



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Hradci Králové rozhodl soudkyní Mgr. Milenou Rejchovou 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:

██████████, narozená dne ██████████
bytem ██████████
zastoupená zmocněncem ██████████, narozeným ██████████
bytem ██████████

žaloba na prodej jednotky

takto:

- I. Nařizuje se prodej bytové jednotky ve vlastnictví žalované č. ██████████ v budově čp. ██████████ – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. ██████████, spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na společných částech budovy čp. ██████████ – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. ██████████ a spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na pozemku parc. č. st. ██████████ – zastavěná plocha a nádvoří zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště ██████████ pro katastrální území ██████████, obec ██████████, na LV č. ██████████ a č. ██████████.

Shodu s prvopisem potvrzuje ██████████.

- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci k rukám jeho právního zástupce náklady řízení ve výši 35 880 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou soudu dne 11. 12. 2020 domáhala vůči žalované vydání rozsudku, kterým by byl nařízen prodej bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově čp. [REDAKCE] – bytový dům, který stojí na pozemku parc. č. st. [REDAKCE], a spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na společných částech budovy čp. [REDAKCE], a spoluvlastnického podílu o velikosti 5252/147637 na pozemku parc. č. st. [REDAKCE]. Uvedené nemovitosti jsou ve prospěch žalované zapsány na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a č. [REDAKCE] pro obec [REDAKCE] a katastrální území [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE]. Žalobce v žalobě tvrdil, že žalovaná dlouhodobě a opakovaně porušuje své povinnosti vlastníka jednotky, a to takovým způsobem, že omezuje ostatní vlastníky jednotek v domě v užívání společných částí domu, poškozuje 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.). Žalovaná se jednání uvedeného charakteru dopouští dlouhodobě a opakovaně porušuje své povinnosti vlastníka bytové jednotky, přičemž na výzvy ke zjednání nápravy nereaguje. Ve výzvě odeslané právní zástupkyní žalobce 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. Z uvedených důvodů žalobce navrhuje vydání rozsudku, kterým se nařídí prodej bytové jednotky žalované.
2. Žalovaná navrhovala žalobu zamítnout. Uvedla, že v případě prodeje by neměla kde bydlet, protože jinou nemovitost nevlastní. Z důvodu svého nepříznivého zdravotního stavu není schopna výdělečné činnosti, pobírá plný invalidní důchod, léčí se na psychiatrii. Žalobní žádání navrhované žalobcem by pro ni mělo fatální až likvidační následky, protože si není schopna zajistit náhradní bydlení a hradit tržní nájemné není v jejích možnostech. Žalovaná dále poukázala na to, že jí nebyla doručena do vlastních rukou kvalifikovaná výstraha ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Soud provedl dokazování a z listinných důkazů učinil následující právně významná skutková zjištění:
3. Z výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se stavby č. p. [REDAKCE] v obci [REDAKCE] a katastrálním území [REDAKCE] (informace o stavbě) soud zjistil, že v rámci bytového domu je vymezeno celkem 28 bytových jednotek (dále také jen „předmětný dům“). Z výpisu z katastru nemovitostí (informace o jednotce) soud zjistil, že k jednotce č. [REDAKCE] je v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo [REDAKCE] [REDAKCE] (zde žalované). K jednotce náleží podíl na společných částech domu a pozemku v poměru 5252/147637.
4. Z listiny datové dnem 3. 12. 2020 soud zjistil, že obsahuje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků bytových jednotek předmětného domu, konkrétně 21 z celkových 28, se žalobou společenství vlastníků jednotek v ulici Pod Zámečkem 1761, Hradec Králové (dále jen „SVJ“) na nucený prodej bytové jednotky žalované.
5. Z e-mailových zpráv založených na čl. 11 – 14 spisu soud zjistil, že obyvatelé předmětného domu ([REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE]) svými žádostmi adresovanými pracovníkům Magistrátu města [REDAKCE] upozorňovali město jako pronajímatele na závadné chování žalované (která byla v této době nájemcem bytové jednotky) a její rušení nočního klidu. Zprávy z roku 2014, 2015 a 2016 popisují, že žalovaná (nejenom) v průběhu

nočního klidu bouchá předměty do radiátorů a stupaček, stěhuje a pouští na podlahu nábytek, bouchá s dveřmi od jejího bytu a ve společných prostorách hlasitě křičí, a že tyto projevy trvají i několik hodin (pan [REDAKCE] v e-mailové zprávě ze dne 1. 1. 2015 uváděl i 16 hod trvající rušení ze strany žalované). Ze zprávy [REDAKCE] ze dne 18. 1. 2019 soud zjistil, že upozorňoval na vyhazování odpadků z okna bytu žalované, čímž docházelo k ucpání okapu, a dále i na to, že některé vyhazované předměty (hrnce, kovová kuchyňská váha, skleněné obaly aj.) mohou způsobit zranění dalším osobám.

