



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Danielou Špeldovou v právní věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek domu xxxxxxxxxxxxxxxxx,**
IČO 26089122,
sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupené xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

proti

1. žalovanému: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx,** narozený xxxxxxxxxxxxxxxx
bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupenému advokátem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sídlem
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. žalované: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx,** narozený xxxxxxxxxxxxxxxx
bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupenému advokátem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sídlem
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

o zaplacení částky 88 633 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaní jsou **povinni** společně a nerozdílně zaplatit žalobci částku ve výši **88 633 Kč** s úrokem z prodlení p. a. ve výši 8 % od 19. 4. 2016 do zaplacení, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Olga Machníková.

- II. Žalovaní jsou **povinni** společně a nerozdílně zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku **6 532 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaní jsou **povinni** společně a nerozdílně zaplatit ČR - Okresního soudu v Písku na náhradě nákladů řízení zálohovaných státem částku **5 030 Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se na žalovaných, kteří jsou vlastníky bytu č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, domáhal zaplacení částky 88 633 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8% ročně od 19. 4. 2016 do zaplacení s odůvodněním, že jde o částku sestávající ze zaplacené odborné dezinfekce, dezinfekce a deratizace v domě čp. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jež proběhla dne 27. 11. 2015 (byty č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, přičemž v bytě č. xx byla provedena desinsekce opakovaně) a v další dny, a kterou provedla společnost xxxxxxxxxxxx., IČ: 04105222. Důvodem desinsekce byl výskyt štěnic v domě čp. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jehož ohniskem byl byt č. xxx, která proběhla dle usnesení žalobce ze dne 7. 12. 2015 stejně jako následná přefakturace žalovaným dne 11. 4. 2016, když fakturu uhradil žalobce. Důvodnost žaloby spočívá v tom, že žalovaní přesto, že byli upozorněni nájemci v bytě a následně i ostatními nájemníky v domě na možný výskyt štěnic v jejich bytě č. xx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, situaci nijak neřešili, čímž došlo k rozšíření štěnic do celého domu a nutnosti vynaložit prostředky na dezinfekci domu, a žalovaní tak porušili povinnost stanovenou v čl. VI. odst. 2 písm. g) a h) stanov žalobce, přičemž o uložení povinnosti uhradit náklady spojené s dezinfekcí žalovanými rozhodl žalobce na shromáždění vlastníků jednotek dne 7. 12. 2015. Aktivní legitimaci odvozuje žalobce z toho, že je právnickou osobou dle § 1194 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění (dále jen „o.z.“), založenou za účelem správy domu a pozemku (viz též judikát Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 242/2009).
2. Žalovaní se vyjádřili tak, že nejsou odpovědní za výskyt štěnic v domě čp. xxxxxxxxxxxx, nebylo prokázáno jejich protiprávní jednání, v důsledku kterého vznikla škoda na společném majetku. Největší výskyt štěnic ještě nemusí znamenat ohnisko tj. zdroj výskytu štěnic, důvody výskytu štěnic mohou být různé, žalovaní nezavinili, a ani nemohli zavinit, šíření štěnic. Současně žalovaní argumentovali nedostatkem aktivní legitimace žalobce, když žalobce není vlastníkem jednotlivých bytových jednotek.
3. Ve věci soud prvního stupně již jednou rozhodl, žalobě žalobce vyhověl, přičemž odvolací soud vrátil věc prvoinstančnímu soudu s odůvodněním, že je třeba v důsledku odlišného právního hodnocení nároku žalobců prokázat tvrzení žalobce, že jím požadovaná částka odpovídá obvyklé výši nákladů za dezinfekci provedenou v předmětném domě.
4. Soud provedl doplnění dokazování a učinil následující skutková zjištění z důkazů provedených v předchozí fázi řízení a z důkazů doplněných.
5. Ze stanov žalobce soud mj. zjistil, že podle čl. VI. odst. 2 písm. g) je člen společenství (jímž je dle čl. V. vlastník bytové jednotky) povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušnosti jejich domácnosti, a dále dle písm. h) se zdržet jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv.
6. Z mandátní smlouvy ze dne 29. 6. 2005 ve znění dodatku ze dne 12. 10. 2009, podepsané za žalobce pověřeným vlastníkem domu (Město Písek) bylo zjištěno, že žalobce svěřil výkon správy Shodu s prvopisem potvrzuje Olga Machníková.

