



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní Mgr. Jaroslavou Kočandrlovou v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek pro dům Mánesova 91,93 v Plzni, IČ 75046814**, se sídlem Mánesova 1267/91, Plzeň, proti žalovanému: **V [redacted] V [redacted]**, nar. [redacted], bytem [redacted], o vyklizení společných prostor

t a k t o :

- I.** Žalovaný jako vlastník bytové jednotky č. [redacted] v domě na adrese Plzeň, [redacted] je povinen vyklidit na vlastní náklady společné prostory tohoto domu a vyklizené je žalobci předat, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 5.000,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III.** Žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Krajského soudu v Plzni doplatek soudního poplatku ve výši 4.000,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobce se žalobou doručenou soudu dne 04.10.2012 a upřesněnou dne 28.11.2016 domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud stanovil původně oběma manželům V [redacted] povinnost vyklidit na vlastní náklady společné prostory domu a vyklizené je žalobci předat, s odůvodněním, že domácnost žalovaných dlouhodobě neoprávněně využívá prostory označené při prodeji vlastníkem domu za společné v rozsahu přesahujícím jejich spoluvlastnický podíl. Společný prostor označený a původně užívaný ostatními domácnostmi jako sušárna žalovaní opatřili visacím zámekem a plně jej využívají pouze pro vlastní potřebu

k sušení prádla a k odkládání nepotřebných předmětů. Současně tímto jednáním brání jednak pohotovému přístupu k uzavěru domovního vodoměru v případě havárie na vodovodních rozvodech bytovým jednotkám, při provádění odečtu spotřeby vody, jakož i možnosti postupně uskutečňovat zamýšlenou nezbytnou sanaci a opravu vlhnuoucích obvodových základových zdí v sušárně a kočárkovně. Společný prostor označený jako kočárkovna je sice ostatním vlastníkům jednotek přístupný, avšak žalovaní jej zahltili odloženými předměty, že jej nelze ostatními vlastníky jednotek v souladu s původním určením vůbec používat. Žalovaní rovněž umožňují ukládání předmětů do tohoto společného prostoru i občanům, kteří nejsou vlastníky jednotek ani obyvateli domu.

Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 04.09.2013 č.j. Ncp 1259/2013-48 bylo rozhodnuto o tom, že k projednání a rozhodnutí ve věci jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy dle § 9 odst. 3 písm. u) o.s.ř. s tím, že po právní moci tohoto usnesení bude věc postoupena k dalšímu řízení Krajskému soudu v Plzni. Toto usnesení nabylo právní moci dne 13.10.2016. Usnesením Okresního soudu Plzeň-město ze dne 05.09.2016 č.j. 36C 378/2012-84 bylo rozhodnuto o tom, že v řízení bude dále pokračováno namísto druhé žalované R[redacted] V[redacted], nar. [redacted], zemř. dne [redacted], naposledy bytem [redacted] s procesním nástupcem druhé žalované, a to V[redacted] V[redacted], nar. [redacted], bytem [redacted] (prvým žalovaným).

Žalovaný, ač k ústnímu jednání, které se ve věci konalo dne 28.11.2016, řádně předvolán, se bez omluvení nedostavil, soud proto postupoval v souladu s ustanovením § 101 odst. 3 o.s.ř., věc projednal a rozhodl v jeho nepřítomnosti, vyšel přitom z obsahu spisu a z provedených důkazů.

Soud má v dané věci za zjištěný a prokázaný následující skutkový stav. Žalovaný je vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] v domě na adrese [redacted] (viz výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, LV č. [redacted]). Původně byla předmětná bytová jednotka ve společném jmění manželů V[redacted], kteří porušovali své povinnosti vlastníků jednotek přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, takže na základě rozsudku Okresního soudu Plzeň-město ze dne 07.12.2011 č.j. 28C 360/2011-25 jim byla stanovena povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobci částku 39.231,- Kč s přísl. včetně náhrady nákladů řízení, a to za období květen 2010, červen 2010 až září 2011. Žalobce podal návrh na nařízení exekuce k Okresnímu soudu Plzeň-město, kterému soud vyhověl usnesením č.j. 73 EXE 888/2012-14. V exekučním řízení se pokračuje pověřeným exekutorem JUDr. Dalimilem Mikou, MBA, se sídlem Exekutorského úřadu v Klatovech. Rovněž manželé V[redacted] a následně do současné doby i žalovaný sám neoprávněně užívají společné prostory domu, do kterých umístili své nepotřebné věci (viz fotodokumentace). Shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 16.04.2012 byl výboru společenství stanoven úkol vyzvat ještě v té době oba manžele V[redacted], aby do stanoveného dne vyklidili prostor sušárny a kočárkovny. Požadavek vyslovený shromážděním vlastníků jednotek byl schválen 100 % přítomných podílů (vlastníků) a 75,08 % všech podílů vlastníků. Nato výbor společenství dne 17.04.2012 předal manželům V[redacted] výzvu k vyklizení společných prostor do 30.06.2012 (viz sdělení výboru společenství ze dne 02.07.2012, výzva k vyklizení společných prostor ze dne 17.04.2012, zápis ze shromáždění společenství pro dům Mánesova 91, 93 v Plzni ze dne 18.04.2012). Dle stanov žalobce do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování mimo jiné o vymáhání plnění povinností uložených členů společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do

působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka, o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména mimo jiné jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství (viz stanovy společenství vlastníků s názvem Společenství pro dům Mánesova 91, 93 v Plzni, se sídlem 301 00 Plzeň, Mánesova 1267/91). Žalovaný do dnešního dne společné prostory nevyklidil (viz aktuálně pořízená fotodokumentace).

Dle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013 má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.

Dle ustanovení § 127 odst. 1 věta první občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013 se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

V této podobě platila citovaná ustanovení ke dni podání žaloby v projednávané věci, nyní jsou obsažena v ustanovení § 1040 - 1042 zák. č. 89/2012 Sb.(NOZ).

V daném případě soud na základě provedeného dokazování dospěl k závěru, že žalobní návrh je oprávněným a důvodným, proto mu vyhověl. Právní subjektivita žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek je (jak vyplývá z ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 31.12.2013 nyní z ustanovení § 1194 NOZ) omezená; společenství tak může nabývat práva a povinnosti a činit právní úkony pouze v rozsahu vymezeném v citovaném ustanovení. Soud proto posuzoval, zda bylo společenství legitimováno podat negatorní žalobu proti osobě (jednomu z členů společenství), o níž tvrdí, že užíváním své bytové jednotky v rozporu se zákonem neoprávněně zasahuje do vlastnických práv ostatních vlastníků bytových jednotek. Nejvyšší soud ČR se obdobnou situací zabýval v rozsudku ze dne 15.11.2007 sp.zn. 28Cdo 3372/2007 a dospěl k závěru, že společenství vlastníků jednotek je aktivně věcně legitimováno k podání žaloby o vyklizení společné části domu užívané třetí osobou bez právního důvodu. Podání žaloby je možné podřadit pod správu domu a pozemku v širším smyslu dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 31.12.2013, která zahrnuje vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů. Mezi tyto potřeby patří i zajištění dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení, které odpovídají příslušným hygienickým předpisům. Je potom logické a odpovídá to i principu hospodárnosti, aby společenství vlastníků, které je právnickou osobou sui generis zřízenou výlučně pro správu společných prostor bytového domu, bylo oprávněno ve prospěch ochrany vlastnických práv jednotlivých vlastníků bytů a zároveň spoluvlastníků společných prostor podat negatorní žalobu dle výše citovaného ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013, resp. dle ustanovení § 1042 NOZ, a to proti žalovanému jako osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu, ke kterému dochází tím, že žalovaný užívá jím vlastněnou jednotku v rozporu se zákonem tím, že ji užívá nad rámec svého vlastnického práva, čímž zasahuje do práv ostatních vlastníků jednotek v domě. S ohledem na uvedené skutečnosti proto soud žalobnímu návrhu vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. Ke splnění povinnosti soud žalovanému stanovil běžnou 3denní lhůtu dle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce byl ve věci plně úspěšný, má proto právo na plnou náhradu nákladů řízení vůči žalovanému.

Žalovanému proto byla stanovena povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 5.000,- Kč, představující zaplacený soudní poplatek dle zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, v platném znění. Ke splnění povinnosti žalovanému soud stanovil běžnou 3denní lhůtu dle § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.

Výrok pod bodem III. je odůvodněn ustanovením § 9 odst. 1, § 4 odst. 1 písm. i) zák. č. 549/1991 Sb. Vzhledem k tomu, že žalobcem do současné doby byl zaplacen soudní poplatek toliko ve výši 1.000,- Kč, ačkoliv dle položky 4 bod 1. písm. a) Sazebníku poplatků poplatkového zákona ve znění účinném ke dni podání žaloby činí soudní poplatek 5.000,- Kč, byla žalobci stanovena spolu s konečným rozhodnutím ve věci povinnost zaplatit České republice na účet Krajského soudu v Plzni doplatek soudního poplatku ve výši 4.000,- Kč. Ke splnění povinnosti žalobci soud stanovil běžnou 3denní lhůtu dle § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může se oprávněný domáhat svého práva návrhem na soudní výkon rozhodnutí nebo podat exekuční návrh u exekutora.

V Plzni dne 28.11.2016

Mgr. Jaroslava Kočandrlová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Vladislava Jelínková