



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudcem Mgr. Michalem Reitspiesem v právní věci žalobce: M. Š., nar. , zastoupeného JUDr. Petrem Hrůzou, advokátem, Nám. Republiky 58, 347 01 Tachov, proti žalovanému: **Společenství vlastníků Kollárova 643 a 644, IČ 71011218**, Kollárova 643, 353 01 Mariánské Lázně, o žalobě pro neplnění povinností při správě domu

**t a k t o :**

- I. Žalovaný je povinen zajistit opravu střechy na domě č.p. 644 v , Mariánských Lázních tak, aby odvodní roury z tlumící komory u bytu žalobce byly přímo vyvedeny na střechu přes tlumící komoru se zakončením tak, aby pára odcházela přímo z nich, a to do dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 30.477,30 Kč k rukám zástupce žalobce, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

**III. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Krajského soudu v Plzni státem hrazené náklady řízení ve výši 3.753,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

**O d ů v o d n ě n í**

Žalobce podal dne 7.2.2011 u Okresního soudu v Chebu žalobu pro neplnění povinností při správě domu, když žalobci téměř dva roky protéká střecha v předsíni bytu č. ■, když žalobce žádal výbor společenství SVJ o opravu střechy na každé schůzi, když takto se ničeho nestalo. Žalobce požadoval opravu střechy, přičemž upravil svůj žalobní petit tak, že je povinen žalovaný zajistit opravu střechy na domě č.p. 644 v ■ v Mariánských Lázních tak, že nechá provést výměnu stávající parotěsné zábrany na novou neporušenou parotěsnou zábranu, nechá nainstalovat minimálně 12 ks větracích otvorů a zajistí překrytí střechy od podlahy dělicí asfaltovou krytinou, to vše nejpozději do jednoho měsíce od právní moci rozsudku. Následně po výsledku znalce Ryšavého a provedení důkazů jeho dvou znaleckých posudků navrhl žalobce, aby soud uložil žalovanému povinnost, a to tak, jak uvedena ve výroku I. tohoto rozsudku, či alternativně nechat větrací šachtu odizolovat. Rozhodnutí nechal na soudu.

Žalovaný se žalobou nesouhlasil, když uváděl, že do domu nikdy nezatékalo, že žalobce si vodu a strop máčí sám a že nezatýká nikam jinam, nikdo jiný si nestěžuje a že se tak děje pouze v zimním období. Žalobce si vymýšlí závadu v zatékání, když žalovaný nezjistil zatékání ani při velkých deštích.

Ze znaleckého posudku č. 156–6676/2012 ze dne 18.7.2012 Ing. Jana Ryšavého soud zjistil, že znalec shledal v bytě žalobce starší zaschlé skvrny nažloutlé barvy v ložné spáře stropního panelu a spáře mezi stropními panely asi jeden metr od vstupních dveří do bytu, rozsah skvrn asi 70 cm podél ložné spáry stropového panelu a asi 30 cm podél styčné spáry mezi stropními panely. Rozsah skvrn je charakteristický pro vlhkost pronikající do stropů z vrchního podlaží, popřípadě ze střechy. Znalec nezjistil žádné poškození ani netěsnosti střešního pláště i přes deštivé počasí panující v době prohlídky. Dle znalce v každém střešním souvrství dochází k omezené míře ke kondenzaci vodních par, podstatné je, aby toto množství bylo skutečně velmi malé, a aby se celkové zkondenzované množství vždy během ročních cyklů opět odpařilo. Dle znalce jako nejpravděpodobnější příčinou zatékání do stropní konstrukce hodnoceného bytu se jeví kondenzace vodních par v podstřešním prostoru.

Ze znaleckého posudku č. 138-7128/2015 Ing. Jana Ryšavého ze dne 15.10.2015 soud zjistil, že s ohledem na to, že výskyt skvrny v bytě žalobce byl zúžen jen na předsíň, jeví se funkce parotěsné zábrany bez závad, respektive dvouplášťová konstrukce střechy stačí svojí konstrukcí provětrávání případné zvýšené vlhkosti v konstrukci střechy eliminovat příčným provětráváním a nikde se v posledním podlaží budovy č.p. 643, 644 nevyskytují poruchy. Soud dále zjistil, že dochází ke kondenzaci par v tlumící komoře, kdy množství par je vyšší a nedostatečně odvětráván. Znalec navrhl provést vnitřní izolaci tlumící komory pomocí nenasákavého materiálu – desek PS ve dvou vrstvách s přesahem spár. Dno tlumící komory vodotěsně odizolovat například vodotěsnou stěrkou tak, aby se eliminovalo riziko průsaku kondenzátu do stropu. Betonové víko před zaklopením komory rovněž z vnitřní strany

izolovat deskovým izolačním materiálem. Druhá varianta je nákladnější, tj. odstranění celé tlumicí komory – demolice části střešní krytiny a nosné konstrukce kolem komor.