15. Jako souhrn obecně známých informací o výskytu štěnic a způsobech jejich šíření byla předložena soudu informace z webových stránek Wikipedie, otevřené encyklopedie, ze které mj. vyplývá, že vývoj štěnice trvá cca 30-50 dnů od vajíčka a šíří se mj. přelézáním po fasádách domu, kolem prostupu zdiva mezi jednotlivými byty v domě, s nábytkem, v zavazadlech apod. Řešením je neprodleně kontaktovat odbornou firmu, která provede zásah. Ošetření je třeba provést u všech bytů v domě, neboť štěnice se vyskytují i ob několik pater mimo osu stoupaček.
16. Z odborného vyjádření soudního znalce z oboru ochrana přírody, specializace dezinfekce, dezinfekce, deratizace xxxxxxxxxxxx ze dne 20. 12. 2016 soud zjistil, že cesty šíření štěnic jsou různorodé. Přinést si je možné i v průběhu dne transportem nového nevhodně skladovaného a hlavně starého nábytku, obrazu, zrcadel, z dovolené v zahraničí, návštěvy restaurace ze starých nábytkem, zkrátka všeho co mohlo být v kontaktu s krevsajícím hmyzem a nebylo ošetřeno dezinfekčním postupem, v zamořených bytech přelezením do sousedního bytu přes technické zázemí, rozvody fasády, z vyhozených starých věcí ve sklepních prostorách bytových domů, z hotelů a restaurací apod. Při prvním zjištění nálezu štěnice je třeba informovat vlastníka, správce apod., který objedná u odborné firmy, která vlastní osvědčení k výkonu speciální DDD (dezinfekce, dezinfekce a deratizace), dezinfekci, a hlavně upozornit všechny nájemníky o výskytu hmyzu, aby se zjistilo, zda se jedná pouze o jeden byt či více, když monitorování výskytu hmyzu je důležité z pohledu nastavení rozsahu dezinfekčního zásahu, který se obvykle opakuje i vícekrát. Pokud se začne včas dezinfekční zásah, zlikviduje se tento hmyz, vše záleží na obyvatelích objektu, kteří včas zpřístupní napadené byty a sami se budou snažit tento obtížný hmyz zlikvidovat jak preventivním opatřením, tak i zvýšenou hygienou bytů, praní prádla na 60 °C aj. Výskyt a rychlé šíření štěnic výrazně ovlivňuje netečnost člověka při výskytu štěnic, a lhostejnost, hromadění nepotřebných předmětů a odpadu, přinášení napadených a vyhozených věcí, nábytku z ulice nebo i chodby a ze sklepů a znepřístupnění bytu pro dezinfekční zásah a tím porušení zásad pro provádění křížového pravidla při hubení. Určit přesně ohnisko výskytu hmyzu je obtížné. Monitorování objektu přispěje k vymezení rozsahu ohniska výskytu, ale neurčí viníka. Množství vyskytujících se štěnic, jež jsou nočním hmyzem, nemůže být měřítkem pro určení ohniska výskytu. Je to prostředí, které poskytuje úkryt a potravu (krev). Tyto faktory s přihlédnutím k biologickému vývoji nám pouze naznačí stupeň zamoření. Místo největšího výskytu štěnic by mělo logicky být ložiskem, ze kterého výskyt štěnic pochází, ale záleží na počtu štěnic přinesených, kolik z nich bylo samic apod. Proto místo s nejvyšším zamořením je třeba brát jako zásadní pro výběr insekticidu, kombinaci insekticidu, koncentraci chemické látky a s ohledem na prostorové vybavení i možnosti opakovaného zásahu opět v rozsahu křížového pravidla. Prioritní je provedení inspekce tj. zjištění výskytu obtížného hmyzu, což je základ pro určení kontaminace v bytech a ve společných prostorách bytového domu. Zaměřit se na vyhozené věci ve sklepních prostorách domu, na chodbách, prohlédnout zařízení bytu a provést instalaci monitorů – lepeových pastí. Podle stupně zamoření (sporadický, středně vysoký a vysoký výskyt) bytu nemůže být jakýkoli byt označen za ohnisko výskytu hmyzu. Nedá se jednoznačně určit, odkud byl hmyz přinesen, transportní cesty u štěnic jsou různorodé. Je nezbytné, aby byl zvolen vhodný dezinfekční přípravek, vhodná technologie a místa dezinfekce, je nezbytné, aby byl dodržen návod výrobce a předáno nájemníkům poučení před dezinfekčním zásahem, jak se mají na tento zásah připravit a jak se mají chovat po zásahu. Dodržení křížového pravidla dezinfekce v sousedních bytech je zásadní podmínkou zabránění šíření hmyzu do dalších bytů a prostor objektů. Výskyt štěnic v bytě neznamená, že v bytě je nepořádek a špatná hygiena, a proto každá osoba, která objeví krev sající hmyz, by měla okamžitě informovat vedení SVJ, družstva apod. Vedení bytových domů musí tuto informaci předat ostatním obyvatelům s cílem zajistit co nejdříve dezinfekční zásah u odborné firmy. Velké množství předmětů v bytě ztěžuje dezinfekční zásah, není potřeba nic zahazovat, pouze dobře ošetřit dezinfekční látkou. U provedení likvidace hmyzu v bytových domech je potřebné provést v bytech minimálně dva zásahy.

