



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

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Wildové a soudkyň JUDr. Blanky Bendové a JUDr. Vladimíry Čítkové ve věci

žalobkyně: **MXXX XXXP s.r.o.**, IČO xxx  
sídlem xxx xxx, xxx xxx – xxx  
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Skálou  
sídlem Hvožd'any 168, 262 44 Hvožd'any

proti  
žalovanému: **Sxxx xxx xxx, xxx xxx, xxx**, IČO xxx  
sídlem xxx xxx, xxx xxx – xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Petrem Mikyskem  
sídlem Boleslavská 2178, 130 00 Praha 3

**o vydání čipů**

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 21. listopadu 2023, č.j. 8 C 55/2022-406

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 4 356 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho advokáta.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala po žalovaném vydání celkem 16 kusů přístupových čipů ke vchodovým dveřím domu na adrese xxx, xxx, xxx

Shodu s prvopisem potvrzuje H. R.

(výrok I.) a uložil žalobkyni povinnost nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 15 246 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce (výrok II.).

2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala vydání 16 kusů čipů ke vchodovým dveřím domu výše specifikovaného s tím, že v domě vlastní tři bytové jednotky, které pronajímá třem společnostem, přičemž dvě z nich mají v domě své sídlo. Žalobkyně dosud disponuje 23 přístupovými čipy, což je však z důvodu množství pracovníků společností a jejich pomocného personálu nedostatečné. Poukazovala na to, že má jako vlastník právo na neomezený přístup ke svým bytům, existence recepce v domě problém neřeší, neboť má omezenou provozní dobu.
3. Žalovaný s požadavkem žalobkyně nesouhlasil s tím, že nemá povinnost vydat žalobkyni požadované čipy, poukázal na to, že se jedná o bytové jednotky, které žalobkyně v rozporu se stavebním zákonem pronajímá jako nebytové prostory. Byty jsou využívány jako provozovny určené pro styk s veřejností, kvůli tomu je v domě provoz a hluk jako v kancelářské budově, což obtěžuje ostatní vlastníky/nájemníky bytových jednotek nad únosnou míru, je s tím spojena i větší produkce odpadu, nepřiměřený hluk, kouř z balkónů, dochází též k obtěžování porušováním nočního klidu při pořádání firemních večírků. Poukázal na to, že v období ledna a února 2023 činil počet návštěvníků těchto tří bytů 757 osob, žalobkyně dluží na vyúčtování služeb statisíce Kč, porušuje požární bezpečnost, když byty užívané jako kanceláře nejsou napojeny na systém elektrické požární signalizace, ačkoliv kanceláře takto musí být napojeny.
4. Soud I. stupně se na základě provedeného dokazování vzal za prokázané, že žalobkyně v domě vlastní tři bytové jednotky, ve 4., 7. a 9. nadzemním podlaží. Žalobkyně má v tuto chvíli k dispozici 23 čipů ke vchodovým dveřím, tj. více než sedm čipů na jeden byt. Každá z těchto jednotek je pronajímána za účelem zisku žalobkyně. Sama žalobkyně označuje bytové jednotky jako prostory sloužící k podnikání, přičemž toleruje, aby v nich nájemníci provozovali kanceláře. Všechny jednotky žalobkyně jsou přitom zkolaudovány jako bytové jednotky, nikoli nebytové. Jelikož nájemníci žalobkyně využívají nájemní prostory k pořádání schůzí a konzultací s klienty, dochází v domě k nadprůměrnému opotřebování společných částí domu (výťahu, recepce, parkovacích míst před domem apod.). Provoz kanceláří s sebou nese rovněž nadprůměrnou produkci odpadu, zejména kancelářských potřeb. Fluktuace lidí v domě obtěžuje ostatní vlastníky/nájemníky bytových jednotek vytížením výťahu a často též zvýšeným hlukem, a to nejen v provozní době kanceláří, ale také v době nočního klidu. V minulosti bylo pořádáno v bytech žalobkyně několik večírků, při kterých došlo k vyhazování nábytku z oken, skleněných láhví na chodník před domem a rušení nočního klidu.
5. Po právní stránce věc posoudil dle § 1012, § 1175 a § 2255 odst. 1, § 1176 a § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), poukázal na související judikaturu Nejvyššího soudu a nárok žalobkyně na vydání dalších 16 čipů od vchodových dveří neshledal v souladu s právními předpisy ani bezpečnostními předpisy. Vycházel z toho, že žalobkyně má k dispozici 23 čipů na 3 byty, poukázal na to, že svědek Mgr. S. má na jeden byt k dispozici pouze dva nebo tři čipy, nelze tak dospět k závěru, že by žalovaný omezoval výkon vlastnického práva žalobkyně, poukázal na to, že žalovaný je naopak benevolentní vůči protiprávnímu způsobu užívání daných bytů. Počet 23 čipů považoval za plně dostačující, poukázal přitom na přítomnost recepčních ve všední dny od 8 do 19 hodin. Poukázal na to, že pokud jsou všechny byty žalobkyně využívány jako kanceláře firem, které v nich poskytují konzultační činnost klientům, nelze předpokládat, že by klient přišel do domu mimo provozní dobu recepce. Pokud by se tak stalo, má každý nájemník k dispozici v průměru sedm čipů, jimiž lze klienta do budovy vpustit.
6. Poukázal dále na to, že žalobkyně požaduje vydání většího množství čipů proto, aby její nájemníci mohli využívat její byty protiprávním způsobem jako nebytové prostory – kanceláře. Vyhověním jejímu požadavku by tak soud aproboval protiprávní stav, který žalobkyně v domě již několik let udržuje. Poukázal na to, že žalobkyně nejeví žádný náhled na situaci a zcela postrádá respekt

