

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Šárky Petrové a soudců JUDr. Igora Pařízka a JUDr. Jiřího Petržálka ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek v ulici Pod Zámečkem 1761, Hradec Králové, IČ 06323839**
sídlem Pod Zámečkem 1761/17, 500 06 Hradec Králové
zastoupený advokátkou JUDr. Kateřinou Skoumalovou
sídlem Škroupova 957/4, 500 02 Hradec Králové

proti

žalované: [REDAKCE], narozená [REDAKCE]
bytem [REDAKCE]

o nařízení prodeje bytové jednotky

k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 13. října 2022 č. j. 17 C 408/2020-157

takto:

Rozsudek okresního soudu **se zrušuje** a věc **se vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Okresní soud výrokem I rozsudku označeného v záhlaví nařídil prodej bytové jednotky ve vlastnictví žalované č. [REDAKCE] v budově č. p. [REDAKCE] – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. [REDAKCE], spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na společných částech budovy č. p. [REDAKCE] – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. [REDAKCE] a spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na pozemku parc. č. st. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště [REDAKCE] pro katastrální území [REDAKCE], obec [REDAKCE], na LV č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] (dále též jen „předmětná bytová jednotka“ nebo „bytová jednotka“) a výrokem II uložil žalované povinnost nahradit žalobci k rukám jeho právního zástupce náklady řízení ve výši 35 880 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. V odůvodnění uvedl, že žalobce se žalobou podanou soudu dne 11. 12. 2020 domáhal vůči žalované vydání rozsudku, kterým by byl nařízen prodej předmětné bytové jednotky a tvrdil, že žalovaná dlouhodobě a opakovaně porušuje své povinnosti vlastníka bytové jednotky, a to takovým způsobem, že omezuje ostatní vlastníky jednotek v domě v užívání společných částí domu, poškozují společné části domu a ohrožuje jednotlivé vlastníky jednotek v domě na zdraví a životech (např. obtěžování ostatních vlastníků jednotek nadměrným hlukem, znečišťování společných prostor domu, fyzické napadání některých vlastníků jednotek, používání vulgárních a urážlivých výrazů, sypaní odpadků z okna, vyhazování někdy i rozměrných předmětů z okna aj.). Ve výzvě odeslané dne 20. 7. 2020 byla žalovaná upozorněna na skutečnost, že v případě neupuštění od jejího závadného chování přistoupí žalobce k podání žaloby na nařízení prodeje bytové jednotky. I po této výzvě žalovaná pokračuje v protiprávním jednání.

Okresní soud vzal po provedeném dokazování za prokázané, že žalovaná obývá bytovou jednotku od roku 2014 do současnosti a svědčí jí vlastnické právo k ní. Po celou dobu jsou ostatní vlastníci jednotek v domě obtěžováni jejím jednáním, kterým především opakovaně a bezdůvodně ruší klid v domě a znečišťuje společné prostory. Vyhazuje předměty z balkónu, případně ze střešního okna, což způsobuje i přetékaní srážkové vody přes okap a poškozování fasády domu. Dne 24. 8. 2020 žalobce žalované vytkl porušování povinností vlastníka jednotky, upozornil jí na možnost podání návrhu na prodej bytové jednotky v případě nerespektování výzvy a pokračování v uvedeném jednání. Žalovaná ovšem i po doručení této výzvy ve svém závadném jednání pokračovala. Po příchodu do domu dne 18. 10. 2020 bezdůvodně kopla do dveří bytu v přízemí, v nočních hodinách dne 5. 12. 2020 vyhodila ze střešního okna svého bytu bílou skříň. Dne 5. 12. 2020 vhodila do prostoru společné chodby plechovku s nezjištěným obsahem a stejně tak dne 22. 1. 2021 vhodila plechovku obsahující pravděpodobně exkrementy. Dne [REDAKCE] 2021 pak Policie ČR řešila možné protiprávní jednání žalované spočívající ve vyhození tří obrazů a jednoho elektrického přímotopu z okna bytu. Věc ovšem byla odložena. Okresní soud věc po právní stránce posoudil podle § 1184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Především vzal za prokázané, že žalobce jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku doručila žalované jako vlastníkově bytové jednotky písemnou výstrahu ve smyslu § 1184 odst. 2 o. z., a to nejpozději dne 24. 8. 2020, kdy jí tuto výzvu nechal přilepit na dveře od bytu. Jiné doručení nebylo možné po žalobci ani spravedlivě s ohledem na okolnosti případu žádat. Žalovaná ovšem v nežádoucím jednání pokračovala i po doručení písemné výstrahy. Intenzita jednotlivých excesů žalované i s ohledem na dlouhodobost jejího jednání odůvodňuje závěr o podstatném omezení výkonu práv ostatních vlastníků jednotek, a jelikož byly všechny podmínky uvedené v § 1184 o. z., včetně souhlasu většiny všech vlastníků jednotek s podáním žaloby, splněny, okresní soud posoudil žalobu jako důvodnou a nařídil prodej bytové jednotky žalované. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“).