Shodu s prvopisem potvrzuje Olga Machníková.

17. Z výsledku xxxxxxxxxxxx je zřejmé, že bydlí v domě xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v bytě č. xxx asi 22 let a nikdy se nevyskytl problém se štěnicemi, když v domě bydlí lidé dlouhodobě. Do bytu č. xxx se přistěhovala rodina xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v létě nebo na podzim 2015, která měla četné návštěvy především romského původu. Před Vánoci 2015 se svědkyně dozvěděla, že v domě je jakýsi hmyz, od pí xxxxxxxxxxxx, již řekla pí xxxxxxxxxxxx, že mají v bytě štěnice, a že nemají bohužel peníze na to, to řešit, takže to řešit nebudou. Začali to proto řešit ostatní vlastníci bytů, a to po novém roce 2016. Po nastěhování nových nájemníků xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx se měly štěnice vyskytovat znovu, když tito s p. xxxxxxxxxxxx telefonovali a měla by proběhnout další deratizace, přičemž tito nájemníci se odstěhovali cca na podzim 2016. U svědkyně v bytě se štěnice vyskytly po novém roce, je možné, že děti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx běhaly často po celém domě a jezdily výtahem, a mohlo se jednoduše stát, že z oděvu setřásly štěnice nebo zárodky, které se pak rozšířily po domě, paní xxxxxxxxxxxx příliš čistotná nebyla.
18. Z výsledku svědkyně xxxxxxxxxxxx vyplynulo, že bydlí v Písku v domě xxxxxxxxxxxx asi přes 10 let a nikdy se nevyskytl žádný problém ani s potkany, ani se štěnicemi, ani jiné problémy tohoto typu. Na podzim 2015 se štěnice v domě vyskytly, což svědkyni na její dotaz řekla nájemnice pí xxxxxxxxxxxx, že jsou všichni pokousaní, a že to řešila s p. xxxxxxxxxxxx, který jí do telefonu řekl, že ho to nezajímá, ať si to řeší, jak chce. Nájemkyně kontaktovala deratizační a dezinfekční firmu, přičemž tito jí řekli, že mají stále plno, svědkyni však řekli zástupci deratizační firmy, že neměla na zaplacení dezinfekce finanční prostředky. Pí xxxxxxxxxxxx žádala o finanční pomoc p. xxxxxxxxxxxx, ale řekl jí, že ho to nezajímá. Svědkyně následně opakovaně sama volala p. xxxxxxxxxxxx, který jí řekl, že ho to nezajímá a že nic řešit nebude, proto svědkyně kontaktovala Domovní a bytovou správu města Písku, a protože p. xxxxxxxxxxxx nadále nehledal žádné řešení, pozvala se deratizační firma a ta provedla dezinfekci. Dalšími nájemníky bytu