6. Ze *stížnosti výboru SVJ podpořené některými obyvateli předmětného domu*, která byla podatelnou Magistrátu města [REDAKCE] přijata dne 9. 6. 2017, soud zjistil, že výbor SVJ předmětného domu se obrátil na odbor správní a oddělení přestupků Magistrátu města [REDAKCE] se stížností na opakované a dlouhodobé narušování občanského soužití v předmětném domě žalovanou (např. vyhazování předmětů z balkonu na travnatou plochu za domem, sprosté nadávání a vyhrožování ostatním vlastníkům jednotek) a rušení nočního klidu (např. úmyslné způsobování hluku tlucením do radiátorů či bouchání do podlahy). Pod stížností je podepsáno dalších 11 obyvatel domu. Nebylo zjištěno, jak bylo na tuto výzvu magistrátem reagováno.
7. Ze *sdělení Magistrátu města [REDAKCE], odboru přestupků, ze dne 29. 1. 2019* soud zjistil, že žalovaná byla pravomocně uznána vinnou ze spáchání přestupku dle § 7 odst. 1 písm. b), c) bod 4 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, kterého se dopustila tím, že dne 16. 1. 2018 v době od 8:30 do 8:35 hodin v Hradci Králové v ul. Pod Zámečkem 1761/17, Hradec Králové verbálně a následně napadla pana [REDAKCE], narozeného [REDAKCE], bytem [REDAKCE], čímž úmyslně narušila občanské soužití jiným hrubým jednáním, a dále jinému ublížila na zdraví.
8. Ze *dvou nedatovaných přípisů SVJ (podepsaných za SVJ p. [REDAKCE])* soud zjistil, že v důsledku hromadění předmětů v okapu ze strany žalované docházelo k přetékání srážkové vody ze střechy domu přes okap, a tím ke škodám na fasádě domu (vlhké zdivo, smytí fasádní barvy). Žalovaná na začátku roku 2019 příčinu závady odstranila.
9. Z *pozvánky na jednání výboru SVJ ze dne 26. 2. 2020* soud zjistil, že výbor SVJ pozval žalovanou na jednání výboru v termínu 10. 3. 2020, přičemž pozvánka obsahovala následující programové body: obtěžování obyvatel nadměrným hlukem, záměrné poškozování a znečišťování společných prostor domu, vyhazování odpadků a jiných předmětů po chodbách a též z okna bytu.
10. Z *výzvy SVJ ze dne 30. 3. 2020* soud zjistil, že žalovaná byla vyzvána k provedení úklidu střepeč a zaschlé tekutiny, kterou téhož dne znečistila chodby domu, a dále k obnovení nátěru stěn chodeb. Z *oznámení Magistrátu města [REDAKCE], odboru přestupků, ze dne 24. 8. 2020* soud zjistil, že nebylo zahájeno řízení o přestupku proti občanskému soužití proti žalované pro skutek, kdy měla v období od 1. 4. 2020 do 30. 4. 2020 vyhazovat ze střešního okna své bytové jednotky odpadky v podobě plechovek a plastového pytle, které se zaklínily v okenním žlabu umístěném podél spodního okraje střechy domu a ucpaly jej, neboť došlé oznámení neodůvodňuje zahájení řízení o přestupku.
11. Z *trestního příkazu Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 8. 11. 2021, č. j. [REDAKCE]*, soud zjistil, že žalovaná byla odsouzena za trestný čin poškození cizí věci dle § 228 odst. 1 trestního zákoníku, kterého se dopustila tím, že v období od 22. 3. 2020 do 13. 4. 2020 celkem ve 4 případech vyhodila z bytu do vnitřních prostor společné chodby skleněné nádoby obsahující tekutinu hnědé, příp. bílé barvy, které znečistily podlahy a přilehlé stěny společných prostor.
12. Z *pozvánky na jednání výboru SVJ ze dne 25. 5. 2020* soud zjistil, že výbor SVJ pozval žalovanou na jednání výboru v termínu 1. 6. 2020, jehož programovými body byl 1) způsob úhrady finančních prostředků vynaložených na zajištění obnovy malby stěn domu a za provedení úklidu chodeb v návaznosti na znečištění chodeb domu barvou (či jinou látkou) ze strany žalované a dále 2) dohoda ohledně odstranění odpadků v okapu pod oknem bytu žalované v náhradní

lhůtě s tím, že v případě pasivity žalované dojde ke sjednání úklidu firmou s potřebnou technikou, a to na náklady žalované.

