



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Jiřiny Jislové a soudkyň Mgr. Aleny Jedličkové a JUDr. Zoji Dvořákové ve věci

žalobce: **JUDr. J. K., Ph.D.**, narozený xxx  
bytem xxx xxx, xxx xxx xxx  
zastoupený advokátkou JUDr. Klárou Dvořákovou  
sídlem Za Poříčskou bránou 365/21, 186 00 Praha 8

proti

žalovaným: **1) Ing. L. T.**, narozený xxx  
bytem xxx xxx, xxx xxx  
**2) Ing. V. T.**, narozená xxx  
bytem xxx xxx, xxx xxx  
oba zastoupení advokátem Mgr. Tomášem Pekárkem  
sídlem U Nikolajky 5, 150 00 Praha 5

**o uvedení věci do předešlého stavu,**

k odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 30. 8. 2021, č. j. 8 C 428/2020 – 53,

**takto:**

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II.** Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 4 356 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky JUDr. Kláry Dvořákové.

Shodu s prvopisem potvrzuje V. K.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem I. uložil žalovaným počínaje právní mocí rozsudku povinnost zdržet se umístování jakýchkoli věcí na společnou chodbu mezi bytovými jednotkami xxx a xxx, v bytovém domě č.p. xxx, stojícím na pozemku parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx a xxx, v kat. úz. xxx, zapsaném na LV xxx, u Katastrálního úřadu pro xxx xxx, katastrální pracoviště xxx. V7rokem II. žalovaným uložil společně a nerozdílně zaplatit žalobci náhradu kladů řízení ve výši 10 712 Kč.
2. Žalobce se žalobou domáhal uvedení do předešlého stavu dle § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) s tím, že je vlastníkem bytové jednotky č. xxx nacházející e v bytové domě č.p. xxx na adrese xxx, xxx xxx. Na stejném patře jako bytová jednotka žalobce se nachází bytová jednotka č. xxx, která je ve spoluvlastnictví žalobců. Žalovaní společně prostory mezi oběma bytovými jednotkami dlouhodobě užívají v rozporu s domovním řádem a právními předpisy, když zde umístíují sportovní oblečení a jiné sportovní potřeby a další věci v jejich vlastnictví, navrtali do zdi úchyt pro kola a koloběžky čímž poškodili společný majetek SVJ. Žalobce s takovýmto způsobem užívání společných prostor nesouhlasil, a proto žalované vyzval k odstranění jejich věcí. Žalovaní sice nápravu přislíbili, nejpozději do 1.4.2020, avšak svůj slib nedodrželi a nadále na společnou chodbu umístíují různé předměty ve svém vlastnictví. Žalobce nemůže společnou chodbu řádně užívat, neboť její prostor je předměty žalovaných zmenšen a v případě požáru věci zde umístěné mohou bránit v úniku a záchraně, případně mohou přispět k šíření požáru.
3. Žalovaní nárok žalobce neuznali a žádali zamítnutí žaloby. Domnívali se, že svým užíváním společných prostor žalobce nijak neomezují, neporušují žádnou svou povinnost, a navíc provedli úpravy společných prostor tak, aby se výtky žalobce staly bezpředmětnými. Předměty, které jsou v současné době na společné chodbě umístěny, jsou velmi malých rozměrů a v případě potřeby je lze snadno posunout. Jedná se o několik párů bot a stoličku, která slouží dětem žalobců k tomu, aby se mohly obouvat v sedě a nehrozil jim případně pád ze schodů. Žalovaní odmítli tvrzení žalobce, že by na společné chodbě soustavně umístíovali sportovní oblečení a společné prostory užívali k sušení a větrání tohoto oblečení. Jednalo se o ojedinělou situaci, kdy žalovaní část svého sportovního oblečení na chodbě zapomněli. Navíc se nejedná o imise nepřiměřené místním poměrům, neboť postup žalovaných nijak nevybočuje z praxe respektované všemi ostatními vlastníky jednotek.
4. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. xxx nacházející se v komplexu xxx xxx. Žalovaní jsou pak spoluvlastníky bytové jednotky xxx nacházející se v tomtéž bytovém domě na společném patře s bytovou jednotkou žalobce. Dne 3.9.2013 se v kanceláři notáře JUDr. Václava Halbicha se konalo první shromáždění SVJ na němž byl mimo jiné 100% hlasů přítomných vlastníků jednotek schválen Domovní řád. Tento domovní řád v článku 3 odst. 2 stanoví, že vlastník bytové jednotky je povinen užívat jednotku a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků spojená s užíváním domu. V článku 5 odst. 1,2 je stanoveno, že společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků, ukládat a skladovat materiály a jakékoli předměty ve společných prostorách, zejména v prostorách únikových cest je zakázáno. Vlastníci a nájemníci bytových jednotek nacházejících se v tomto bytovém domě byli dne 4.5.2017 písemně požádáni, aby neprodleně odstranili závady zjištěné preventivní požární prohlídkou, kdy se jednalo o uskladnění různých věcí ve společných prostorech (chodby a parkovací stání). Byli současně informováni i o výši sankcí, které mohou být hasičským záchranným sborem uloženy v případě zjištění nadále nevyhovujícího stavu. U bytových jednotek xxx a xxx se jednalo o kočárek, tříkolku

