



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Leony Výborné a soudců Mgr. Kateřiny Brodské a Mgr. Pavla Suchého ve věci žalobce [REDACTED], nar. [REDACTED] bytem [REDACTED], zastoupeného Mgr. Michalem Burčkem, advokátem se sídlem Ostrovského 253, Praha, proti žalovanému **Společenství vlastníků jednotek bl. H č.p. 298, 299, 300, 301, 302, 303 ulice Větrná, Litvínov-Janov**, IČ 25473123, se sídlem Větrná č.p. 298, bl. H, Litvínov, zastoupenému JUDr. Václavem Valným, advokátem se sídlem tř. ČSA 1766, Most, o vydání klíčů, k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Mostě ze dne 30. srpna 2016, č.j. 15 C 118/2015-69, **takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se **p o t v r z u j e**.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění

Napadeným rozsudkem okresní soud zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost vydat žalobci klíče od domu [REDACTED] nacházejícím se v katastrálním území Janov u Litvínova a dále vydat žalobci klíče

od prostor sklepa v domě č.p. ■■■■ nacházejícího se v katastrálním území Janov u Litvínova. Žalovanému uložil povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 10.890 Kč, ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalovaného.

Okresní soud rozhodoval o žalobě, jíž se žalobce domáhal vydání klíčů od domu č.p. ■■■■ nacházejícího se na pozemcích parc. č. ■■■■, ■■■■, v katastrálním území Janov u Litvínova, obci Litvínov, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most (dále jen *předmětný dům*) a dále vydání klíčů od prostor sklepa nacházejících se v části předmětného domu ■■■■. Na nákladech řízení žalobce požadoval zaplacení soudního poplatku a částky 47 Kč za zaslání předžalobní upomínky žalovanému. Žalobce odůvodnil žalobou tím, že se stal vlastníkem bytové jednotky č. 2 v části předmětného domu č.p. ■■■■ a podílovým spoluvlastníkem společných prostor předmětného domu. Vzhledem k tomu má rovněž právo kontrolovat, jak žalovaný nakládá se společnými prostředky spoluvlastníků a v jakém stavu se nacházejí společné prostory předmětného domu, má tedy právo na přístup do společných prostor. Uvedl, že žalovaného opakovaně vyzýval k vydání klíčů od předmětných prostor, avšak marně. Vydání klíčů od prostor sklepa v části předmětného domu č.p. ■■■■ se žalobce domáhal s ohledem na to, že mu dosud nebylo umožněno užívání sklepní kóje příslušející k jím vlastněné bytové jednotce.

Žalovaný se bránil tím, že domovní řád, který je dle stanov žalovaného závazný pro všechny členy žalovaného, stanoví, že klíče od společných částí prostor a zařízení domu jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy nebo společenství vlastníků uloženy na určeném místě, případně u pověřené osoby. Spoluvlastnický podíl žalobce na společných částech domu představuje pouze 1 % a žalovaný nevidí důvod, aby žalobce vstupoval i do dalších vchodů předmětného domu, kde nemá bytovou jednotku. Podle názoru žalovaného je třeba dát přednost ochraně soukromí ostatních spoluvlastníků před ochranou vlastnického práva žalobce. Pokud jde o klíče od vchodu, kde se nachází bytová jednotka, jejímž vlastníkem je žalobce, ty žalobce nepochybně má, když předmětnou bytovou jednotku již od doby nabytí vlastnictví užívá, v současné době ji pronajímá. Konečně žalovaný uvedl, že příslušenstvím bytové jednotky, jejímž vlastníkem je žalobce, nikdy nebyla sklepní kóje.