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včas odvolání. Okresnímu soudu mimo jiné vytkla, že zcela pominul fakt, že od svého závadného jednání upustila a v posledních šesti měsících k žádnému narušení soužití nedošlo. Nejsou s ní vedena žádná nová přestupková řízení a nejsou evidována ani žádná nová oznámení. Žalovaná odmítá, že by spáchala skutek uvedený ve zprávě Městské policie [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] 2022. Konflikty jsou důsledkem nevhodného jednání jiných členů SVJ, kteří žalovanou napadají slovně i fyzicky. Žalovaná proto navrhl, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu změnil tak, že žalobu zamítne.

Žalovaná na jednání u odvolacího soudu odkázala na písemné odvolání.

Zástupkyně žalobce na jednání u odvolacího soudu uvedla, že odvolání nepovažuje za důvodné. Poukázala na to, že žalobce s řešením situace otálel a dával žalované prostor pro to, aby sama věc řešila. Není pravda, že by ze strany žalované došlo k upuštění od závadného chování. Nadále buší do stěn nebo do topení a takto obtěžuje sousedy nebo stojí za pootevřenými dveřmi a agresivně křičí na konkrétní obyvatele, vyhrožuje i zabitím, nedůvodně zapíná vysavač a opírá ho o vchodové dveře apod. Vyhazuje z oken bytu předměty, které zřejmě obsahují exkrementy.

[REDAKCE] žalobce [REDAKCE] uvedl, že v roce 2022 i v roce 2023 žalobce činil oznámení městské policii nebo Policii ČR, ovšem policie vždy věc uzavřela tak, že viníka nezjistila a věc předala Magistrátu města [REDAKCE]. Sám byl naposledy předvolán ke správním řízením dne 16. 9. 2022, ale toto řízení se nakonec nekonalo. Obyvatelé domu se obávají vůči žalované cokoliv řešit a žádají, aby věc řešilo společenství.

Odvolací soud dospěl po projednání věci k závěru, že odvolání je opodstatněné.

Okresní soud odvoláním napadeným rozsudkem nařídil prodej bytové jednotky žalované podle § 1184 odst. 1 o. z., podle kterého na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud naříditi

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Aktivně legitimována k podání návrhu na prodej jednotky je osoba odpovědná za správu domu. Touto osobou je (pokud vzniklo) Společenství vlastníků (§ 1190 o. z.). Zákonnými předpoklady pro uplatnění práva a tedy v konečném důsledku pro úspěšnost žaloby je porušování povinnosti vlastníka jednotky, a to způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, to že se tak děje přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu a s podáním návrhu musí souhlasit většina všech vlastníků jednotek s tím, že při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce prvního (§ 1184 odst. 3 o. z.).

Náležitosti písemné výzvy podle § 1184 odst. 1 o. z. jsou upraveny v § 1184 odst. 2 o. z., podle kterého ve výstraze podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinnosti zdržel, popřípadě aby následky porušování povinnosti odstranil; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

V projednávané věci byl návrh podán subjektem k tomu aktivně legitimovaným – Společenstvím vlastníků jednotek v ulici Pod Zámečkem 1761, Hradec Králové, IČ 06323839, se sídlem Pod Zámečkem 1761/17, 500 06 Hradec Králové a žalobce prokázal, že s podáním návrhu souhlasí většina všech vlastníků jednotek určená způsobem upraveným v § 1184 odst. 3 o. z. Absenci těchto předpokladů uplatnění návrhu podle § 1184 o. z. ani žalovaná ve svém odvolání explicitně nenamítala.

