bis (dále jen Nařízení). Správně rovněž dovodil rozhodné právo české, které je dáno článkem 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č.864/2007, o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy (Řím II), neboť tvrzená škoda vznikla žalobcům na území České republiky.

9. Žalobci svůj nárok opírají o tvrzení, že jako vlastníci jedné z jednotek v domě museli strpět opravu závady topného systému, který je společnou částí domu (ust. § 6 písm. e/ nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ve spojení s ust. § 1160 odst. 1 o. z.) a nacházel se pod jednotkou žalobců, resp. pod podlahou jejich jednotky, když zároveň jeho oprava byla možná pouze z jejich bytové jednotky. Žalobci tvrdili, že oprava měla proběhnout během dvou dnů, namísto toho opravy trvaly téměř devět měsíců, kdy po větší část této doby byt nemohli užívat. V příčinné souvislosti s provedenou opravou jim tak měly vzniknout blíže specifikované škody.
10. Soud I. stupně se správně zabýval nejprve spornou otázkou pasivní legitimace žalovaného. Obecně lze dovodit, že žalovaný je nadán, v rámci zajišťování správy domu a pozemku a činností s tím bezprostředně spojených, právní subjektivitou (ust. § 1190 odst. 1 ve spojení s ust. § 1194 odst. 1 o. z.). Oproti původní úpravě dané zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nový občanský zákoník dokonce umožnil této právnické osobě (tj. společenství vlastníků) zastupovat vlastníky jednotek i při uplatňování jejich práv vzniklých vadou jednotky (viz ust. § 1196 o. z.). Již jen z tohoto ustanovení tak lze dovodit odklon od dřívější úpravy, která striktně požadovala, aby žaloba byla podávána spoluvlastníky, což v praxi (i díky délce soudního řízení, převodům vlastnictví jednotek či úmrtím spoluvlastníků jednotek) činilo značné problémy.
11. Žalobci odpovědnost žalovaného mimo jiné dovozují z ust. § 2926 o. z., podle kterého kdo, byť oprávněně provádí nebo zajišťuje práce, jimiž se jinému působí škoda na nemovité věci, nebo jimiž se držba nemovité věci znemožní nebo podstatně ztíží, nahradí škodu z toho vzniklou. Žalovaný se brání tím, že vystupoval pouze jako zástupce vlastníků a celou opravu fakticky zajišťoval správce domu – společnost Blažek s. r. o., opravu prováděla firma Metrostav a.s.
12. V souladu s komentářovou literaturou (VOJTEK, Petr. § 2926 Škoda na nemovité věci. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA aj. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI*, (§ 2521–3081) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-12-6]. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X a dále BEZOUŠKA, Petr. § 2926 [Škoda na nemovité věci]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, marg. č. 3.) odvolací soud především zastává názor, že odpovědnost dle tohoto ustanovení je objektivní, absolutní, tj. bez ohledu na zavinění škůdce a bez možnosti jeho liberace, byť jeho aplikace nevyklučuje případné spolupůsobení škody poškozeným ve smyslu ust. § 2918 o. z. Jak s odkazem na komentářovou literaturu již uvedl soud I. stupně, újmou ve smyslu tohoto ustanovení je i majetková újma vzniklá v důsledku znemožnění nebo podstatného ztížení držby, neboť kdo nemovitou věc drží, má právo věc užívat a brát z ní požitky. Újma může spočívat jak ve skutečné škodě, tak i ušlém zisku.
13. S přihlédnutím k žalobním tvrzením a obsahu spisu za osobu odpovědnou za vznik újmy proto nelze považovat pouhou servisní organizaci (společnost Blažek s. r. o.), která byla určena shromážděním spoluvlastníků k zajištění některých činností spojených se správou domu a pozemku dle ust. § 1208 písm. h) o. z. (ve znění do 30. 6. 2020). Osobou odpovědnou za správu domu, a tedy i za vznik újmy žalobcům tvrzený žalobou, je v daném případě toliko společenství vlastníků (viz ust. § 1190 věta první o. z.). Toto společenství (nikoli jednotliví vlastníci jednotek) bylo totiž v daném případě osobou, která v rámci zajišťování správy domu (viz § 1194 odst. 1 o. z.) žalobce vyzvala na dobu dvou dnů k poskytnutí součinnosti za účelem provedení opravy

společných součástí domu, ačkoli dle žalobních tvrzení tato součinnost musela být žalobci nakonec poskytnuta po dobu téměř devíti měsíců. Třetí osoba, která opravy fakticky vykonávala (společnost Metrostav a s.), se řídila výslovnými pokyny žalovaného (zajišťujícího správu domu), a proto nemůže být, ve smyslu ust. § 2926 o. z., v dané věci osobou pasivně legitimovanou. Je ostatně nelogické, aby v příčinné souvislosti s údajnými škodami žalobců vzniklých v souvislosti s opravou společných částí domu zajišťovanou žalovaným, byli žalováni všichni ostatní vlastníci jednotek. Ti sami opravu nezajišťovali a právě za tímto účelem za ně jednal žalovaný, který (jako osoba s vymezenou právní subjektivitou) by také měl být odpovědný za případné škody, které v příčinné souvislosti s jeho jednáním žalobcům vznikly.

14. Protože se soud I. stupně v důsledku nesprávného právního posouzení otázky pasivní legitimace žalované již nezabýval důvodností jednotlivých nároků žalobců, ke kterým nebylo provedeno žádné dokazování (ust. § 213 odst. 4 o. s. ř.), odvolací soud napadený rozsudek dle ust. § 219a odst. 2 o. s. ř. zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení (ust. § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). V něm se soud I. stupně již zaměří na dokazování k jednotlivým nárokům žalobců uplatněných žalobou a v konečném rozhodnutí neopomene rozhodnout i o nákladech tohoto odvolacího řízení.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné (ust. § 238 odst. 1 písm. k/ o. s. ř.).

Praha 10. listopad 2021

JUDr. Marcela Kučerová v.r.
předsedkyně senátu