a židli. Emailovou korespondencí, která mezi účastníky proběhla v období od prosince 2019 do dubna 2020, vzal soud prvního stupně za prokázané, že žalobce informoval žalované o tom, že jeho přítel, kterým byt půjčuje při návštěvách Prahy, mu zaslal fotografie věcí umístěných na společné chodbě, a to s nelichotivým komentářem o „skladišti“. Žalobce proto žalované opětovně upozornil, že jejich jednání je v rozporu s Domovním řádem a zakládá protiprávní stav. Žalovaní přislíbili nápravu, avšak k trvalému odstranění věcí nedošlo. První žalovaný požádal žalobce o posunutí termínu odstranění věcí do 1.4.2020 s ohledem na zdravotní komplikace. Žalobce s posunutím termínu souhlasil, avšak ani v této prodloužené lhůtě k odstranění závadného stavu nedošlo. Žalobce ještě dne 24.4.2020 před podáním žaloby žalované vyzval k odstranění závadného stavu. Z žalobcem předložené fotodokumentace bylo zjištěno, že žalovaní dlouhodobě zanechávají ve společných prostorách různé věci, a to oblečení, obuv tašky, krabice, botník, skříňku, sportovní vybavení (jízdni kolo, koloběžka), kočárek, židličku, pokojové květiny, do zdi byl navrtán úchyt pro kolo a koloběžky.

5. Takto zjištěný skutkový stav věci posoudil soud prvního stupně po právní stránce dle § 1175 odst. 1, 2 o. z. a § 1176 o. z.
6. Soud prvního stupně shledal, že žalobce je aktivně legitimován k podání této žaloby, když žalobce je vlastníkem bytové jednotky a spoluvlastníkem společných prostor a není tak nutné, aby žalobu podávali též ostatní spoluvlastníci.
7. Konstatoval, že žalovaní společné prostory bezprostředně přiléhající k bytovým jednotkám ve vlastnictví žalobce a žalovaných, užívali pro odkládání různorodých věcí, které momentálně nepotřebovali či nechtěli mít umístěné uvnitř své jednotky, trvale zde měli umístěnu stoličku na obouháně. Rovněž navrtali do stěny společné chodby úchyt na sportovní vybavení. Tyto skutečnosti žalovaní ani nerozpoují, pouze tvrdí, že svým jednáním nijak nedocházelo k zásahům do práv žalobce. Soud prvního stupně však popsane jednání žalobců shledal v rozporu s občanským zákoníkem a předpisy daného SVJ (Domovní řád) i předpisy práva veřejného (požární předpisy). Bylo prokázáno, že žalobce jako vlastník jednotky se zúčastnil ustavující schůze SVJ, na níž byl přijat Domovní řád, měl tak možnost seznámit se s jeho zněním. O tom, že věci umístěné ve společných prostorách, zejména těch, které slouží jako únikové cesty v případě nenadálých událostí, mají být odstraněny a nemá na nich být nic umístěováno, byl seznámen i informací ze dne 4.5.2017 v souvislosti s provedenou preventivní požární kontrolou.
8. Soud prvního stupně uzavřel, že společné prostory především mají sloužit ke vstupu do jednotky. Dále pak všem obyvatelům, jsou předmětem spoluvlastnictví a žádný z vlastníků jednotky si nemůže osobovat právo na užívání určité části pro sebe či přisvojovat si více práv, než mu náleží. Žalovaní se tímto způsobem nechovají, umístěovááním věcí do společných prostor porušují jak obecné předpisy občanského práva, tak i vnitřní předpisy SVJ. Soud proto žalobu shledal důvodnou a v plném rozsahu jí vyhověl. O nákladech řízení rozhodl podle úspěchu ve věci s odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř.
9. Proti tomuto rozsudku podali žalovaní včasné odvolání. Namítali, že žalobce není k podání žaloby v této věci aktivně legitimován. Poukazovali na to, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky xxx a současně spoluvlastníkem ideálního podílu na společných částech domu. Při posouzení jeho aktivní legitimace k podání této žaloby je proto třeba vycházet z příslušných ustanovení o spoluvlastnictví, když žalobce se domáhá svých domnělých práv jen ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu. Osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníků jednotek, a v případě že SVJ nevzniklo, pak je osobou odpovědnou správce (§ 1190 o. z.). Vzhledem k věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§ 1116 o. z.). Vzhledem k tomu, že předmětem projednávané věci je domnělé neoprávněné zasahování do práv ke společným částem domu, je v souladu s ustálenou praxí vyšších soudů k podání negatorní žaloby legitimováno SVJ.

