



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

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Saralievové a soudkyň JUDr. Andrey Borovičkové Ph.D. a JUDr. Renaty Hertlové v právní věci

žalobkyně: **GINESTRE, s.r.o.**, IČO 25143948  
sídlem Dušní 906/8, 110 00 Praha 1  
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Chaloupkem  
sídlem Karlovo náměstí 14/292, 120 00 Praha 2

proti  
žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1051, ul. Masná, Praha 1 - Staré Město**, IČO 27081451  
sídlem Masná 1051/3, 110 00 Praha 1  
zastoupený advokátkou Mgr. Lucií Růžičkovou  
sídlem Jana Růžičky 1165/2a, 148 00 Praha 4

**pro zaplacení 64 386 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 16. února 2021, č.j. 14 C 72/2018-104

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradu nákladů odvolacího řízení 9 680 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky Mgr. Lucie Růžičkové.

**Odůvodnění:**

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud I. stupně žalobu, kterou se žalobkyně domáhala na žalovaném zaplacení 64.386 Kč s příslušenstvím a žalobkyni uložil povinnost zaplatit

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Vrzalová.

žalovanému na náhradu nákladů řízení 26 150 Kč. Žalobkyně se uvedené částky domáhala z titulu náhrady škody, spočívající ve slevě na nájemném za měsíce listopad a prosinec roku 2015, kterou poskytla svému nájemci nebytových prostor č.xxx, umístěných v budově č.p. xxx, zapsané na LV č. xxx, pro k.ú. Staré město (dále jen jednotka), jichž je vlastníkem. Dovožovala, že žalovaný porušil svou povinnost správce budovy zajišťovat provoz technických zařízení společných částí domu, když včas nezajistil dodávku tepla do jednotky. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s argumentací, že pro nájemce jednotky zajišťoval dozor a správu části kotlů ve společné kotelně K.V.K. gas spol.s.r.o. na základě smlouvy, uzavřené mezi nimi roce 2004. Nájemce žalovaného smlouvu vypověděl, o odpojení kotlů od zdroje plynu žalovaného neinformoval a jejich zapojení se dožadoval až na začátku topné sezóny. Žalovaný jednotku na topný systém připojil bez zbytečného odkladu dne 17.12.2015 ihned po provedení nezbytné revizi zařízení a výměně čerpadel, k jejichž poškození došlo v důsledku odpojení kotlů od systému, provedenému přes výstrahu K.V.K. gas spol.s.r.o..

2. Soud I. stupně učinil důkazní zjištění z listin a výpovědi svědka Mikuláše V., popsaná v odstavcích 7 - 14 napadeného rozsudku. Zjistil zejména, že nájemce žalobkyně ukončil smluvní vztah s provozovatelem kotelny K.V.K. gas spol. s.r.o. v lednu 2015, ačkoli byl upozorněn na možné poškození kotlů v důsledku jejich odpojení z topného systému. Ke konci ledna 2015 došlo k odpojení kotlů pro restauraci, žalobkyně požádala žalovaného o zapojení kotlů dne 29. 10. 2015 a v listopadu 2015 bylo zjištěno, že v kotlech jsou nefunkční čerpadla. Čerpadla byla vyměněna, dne 16.12.2015 proběhla kontrola kotlů před spuštěním a 17.12.2015 došlo k zapojení kotlů. Na základě těchto skutkových zjištění soud I. stupně s odkazem na ustanovení § 2900, § 2913 zák. č. 89/12012 Sb., občanský zákoník (o.z.), uzavřel, že žalovaný své povinnosti neporušil a za vznik škody žalobkyni neodpovídá, neboť zajistil opětovné zapojení kotlů ve lhůtě jednoho a půl měsíce, tedy bez zbytečného odkladu. Žalobkyně porušila svoji prevenční povinnost, pokud nepožádala o připojení kotlů v dostatečném předstihu před zahájením topné sezóny. Za vznik škody odpovídá nájemce jednotky, který odpojením kotlů od topného systému zavinil jejich poškození. S tímto odůvodněním soud I. stupně žalobu zamítl a procesně úspěšnému žalovanému přiznal podle § 142 odst. 1 zák.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (o.s.ř.) náhradu nákladů řízení v uvedené specifikaci (odst. 22 rozsudku).
3. Proti rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. Zdůraznila, že kotelna spadá mezi společné části budovy, jejichž správu žalovaný zajišťuje, je tudíž povinen zajišťovat i připojení jednotek na topný systém a pokud tuto povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím vzniklou. Nájemce jejich prostor vypověděl pro něj nevýhodnou smlouvu o správě kotelny na její pokyn a k odpojení kotlů došlo v lednu 2015, což musel žalovaný vědět. Topná sezona začíná 1.10.2015 a k tomuto dni žalovaný jednotku žalobkyně na topný systém nenapojil, ač k tomu byl telefonicky vyzván. Písemně byl k tomu vyzván dne 29.10.2015 a jednotku napojil až dne 17.12.2015 po uplynutí jednoho a půl měsíce, což není přiměřená doba k výměně čerpadla, k čemuž žalobkyně předkládá důkaz (smlouvu z 11.1.2016 ohledně předělání rozvodů, výměny kotlů a instalace zásobníku vody za 7 dní). Výpověď svědka V. je účelová a tendenční ve prospěch žalovaného, který podmiňoval napojení kotlů zaplacením částky za rekonstrukci kotelny. Odvolatelka navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. změnil, její žalobě vyhověl a přiznal jí náhradu nákladů řízení.
4. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně potvrdil a přiznal mu náhradu nákladů řízení. Zdůraznil, že správa kotelny byla realizována na základě dvou oddělených smluv, smlouvu s K.V.K. gas s.r.o. uzavřel nájemce žalobkyně zcela dobrovolně. Žalobkyně měla o svém úmyslu odpojit kotle žalovaného informovat předem a včas mu oznámit, že je požaduje zapojit, což mohla učinit na každoročně konaném shromáždění vlastníků. Žalobkyně nedbala prevenční povinnosti a přes upozornění K.V.K. gas s.r.o. na možnost poškození kotlů trvala