Okresní soud svá skutková zjištění čerpal z provedených listinných důkazů. Dospěl k závěru, že žalobce se stal vlastníkem bytové jednotky č. [REDACTED] nacházející se v předmětném domě (dále jen *předmětný byt*) a spoluvlastnického podílu o velikosti [REDACTED] na společných částech předmětného domu a pozemcích parc. č. St. [REDACTED] [REDACTED], nacházejících se v katastrálním území Janov u Litvínova, obci Litvínov (dále jen *předmětná jednotka*), a to na základě usnesení o příklepu vydaného Okresním soudem v Mostě dne 12. 3. 2012, č.j. [REDACTED], které nabylo právní moci dne 11. 4. 2012. Z prohlášení vlastníka ze dne 29. 11. 2002, jakož i z evidenčního listu původního nájemce předmětné jednotky okresní soud zjistil, že příslušenstvím předmětného bytu není sklep. Z článku XV. stanov žalovaného ze dne 20. 4. 2011 soud prvního stupně zjistil, že ukládají členům společenství mimo jiné povinnost dodržovat domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami, jakož i povinnost řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. Z domovního řádu okresní soud zjistil, že v čl. 9 jsou stanovena pravidla pro nakládání s klíči od společných prostor (podle čl. 9 bodu 1. je společenství vlastníků povinno zajistit, aby každý bydlící obdržel klíč od domovních dveří, podle čl. 9 bodu 2. klíče od společných částí prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, teplé, studené a požární vody, tepla, hlavní vypínače elektrické energie apod. jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy nebo společenství vlastníků uloženy na určeném místě, případně u pověřené osoby).

Další důkazy směřující především k prokázání skutečnosti, zda byl u žalovaného platně zvolen domovní výbor, již okresní soud neprovedl s tím, že směřují k prokázání skutečnosti, které jsou pro posouzení projednávané věci bez právního významu, popřípadě byly mezi účastníky nesporné (že se žalobce uplatněného nároku domáhal již před podáním žaloby).

Po právní stránce posoudil okresní soud věc podle ust. § 1158 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen *o.z.*), upravujících bytové spoluvlastnictví a uzavřel, že práva a povinnosti účastníků jsou stanovena rovněž ve stanovách žalovaného a v domovním řádu platném u žalovaného, jimž se žalobce musí podřídit, neboť vznikem vlastnického práva k jednotce mu vznikla povinnost řídit se pravidly pro užívání společných částí předmětného domu, jak je stanoví prohlášení vlastníka ze dne 29. 11. 2002, stanovy žalovaného a domovní řád. K námitce žalobce, že domovní řád se na žalovaného nevztahuje a že s ním ani nebyl seznámen, soud prvního stupně konstatoval, že na domovní řád odkazují stanovy žalovaného. Právo žalovaného provádět kontrolu hospodaření se společnou věcí je podle okresního soudu zajištěno režimem přístupu do společných částí domu, stanoveným v domovním řádu, kdy jsou klíče od společných prostor uloženy v uzavřené místnosti. Okresní soud dále uvedl, že v dané věci dochází ke kolizi práva spoluvlastníka užívat část věci (společné prostory) v podílovém spoluvlastnictví s právem druhých spoluvlastníků na ochranu obydlí a soukromí, a dospěl k závěru, že ve smyslu článku 12 Listiny základních práv a svobod je v zásadě třeba dát přednost právu na ochranu obydlí a soukromí před právem spoluvlastníka na užívání části věci v podílovém spoluvlastnictví. Uvedl, že společné prostory v jednotlivých vchodech předmětného domu slouží primárně vlastníkům, kteří mají v daném vchodě bytovou jednotku a neomezovaný přístup žalobce do takových vchodů by nad míru přiměřenou poměrům omezoval ostatní spoluvlastníky. Požadavek žalobce na vydání klíčů od domovních vchodů, v nichž se nenachází předmětný byt, proto okresní soud neshledal důvodným. Ve vztahu k požadovanému vydání klíčů od sklepních prostor nacházejících se v části předmětného domu č.p. 300, okresní soud s ohledem na zjištění, že k předmětnému bytu sklep nenáleží, rovněž neshledal žalobcův požadavek důvodný. Stejně tak v případě požadavku na vydání klíčů od části předmětného domu č.p. ■■■■, v němž se nachází předmětný byt, neshledal okresní soud žalobu důvodnou, a to s ohledem na zjištění, že žalobci není odpírán neomezovaný přístup do společných prostor zde se nacházejících, žalobce přístup do této části domu má (tuto skutečnost žalobce nepopíral) a není tedy důvod k vydání klíčů od ní. Proto okresní soud žalobu v celém rozsahu zamítl.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *o.s.ř.*), tedy na základě principu úspěchu ve věci.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce včas odvolání, v němž okresnímu soudu vytýkal nesprávné právní posouzení věci. Namítal především, že v daném případě nedochází ke kolizi práva na ochranu obydlí a soukromí s právem žalobce na užívání věci v podílovém spoluvlastnictví, neboť žalobce se nedomáhá přístupu do soukromých prostor domu, nýbrž do prostor určených k užívání všem vlastníkům bytových jednotek v domě, tj. spoluvlastníkům těchto společných prostor. Zdůraznil, že se finančně podílí na správě a údržbě veškerých společných prostor domu, přesto mu bylo rozhodnutím soudu prvního stupně právo na provádění kontroly těchto prostor, jichž je spoluvlastníkem, upřeno. Dochází tak k nepřiměřenému a nedůvodnému zásahu do žalobcova vlastnického práva. Odvolatel navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě zcela vyhoví, popřípadě aby jej zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný se k odvolání nevyjádřil.