Shodu s prvopisem potvrzuje H. R.

k oprávněným požadavkům zbylých sousedů. Chování nájemníků žalobkyně častokrát ohrožuje (vyhazování nábytku a skleněných lahví z oken domu) či přinejmenším obtěžuje (rušení nočního klidu, kouření na terase bytů atd.) ostatní obyvatele domu. Žalobkyně přitom nemá ani základní snahu tyto události řešit, natož jim pak předcházet. Důsledkem jejího konání dochází k neúměrnému opotřebování společných částí domů, zejména výtahu. S tím souvisí i zvýšené množství elektřiny na jeho provoz, osvětlení společných částí domu a provoz recepce. Žalobkyně se přitom na těchto nákladech zjevně nepodílí, když současně s tímto řízením je vůči ní vedeno řízení o zaplacení nákladů na služby a příspěvků na správu domu. Žalovanému se tak podařilo prokázat tvrzení, že žalobkyně užívá společné prostory takovým způsobem, který nad přiměřenou míru ztěžuje užívání společných prostor ostatním vlastníkům. Žalobkyně udržuje protiprávní stav, který nejenže ohrožuje bezpečí ostatních obyvatel domu, ale současně s větší fluktuací osob (počet návštěvníků za leden a únor 2023 se vyšplhal na 757) se zvyšuje riziko vzniku pojistné události. Postup žalovaného neshledal diskriminační s poukazem na to, že v domě sídlí i jiná firma, která ale svými zaměstnanci neobtěžuje ostatní vlastníky bytů a také v souladu se stanovami přispívá na chod recepce a plní další povinnosti vlastníka bytu. Žalobu tedy shledal nedůvodnou a v celém rozsahu ji zamítl.

7. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), úspěšnému žalovanému byla přiznána náhrada nákladů za právní zastoupení v celkové výši 15 246 Kč.
8. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné blanketové odvolání, které následně doplnila, uplatnila odvolací důvod dle § 205 odst. 2 písm. b), c), d), e) a g) o. s. ř. Namítala, že jako vlastník jednotek má v souladu s § 1175 o. z. právo svobodně spravovat, výlučně užívat a stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, má tak právo na neomezený přístup do svých jednotek, v čemž jí žalovaný brání. Vytýkala soudu I. stupně, že prováděl rozsáhlé dokazování ke skutečnostem označeným žalovaným jeden den před uplynutím koncentrační lhůty a důkazy, které žalobkyně předložila v reakci na tato tvrzení, neprovedl. Poukázala přitom na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 125/05, dle něhož za důkazy zpochybňující věrohodnost lze považovat i důkazy, které samy o sobě vedou k závěru, že se skutkový děj udál jinak. Poukázala na to, že dříve tyto důkazy uplatnit nemohla. Shledávala tak nesprávným závěr soudu I. stupně o tom, že z její strany dochází k nadprůměrnému opotřebování společných částí, nadprůměrné produkci odpadu i fluktuaci lidí, vyřízení výtahů a obtěžování ostatních vlastníků hlukem, což vedlo k zamítnutí žaloby. V neprospěch žalobkyně byla zohledněna i skutečnost, že se nepodílí na nákladech za služby spojené s užíváním jednotek, kdy soud I. stupně vůbec nezohlednil, že nárok na nedoplatky z vyúčtování je mezi účastníky sporný, probíhá o něm soudní spor. Poukázala na to, že žalovaný provedl rozúčtování diskriminačním způsobem, kdy náklady na provoz recepce hradí pouze vlastníci, kteří užívají jednotky k podnikatelským účelům, dokonce navrhoval zakázat vlastníkům jednotek je pronajímat. Poukázala na důkaz – výpověď z nájmu ze strany nájemců její jednotky, která byla odůvodněna právě nedostatkem čipů ke vstupním dveřím. Vytýkala dále soudu I. stupně závěr, že přístup do domu může být realizován prostřednictvím recepce, když recepce nefunguje po 19. hodině ani o víkendech. K tomu rovněž předložila důkazy, které soud I. stupně neprovedl. Poukázala přitom na fakturu ze dne 9. 2. 2021, z níž vyplývá, že musela proplatit náklady dělníkům, kteří měli v jednotkách provádět opravy a nedostali se do budovy. Namítala, že soud I. stupně nepřihlédl k jí předloženým důkazům, kterými dokládala nespokojenost nájemníků s nedostatkem čipů. Soud I. stupně nepřihlédl ani k obsahu nájmních smluv, které uzavřela se svými nájemci, dle nichž nesmí docházet k rušení ostatních vlastníků jednotek a nesmí zde být zřizována provozovna, tedy že zde nedochází ke kontaktu se spotřebiteli. Navrhla tedy provedení důkazů předložených před soudem I. stupně. Vytýkala dále soudu I. stupně, že nepřihlédl k důkazům jí předložených k prokázání skutečnosti, že v jednotkách v předmětné budově má umístěny kanceláře, a to i pro styk s veřejností, mnoho dalších společností. Poukázala na to, že jednou z nich je Uxxx xxx xE s.r.o., která náleží do holdingu Uxxx, do kterého patří i společnost

Uxxx xxxY s.r.o., tedy společnost, která zajišťuje správu předmětné budovy, jejímž společníkem je Ing. M. P., který je současně členem výboru SVJ. Nesouhlasila ani se závěrem soudu I. stupně ohledně počtu návštěv v jejích jednotkách s tím, že potvrzení společnosti Uxxx xxxY s.r.o. je neprůkazné, když osoba obsluhující recepci nijak neeviduje, do kterých konkrétních jednotek hodlá osoba vstoupit, recepční pouze otevírá návštěvníkovi výtah poté, co zjistí, do kterého patra směřuje. Na všech patrech se však nachází více jednotek, nelze tak zjistit, do které jednotky konkrétně návštěvník směřoval. Nesouhlasila ani se závěry soudu I. stupně, že žalobkyně není nevydáním čipů diskriminována s ohledem na to, že v domě sídlí i jiná firma, která své povinnosti plní, když k tomu nebylo prováděno žádné dokazování. Závěry soudu I. stupně považovala i za vzájemně rozporné, když na jedné straně byla žaloba zamítnuta s tím, že žalobkyně užívá byty neoprávněně jako kanceláře, na druhou stranu dovodil, že jiné firmy, které užívají jednotky jako kanceláře, nic neporušují. Žádala, aby byly provedeny jí navržené důkazy a poté aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě vyhověl a přiznal jí náhradu nákladů řízení.

