



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Lubomíra Fialy a soudkyň JUDr. Věry Jakubové a JUDr. Ivany Šimové ve věci

žalobce:

V [redacted] **B** [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Milanem Zemanem
sídlem Moskevská 1179, 360 01 Karlovy Vary

proti

žalovanému:

Společenství vlastníků domu Sněžka Mariánské Lázně,
IČ: 72052716
sídlem Masarykova 19/11, 353 01 Mariánské Lázně
zastoupený advokátem Mgr. Robertem Šupem
sídlem Klíčová 199/2, 353 01 Mariánské Lázně

o zaplacení částky 20 295 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Chebu ze dne 21. 2. 2018, č. j. 15 C 39/2017-74, a o odvolání žalobce proti usnesení Okresního soudu v Chebu ze dne 25. 6. 2018, č. j. 15 C 39/2017-98,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v napadené části, tj. ve výrocích II a III, potvrzuje.
- II. Usnesení soudu prvního stupně na č. l. 98 spisu se potvrzuje.
- III. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení v částce 7 256,10 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám zástupce žalovaného Mgr. Roberta Šupa, advokáta advokátní kanceláře Klíčová 199/2, Mariánské Lázně.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem soud prvního stupně částečně zastavil řízení ve vztahu k žalobě na zaplacení ročního úroku z prodlení ve výši 8,05 % z částky 20.295 Kč za den 6. 3. 2017 (výrok I. rozsudku). Výrokem II. rozsudku soud prvního stupně zamítl žalobu na zaplacení částky 20 295 Kč s ročním úrokem z prodlení ve výši 8,05 % z této částky za období od 7. 3. 2017 do zaplacení. Výrokem III. rozsudku byla žalobci uložena povinnost zaplatit žalovanému k rukám zástupce žalovaného na náhradě nákladů řízení částku odpovídající zcela nákladům žalovaného potřebným k účelnému bránění práva před soudem, jejichž výše a lhůta pro zaplacení budou určeny v samostatném usnesení.
2. Usnesením ze dne 25. 6. 2018, č. j. 15 C 39/2017-98, soud prvního stupně rozhodl, že žalobce je povinen do tří dnů od právní moci usnesení zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 8 979,40 Kč k rukám právního zástupce žalovaného.
3. Proti rozsudku soudu prvního stupně, proti jeho výrokům II. a III., podal žalobce včasné odvolání. Vytkl v něm soudu prvního stupně, že rozhodl nesprávně, ačkoliv správně zjistil skutkový stav věci. Dle názoru žalobce je žalovaný ve sporu pasivně legitimován. Je pravdou, že žalobce neuvedl žádná konkrétní skutková tvrzení, z nichž by se mohlo dovozovat vlastnické právo žalovaného k vodovodnímu rozvodu, avšak tato otázka byla jako otázka právní prvoinstančním soudem nesprávně vyhodnocena. Žalovaný je ve sporu pasivně legitimován již z toho důvodu, že ve změně prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově ze dne 4. 11. 2008, které bylo datováno dnem 5. 8. 2009 a vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 10. 8. 2009 se v části G pod odst. 5 uvádí, že vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě společenství vlastníků (správce) přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí budovy (např. rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících. Vzhledem k uvedenému je žalobce přesvědčen o tom, že žalovaný je v řízení pasivně legitimován. Soud prvního stupně citované ustanovení odst. 5 v části G (viz shora) nesprávně vyhodnotil tak, že se vztahuje též na žalobce jako vlastníka nebytové jednotky, v níž se nachází hlavní uzávěr vody. Smyslem tohoto ustanovení bylo, aby v případě havárie, opravy, či revize umožnil vlastník každé jednotky přístup do jím vlastněné jednotky za účelem provedení takovýchto prací a výkonů. Jednotka č. [REDAKCE] ve vlastnictví žalobce je však specifická oproti ostatním jednotkám v budově tím, že v této jednotce se nachází hlavní přívod vody do budovy č. p. [REDAKCE], k němuž musí být zajištěn přístup nepřetržitě, čímž je výrazně omezeno vlastnické právo žalobce k tomu, aby tuto nebytovou jednotku užíval za účelem, kterému měla sloužit, tj. jako uzamykatelný skladový prostor. Žalobce nesouhlasí s tvrzením žalovaného, že zvýšená vlhkost nesouvisí s vysráženou vlhkostí na potrubí a že opadávání omítek stropů a vlhkost obvodních stěn jsou způsobeny nedostatečnou izolací budovy. Toto tvrzení žalovaného bylo vyvráceno znaleckým posudkem ing. Ryšavého. Jsou tak dány důvody pro vyhovění žalobě. Žalobce proto navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě se vyhovuje.
4. Žalobce dále napadl odvoláním usnesení soudu prvního stupně o výši nákladů řízení (č. l. 98 spisu). Uvedl v něm, že soud prvního stupně vydaným usnesením porušil občanský soudní řád. Rozhodnutí v dané věci nenabylo právní moci, vůči rozsudku bylo podáno odvolání. Dle občanského soudního řádu mohou být výdaje na soudní řízení vymáhány pouze poté, co rozhodnutí vstoupí v platnost, pokud nebyla podána stížnost u Vrchního soudu. Žalobce navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil, dále navrhl, aby usnesení na č. l. 98 spisu bylo zrušeno.
5. Žalovaný se k odvolání žalobce proti rozsudku soudu prvního stupně vyjádřil tak, že je považuje za nedůvodné. Žalovaný souhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že žalovaný není ve věci pasivně legitimován. Žalovaný není vlastníkem rozvodů vody, proto nemůže mít odpovědnost