Žalobce při podání žaloby zcela ignoroval zákonná pravidla pro nakládání se společnou věcí a k podání žaloby neměl ani souhlas příslušné většiny spoluvlastníků. Žalobce tak není aktivně legitimován k podání této žaloby, a proto již z tohoto důvodu měla být žaloba zamítnuta. Žalovaní dále namítali, že soud prvního stupně rozhodl na základě nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci, když neprovedl místní šetření ohledně aktuálního stavu užívání společných prostor, i když provedení tohoto důkazu navrhovali oba účastníci. Jeho rozhodnutí tak vychází z historického stavu, a je tak v rozporu s § 154 odst. 1 o. s. ř. V důsledku pomnutí tohoto důkazu dospěl soud prvního stupně k nesprávným skutkovým zjištěním, neboť pokud by tento důkaz provedl, pak by jistil, že žalovaní odstranili veškeré věci, které by mohly být považovány za narušení práv žalobce, a to ještě dlouho před tím, než byla žaloba podána. Povinnosti uložené žalobcům výrokem I. rozsudku soudu prvního stupně jsou nepřiměřené a v rozporu se zákonem. Tímto výrokem byla žalovaným fakticky odňata část jich vlastnického práva, a to právo věc užívat. Soud prvního stupně zcela ignoroval zásadu proporcionality, když žalovaným uložil povinnost zdržet se umístění jakýchkoli věcí do společných prostor domu. Žalovaní doložili, že míra přiměřená poměrům užívání společných prostor v domě je jiná, než předpokládá domovní řád a jakou tvrdí žalobce. Žalovaní fakticky užívají společné prostory mnohem méně než jiní vlastníci jednotek. Žalovaní měli za to, že z výše uvedených důvodů řízení před nalézacím soudem je stíženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí o věci samé, když současně soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, na jeho základě učinil nesprávná skutková zjištění a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení. Žalovaní proto žádali, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

10. Žalobce ve vyjádření k odvolání vyvracel odvolací námitky žalovaných, které považoval za nedůvodné. Ztotožnil se se závěry soudu prvního stupně, když měl za to, že fotografiemi, které pořizoval od 30.8.2021 byl prokázán aktuální stav užívání společných prostor bezprostředně přiléhajících k bytovým jednotkám ve vlastnictví účastníků a nebylo proto třeba, aby soud provedl místní šetření. Dle žalobce se soud prvního stupně řádně vypořádal i s otázkou aktivní legitimace žalobce k podání žaloby, i s přiměřeností uložených omezení. Žalobce proto žádal, aby rozsudek soudu prvního stupně byl jako věcně správný potvrzen.
11. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně dle § 212, § 212a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a dospěl k závěru, že odvolání žalovaných není důvodné.
12. Soud prvního stupně provedl dokazování v rozsahu potřebném pro řádné zjištění skutkového stavu věci a na jeho základě učinil správné skutkové závěry. Odvolací soud ve svém rozhodnutí vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, aniž dokazování jakkoli doplňoval. Pro stručnost odůvodnění svého rozhodnutí proto v tomto směru odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku.
13. Neshledal důvodnou námitku žalovaných, že soud prvního stupně neměl dostatečné podklady pro své rozhodnutí, když místním ohledáním neověřil aktuální stav užívání společných prostor v domě. Oba účastníci průběžně do spisu zakládali fotografie, z nichž byl zřejmý stav užívání těchto prostor. Soud, aniž musel provádět místní šetření, tak měl k dispozici dostatečný přehled o aktuálním stavu užívání, když podstatným pro rozhodnutí této věci bylo zachycení stavu užívání společných prostor bezprostředně přiléhajících k bytovým jednotkám ve vlastnictví žalobce a žalovaných. Z této fotografické dokumentace plyne, že žalovaní sice odstranili instalovaný úchyt pro jízdní kolo a koloběžky a rovněž odstranili toto sportovní vybavení ze společné chodby, avšak nadále zde umísťují různé další věci, přičemž se nejedná jen o několik párů obuvi a skládací stoličku, jak tvrdí ve svých vyjádřeních i v odvolání. Nadále tak společné prostory užívají k odkládání věcí, které aktuálně nechťejí nebo nemohou umístit ve své bytové jednotce, jak správně uvedl soud prvního stupně.