č. xxx byli od jara 2016 xxxxxxxxxxxx se 7 dětmi, které svědkyně informovala o dezinfekci v domě, nebyli s nimi žádné problémy, ve sklepě po nich zůstaly nějaké věci, přičemž než se odstěhovali, měli hlásit p. xxxxxxxxxxxx výskyt štěnic. Svědkyně hovořila s p. xxxxxxxxxxxx rovněž a ten jí, pokud jde o možný další výskyt štěnic, odbyl. xxxxxxxx byla sociálně slabá rodina, chodilo za nimi velké množství příbuzných a dalších lidí, nastěhovali se začátkem roku 2015 a v tom bytě bydlela i další rodina xxxxxxxxxxxx, kterou nakonec paní xxxxxxxxxxxx musela vyhodit s tím, že oni se potom odstěhovali do sklepa, kde chvíli pobývali. Majitelé bytu xxxxxxxxxxxx v bytě nikdy nebydleli.
19. Svědkyně xxxxxxxxxxxx uvedla, že je majitelkou firmy xxxxxxxxxxxx., která se zabývá deratizací, dezinfekcí a dezinfekcí, a že tato firma prováděla deratizaci, dezinfekci a dezinfekci na adrese xxxxxxxxxxxx. Poté, co dne 5. 11. 2015 byla oslovena pracovníkem Domovní a bytové správy města, technik firmy xxxxxxxxxxxx. situaci prověřil a zjistil, že v bytě č. xxx se skutečně štěnice vyskytují, následně prováděli průzkum dle algoritmu v souladu s právními předpisy a pravidly pro provádění deratizace, dezinfekce a dezinfekce. Dezinfekci provedla firma v ohnisku výskytu, tzn. v bytě č. xxx, a protože se výskyt štěnic objevil i v jiných bytech, bylo potřeba provést dezinfekci, dezinfekci a deratizaci v celém domě minimálně 2x v rozpětí asi 14 – 21 dní, a bylo třeba zničit nejen dospělé jedince, ale i zárodky, které vlastně nelze zničit ve fázi, kdy ještě nejsou vyvinuté (vejčička), neboť pokud má štěnice 6 -7 larválních stádií, pak je nutné čekat až na ty fáze, které jsou už postižitelné chemickými prostředky. Na místě bylo asi 11 lidí a hmyz lezl po stěnách i ve dne, přestože štěnice je světloplachá, a bylo řečeno partnerem paní xxxxxxxxxxxx, že už před půl rokem se tam vyskytly štěnice, děti byly poštipané, proto zamkli pokojíček dětí a už jej nepoužívají. Firma přistoupila ke kladení pastí v sousedních bytech, a to v patře nad a pod, tzn. v bytě č. xxxxxxxxxxxx. V bytě č. xxxxxxxxxxxx se našel výskyt štěnic, v bytě č. xxx se nenašly, proběhla následně dezinfekce, a protože se i poté objevil v druhém patře výskyt štěnic, došlo v druhé fázi k dezinfekci i v ostatních bytech v domě. Svědkyně je si jednoznačně