k náhradě za omezení žalobce v užívání jednotky odvozené od umožnění přístupu k rozvodu vody. I kdyby však žalovaný takovou odpovědnost mít mohl, z prohlášení vlastníka vyplývá, že vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě společenství vlastníků (správce) přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí budovy (např. rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo v ní se nacházejících. Uvedená úprava se vztahuje i na řešený případ. Není pravdou, že žalobce je nějakým způsobem zvýšeně omezen, k odečtům dochází nyní pouze jednou ročně a k jiným vstupům nedochází. Žalobce zakoupil předmětný sklep kupní smlouvou z roku 2009, přičemž již v době uzavření této kupní smlouvy se v jejím předmětu nacházel hlavní rozvod vody s hlavním uzávěrem vody a vodoměrnou soustavou a tato skutečnost byla žalobci nepochybně známa. Žalobce se rovněž mohl a měl seznámit s právními poměry vyplývajícími z prohlášení vlastníka z 6. 8. 2009, podle něhož je povinen umožnit po předchozí výzvě přístup do zakupované jednotky, jak vyplývá z čl. G.5. Právo umístění rozvodů vody, uzávěrů a měřidel a právo vstupu k nim je řešeno uvedeným prohlášením vlastníka a není za něj možno z těchto důvodů požadovat jakoukoli náhradu. Nárok žalobce je nedůvodný. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