13. Z dopisu SVJ ze dne 3. 6. 2020 soud zjistil, že žalovaná se k jednání výboru dne 1. 6. 2020 nedostavila, a proto byla písemně vyzvána k navržení způsobu úhrady faktur za vymalování a úklid chodeb a ke sdělení, zda a kdy zpřístupní byt za účelem oprav jí užívaných společných částí domu. Z poštovní poukázky A pak soud zjistil, že žalovaná v průběhu soudního řízení (dne 10. 6. 2021) fakturu ve výši 11 729 Kč žalobci uhradila (viz čl. 58).
14. Z listiny označené jako „Porušování povinností vlastníka jednotky“ ze dne 17. 7. 2020 soud zjistil, že žalobce v zastoupení svého právního zástupce upozornil žalovanou na její opakované porušování povinností vlastníka jednotky vůči ostatním vlastníkům v domě, nedodržování domovního řádu, poškozování společného majetku všech vlastníků jednotek a ohrožování zdraví jednotlivých vlastníků a popsal následující konkrétní situace:
 - žalovaná provedla neodsouhlasené úpravy na balkonu přiléhajícím k její bytové jednotce
 - žalovaná sype odpadky z okna, kdy v důsledku toho je ucpaný odtokový okap a SVJ je nuceno vynakládat náklady na jeho čištění
 - z okna svého bytu směrem do volného prostranství za dům hází žalovaná rozličné předměty, které mohou přivodit zranění či jinou újmu na zdraví přítomných osob (plocha je například užívána dětmi)
 - zdraví nebezpečným způsobem znečistila žalovaná společné prostory domu a poškodila stávající výmalbu společných prostor
 - žalovaná fyzicky napadla některé vlastníky jednotek
 - na adresu vlastníků jednotek používá žalovaná vulgární a urážlivé výrazy
 - žalovaná neumožnila montáž a zprovoznění domácího telefonu
 - žalovaná se nezúčastňuje pravidelných schůzí shromáždění vlastníků jednotek, což je sice právo, nikoli povinnost, ovšem za situace, kdy shromáždění odsouhlasí nové povinnosti pro členy SVJ, není s nimi seznámena
 - žalovaná opakovaně neumožňuje vstup do bytu pověřeným zástupcům SVJ např. ke kontrole funkce termoventilů na topných tělesech, v minulosti neumožnila vstup za účelem opravy ulomené termohlavice, kdy v důsledku toho se v topné soustavě objevovaly rázy
15. Soud z této listiny dále zjistil, že žalovaná byla vyzvána k tomu, aby zanechala svého jednání a zdržela se jej. Pro případ nerespektování výzvy a opakování excesů byla žalovaná upozorněna na to, že v takovém případě přistoupí Společenství vlastníků jednotek v ulici Pod Zámečkem 1761 k podání žaloby na nařízení prodeje bytové jednotky žalované ve smyslu § 1184 občanského zákoníku. Z ofocené obálky soud dále zjistil, že tato listina byla odeslána žalované dne 20. 7. 2020, avšak žalovaná si zásilku ani po dobu jejího uložení nevyzvedla (viz čl. 26). S uvedenou výstrahou měla žalovaná možnost se seznámit, neboť jí byla přilepena na dveře bytu (dne 24. 8. 202), jak popsáno dále.
16. Z výzvy SVJ ze dne 6. 12. 2020 soud zjistil, že žalovaná byla vyzvána k odstranění kusu nábytku, který v noci ze 4. 12. 2020 vyhodila z okna jejího obytného, a který uvízl na střeše domu.
17. Z přehledu věcí šetřených Policií ČR soud zjistil, že za období od roku 2018 do roku 2021 byla žalovaná předmětem šetření v celkem 22 případech, a to nejčastěji z důvodu oznámeného znečištění společných prostor domu č. p. 1761 v ul. Pod Zámečkem, v Hradci Králové, narušování soužití vlastníků bytových jednotek nadměrným hlukem a vulgaritami a dále z důvodu vyhazování odpadků z oken žalované ve 3. patře. Konkrétně dne [REDAKCE] 2020 řešila Policie ČR jednání žalované, kdy rušila obyvatele domu hlukem, a kdy vyhodila z bytu do společných prostor