Krajský soud jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou (§ 201 o.s.ř.), je přípustné (§ 201, § 202 o.s.ř.), bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě (§ 204 o.s.ř.), přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, podle § 212, § 212a o.s.ř., a to za (předpokládaného) souhlasu účastníků bez nařízení jednání (§ 214 odst. 3 o.s.ř.) a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Soud prvního stupně v posuzované věci provedl dokazování v rozsahu potřebném ke zjištění skutkového stavu věci, na jeho základě dospěl ke správným skutkovým závěrům a zjištěný skutkový stav poté také v zásadě správně právně posoudil. Odvolací soud proto pro stručnost na skutková zjištění soudu prvního stupně uvedená v odůvodnění napadeného rozsudku odkazuje a dodává následující.

Z ust. § 9 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen *zák. o vlastnictví bytů*), vyplývá, že členství ve společenství vlastníků jednotek, jako právnické osobě, vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Jednotku přitom tento právní předpis definuje v ust. § 2 písm. h) jako byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto zákona. Z ust. § 9 odst. 14 zák. o vlastnictví bytů pak vyplývá, že práva a povinnosti členů společenství obsahují stanovy společenství.

Jak dovodil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 29 ICdo 34/2015, s účinností od 1. ledna 2014 bylo vlastnictví jednotek vzniklé na základě zákona č. 72/1994 Sb. převedeno do režimu právní úpravy obsažené v zák. č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku.

Podle ust. § 1160 odst. 1 o.z. jsou společné alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Jednotka přitom podle ust. § 1159 věty první o.z. zahrnuje byt (popř. nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostor - § 1158 odst. 2) jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

Z ust. § 1175 odst. 1 o.z. vyplývá právo vlastníka jednotky užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

V bytových domech nacházejících se ve spoluvlastnictví členů společenství vlastníků je třeba určit pravidla každodenního provozu, včetně pravidel užívání společných částí domu, a to především dohodou členů. Takovou dohodu představují stanovy, které jsou základním dokumentem společenství vlastníků jako právnické osoby.

V daném případě bylo prokázáno, že žalobce se stal členem žalovaného ve smyslu shora citovaného ust. § 9 odst. 5 zák. o vlastnictví bytů nabytím předmětné jednotky. Dále bylo prokázáno, že stanovy žalovaného, přijaté dne 20. 4. 2011, v článku XV. stanoví mimo

jiné povinnost členů společenství dodržovat domovní řád. Domovní řád, na nějž stanovy odkazují, byl schválen dne 26. 5. 2003 a odkazem na něj učinily stanovy jím stanovená práva a povinnosti součástí práv a povinností členů společenství a jím stanovený způsob každodenního provozu předmětného domu součástí dohody členů společenství o tomto provozu. Pokud se jedná o otázku přístupu do společných prostor předmětného domu, včetně vydání klíčů od těchto prostor, okresní soud správně zjistil, že z článku 9 bodu 2. domovního řádu ze dne 26. 5. 2003 vyplývá, že tyto klíče jsou uloženy na určeném místě popřípadě u pověřené osoby. Sám žalobce uvedl, že u žalovaného tomu tak je, klíče od společných prostor jsou umístěny v uzavřené místnosti nacházející se v části předmětného domu č.p. [REDACTED]. Je tedy možno uzavřít, že ze stanov a domovního řádu, na nějž stanovy odkazují, jakož i ze zjištěného způsobu užívání společných prostor v předmětném domě vyplývá, že u žalovaného došlo k dohodě jeho členů jako spoluvlastníků předmětného domu, že klíče od společných prostor, včetně vchodových dveří jednotlivých domovních vchodů, budou uloženy v uzavřené místnosti, kde k nim mají přístup pověřené členové žalovaného, případně osoby, kterým pověřené členové přístup umožní. Kromě toho mají samozřejmě klíče od jednotlivých vchodových dveří předmětného domu k dispozici vlastníci bytů či nebytových prostor nacházejících se v daných částech předmětného domu (to lze ostatně dovodit i ze vztahu čl. 9 bodu 1. a 9. bodu 2. domovního řádu ze dne 26. 5. 2003), neboť společné části domu za nimi se nacházející (chodby, schodiště, výtahy apod.) bezprostředně slouží užívání jejich bytu či nebytového prostoru.