jistá, že ohnisko výskytu štěnic v tomto domě bylo v bytě č. xxx, navíc xxxxxxxxxx asi půl roku s věcí nic nedělali a neřešili ji, přestože věděli, že k výskytu v bytě štěnic došlo. Pokud někdo chytí hmyz, zjistí, že je poštipán, měl by okamžitě informovat firmu, která se zabývá dezinfekcí, protože včasným zákrokem a zásahem lze situaci řešit předtím, než se rozšíří štěnice dále. Dospělý jedinec štěnice naklade až 5 vajíček denně, přičemž doba 14 až 21 dní je dobou, kdy se z vajíčka vylíhne larva. Doba od larvální fáze do dospělého jedince, se časově určit přesně nedá, nicméně toto období je ovlivněno výrazně tím, zda má štěnice resp. larva štěnice dostatek potravy na to, aby mohla provádět další vývoj, a musí k tomu samozřejmě nasát zejména krev. Pokud jde o celkové dožití štěnice, tak dospělý jedinec štěnice se dožívá 1,5 roku s tím, že může vydržet až 3 měsíce bez potravy, tzn., že když dospělý jedinec může naklásť 5 vajíček denně, tak počet štěnic roste následně exponenciálně. Štěnice se vyskytuje většinou ve škvírách, na stinných místech, potřebuje sice teplo, ale ne přílišné, ale je pro ni nevhodná i příliš nízká teplota, proto se často vyskytuje ve sklepech, v kobercích, ve starém nábytku apod. V případě, že je nasycena, tak potravu nehledá, ale v momentě, kdy dojde potrava, tak hledá hostitele, proto se stahuje do lidských obydlí, protože člověk je její primární hostitel, kterým je výjimečně i zvíře. Štěnice se nevyskytne jen tak, tzn. „nepřijde dveřmi“, ale musí si jí hostitel nějakým způsobem přinést od někoho, tzn. je vázána na člověka. Všechny faktury realizovala firma svědkyně po dohodě se společenstvím vlastníků jednotek a Domovní a bytovou správou.

20. Z výsledku svědkyně xxxxxxxxxx je patrné, že bydlí na adrese xxxxxxxxxx, přičemž je s manželem spolumajitelkou bytu č. xxx, a správu domu zajišťuje bytová správa, kontaktní osoba je xxxxxxxxxx. Svědkyně v domě bydlí přibližně 25 let, nikdy se neřešila dezinfekce, deratizace nebo dezinfekce v žádném z bytů, a to ani individuálně ani na schůzi spoluvlastníků, a to až do listopadu 2015, kdy se svědkyně od nájemníka bytu č. xxxxxxxxxx, s nímž jela výtahem a s jehož rodinou v domě byly problémy (ztrácení věcí v domě a větší přísun lidí do bytu č. 14 romské národnosti), dozvěděla, že ten den tam měli majitele bytu, a že jejich byt je plný broučků na stropě a všude, děti jsou poštipané, což svědkyni potvrdila maminka tohoto souseda tentýž den, přičemž majitel bytu přislíbil situaci řešit přes bytovou správu. Svědkyně ví o tom, že dvě ženy šly na bytovou správu, pak bylo setkání vlastníků bytů, a někdy až v lednu se začala situace řešit, když byla pozvaná firma, která prováděla deratizaci, byla naistalována návnada a jakési pastě, které měly zjistit výskyt štěnic, zákrok musel být opakován, zejména v bytě č. xxx, a to i potom za bydlení dalších nájemců. Rodina, která bydlela v bytě č. xxx, nepochybně zavlekla štěnice do domu, neboť materiál, který se stěhoval do bytu, byly velmi staré a opotřebované matrace. Svědkyně nechce odčerpávat prostředky vlastníků domu na náklady, které vznikly jednáním, jež nezpůsobili. xxxxxxxxxx bydleli v bytě vedle svědkyně od dubna 2015 do dubna 2016, pak tam bydlela další rodina, která už je také pryč, přičemž tito měli jiný způsob života, byli hluční, nijak zvláště necestovali. xxxxxxxxxx kupovali byt za účelem podnikání resp. „parazitování“ na těchto sociálně slabých, a potažmo i na státu, neboť tito hradí náklady spojené s bydlením ze sociálních dávek, a potažmo i na ostatních spolubydlících v domě.
21. Z faktury společnosti xxxxxxxxxxxxxxxx ze dne 18. 3. 2015 vyplynulo, že za desinsekci v domě čp. xxxxxxxxxx zaplatil žalobce částku 48 763 Kč za zásah v jedenácti bytech, a podle faktury společnosti xxxxxxxxxxxxxxxx ze dne 2. 4. 2015 byla účtována žalobci částka 3 025 Kč. Z uvedeného vyplývá, že za desinsekci jednoho bytu bylo uhrazeno 4 708 Kč včetně DPH.
22. Z faktur společnosti xxxxxxxxxxxxxxxx, ze dne 5. 6. 2017 č. xxxxxxx je patrná částka 1 900 Kč, ze dne 22. 6. 2017 č. xxxxxxx vyplývá částka 1 900 Kč a ze dne 18. 7. 2017 č. 1xxxxxxx je zřejmá částka 1 900 Kč, a to za desinsekci bytu č. xxxxxxxxxx, což celkem činí částku 5 700 Kč.