skleněný předmět, který se rozbil na velké množství střepů – věc byla oznámena orgánu příslušnému k projednání. Dne [REDAKCE]. 2020 řešila Policie ČR jednání žalované, kdy v nočních hodinách vyhazovala věci (kachlička, držák na mýdlo, plechovka) do společných prostor a ze střešního okna vyhodila koupelnovou skříňku bílé barvy, která zůstala viset na střeše v okapu – věc byla oznámena orgánu příslušnému k projednání. Dne [REDAKCE] 2021 řešila Policie ČR jednání žalované, kdy na společnou chodbu mezi 2. a 3. patrem vhodila plechovku se zapáchající hnědou látkou připomínající exkrementy – věc byla oznámena orgánu příslušnému k projednání. Dne [REDAKCE] 2021 řešila Policie ČR jednání žalované, kdy v nočních hodinách z okna vyhodila 3 obrazy a 1 elektrický přímotop. Jak vyplynulo ze sdělení Magistrátu města [REDAKCE], věc byla po předání správnímu orgánu k projednání tímto orgánem odložena, neboť nebyly zjištěny skutečnosti odůvodňující podezření, že jej spáchala určitá osoba.

18. Na fotografiích (73 ks), které soud provedl k důkazu prostřednictvím DVD, lze mj. vidět:
- uvnitř společných prostor domu pohozené věci (konzervy a jiné obaly, dezinfekční prostředky), dále střepy z rozbitého nádobí, dveře bytu polité kapalinou modré barvy
 - množství odpadků pohozených na travnatou plochu za domem (včetně plechovky s obsahem připomínající exkrementy), kde je zároveň přístup k bytové jednotce v 1. nadzemním podlaží
 - na okapu pod střešním oknem bytu ve 3. patře visící modrý odpadkový koš a též pracovníky odstraňující předměty z okapu pomocí výškové plošiny (fotografie pořízeny dne 2. 7. 2020)
 - na dveře bytu žalované přilepenou obálku odesílatele JUDr. Kateřiny Skoumalové (fotografie pořízena 24. 8. 2020)
 - na dveře bytu žalované nalepenou výzvu k odstranění nábytku ležícího na střeše (fotografie pořízena 8. 10. 2020) a bílou skříň zaseknutou v podélném okapu pod střešním oknem bytu žalované ve 3. patře domu (fotografie pořízena 10. 12. 2020)
 - na schodišti pohozenou plechovku s obsahem připomínající exkrementy (fotografie pořízena 22. 1. 2021)
19. Na videozáznamech uložených na tomtéž DVD je mj. zachycena žalovaná v okamžiku, kdy z dveří svého bytu vyhazuje do společných prostor domu směrem na schodiště talíř (1. 3. 2020 v 5:02 hodin), porcelán (30. 8. 2020 v 19:44 hodin), plechovku (5. 12. 2020 v 4:08 hodin) a plechovku zřejmě s obsahem exkrementů (22. 1. 2021 v 11:22 hodin) a též nádobu s barvou, která znečistí schody a stěny (9. 4. 2020 v 20:12 hodin). Dále je vidět, jak žalovaná při příchodu do domu zvoní na několik cizích zvonků (12. 8. 2020 v 7:29 hodin), jak žalovaná kope do dveří bytu v přízemí (18. 10. 2020 v 9:58 hodin) a jak trhá úřední obálku s červeným pruhem po vyzvednutí ze schránky, aniž by se s jejím obsahem seznámila (24. 1. 2021), atd.
20. Ze znaleckého posudku MUDr. Jana Zbytovského, vypracovaného dne 31. 5. 2021 pro účely trestního stíhání žalované pro přečin poškození cizí věci dle § 228 odst. 1 tr. zákoníku (viz výše) soud zjistil, že v době vyšetření (4. 3. 2021) netrpěla žalovaná duševní chorobou ve vlastním slova smyslu, tedy psychózou. Základní diagnózu určil znalec jako poruchu pohlavní identity – transsexualismu typu muž – žena, a dále u žalované konstatoval poruchu vývoje osobnosti. Uvedené poruchy jsou trvalé a celoživotní, avšak neměly vliv na rozpoznávací schopnosti žalované v době protiprávního jednání, její ovládací schopnost jimi byla lehce (nepodstatně) snížena. Znalec Zbytovský dále navrhl, aby bylo zahájeno řízení k posouzení otázky svéprávnosti žalované. Soud tento návrh postoupil zdejšímu opatrovnickému oddělení, které projednávalo svéprávnost žalované pod sp. zn. 0 Nc 256/2021 a ustanovilo k vyhotovení znaleckého posudku na žalovanou, psychiatra MUDr. Jana Kolomazníka.
21. Ze znaleckého posudku MUDr. Jana Kolomazníka, vypracovaného dne 8. 6. 2022 pro účely řízení o svéprávnosti, soud zjistil, že diagnózou žalované je především porucha osobnosti – je osobností uzavřenou, maladaptivní, paranoidní, objevují se u ní výrazné poruchy chování. Porucha

osobnosti je rázu trvalého, nelze ji léčebně ovlivnit. Žalovaná trpí také poruchou pohlavní identity – transsexualismus. Porucha rozumových schopností přítomna není a její rozpoznávací a ovládací schopnosti jsou taktéž zachovány. **Žalovaná netrpí duševní poruchou – psychózou.** Nebylo zjištěno, že by žalovaná nebyla schopna právně jednat. Řízení o omezení svéprávnosti žalované bylo usnesením zdejšího soudu ze dne 2. 8. 2022, č. j. 0 Nc 256/2021-85, na podkladě uvedeného znaleckého posudku zastaveno.