na jejich odpojení, čímž zapříčinila nastalý stav, na který žalovaný reagoval v přiměřené lhůtě a svým jednáním žalobkyni nijak nepoškodil.

5. Z obsahu odvolání žalobkyně se podávají odvolací důvody ve smyslu § 205 odst. 2 písm. e) a g) o.s.ř. Odvolací soud proto z jeho podnětu přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které mu předcházelo, v intencích § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř., odvolání však důvodným neshledal. Soud I. stupně zjistil správně a pro účely svého rozhodnutí dostatečně skutkový stav a s jeho zásadními závěry se odvolací soud ztotožňuje. Dodává, že žalovaný nemohl porušit smluvní povinnost ve smyslu ustanovení § 2913 o.z., neboť právní vztah mezi účastníky řízení byl založen vlastnictvím jednotky ve smyslu § 1158 a násl. o.z., a neporušil ani žádnou zákonnou povinnost ve smyslu 2910 o.z. Žalovaný je podle § 1190 a 1194 o.z. odpovědný za správu domu a dle ustanovení § 2 písm. a) bod 2 zák.č. 67/2013 Sb. je i poskytovatelem služeb v domě, kterými jsou dle ustanovení § 2 odst. 1 zák.č. 67/2013 Sb. i dodávka tepla a teplé užitkové vody. Na tomto základě a na základě čl. II odst. 1 písm. b) stanov byl žalovaný povinen provozovat kotelnu, která je dle § 5 písm. g) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. společnou částí domu. Nebylo však sporu o tom, že do ledna 2015 si zásobování teplem a teplou vodou samostatně zajišťovala žalobkyně, respektive její nájemce, teplo bylo vyráběno v oddělených kotlích nacházejících se ve společných částech domu. Taková úprava vzájemných práv a povinností není vyloučena, jelikož domněnka, stanovená ustanovením § 1189 o.z., je vyvratitelná. Jestliže si nájemce žalobkyně zajistil sám dodávku plynu přes společné kotle na základě samostatného právního vztahu s dodavatelem plynu, nebylo pro žalovaného technicky možné zajistit dodávku stejných služeb přes tytéž kotle z titulu společenství vlastníků. Pokud měly být nadále služby poskytovány prostřednictvím společenství, bylo k tomu třeba součinnosti obou stran a opravy kotlů. Žalovaný nebyl včas zpraven o tom, že nájemce žalobkyně vypověděl samostatně uzavřenou smlouvu o dodávce plynu a nemohl bez dalšího (informace od žalobkyně) předpokládat, že bude třeba (oproti dlouhodobě zavedené praxi) zajistit dodávku tepla do jednotky žalobkyně. Žalobkyně jej k tomu vyzvala až dopisem ze dne 29.10.2015 (tvrzení o telefonické výzvě je nezpůsobilým odvolacím důvodem ve smyslu § 205a o.s.ř.) a žalovaný svědeckou výpovědí Mikuláše V. ve spojení s emailem ze dne 14.9.2015 a zápisem ze zasedání shromáždění z 8.12.2015 prokázal, že opětovné zapojení kotlů, které nechal nájemce žalobkyně odpojit, si s ohledem na jejich poškození vyžádalo delší čas (mimo jiné i rozhodnutí shromáždění SVJ o opravě podle § 1208 písm. e) bodu 2 o.z., viz níže) a k jejich zapojení došlo v prosinci 2015 ihned, jakmile to bylo možné.