Z výsledku znalce před soudem soud zjistil, že tlumicí komora je konstruována jako samostatná betonová šachta a k jejímu odvětrávání slouží právě otočná kopule umístěná a zobrazená na čl. 18 znaleckého posudku. Jedinou možností průsaku vody ze střešní konstrukce je právě touto větrací šachtou, což znalec vytipoval s konzultantem. Má zato, že hlavicí by při velkých deštích nemělo zatékat, neboť jsou tam lopaty, které přes sebe přesahují a je to vyrobeno tak, že by tam zatékat nemělo. Znalec dále uvedl, že je možno uvažovat o způsobu, že by odvodní roury, které jsou zobrazeny na fotografii dole na čl. 19 znaleckého posudku, byly přímo vyvedeny na střechu přes tlumicí komoru se zakončením tak, aby pára odcházela přímo z ní. Přičemž tato varianta by byla finančně skoro stejně náročná jako varianta první, tzn. odizolování komory.

Z provedeného dokazování má soud za prokázané, že v bytě žalobce dochází k zatékání, a to z tlumicí komory nad jeho bytem, a to v případě, že je tam nadměrné množství par, které tam kondenzují a nestačí se řádně z této komory dostat, proto protékají zkondenzované do bytu žalobce.

Podle § 9 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů společenství vlastníků jednotek, dále jen společenství, je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

V daném případě soud shledal, že žalovaný je pasivně legitimován, neboť v souladu s citovaným § 9 zákona o vlastnictví bytů je to právnická osoba, která je způsobilá se zavazovat ve věcech s provozem a opravami společných částí domu. V daném případě, jak bylo zjištěno ze znaleckého posudku, zatéká do bytu žalobce při kondenzaci par v tlumicí komoře, když tato je společnou částí domu, což bylo mezi účastníky nesporné a k odstranění této vady je způsobilá žalovaná jako právnická osoba svého druhu, tak aby nebyla krácena vlastnická práva a další práva člena SVJ, v tomto případě žalobce, a to způsobem uvedeným v žalobě, tj. zatékání do bytu. Přičemž způsob realizace této opravy a zamezení je specifikován ve výroku I. tohoto rozsudku, což vyplynulo ze znaleckého posudku a výsledku znalce Ryšavého. Lhůta k plnění byla stanovena na dva měsíce od právní moci rozsudku, a to s ohledem na počasí, které v době vyhlášení rozsudku, tj. v únoru, je vzhledem k předvídatelnosti, nezpůsobilé k řádné opravě komory.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl v souladu s § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy přiznal úspěšnému žalobci na náhradě nákladů řízení částku 30.477,30 Kč, která sestává z nákladů žalobce ve výši 9.370,70 Kč za dopis na společenství vlastníků jednotek – poštovné 17,-- Kč, náklady na výpis stanov ve výši 396,-- Kč, poštovné za doporučený dopis soudu 26,-- Kč, sepis upřesnění žaloby 500,-- Kč, 2 x poštovné po 34,-- Kč, soudní poplatek ve výši 1.000,-- Kč, další poštovné soudu 26,-- Kč, sepis dopisu advokáta 500,-- Kč, náklady na fotografie 28,-- Kč, sepis návrhu soudu 1.000,-- Kč, zdravotní zpráva 200,-- Kč a další poštovné 29,-- Kč, cestovné ve výši 386,50 Kč za 20.9.2011, 401,40 Kč za 30.9.2013, 976,70 Kč za 22.9.2014, 276,70 Kč za 26.11.2014, 978,90 Kč za 6.4.2015, 923,70 Kč za 12.1.2016 a 936,80 Kč za 16.1.2017. Dále náklady právního zastoupení ve výši 21.106,60 Kč za 5 úkonů právní služby po 2.500,-- Kč – příprava a převzetí věci, zastoupení při jednání 26.11.2014, 6.4.2016,

16.1.2017 a vyjádření 2.5.2016, 5 x režijní paušál po 300,-- Kč, tj. celkem 1.500,-- Kč za stejné úkony právní služby, cestovního advokáta na cestě Tachov – Plzeň a zpět 26.11.2014 po 764,50 Kč, 6.4.2016 733,50 Kč, 16.1.2017 745,50 Kč, náhrady za promeškaný čas v rozsahu 12 půlhodin po 100,-- Kč, tj. celkem 1.200,-- Kč, 21 % DPH ve výši 3.663,10 Kč. To vše v souladu s vyhláškou č. 177/1996 Sb.

Výrok III. je odůvodněn ustanovením § 148 odst. 1, kdy státu vznikly náklady ve výši 3.753,-- Kč, a to znalečné, které hradí vzhledem k neúspěchu ve věci žalovaný.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného, a to ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný řádně a včas své povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně a Česká republika domáhat svého nároku prostřednictvím exekuce či výkonu rozhodnutí.

V Plzni dne 25.01.2017

Mgr. Michal Reitspies, v.r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Alena Rohrsetzterová