Na základě provedeného dokazování soud zhodnotil provedené důkazy následovně:

22. Soud vzal v řízení za prokázané, že žalovaná obývá bytovou jednotku č. ■■■ v bytovém domě č. p. 1761 v ulici Pod Zámečkem, v Hradci Králové od roku 2014 do současnosti. Žalované svědčí vlastnické právo k bytové jednotce, když dříve obývala tuto bytovou jednotku na základě nájemní smlouvy. Po celou uvedenou dobu jsou ostatní vlastníci jednotek v domě obtěžováni jednáním žalované v rozporu s pravidly obvyklého soužití obyvatel v bytovém domě. Žalovaná především opakovaně a bez relevantního důvodu ruší klid v domě. Nadměrný hluk způsobuje žalovaná tím, že bouchá předměty do radiátorů a stupaček, stěhuje a pouští na podlahu nábytek, bouchá s dveřmi od jejího bytu a ve společných prostorách hlasitě křičí (taktéž vulgárně), přičemž k tomuto chování běžně dochází v průběhu nočního klidu. Žalovaná dále opakovaně znečišťuje společné prostory tím, že vyhazuje nejružnější předměty ze svého bytu do prostoru společné chodby, nebo že vyhazuje věci přímo ze střešního okna jejího bytu do zatravněného prostoru za domem, kde se zároveň nachází upravený přístup do bytové jednotky v přízemí. Působení nadměrného hluku má soud za prokázané ze shora uvedených e-mailových zpráv z let 2014 až 2016, ze stížnosti výboru SVJ adresované Magistrátu města ■■■■■ a z přehledu věcí šetřených Policií ČR ve vztahu k osobě žalované za období od 2018 do 2021. Pokud jde o znečišťování společných prostor a bezprostředního okolí, žalovaná se tohoto dopouštěla opakovaně již od roku cca 2017, kdy si na toto závadné jednání žalované spočívající ve vyhazování předmětů z balkonu na travnatou plochu za domem stěžoval výbor SVJ stížností adresovanou Magistrátu města ■■■■■, ke které se připojilo 11 dalších obyvatel domu. Vyhazování předmětů z balkonu, příp. ze střešního okna žalované bylo také předmětem výzvy výboru SVJ zhruba z přelomu let 2018 a 2019, kdy docházelo k přetékání srážkové vody ze střechy domu přes okap vlivem jeho ucpání, a tím k vlhnutí zdiva a smývání fasádní barvy. V první polovině roku 2020 žalovaná opětovně ucpala vyhozenými odpadky podélný okap pod jejím střešním oknem a byla výzvou SVJ (obsaženou v pozvánce na jednání výboru ze dne 25. 5. 2020) vyzvána k jejich odstranění. Jelikož žalovaná výzvě nevyhověla, správce domu odpadky odstranil pomocí výškové plošiny, jak soud zjistil z fotodokumentace ze dne 2. 7. 2020. Soud má dále za prokázané, že žalovaná opakovaně vyhazovala věci z bytu na společnou chodbu, když toto jednání z roku 2020 (opakované vyhazování skleněné nádoby obsahující tekutinu hnědé, příp. bílé barvy) bylo posouzeno jako trestný čin poškození cizí věci dle § 228 odst. 1 trestního zákoníku. Krom toho je žalovaná z poškozování a znečišťování společných prostor uvnitř domu usvědčována předloženými videozáznamy, na nichž hází pootevřenými dveřmi jejího bytu do prostoru chodby a schodiště např. nádobu s barvou, talíř, porcelán nebo plechovku. Soud má za to, že obsahem žalovanou vyhozené plechovky dne 22. 1. 2021 byly navíc s velkou pravděpodobností exkrementy, čemuž nasvědčují i pořízené fotografie a též záznam Policie ČR učiněný na základě oznámení oznamovatele ze dne ■■■■ 2021. Na znečišťování společných vnitřních prostor domu žalovanou usuzuje soud i z dalších fotografií (na nichž jsou vidět pohozené prázdné obaly od jídla, dezinfekční prostředky aj.), neboť tyto důkazy, byť nepřímé, zcela odpovídají ostatním důkazům – stížnostem na znečišťování společných prostor ze strany SVJ adresované Magistrátu města ■■■■■, výzvám výboru SVJ a skutečným řešením Policií ČR. Obdobně soud nahlížel i na fotografie znečištění společného prostoru za domem (a pod okny bytu žalované) nejružnějšími odpadky (např. obaly od dezinfekcí, plechovky s obsahem připomínající exkrementy aj.), které soud přičítá žalované bez ohledu na to, že např. ohledně vyhazování odpadků z okna v období od 1. 4. 2020 do 30. 4. 2020 nebylo