Stal-li se žalobce členem žalovaného, je povinen řídit se schválenými stanovami žalovaného a je také povinen respektovat uvedenou dohodu na jejich základě, potažmo na základě domovního řádu členy společenství sjednanou, týkající se uložení klíčů od společných prostor předmětného domu a tím i přístupu do těchto prostor. Pokud žalobci dosavadní způsob uspořádání věcí dohodou u žalovaného zavedený nevyhovuje, může na shromáždění vlastníků jednotek iniciovat změnu této dohody (změnu stanov, domovního řádu apod.). Pokud žalobce hodlá vykonávat kontrolu společných prostor ostatních vchodů předmětného domu, kromě vchodu do části č.p. [REDACTED] – kde se nachází předmětný byt, může k tomu přistoupit na základě dohody s pověřenou osobou, ale právo na vydání klíčů od ostatních vchodů mu nenáleží. Tento závěr platí bez ohledu na to, zda byly pověřené osoby u žalovaného platně zvoleny.

Vzhledem k uvedenému závěru se odvolací soud již nezabýval eventuálním konfliktem práva žalobce jako spoluvlastníka předmětného domu na přístup do společných prostor předmětného domu s právem ostatních spoluvlastníků na ochranu soukromí.

Pokud žalobce v průběhu řízení namítal neplatnost stanov ze dne 20. 4. 2011, je třeba uvést, že platnost usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek, jímž byly tyto stanovy přijaty, nemůže být v tomto řízení přezkoumávána jako předběžná otázka. Tuto otázku bylo možno řešit v soudním řízení zahájeném na základě ust. § 11 odst. 3 zák. o vlastnictví bytů ve lhůtě 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jímž byly stanovy schváleny (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, publikovaný pod poř. č. 58 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, r. 2012, č. 5/2012).

Pokud jde o požadavek na vydání klíčů od části předmětného domu č.p. [REDAKCE], kde se nachází předmětný byt, žalobce nepopíral, že přístup do ní má, nenáleží mu tedy právo na vydání klíčů dalších ve smyslu čl. 9 bodu 1. domovního řádu ze dne 26. 5. 2003.

V řízení bylo rovněž zjištěno, že příslušenstvím předmětného bytu není sklepní kóje. Z tohoto důvodu žalobci nenáleží právo na časově neomezený přístup do prostor, v nichž se v části domu č.p. [REDAKCE] nacházejí jednotlivé sklepní kóje a vydání klíčů od těchto prostor, neboť i na tyto prostory lze vztáhnout shora uvedenou dohodu platnou u žalovaného o přístupu do společných částí domu pro vlastníka jednotky, jejímuž užívání dané společné prostory bezprostředně neslouží.

Ze shora uvedeného vyplývá, že závěr okresního soudu o nedůvodnosti žaloby je správný. Proto odvolací soud napadený rozsudek jako ve výroku věcně správný podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil, a to včetně výroku o nákladech řízení, v němž rovněž nebyly shledány nesprávnosti a na jehož odůvodnění provedené soudem prvního stupně odvolací soud odkazuje.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 142 odst. 1, o.s.ř. za použití ustanovení § 224 odst. 1 o.s.ř. Za situace, kdy v této části řízení úspěšnému žalovanému žádné náklady nevznikly, bylo rozhodnuto tak, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů odvolacího řízení právo.

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání za předpokladu, že napadené rozhodnutí 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze v takovém případě podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

V Ústí nad Labem dne 8. března 2017

JUDr. Leona Výborná v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

Renata Škvorová