28. Podle § 2991 odst. 1 o.z., kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.
29. Podle § 2999 odst. 1 o.z. není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.
30. Soud se nejprve zabýval aktivní legitimací žalobce, kterou tento odvozuje z díkce ustanovení § 1159 o. z., jež do pojmu jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, když jde o nové pojetí jednotky odlišné od pojmu jednotka dle § 2 písm. b) zák. č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Soud na základě provedeného dokazování má za zjištěné, a to především z vyrozumění o vkladu do katastru nemovitostí s účinky od 14. 7. 2014, že žalovaní jsou vlastníky bytu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tzn. vlastníky jednotky ve výše popsáném smyslu § 1159 o. z. Žalobce tj. Společenství vlastníků jednotek v domě xxxxxxxxxxxxxxxxxxx jako právnická osoba dle § 1194 o. z., jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, přijalo stanovy, dle nichž mj. v čl. VI. odst. 2 písm. g) je člen společenství, jímž je dle čl. V. vlastník bytové jednotky, povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušnosti jejich domácnosti, a dále dle písm. h) je člen povinen se zdržet jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv. Žalobce je současně oprávněn k uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které vyplývají z usnesení společenství vlastníků jednotek podle § 8 odst. d) zák. č. 366/2013 Sb. v platném znění. Žalobce svěřil výkon správy domu a některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě, jejichž subjekty jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu, Domovní a bytové správě města Písku, IČ: 512362, jak je zřejmé z mandátní smlouvy ze dne 29. 6. 2005 ve znění dodatku ze dne 12. 10. 2009, podepsané za žalobce pověřeným vlastníkem domu, jímž je Město Písek. Jestliže se tedy žalobce po žalovaných domáhal bezdůvodného obohacení dle § 2991 odst. 1 o. z., jímž se obohatili žalovaní na úkor žalobce tím, že nedostáli svým smluvním povinnostem, a žalobce na místo žalovaných odstranil následky jednání resp. nejednání žalovaných na jednotkách, které vlastní členové žalobce ve smyslu § 1159 o. z., pak je dle názoru soudu žalobce aktivně legitimován. Navíc žalobce jako společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou a je oprávněn prostřednictvím správce domu tj. Domovní a bytové správy města Písku, IČ: 512362, zajistit mj. i deratizaci, dezinfekci a dezinfekci, když správce je mj. oprávněn dle čl. III. odst. 1 písm. a) mandátní smlouvy ze dne 29. 6. 2005 ve znění dodatku ze dne 12. 10. 2009 k zajišťování oprav, udržování a provozu společných částí domu. Správce tak byl oprávněn objednat příslušnou odbornou firmu k provedení dezinfekce domu, když žalobce nad to přijal na schůzi společenství vlastníků jednotek řádně svolané na den 7. 12. 2015 z podnětu vlastníků jednotek ze dne 4. 11. 2015 usnesení o tom, že je třeba zajistit dezinfekci domu a následně se domáhat úhrady vynaložené částky po žalovaných.
31. Provedeným dokazováním bylo prokázáno, že došlo k porušení povinností žalovanými jako členy žalobce ze smlouvy, a to stanov přijatých žalobcem, konkrétně porušením povinnosti člena stanovenou v čl. VI. odst. 2 písm. g), podle něhož je člen společenství, jímž je dle čl. V. vlastník bytové jednotky, povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušnosti jejich domácnosti, a dále povinnost člena stanovenou v čl. VI. odst. 2 písm. h), podle něhož se člen je povinen se zdržet jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon

jejich práv. Bylo prokázáno svědeckými výpověďmi xxxxxxxxxx, ale především xxxxxxxxxxxxxx, že žalovaní byli informováni o tom, že v bytě č. xxx je podezření na výskyt štěnic, a to nejpozději v listopadu 2015, přesto neinformovali žalobce ani ostatní vlastníky jednotek o této skutečnosti, čímž nezabránili šíření tohoto hmyzu ani neobjednali dezinfekci jednotky, a neodstranily tak na svůj náklad závadu v podobě výskytu štěnic, což je hmyz, jehož vývojová fáze je 14-21 dnů, kdy se z vajíčka vylíhne larva, dospělý jedinec naklade až 5 vajíček denně a celkem má štěnice 6-7 larválních stádií a šíří se dle odborného vyjádření xxxxxxxxxx i výpovědi svědkyně xxxxxxxxxxxxxx mj. v zamořených bytech přežením do sousedního bytu přes technické zázemí, rozvody fasády, z vyhozených starých věcí ve sklepních prostorách bytových domů, což je obecně známá skutečnost, jak je zřejmé i z informací dostupných v internetové encyklopedii, doložených žalovanými. Rozhodující je přitom zejména včasný zásah odborné firmy a spolupráce všech obyvatel domu spočívající hlavně ve zvýšené hygieně bytů a zbavení se nepotřebných věcí. Výskyt štěnic byl pak následně zjištěn společností xxxxxxxxxxxxxx objednané správcem žalobce na popud vlastníků jednotek žalobce odlišných od žalovaných, když tato společnost provedla i dezinfekci jednotek, a to opakovaně. Místo největšího výskytu štěnic sice nemusí být ložiskem, ze kterého výskyt štěnic pochází, záleží totiž např. na počtu štěnic přinesených, počtu samic apod. Tato skutečnost však nehraje v daném případě zásadní roli, neboť odpovědnost žalovaných je obligační odpovědností, tzn. bez ohledu na zavinění, když na svou obranu žalovaní pouze tvrdili, že nezavinili šíření štěnic, přičemž byla prokázána vědomost žalovaných o možnosti výskytu štěnic a jejich nedůvodná následná nečinnost.

32. Tím, komu lze přičítat pasivitu, v jejímž důsledku došlo k rozšíření štěnic z bytu žalovaných do okolních prostor, jsou manželé xxxxxxxxxx, kteří zaznamenali výskyt štěnic v bytě již na jaře 2015, sami nezajistili dezinfekci bytu a výskyt štěnic ohlásili žalovaným až s několikaměsíčním zpožděním. Výskyt štěnic lze rozhodně považovat za závadu na domě či bytových jednotkách ve smyslu ustanovení článku VI. odst. 2 písm. g) stanov žalobce, tato závada byla způsobena nájemci tohoto bytu, manželé xxxxxxxxxx. Důsledkem těchto skutečností je vznik povinnosti žalovaných jako vlastníků jednotky na své náklady tuto závadu na jiných jednotkách a společných částech domu odstranit. Jedná se o obligační povinnost žalovaných vyplývající ze stanov žalobce, jehož členy žalovaní jsou, a proto jsou tyto stanovy pro ně závazné. Nejde o nárok z titulu náhrady škody, kde by se zkoumala existence zavinění žalovaných, jedná se o smluvní povinnost danou bez ohledu na zavinění žalovaných, která vyplývá z toho, že došlo k rozšíření štěnic do ostatních bytových jednotek a společných částí domu a toto rozšíření způsobili nájemci bytu žalovaných, jak odvolací soud dovodil výše. Žalovaní, ačkoliv věděli o výskytu štěnic v domě nejpozději v listopadu 2015, na své náklady tuto závadu existující nejenom v jejich bytové jednotce, ale také na bytových jednotkách jiných vlastníků a na společných částech domu na svůj náklad neodstranili. Tuto závadu odstranil na své náklady žalobce, vynaložil tedy náklady při splnění povinnosti, kterou měli plnit na své náklady žalovaní a musel tak učinit bezodkladně, aby zabránil dalšímu (většímu) rozšíření štěnic a vzniku dalších nákladů. Žalobce tedy jednal oprávněně v rámci prevenční povinnosti a důsledkem toho je, že za žalované plnil, co měli po právu plnit sami, tedy na úkor žalobce vzniklo bezdůvodné obohacení žalovaným spočívající v tom, že žalovaní nevynechali náklady na odstranění závady spočívající ve výskytu štěnic v ostatních bytových jednotkách a společných částech domu a k tomuto bezdůvodnému obohacení došlo na úkor žalobce, který namísto žalovaných tyto náklady nesl. Ve vztahu k bytu ve vlastnictví žalovaných došlo k bezdůvodnému obohacení žalovaných tak, že žalobce opět v rámci plnění své prevenční povinnosti odstranil závadu na majetku žalovaných, konal tedy v jejich prospěch a činil něco, co by měl činit sám vlastník. Lze tedy uzavřít, že náklady za provedení dezinfekce nejenom bytu žalovaných, ale i ostatních bytových jednotek a společných částí domu představují bezdůvodné obohacení žalovaných na úkor žalobce. Tím je dána i věcná aktivní legitimace žalobce jako subjektu ochuzeného a pasivní věcná legitimace žalovaných jako subjektů obohacených.

