



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyň JUDr. Evy Škultétyové a JUDr. Ivety Veselé v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek pro dům Xxx**, IČO: xxx, se sídlem K Xxx, zastoupený Mgr. Ing. Karlem Anderle, advokátem, se sídlem advokátní kanceláře Opatovická 1659, Praha 1, proti žalovanému: **P. L.**, bytem xxx, zastoupený JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem, se sídlem advokátní kanceláře Betlémské náměstí 6, Praha 1, **o zdržení se neoprávněného zásahu**, k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 10. června 2016, č. j. 19 C 95/2015 - 51,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **p o t v r z u j e .**
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 4.356 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Mojmíra Ježka, Ph.D.

O d ů v o d n ě n í

Rozsudkem v záhlaví označeným soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovanému zdržet se užívání prostoru garáží nacházejících se v prvním podzemním podlaží budovy č. pxxx, a to v rozsahu parkování na parkovacím stání číslo 150, které se nachází přímo proti vjezdu do garáže, v severozápadním rohu této garáže (výrok I). Rozhodl, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 6.534 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

Požadovaného plnění se žalobce domáhal na základě tvrzení, že žalobce je Společenstvím vlastníků jednotek zapsaným v rejstříku společenství vlastníků jednotek, jeho předmětem činnosti je správa společných částí budov označených v žalobě na pozemcích rovněž v žalobě specifikovaných. Žalovaný je vlastníkem bytové jednotky číslo xxx, v budově č.p. xxx se nachází v prvním podzemním podlaží společný prostor, který je účelově určen jako garáž. V tomto prostoru je vymezeno 24 parkovacích míst, každé z nich je na stěně označeno číslem. Jedním z těchto parkovacích stání je i samostatné stání označené číslem 150, které se nachází přímo proti vjezdu do garáže. Žalovaný je oprávněn na základě dohody vlastníků výlučně užívat parkovací stání číslo 140, jež se nacházejí rovněž ve společných částech budovy č.p. xxx. Na tomto parkovacím stání žalovaný dlouhodobě parkuje vozidlo RZ xxx, které je pravděpodobně ve vlastnictví jeho partnerky. Do dne 9. 2. 2015 žalovaný užíval i parkovací stání číslo 128 pro parkování svého druhého vozidla RZ xxx, a to na základě dohody s panem Chepikovem. Po incidentu, který se stal dne 9. 2. 2015, při kterém žalovaný zablokoval vjezd do garáže jinému vlastníku jednotky a neumožnil mu po dobu cca 15 minut projet na parkovací stání jím užívané, bylo žalovanému parkování na stání číslo 128 ukončeno, a žalovaný si obratem zajistil parkování svého vozidla v garáži na parkovacím stání číslo 150, které je výlučně užíváno vlastníkem jednotky J.em Š. Žalobce několikrát telefonicky vyzval pana Š., aby ukončil závadný stav, který je nastolen tím, že žalovaný nesprávně parkuje na parkovacím stání číslo 150, dosud však k odstranění závadného stavu nedošlo. Žalobce tvrdil, že každý z vlastníků jednotek, který má dohodu o užívání garážového stání, je oprávněn užívat garáž jen pro své výlučné potřeby a není oprávněn poskytovat souhlas s užíváním takového garážového stání žádné třetí osobě, a to včetně jiného vlastníka, bez souhlasu žalobce (odkaz na § 2275 zákona č. 89/2012 Sb., dále jen "o.z."). Žalobce nemá zájem umožnit žalovanému parkování v garáži, neboť žalovaný je problémovou osobou, která vyvolává úmyslně incidenty s jinými uživateli domu. Žalobce vyzval žalovaného předžalobní výzvou ze dne 4. 3. 2015, na kterou však žalovaný reagoval odmítavě a ke dni podání žaloby garážové stání číslo 150 nepřestal užívat.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby a na svoji obranu tvrdil, že žalobce si osobuje právo rozhodovat o tom, kdo bude jakým způsobem užívat garážové stání, jejichž užívání náleží výlučně vlastníkově konkrétní jednotky, a nikoliv žalobci jako společenství vlastníků jednotek. To, že oprávněným k výlučnému užívání garážového stání je vlastník dotčené jednotky, a nikoliv žalobce jako společenství vlastníků jednotek či výbor společenství vlastníků jednotek, vyplývá z prohlášení vlastníka, konkrétně z čl. 3.4 a následujících. Žalobce nemůže zakazovat užívání garážových stání, jejichž výlučné užívání je spojeno s vlastnictvím konkrétní bytové jednotky v souladu s prohlášením vlastníka, vlastníkům

jednotek nebo osobám, kterým vlastníci jednotek užívání umožní. Jediným subjektem, který by byl oprávněn domáhat se vyklizení či zdržení se užívání garážového stání, je toliko vlastník dotčené jednotky.