9. Žalovaný ve vyjádření k odvolání žalobkyně považoval napadený rozsudek za správný. Poukázal na to, že žalobkyně od počátku netvrdila, z čeho má plynout povinnost žalovaného vydat jí přístupové čipy, taková povinnost neplyne z právních předpisů ani ze stanov, či smluvního ujednání účastníků. Žalobkyně nevysvětlila potřebu konkrétního počtu 16 čipů. Jejich nevydáním žalovaný do vlastnického práva žalobkyně nezasahuje, žalobkyně má v domě tři bytové jednotky a 23 čipů, tedy více než 7 čipů na jednu jednotku. Neomezený počet čipů by měl za následek, že dům zůstane v podstatě neuzamčen, neboť bude stále přístupný pro libovolnou osobu – dalšího zaměstnance, partu opravářů či libovolného návštěvníka. Poukázal na jednání žalobkyně, která svým vyjádřením vlastně požaduje, aby přístupový čip do domu měla i patra opravářů provádějící jednorázovou opravu. Poukázal na to, že v řízení nehájí své zájmy, ale zájmy vlastníků jednotek v domě, jeho povinností je i rozhodnout, jakým způsobem bude spravovaný dům chráněn před vstupem osob s případnými nekalými úmysly. Je tak pro něj důležitá otázka způsobu užívání jednotek a dopady tohoto užívání do práv ostatních vlastníků. Dokazování tak bylo vedeno právě k otázce přiměřenosti způsobu užívání jednotek žalobkyně. Poukázal na to, že žalobkyně se dovolává svých práv vlastníka jednotek, ale povinnosti s tím spojené ignoruje. V rozporu se stavebním zákonem umožňuje, aby bytové jednotky byly užívány jako kanceláře, navíc určené pro široký styk s veřejností. Neplní své povinnosti nahlásit počet osob v bytových jednotkách, nehradí řádně příspěvky do fondu oprav a zálohy na služby. Poukázal na to, že byť je mezi účastníky o úhradě nákladů na služby spor, žalobkyně nehradí ani ty služby, které sporné nejsou. Pokud žalobkyně považovala za diskriminační požadavek náhradu nákladů za recepci, poukázal na to, že stejný požadavek se vztahuje na další subjekty ve stejném postavení jako žalobkyně, rozhodnutí o tom bylo řádně přijato na shromáždění a nebylo žádným vlastníkem, ani žalobkyní, napadeno. Pokud žalobkyně poukazovala na další jednotky užívané ke kancelářským účelům, poukázal na to, že žádný z vlastníků těchto prostor neobtěžuje vlastníky ostatních jednotek tak jako žalobkyně a zároveň plní všechny své povinnosti. Žádal potvrzení napadeného rozsudku a přiznání náhrady nákladů řízení.
10. Při odvolacím jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích.
11. Odvolací soud ve smyslu ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. přezkoumal napadený rozsudek i řízení, které předcházelo jeho vydání, a odvolání žalobkyně neshledal důvodným. Žalobkyně sice oprávněně namítala, že měly být zohledněny i jí navržené důkazy, které bez své viny v koncentrační lhůtě předložit nemohla, když v této lhůtě nebylo možno se včas vyjádřit k tvrzením žalovaného doplněným v této lhůtě, nicméně skutečnosti, které měly být těmito důkazy prokázány, nepovažoval odvolací soud v dané věci za rozhodné. Závěry soudu I. stupně o nedůvodnosti požadavku žalobkyně na vydání dalších 16 přístupových čipů ke vchodovým dveřím domu shledal zcela správným.