6. Odvolací soud podle ust. § 212 a ust. § 212a o. s. ř. přezkoumal napadený rozsudek v části odvoláním výslovně dotčené, přihlédl k odvolání žalobce i k vyjádření žalovaného k němu, přezkoumal rovněž napadené usnesení na č. l. 98 spisu a řízení doplnil kupní smlouvou ze dne 16. 11. 2009. Z té odvolací soud zjistil, že byla uzavřena mezi prodávajícím – REZIDENCE MARIÁNSKÉ LÁZNĚ, s. r. o. a kupujícím – žalobcem. Jejím předmětem byly jednotky č. ■■■■■ a č. ■■■■■ (nebytový prostor) v budově č. p. ■■■ Z uvedené kupní smlouvy odvolací soud zjistil, že jednotka č. ■■■■■, tj. nebytový prostor – jiný nebytový prostor se nachází v I. podzemním podlaží budovy (výměna podlahové plochy 10,54 m²). K vlastnictví jednotky č. ■■■■■ patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1054/324416 ke společným částem budovy a dále spoluvlastnický podíl o velikosti 1054/324416 na pozemku č. ■■■■■ o výměře 961 m². Spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemku jsou specifikovány ve změně prohlášení vlastníka ze dne 6. 8. 2009. V čl. IV. bod 2 písm. m) se uvádí, že společnými částmi budovy jsou rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, kanalizace, elektřiny, plynu, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, vzduchotechniky včetně strojovny vzduchotechniky. V čl. V. bod 2.5. se uvádí, že vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v budově. Vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě společenství vlastníků (správce) přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí budovy (např. rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo v ní se nacházejících. Poté odvolací soud dospěl k závěru, že obě odvolání žalobce proti výše uvedeným rozhodnutím jsou nedůvodná.
7. Z obsahu spisu vyplývá, že žalobce se žalobou došlou soudu dne 7. 4. 2017 domáhal vydání rozsudku, jímž by žalované byla uložena povinnost zaplatit mu částku 20 295 Kč s úrokem z prodlení. Žalobce v žalobě uvedl, že se domáhá náhrady za omezení využitelnosti nebytového prostoru (jednotky) ■■■■■ nacházející se v domě č. p. ■■■ v Mariánských Lázních na adrese ■■■■■, Mariánské Lázně za období let 2014 – 2016. Dále žalobce v žalobě tvrdil, že je vlastníkem uvedené jednotky, ve které je umístěn hlavní přívod vody do domu. Podle požárně bezpečnostních předpisů je žalobce povinen strpět volný přístup do jednotky k hlavnímu uzávěru vody pro vlastníka či správce domu. Z důvodu této povinnosti je žalobce omezen ve výkonu svého vlastnického práva k jednotce, kterou chce využívat jako sklad. Ze znaleckého posudku, který si žalobce před podáním žaloby opatřil, vyplývá, že hlavní přívod vody způsobuje svým provozem zvýšené opotřebení a závady jednotky vlivem zvýšené vlhkosti, která se sráží na potrubí, čímž dochází k vlhnutí stěn a opadávání omítky stropu (tuto argumentaci žalobce opustil). Ze znaleckého posudku dále vyplývá, že jeho využívání předmětné jednotky je omezeno v poměru 25 %, což představuje finanční částku 6 765 Kč ročně. Nárok žalobce žalobou uplatněný tak představuje požadovanou částku 20 295 Kč. Vedle této jistiny požadoval žalobce přiznání úroku z prodlení.

8. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s tvrzením, že žalobce zakoupil předmětnou jednotku v roce 2009, a to za situace, kdy jednotkou procházel hlavní rozvod vody s hlavním uzávěrem vody a vodoměrnou soustavou. Tato skutečnost měla, či měla být žalobci známa, stejně tak mu mělo být známo, že je povinen po předchozí výzvě umožnit přístup ke společným částem domu, mezi které nepochybně patří i shora uvedené zařízení. Žalobce není existencí tohoto zařízení v bytové jednotce ani však přístupem k němu ze strany vlastníka či správce jakkoli omezen a nemůže tedy s úspěchem požadovat z tvrzených důvodů jakoukoli náhradu. Žalovaný proto navrhl zamítnutí žaloby.
9. V průběhu řízení na výzvu soudu žalobce doplnil, že vlastníkem předmětného zařízení (viz shora), které se nalézá v jednotce ■■■■■, je žalovaný, prohlášení vlastníka domu situaci, na kterou žalobce odkazuje, neřeší. Žalobce dále dodal, že se pokoušel s žalovaným věc smírně řešit smluvním zřízením věcného břemene za úplatu, kterou by žalovaný platil žalobci, to však žalovaný odmítl. Soud prvního stupně provedl v řízení důkaz „změnou prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově ze dne 4. 11. 2008“, které je datováno dnem 5. 8. 2009 a bylo vloženo do katastru nemovitostí s účinky vkladu ke dni 10. 8. 2009. Z tohoto prohlášení, z jeho části J odst. 5 soud prvního stupně zjistil, že vlastník budovy je povinen umožnit po předchozí výzvě společenství vlastníků (správce) přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí budovy (např. rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo v ní se nacházejících.
10. Z citovaného důkazu soud prvního stupně dovodil, že to dopadá i na situace, na něž „si stěžuje žalobce“. Dle soudu prvního stupně údržbou a revizí je jistě myšleno i to, že z měřicího zařízení bude zjišťován v intervalech stanovených ve smlouvě s dodavatelem stav měření spotřeby vody tak, aby mohl být dodavatelem vyúčtován smluvnímu odběrateli a správcem domu rozúčtován jednotlivým vlastníkům jednotek v domě. Pokud žalobce přistupoval při vzniku svého vlastnictví k takto nastavenému režimu správy domu, nemůže se nyní jednostranně domáhat jeho změny např. tím, že přístup do jednotky podmiňuje peněžitým protiplněním. Žalobce měl, resp. mohl se seznámit s omezeními, které z prohlášení vlastníka vyplývají. Soud prvního stupně proto uzavřel, že žalovanou nestíhá povinnost platit žalobci z tvrzeného důvodu jakoukoli náhradu. Dle soudu prvního stupně žalobce jednak neprokázal pasivní legitimaci žalovaného jako vlastníka vodovodu a dále nemůže být jeho žaloba úspěšná proto, že nebyla zjištěna žádná skutečnost, kterou by bylo možné podřadit pod právní normu, z níž by žalovaná povinnost pro žalovaného vyplývala. Výrokem II. rozsudku proto byla žaloba zamítnuta. O nákladech řízení rozhodl soud prvního stupně s odkazem na ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., resp. s odkazem na ust. § 146 odst. 2 o. s. ř. a úspěšnému žalobci přiznal náhradu účelně vynaložených nákladů řízení za řízení před soudem prvního stupně.
11. Usnesením na č. l. 98 spisu pak soud prvního stupně rozhodl o výši náhrady nákladů řízení, která byla k zaplacení žalobci uložena.
12. Proti oběma těmito rozhodnutím podal žalobce, a to z výše uvedených důvodů odvolání, které je citováno shora, k odvolání proti rozsudku se vyjádřil žalovaný způsobem uvedeným shora.
13. V přezkoumávané věci je předmětem sporu žalobcem tvrzené právo na nerušené užívání předmětu vlastnictví, tj. jednotky č. ■■■■■ (blíže viz shora). Žalobce dovozuje své právo ze skutečnosti, že v jím vlastněné jednotce č. ■■■■■ se nachází rozvod studené vody, hlavní uzávěr vody a měřicí zařízení. Pokud je jeho povinností umožnit, aby po předchozí výzvě umožnil žalovanému, resp. správci budovy, přístup do nebytového prostoru, je tím omezován ve výkonu svého vlastnického práva a dle jeho názoru a žalobního požadavku je proto povinností žalovaného platit mu roční úhradu v jím požadované výši.
14. Z obsahu spisu vyplývá, přičemž mezi účastníky je nesporné, že žalobce je vlastníkem jednotky č. ■■■■■, tj. nebytového prostoru – jiného nebytového prostoru nacházejícího se v I. podzemním podlaží budovy, tj. č. p. ■■■ v Mariánských Lázních. Vlastnictví žalobce k uvedené nemovitosti

vzniklo na základě kupní smlouvy ze dne 16. 11. 2009, která je citována shora. Předchozí vlastník budovy č. p. ■■■, právní předchůdce žalobce, učinil svým úkonem ze dne 6. 8. 2009 prohlášení vlastníka budovy, ve kterém mj. budovu popsal, vymezil jednotky v budově, určil společné části budovy, provedl úpravu práv k pozemku, provedl úpravu práv a závazků vázících se k budově a pozemku, upravitel hospodaření budovy a stanovil pravidla pro správu společných částí budovy.