zahájeno přestupkové řízení (viz oznámení Magistrátu města [REDAKCE], odboru přestupků, ze dne 24. 8. 2020). V této souvislosti soud poukazuje opětovně na stížnost výboru SVJ adresovanou Magistrátu města [REDAKCE] a výzvu SVJ obsaženou v pozvánce na jednání výboru ze dne 25. 5. 2020, z nichž je zřejmé, že toto jednání bylo žalované opakovaně vytýkáno. Soud má dále za prokázané, že výbor SJV, zastoupený právní zástupkyní JUDr. Kateřinou Skoumalovou, doručil žalované listinu označenou jako „Porušování povinností vlastníka jednotky“ ze dne 17. 7. 2020, v níž žalované vytýkl porušování povinností vlastníka jednotky shora uvedené a současně upozornil žalovanou na možnost podání návrhu na prodej bytové jednotky v případě nerespektování výzvy a pokračování ve vytčeném jednání. Jelikož si žalovaná obálku, odeslanou dne 20. 7. 2020, v úložní době nevyzvedla, umožnil žalobce žalované seznámit s jejím obsahem tím, že obálku přilepil na dveře bytu žalované – tuto skutečnost žalobce prokázal fotografií pořízenou dne 24. 8. 2020. Soud má dále za prokázané, že i po tomto datu žalovaná v závadném jednání pokračuje. Z videozáznamu soud zjistil, že žalovaná po příchodu do domu dne 18. 10. 2020 bez evidentního důvodu kopne do dveří bytu v přízemí. Žalovaná dále v nočních hodinách dne 5. 12. 2020 vyhodila ze střešního okna jejího bytu bílou skříň, která se zasekla v okapu pod střešním oknem, což vzal soud za prokázané výzvou SVJ ze dne 6. 12. 2020 nalepenou na dveře bytu žalované (viz fotografie ze dne 8. 10. 2012) a fotografie samotné skříně ležící na střeše ze dne [REDAKCE] 2020 a též ze záznamu skutečností řešených Policií ČR. Téhož dne (5. 12. 2020 v nočních hodinách) pak žalovaná dle videozáznamu hází do prostoru společné chodby také plechovku s nezjištěným obsahem. Dne 22. 1. 2021 žalovaná stejným způsobem hází plechovku obsahující pravděpodobně exkrementy, čemuž nasvědčují, jak shora uvedeno, i fotografie a též záznam Policie ČR učiněný na základě oznámení oznamovatele ze dne [REDAKCE] 2021. Policie ČR pak dne [REDAKCE] 2021 řešila možné protiprávní jednání žalované spočívající ve vyhození 3 obrazů a 1 elektrického přímotopu z okna bytu, avšak věc byla odložena. Ohledně zdravotního stavu žalované soud ze znaleckých posudků zjistil, že žalovaná sice trpí poruchou osobnosti a pohlavní identity, avšak má zachované schopnosti rozumové a ovládací. Duševní poruchou, tj. psychózou, žalovaná netrpí.

23. Hmotněprávní poměry účastníků řízení posuzoval soud dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“).
24. Podle § 1175 odst. 1 o.z. platí, že *vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.*
25. Podle § 1176 o.z. platí, že *vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.*
26. Podle § 1184 odst. 1 o.z. platí, že *na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit 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.*
27. Podle § 1184 odst. 2 o.z. platí, že *ve výstražce podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě, aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.*
28. Podle § 1184 odst. 3 o.z. platí, že *s podáním návrhu podle odstavce 1 musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřiblíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1.*
29. Citovaná ustanovení občanského zákoníku odpovídají změnám právní úpravy provedené zákonem č. 163/2020 Sb., který s účinností od 1. 7. 2020 mění původní úpravu nuceného prodeje

bytové jednotky. Předchozí právní úprava umožňovala nucený prodej jednotky vlastníka za podmínky, že vlastník bytové jednotky nerespektoval povinnost uloženou soudním rozhodnutím, a tím docházelo k podstatnému omezování nebo znemožňování práva ostatních vlastníků. Exekučně vynucený prodej bytové jednotky tedy přicházel do úvahy až po proběhnutí nalézacích řízeních, kdy v prvním byla vlastníku ukládána povinnost (typicky na zdržení se rušení jiných vlastníků) a až v dalším řízení bylo rozhodnuto o nařízení prodeje.