12. Podle § 1175 odst. 1 o. z. má vlastník jednotky 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.
13. Judikatura dovodila, že pro právní režim užívání společných prostor v rámci bytového spoluvlastnictví je na místě aplikovat zásadu přiměřenosti (proporcionality) stanovenou obecně pro obsah vlastnického práva (§ 1012 o. z.), případně speciálně pro imise (§ 1013 o. z.), a že vlastník jednotky nesmí užívat společné prostory takovým způsobem, kterým by nad míru přiměřenou poměrům ztížil užívání těchto prostor ostatním vlastníkům jednotek (*srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2019 sp. zn. 26 Cdo 2359/2018*).
14. Podle § 6 odst. 1 a 2 o. z. má každý povinnost jednat v právním styku poctivě. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.
15. Podle § 8 o. z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
16. Předmětem sporu bylo vydání 16 kusů přístupových čipů k vstupním dveřím do domu, v němž žalobkyně vlastní tři bytové jednotky, svůj požadavek na vydání dalších přístupových čipů odůvodnila potřebou přístupu většího počtu lidí do jednotek v jejím vlastnictví, které pronajímá k užívání jako kancelářské prostory, požadavek většího množství čipů vyplývá právě z tohoto způsobu užívání jednotek. Žalovaný oprávněně poukazoval na postoj žalobkyně, zohledňující výlučně své zájmy na úkor ostatních vlastníků/nájemníků jednotek, pokud požadovala další přístupové čipy, které by měly být k volné dispozici i opravářům, provádějící jednorázovou opravu v jednotce. Již tímto postojem – snahou zpřístupnit společné prostory blíže neurčeným osobám – žalobkyně nepřiměřeným způsobem zasahuje do práv ostatních vlastníků/nájemníků jednotek. Za zásadní však odvolací soud považoval skutečnost, že požadavek žalobkyně vyplývá z toho, že své jednotky, určené k bydlení užívá, resp. přenechává je k užívání třetím osobám jako prostory určené k užívání jako kancelářské v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, tedy v rozporu se zákonem, neboť užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím tvoří skutkovou podstatu přestupku dle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona (zákona č. 283/2021 Sb.).
17. Žalobkyně se tak svou žalobou domáhá ochrany svého protiprávního jednání (pronájmu bytové jednotky ke kancelářským účelům), když tvrdí, že je jí bráněno v užívání bytových jednotek jako kanceláří, takovému jednání nelze poskytnout právní ochranu s odkazem na § 6 a § 8 o. z. Na tomto závěru nic nemění skutečnost, že obdobným způsobem jsou využívány další bytové jednotky v domě ve vlastnictví jiné osoby.
18. Tedy již na základě skutkových tvrzení žalobkyně lze dovodit závěr, že jejímu požadavku není možno vyhovět. Neprovedení důkazů žalobkyní navržených tak nemohlo mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, vzhledem k tomu, že pro její posouzení není podstatné, jak moc je či není zatěžující provoz kancelářských prostor, k čemuž tyto důkazy směřovaly, když již samotné využití bytových prostor ke kancelářským účelům představuje důvod pro odeprání požadavku žalobkyně.
19. Odvolací soud tedy napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil dle § 219 o. s. ř. včetně rovněž správného akcesorického výroku o nákladech řízení.
20. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., úspěšnému žalovanému byla přiznána náhrada nákladů za právní zastoupení za 2 úkony po 1 500 Kč dle § 7, § 9 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „AT“) a 2 x paušální náhradu hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 4 AT, vše s 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši 756 Kč, celkem 4 356 Kč.

#### Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje H. R.

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 29. února 2024

**JUDr. Markéta Wildová** v. r.  
předsedkyně senátu