15. Žalobce uzavřením kupní smlouvy o koupi předmětné jednotky č. ■■■ přijal nepochybně práva a povinnosti, které předcházející vlastník budovy, a tedy i předmětné jednotky, vymezil.
16. Soud prvního stupně správně zjistil, že práva a povinnosti vlastníka jednotky upravená původním vlastníkem vyplývají v čl. G bodu 5 změny prohlášení vlastníka. Z odkazovaného článku vyplývá, že vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v budově. Vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě společenství vlastníků (správce) přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí budovy (např. rozvod vody, plynu) procházejících jednotkou nebo v ní se nacházejících.
17. V podstatě stejnou úpravu práv a povinností vlastníka jednotky přejali účastníci kupní smlouvy ze dne 16. 11. 2009 v čl. V. bod 2.5.
18. Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou tak upraveny jak uvedeným prohlášením vlastníka, tak zmíněnou kupní smlouvou ze dne 16. 11. 2009. Vedle uvedeného se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí i zákonnou úpravou, zákonem č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů). Z ust. § 2 písm. g) citovaného zákona mj. vyplývá, že společnými částmi domu jsou mj. rozvody teplé a studené vody. Z ust. § 8 odst. 1 citovaného zákona vyplývá, že společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.
19. Pokud se týče otázky pasivní věcné legitimace žalovaného v tomto řízení, je nutno vycházet z ust. § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. Podle tohoto ustanovení společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domů, popř. vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první. Uvedené ustanovení nelze vykládat jinak, než že na základě této speciální úpravy právní subjektivitě žalovaného je v přezkoumávané věci žalovaný pasivně věcně legitimován, neboť jde o věc související s výkonem práv a závazků se správou, provozem společných částí domu č. p. ■■■.
20. Zbývá posoudit otázku, zda žalobci vzniklo právo na úplatu za tvrzené omezení výkonu vlastnického práva k jednotce č. ■■■. Žalobce nemůže s úspěchem tvrdit, že právo na úplatu mu vzniklo na základě smluvního ujednání účastníků tohoto řízení. Právo na úplatu nebylo upraveno ani prohlášením vlastníka (viz shora), ani kupní smlouvou, na základě níž žalobce vlastnictví k této jednotce nabyl. V úvahu proto přichází použití zákonné úpravy dle občanského zákoníku. Z žádných ustanovení tohoto předpisu nevyplývá, že za umožnění přístupu, a to ve velmi omezeném rozsahu – jednou ročně, vzniká povinnost jiného subjektu platit vlastníkově náhradu, tedy jakési vstupné. Žalobce se zavázal respektovat svoji povinnost umožnit po předchozí výzvě žalovaného přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí budovy (např. rozvodů vody) procházejících jednotkou nebo v ní se nacházejících.
21. Neexistuje-li tedy žádná smluvní ani zákonná povinnost žalovaného hradit žalobci za přístup ke společným částem domu úplatu, nemůže být žaloba žalobce žalobou důvodnou.
22. Proto, pokud soud prvního stupně výrokem II. rozsudku, žalobu žalobce zamítl, šlo o postup správný. Odvolací soud proto napadené rozhodnutí – rozsudek soudu prvního stupně v jeho

výroku II. jako věcně správný a zákonu odpovídající potvrdil, a to včetně správného výroku o nákladech řízení (výrok III. rozsudku). Tímto rozhodnutím rozhodl soud prvního stupně o povinnosti žalobce nahradit v řízení úspěšnému žalovanému náklady řízení v jejich důvodné výši. Rovněž tento postup soudu prvního stupně byl postupem správným.

23. Zároveň svým rozhodnutím odvolací soud potvrdil následné usnesení soudu prvního stupně, v němž bylo rozhodnuto o výši ukládané povinnosti k úhradě nákladů řízení (postup dle ust. § 219 o. s. ř.), neboť odvolací soud neshledal žádné pochybení soudu prvního stupně při stanovení výše náhrady nákladů řízení a pro stručnost svého rozhodnutí odkazuje na odůvodnění usnesení na č. l. 98 spisu.
24. Výrok o nákladech odvolacího řízení se opírá o ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 142 odst. 1 téhož předpisu. V odvolacím řízení byl žalovaný rovněž úspěšný, proto mu odvolací soud přiznal náhradu účelně vynaložených nákladů řízení, a to za dva úkony právní služby (2 x 1 940 Kč za sepis vyjádření k odvolání a za účast právního zástupce žalovaného u odvolacího jednání), dále byla přiznána částka 600 Kč za dva režijní paušály po 300 Kč, dále bylo přiznáno na cestovním 916,80 Kč za cestu právního zástupce žalovaného k jednání odvolacího soudu z Mariánských Lázní do Plzně a zpět, dále byla přiznána náhrada za ztrátu času za 6 půlhodin ve výši 600 Kč. Součet uvedených částek činí 5 996,86 Kč. Protože je zástupce žalovaného plátcem DPH, byla mu z uvedených částek přiznána náhrada ve výši 1 259,30 Kč. Celková výše přiznaných nákladů tak činí 7 256,10 Kč

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné.

Plzeň 23. října 2018

JUDr. Lubomír Fiala v. r.
předseda senátu