30. V současné době účinná právní úprava předpokládá jediné nalézací řízení, a to za splnění podmínky, že osoba odpovědná za správu domu a pozemku doručí vlastníku, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, písemnou výstrahu. Minimální obsahové náležitosti písemné výstrahy, které soud v prvé řadě musel posoudit, obsahuje § 1184 odst. 2 o.z.
31. V řízení bylo prokázáno, že Společenství vlastníků jednotek v ulici Pod Zámečkem 1761, Hradec Králové, IČO: 06323839 jako správce domu a pozemku písemnou výstrahou ze dne 17. 7. 2020 upozornilo žalovanou na porušování jejích povinností (které zcela konkrétně označilo a vymezilo – viz shora) a vyzvalo žalovanou k zanechání závadného jednání, když určilo lhůtu, ve které mělo být od závadného jednání žalovanou upuštěno (odpovídající zákonné úpravě). Pro případ nerespektování výzvy a opakování excesů upozornilo žalovanou na to, že přistoupí k podání žaloby na nařízení prodeje její bytové jednotky, přičemž bylo zjištěno, že výzva ke zdržení se dalšího porušování povinností, jakož i upozornění na další postup byly pro lepší orientaci zvýrazněny podtržením. Žalobce v písemné výzvě doslova citoval znění ust. § 1184 o.z., aby bylo jasné o jaký druh žaloby má jít. Dle názoru soudu tedy žalobce splnil veškeré požadavky kladené z obsahového hlediska na písemnou výzvu ve smyslu § 1184 o.z. Byť si žalovaná výzvu osobně nevyzvedla a výzva byla žalobci poštou vrácena, bylo prokázáno, že žalovaná se s výzvou mohla objektivně seznámit, a to nejpozději dne 24. 8. 2020, kdy jí byla výzva přilepena na dveře od bytu. Žalobce tímto dostal písemnou výstrahu do dispozice žalované a lze mít tedy za to, že písemná výstraha byla řádně doručena. Jiné doručení (např. osobní doručení oproti podpisu žalované) nebylo možno po žalobci spravedlivě s ohledem na okolnosti případu žádat.
32. Z hlediska naplnění materiálních znaků nežádoucího jednání soud v řízení zjistil, že žalovaná dlouhodobě obtěžovala ostatní obyvatele předmětného domu nadměrným hlukem způsobovaným bez zjištěného důvodu především v době nočního klidu, znečišťováním společných vnitřních prostor domu odhazováním nejrůznějších věcí a též vyhazováním odpadků přímo z okna jejího bytu do zatravněného prostoru za domem. Žalovaná byla na své závadné jednání opakovaně upozorňována, vyzývána k nápravě, když ze strany výboru SVJ existovala dlouhou dobu snaha o smírné řešení uvedených poklesků, a to včetně projevené snahy o narovnání i v průběhu celého soudního řízení. Ze strany žalované však k nápravě nedošlo.
33. Pro posouzení věci je podstatné, že žalovaná v nežádoucím jednání pokračovala i po doručení písemné výstrahy. V tomto ohledu lze poukázat na výše popsané incidenty ze dne 18. 10. 2020 (kopání do dveří v přízemí), ze dne 5. 12. 2020 (vyhození plechovky do společných vnitřních prostor domu a vyhození bílé skříně oknem) a dále ze dne 22. 1. 2021 (vyhození plechovky obsahující exkrementy do společných vnitřních prostor domu). Policie ČR pak také dne ■■■■■ 2021 řešila možné protiprávní jednání žalované spočívající ve vyhození 3 obrazů a 1 elektrického přímotopu z okna bytu.
34. Soud konstatuje, že primárním právem vlastníka bytové jednotky je právo svobodně spravovat a výlučně užívat svůj byt, jakož i užívat společné části. Zároveň ale vlastník jednotky nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Je zřejmé, že žalovaná tomuto požadavku nedostála a po dlouhou dobu jednala s tímto v rozporu. Žalovaná výše popsáním jednáním jednoznačně poškozovala společné části bytového domu, přičemž žalobce tato poškození musel v několika případech opravovat a hradit. Neméně