6. Odvolací soud k tomu připomíná, že vztah vlastníka bytu ke společenství vlastníků se podstatně odlišuje od vztahu nájemce bytu a jeho pronajímatele. Zatímco pronajímatel je povinen udržovat dům ve stavu způsobilém k užívání a je povinen oznámené poškození domu, které brání obvyklému bydlení, podle § 2265 o.z. odstranit, ze žádného ustanovení zákona neplyne povinnost žalovaného k žádosti svého člena provést konkrétní opravu (v souzené věci opravit v požadované lhůtě kotle). Způsob rozhodování o správě společných částí nemovitosti a jejich opravách je upraven stanovami a ustanovením § 1208 písmeno e) bod 2 a násl. o.z. a do působnosti shromáždění vlastníků patří též rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 50 000 Kč. Oprava, o které nebylo tímto zákonným způsobem rozhodnuto, nemůže být provedena. Shromáždění vlastníků jednotek dospělo k závěru, že je potřebná výměna bojlerů a zbývajících kotlů. Konečná oprava si, jak plyne ze zápisu ze shromáždění vlastníků, vyžádala investici vyšší než 50 000 Kč, muselo proto o ní rozhodnout shromáždění vlastníků. Ustanovení § 1209 o.z. přitom brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatého shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení jako otázka předběžná (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 383/2010 ze dne 25.1.2012 pro poměry úpravy platné do 31.12.2013, jehož závěry jsou dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2360/2016 ze dne 16.11.2016 aplikovatelné i na úpravu, obsaženou v občanském zákoníku). Z uvedeného vyplývá, že oprava

kotlů byla podmíněno rozhodnutím shromáždění vlastníků žalovaného, na jehož základě teprve vznikla žalovanému povinnost k provedení této opravy. V této věci není soud oprávněn posuzovat, zda byl zákonný požadavek společenství na úhradu finančního plnění do fondu oprav, případně podmínění zapojení kotlů takovým plněním. Svoje výhrady k přijatému usnesení shromáždění vlastníků mohla žalobkyně uplatnit formou předvídanou ustanovením § 1209 o.z., nikoliv cestou občanskoprávní žaloby. Z uvedeného plyne, že nové tvrzení a důkazní návrh žalobkyně k prokázání možné kratší doby opravy a zprovoznění kotlů, jsou bezvýznamné, jakkoliv se jedná o nezpůsobilý odvolací důvod ve smyslu § 205a o.s.ř.

7. Z popsaných důvodů odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil, včetně správných výroků o náhradě nákladů řízení. Podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. má procesně úspěšný žalovaný právo na náhradu nákladů odvolacího řízení, kterou představuje odměna jeho advokáta ve výši 7 400 Kč za 2 úkony právní pomoci (sepsání vyjádření k odvolání, účast u jednání před odvolacím soudem) podle § 11 odst. 1 písm. d, g) vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, náhrada hotových výdajů advokáta ve výši 600 Kč podle § 2 odst. 1 a 13 odst. 4 advokátního tarifu a náhrada za daň z přidané hodnoty podle ustanovení § 137 odst. 3 o.s.ř. ve výši 21 % z uvedených částek ve výši 1 680 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je za podmínek § 237 o.s.ř. přípustné dovolání, které lze podat do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně.

Praha 16. září 2021

**JUDr. Irena Saralievová v. r.**  
předsedkyně senátu