Shodu s prvopisem potvrzuje Olga Machníková.

dezinsekci domu s 24 byty činí 3 694 Kč/byt a zcela odpovídá ceně obvyklé zjištěné shora ve výši 3 710 Kč/byt.

34. Soud na základě shora podrobně popsaného hodnocení důkazů dospěl k závěru, že žalovaní se bezdůvodně obohatili ve smyslu § 2991 odst. 1 o. z. tím, že porušili své smluvní povinnosti, a žalobce na místo nich vynaložil částku na odstranění následků jejich porušení smluvních povinností, a to ve výši 88 633 Kč za dezinsekci domu žalobce, jak je zřejmé z odstavce 30. až 32. odůvodnění shora. Žalobce prokázal, že jím požadovaná částka odpovídá obvyklé výši nákladů za dezinsekci, jak je patrné z odůvodnění v odstavci 33. shora, když částka za dezinsekci v jednom bytě v předmětném domě 3 694 Kč odpovídá částce 3 710 Kč za dezinsekci obdobných bytových prostor jinými společnostmi v jiných domech v Písku dle § 136 o. s. ř. Soud proto rozhodl o povinnosti žalovaných, kteří jsou jako spoluvlastníci ve společném jmění manželů povinni společně a nerozdílně (§ 1872 o. z.), zaplatit žalobci podle § 2991 odst. 1 o. z. a podle § 2999 odst. 1 o. z. částku 88 633 Kč jako nárok z titulu bezdůvodného obohacení, a to s příslušenstvím, jež tvoří úroky z prodlení v zákonné výši podle § 2 nař. vlády č. 351/2015 Sb. v platném znění, když žalovaní se dostali do prodlení dne 19. 4. 2016 podle § 1968 o. z. tím, že neuhradili řádně a včas žalobci dlužnou částku přesto, že k zaplacení byli vyzváni předžalobní upomínkou (výrok I.).
35. O nákladech řízení rozhodl soud dle úspěchu ve věci podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a uložil žalovaným, kteří jsou povinni společně a nerozdílně (§ 1872 o. z.), povinnost zaplatit žalobci náklady řízení v celkové výši 6 532 Kč, spočívající v zaplaceném soudním poplatku ve výši 4 432 Kč podle položky 1 sazebníku poplatků zák. č. 549/1991 Sb. v platném znění a v paušální odměně podle § 151 odst. 3 o.s.ř. a § 2 odst. 3 vyhl. č. 254/2015 Sb. v platném znění po 300,- Kč za úkon v celkové výši 2 100 Kč (písemné podání ve věci podle § 1 odst. 3 písm. a), příprava na jednání podle § 1 odst. 3 písm. b), 4 x účast u jednání soudu prvního stupně a 1 x účast u jednání odvolacího soudu podle § 1 odst. 3 písm. c) vyhl. č. 254/2015 Sb. v platném znění) (výrok II.).
36. Dále bylo dle § 148 odst. 1 o. s. ř. uloženo žalovaným společně a nerozdílně (§ 1872 o. z.) uhradit částku 5 030 Kč jako znalečného vyplaceného znalci xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx za odborné vyjádření ve věci (výrok III.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozhodnutím splněny řádně a včas, může se oprávněný domáhat jejich splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Písek dne 6. 12. 2017

Mgr. Daniela Špeldová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Olga Machníková.