Výzva ze dne 17. 7. 2020, kterou žalobce doručil žalované, obsahuje všechny náležitosti vyžadované § 1184/2 o. z. Pokud žalobce žalované písemnou výzvu „doručil“ připevněním na dveře jejího bytu (s ohledem na specifika komunikace se žalovanou), pak lze uzavřít, že projev vůle žalobce vyzvat žalovanou ve smyslu § 1184 odst. 2 o. z. došel v tento den, tedy dne 24. 8. 2020 a tímto dnem právní jednání žalobce (výzva) vůči žalované nabylo působnosti ve smyslu § 570 o. z. Jinými slovy řečeno je rozumným závěr, že takto písemná výzva došla do sféry žalované jako jejího adresáta a ta měla možnost se s ní seznámit. Byl tedy naplněn i tento předpoklad návrhu na prodej bytové jednotky ve smyslu § 1184 o. z.

Okresní soud se po stránce skutkové i po stránce právního posouzení věnoval i dalšímu hmotněprávnímu předpokladu pro uplatnění práva, a to existenci takového chování žalované jako vlastníka jednotky, kterým by porušovala své povinnosti tak, že by tím podstatně omezovala nebo znemožňovala práva ostatních vlastníků jednotek, a v tomto svém protiprávním jednání by pokračovala i po písemné výstraze podle § 1184 odst. 2 o. z. Nicméně okresní soud, přestože ve věci rozhodl dne 13. 10. 2022, věnoval se po stránce skutkové událostem z období od 18. 10. 2020 do 11. 9. 2021 (po doručení výstrahy) a pominul vývoj chování žalované (tedy pokračování či nepokračování v protiprávním jednání, které jí bylo vytknuto) v následném období poslední čtvrtiny roku 2021 a v roce 2022. Jedná se přitom o období, které není svým rozsahem zanedbatelné.

Judikatura týkající se problematiky ustanovení § 1184 o. z., potažmo ve znění zákona č. 163/2020 Sb., je na samém počátku. Nicméně doktrína (viz komentář ASPI Wolters Kluwer, autor JUDr. Zdeněk Čáp, k ustanovení § 1184 o. z.) dovozuje, že soud by měl vycházet ze stavu v době vyhlášení rozhodnutí a proto zanechá-li vlastník jednotky ještě v průběhu řízení porušování povinnosti a soud dospěje k závěru, že do budoucna nehrozí jeho opakování, k nařízení prodeje jednotky nepřistoupí.

V tomto zůstala skutková zjištění okresního soudu neúplná, a protože k těmto skutečnostem (chování žalované od září 2021 do současnosti) nebylo okresním soudem provedeno žádné dokazování, nemohl dokazování doplnit odvolací soud (§ 213 odst. 4 o. s. ř.).

Odvolací soud proto podle § 219a odst. 2 o. s. ř. rozsudek okresního soudu zrušil a věc okresnímu soudu podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátil k dalšímu řízení.

Okresní soud v dalším řízení provede dokazování směřující ke zjištění skutkového stavu za období od posledně zjištěného incidentu v září 2021 a zmiňovaného v odůvodnění jeho rozsudku v bodě 33 do současnosti. Povinnost tvrzení a povinnost důkazní spočívá na žalobci (viz § 101 o. s. ř.). Okresní soud proto nejprve žalobce vyzve, aby tvrdil, jakého porušování povinností ve smyslu § 1184 o. z. se žalovaná dopouštěla ve shora označeném a dosud nezmapovaném období od září 2021 do současnosti a aby o tom označil důkazy. Jako důkaz může přitom být proveden i výslech fyzických osob, které jsou statutárními orgány žalobce jako účastníků řízení ve smyslu § 126 odst. 4, § 131 o. s. ř. Odvolací soud pak jen pro určitý směr právních úvah okresního soudu o kvalifikaci případných zjištěných jednáních žalované připomíná, že je třeba diferencovat jednání, která směřují vůči vlastníkům jednotek, respektive slovy zákonodárce řečeno jednání, které podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek a jednání, které sice do určité míry s bydlením žalované v domě souvisí, ale směřuje spíše vůči jiným osobám, respektive neomezenému okruhu jiných osob. Takovým jednáním by mohlo být např. znečištění veřejného prostoru mimo dům a pozemek nebo mimo jeho těsnou blízkost věcmi z bytu, odpadem a podobně.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání ani dovolání přípustné.

Hradec Králové 27. března 2023

Mgr. Šárka Petrová v. r.
předsedkyně senátu