14. Odvolací soud se ztotožnil i s právním posouzením věci soudem prvního stupně. Souhlasí s jeho závěrem, že žalobce je aktivně legitimován k podání této žaloby, aniž musel mít souhlas většiny ostatních vlastníků bytových jednotek v domě. Spor se netýká všech společných prostor v domě, ale žalobce se domáhá ochrany proti zásahům žalovaných do svého vlastnického a spoluvlastnického práva jen ve vztahu ke konkrétnímu společnému prostoru užívanému především spornými stranami. Jedná se tak o kvazi sousedský spor, jehož řešení nespadá do kompetence SVJ, případně správce.
15. Soud prvního stupně na danou věc aplikoval správná zákonná ustanovení a dospěl ke správným závěrům o tom, že primárním účelem užívání společných prostor bezprostředně přiléhajících k bytovým jednotkám účastníků je zajištění přístupu do těchto jednotek a zachování jejich propustnosti pro případ nenadálých událostí v domě. Tyto společné prostory neslouží ke skladování věcí vlastníků jednotek, které slouží k jejich osobní potřebě, jejich sportovním aktivitám, a pod, které by měly být umístěny v bytové jednotce vlastníků nebo na jiném, k tomuto účelu vyhrazeném místě (sklep, kočárkárna, kolárna apod.), či u nichž se vlastníci jednotek rozhodnou, že je v bytě nechtějí mít umístěny. Tento požadavek vyplývá nejen z občanského zákoníku, ale zejména z vnitřních předpisů přijatých SVJ, v souzené věci z Domovního řádu, který byl přijat všemi členy (vlastníky jednotek) již na ustavující schůzi SVJ v roce 2013 a z něhož plyne výslovný zákaz umístování jakýchkoli předmětů na chráněné únikové cesty, které by zužovaly její šířku. Za takovouto chráněnou únikovou cestu je nepochybně třeba považovat i chodbu mezi bytovými jednotkami účastníků, zejména, když zde ústí schodiště, které je jedinou evakuační cestou při vzniku požáru či jiné nenadálé události. O tom svědčí i informace vlastníkům a nájemcům bytových jednotek ze dne 4.5.2017 o nedostacích zjištěných při preventivní požární kontrole, kdy tyto nedostatky spočívaly právě v umístění různých věcí ve společných prostorách u jednotlivých jednotek i v dalších společných částech domu. V řízení bylo prokázáno, že žalovaní byli s Domovním řádem seznámeni, přesto jej nedodržovali a svým jednáním jej porušovali. Takovéto protiprávní jednání nelze akceptovat, i když se jedná o obvyklý standard užívání společných prostor i dalšími vlastníky bytových jednotek v domě.
16. Není proto důvodná námitka žalovaných, že soudem uložená povinnost je nepřiměřená k poměrům v domě a zbavuje je tak části jejich spoluvlastnického práva, kterým je právo užívat společné prostory.
17. Z výše uvedených důvodů odvolací soud shledal napadený rozsudek soudu prvního stupně věcně správným, a proto jej potvrdil (§ 219 o. s. ř.), včetně navazujícího výroku o nákladech řízení, v němž rovněž neshledal žádné pochybení.
18. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. V odvolacím řízení plně úspěšnému žalobci náleží náhrada nákladů, které účelně vynaložil při uplatnění svého práva a které sestávají z nákladů právního zastoupení.
19. Právní zástupkyni žalobce tak náleží odměna stanovená dle § 7 bod 4. z tarifní hodnoty 10 000 Kč (§ 9 odst. 1) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, v platném znění (dále jen „Vyhláška“), za dva úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. g), k) Vyhlášky (vyjádření k odvolání žalovaných, účast na jednání dne 6.9.2022) ve výši 3 000 Kč (2x po 1 500 Kč). Dále jí náleží dle § 13 odst. 1, 3 Vyhlášky paušální náhrada hotových výdajů ve výši 600 Kč (2x po 300 Kč). Právní zástupkyně žalobce osvědčil, že je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Náleží jí proto dle § 137 odst. 3 ve spojení s § 151 odst. 2 o. s. ř. též náhrada 21% DPH z přiznané odměny a paušální náhrady hotových výdajů ve výši 756 Kč. Žalobci tak na náhradě nákladů odvolacího řízení náleží celkem částka 4 356 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku **lze** do dvou měsíců od jeho doručení podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR za splnění podmínek uvedených v § 237 o. s. ř., a to u soudu, který rozhodoval v prvním stupni (Obvodní soud pro Prahu 10). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat dovolací soud.

Praha 6. září 2022

Mgr. Jiřina Jislová v. r.  
předsedkyně senátu