podstatné je z pohledu soudu ohrožení a ztížení možnosti ostatních vlastníků jednotek užívat své bytové jednotky a též společné části domu. Zásah do těchto práv spatřuje soud v tom, že vlastníci ostatních jednotek museli (a nadále musí) pocítovat určité ohrožení vyplývající z pravidelně se opakujícího jednání žalované, která do společných prostor hází zdraví závadné věci, skleněné láhve a ze střechy vyhazuje věci, jejichž pád zcela zřejmě může způsobit i vážná zranění. V této souvislosti lze ještě připomenout e-mail [REDACTED], které ve zprávě pocházející již z roku 2014 upozorňuje na to, že se člen jeho rodiny v domě bojí. Jak vyplynulo z provedeného dokazování, od té doby se jednání žalované v žádném případě nezměnilo k lepšímu, o čemž svědčí fotodokumentace z oblasti prostranství za domem nebo incident ze září 2021, kdy z okna žalované vyletěl přímotop.

35. Lze tedy uzavřít, že intenzita jednotlivých excesů žalované odůvodňuje, a to i s ohledem na dlouhodobost jejího jednání, závěr o podstatném omezení výkonu práv ostatních vlastníků jednotek, kteří nejsou povinni takové excesy trpět. Jelikož byly všechny podmínky uvedené v ust. 1184 o.z. (včetně souhlasu většiny všech vlastníků jednotek s podáním žaloby), posoudil soud žalobu jako důvodnou a nařídil prodej bytové jednotky žalované při vědomí toho, že jde o výrazný zásah do práv žalované.
36. Námitky žalované v tom směru, že jde o řešení pro žalovanou likvidační, nevyhodnotil soud jako důvodné. Pokud jde o zdravotní stav a o otázku přičetnosti žalované, vyšel soud ze dvou znaleckých posudků, které se beze zbytku shodovaly v tom, že žalovaná má zachovány jak rozumové, tak i volní schopnosti a je za své jednání odpovědná. Jinými slovy tedy žalovaná byla po celou dobu schopna rozpoznat škodlivost svého jednání a taktéž své jednání ovládat, což však nečinila. Žalovaná byla v řízení zastoupena obecným zmocněncem (svým švagrem) na základě plné moci, byť se k jedinému nařízenému jednání nedostavila. Obecný zmocněnec řádně zastupoval žalovanou při všech jednáních soudu a činil za žalovanou i další procesní úkony včetně písemných vyjádření či závěrečného návrhu. V průběhu řízení dokonce žádal o poskytnutí lhůty (s čímž souhlasil i žalobce), aby sehnali jako rodina pro žalovanou novou bytovou jednotku, což se sice podařilo, avšak žalovaná se do nového bytu nakonec odmítla nastěhovat.
37. Ze všech uvedených důvodů proto soud žalobě vyhověl a rozhodl věc tak, jak je uvedeno ve výroku I. rozsudku.
38. O nákladech řízení (výrok II.) rozhodl soud v souladu s § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) a přiznal úspěšnému žalobci právo na náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování jeho práva. Náklady žalobce v řízení sestávají ze zaplaceného soudního poplatku 2 000 Kč a odměny zástupce žalobce za zastupování v řízení, jejíž výši soud určil postupem dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif, dále také „AT“). Sazba za jeden úkon právní služby, vycházející z tarifní hodnoty určené analogicky dle § 9 odst. 3 písm. a) AT, činí 2 500 Kč. Advokátka poskytla žalobci celkem 10 úkonů právních služeb (příprava a převzetí zastoupení, předžalobní výzva, sepsí žaloby, účast na jednání ve dnech 15. 4. 2021, 1. 7. 2021, 21. 10. 2021, 15. 9. 2022, vyjádření žalobce ze dne 21. 5. 2021, doplnění tvrzení a důkazních návrhů ze dne 26. 9. 2022, závěrečný návrh ze dne 4. 10. 2022 - § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/ AT), odměna proto činí 25 000 Kč, tj. 2 500 Kč/úkon. Ke každému úkonu právní služby náleží paušální náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč dle § 13 odst. 4 citované vyhlášky, celkem 3 000 Kč. Protože je zástupkyně žalobce též plátcem DPH, přiznal jí soud též náhradu DPH ve výši 21 % z částky 28 000 Kč, tj. 5 880 Kč. Celkem tedy náklady úspěšného žalobce za zastoupení advokátkou dosahují částky 33 880 Kč + soudní poplatek ve výši 2 000 Kč, tzn. celkové náklady dosáhly výše 35 880 Kč a jsou v souladu s § 149 o.s.ř. splatné k rukám advokátky žalobce. Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s ust. § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení písemného vyhotovení rozsudku ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím Okresního soudu v Hradci Králové ve 3 vyhotoveních.

Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo návrh na exekuci.

Hradec Králové 13. října 2022

Mgr. Milena Rejchová v. r.
soudkyně