Soud prvního stupně po provedeném dokazování vyšel ze zjištění, že žalovaný je od 17. 4. 2009 vlastníkem jednotky číslo xxx, spoluvlastnického podílu o velikosti 842/113083 na společných částech budovy, společných všem vlastníkům všech jednotek, na stavebních parcelách a přilehlých pozemcích, a spoluvlastnického podílu o velikosti 842/102339 na společných částech budovy, společných jen vlastníkům některých jednotek, které mají spoluvlastnický podíl na těchto vyhrazených společných částech vymezených v prohlášení vlastníka, a ke kterým tam náleží právo parkovat ve vyhrazených společných částech. Se spoluvlastnickým podílem na vyhrazených společných částech je v prohlášení vlastníka spojeno výlučné právo užívání garážového stání číslo 140. J. Š. je vlastníkem jednotky číslo xxx/122, spoluvlastnického podílu o velikosti 842/113083 na společných částech budovy společných všem vlastníkům všech jednotek, na stavebních parcelách a na přilehlých pozemcích a spoluvlastnického podílu o velikosti 479/113083 na společných částech budovy společných jen vlastníkům některých jednotek, které mají spoluvlastnický podíl na těchto vyhrazených společných částech vymezených v prohlášení vlastníka a ke kterým tam náleží právo parkovat ve vyhrazených společných částech. Se spoluvlastnickým podílem na vyhrazených společných částech je v prohlášení vlastníka spojeno výlučné právo užívání pana Š. garážového stání číslo 150. Dle prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově (dále jen "prohlášení"), čl. 3 určení společných částí, bod 3.4 jsou v prvním a druhém podzemním podlaží budovy vymezeny části společné vlastníkům jen těch jednotek, ke kterým náleží právo garážového stání v těchto vyhrazených společných částech určených k užívání jako hromadné garáže. Dle bodu 3.6 prohlášení mají právo užívat a podílet se na jejich správě, provozu, opravách, úpravách a údržbě pouze vlastníci jednotek, kterým náleží spoluvlastnický podíl na vyhrazených společných částech dle přílohy 1. Toto právo je omezeno právem průchodu a vstupu ostatních vlastníků jednotek do společných částí, ostatních jednotek v budově nebo příslušenství jednotky. Dle bodu 3.7 prohlášení je každý vlastník jednotky, který má spoluvlastnický podíl na vyhrazených společných částech, oprávněn užívat výlučně garážových stání, jehož číslo je uvedeno v příloze číslo 1 prohlášení a jehož umístění ve společných částech je znázorněno v příloze číslo 2 prohlášení.

Z hlediska právního soud prvního stupně zjištěný skutkový stav posoudil s odkazem na § 3028 odst. 2 o.z. podle § 1175 a násl. o.z. Vyšel ze zjištění, že výlučné právo užívání garážového stání číslo 150 svědčí J.u Š., rozsah tohoto práva je dán čl. 3.7 prohlášení. Jedná se pouze o vlastní užívání, se kterým je spojena povinnost daná § 1175 odst. 2 o.z. toto garážové stání udržovat, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Tímto užíváním se rozumí vedle osobního užívání i užívání třetími osobami, které garážové stání užívají s jeho souhlasem. Jelikož právo podílového spoluvlastníka k tomuto garážového stání je takto pozitivně vymezeno, jeho správa žalobcem podle § 1189 o.z. je v tomto rozsahu omezena. Změna rozsahu výlučného užívání založeného ustanovením § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 o.z. je i po vzniku společenství vlastníků možná postupem podle § 1169 o.z., nikoliv však podle § 1208 písm. b) o.z. (odkaz na komentář C.H.Beck,

občanský zákoník III. , věcná práva, první vydání 2013, k § 1208 - změna prohlášení podle § 1169 po vzniku společenství se zřejmě může týkat jen změny skutečností stanovených v § 1166 odst. 1, 3, tedy zejména spoluvlastnického vymezení a věcí s tím souvisejících, nikoliv správy domu). Soud prvního stupně uzavřel, že v případě tvrzeného chování žalovaného, který nerespektuje pokyny žalobce, obecně platí, že jedná-li se o porušení povinnosti, která může být uložena vykonatelným rozhodnutím soudu, může se žalobce v případě tohoto porušování způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek, domáhat prodeje jednotky žalovaného (odkaz na § 1184 o.z.). Žalobce, který tak není oprávněn rozhodovat o užívání předmětných společných prostor představovaných garážovým stáním, není k podání žaloby aktivně věcně legitimován.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně podle procesního úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o. s. ř.) a rozsah a výši nákladů účelně vynaložených procesně úspěšným žalovaným v odůvodnění svého rozhodnutí specifikoval.

Rozsudek napadl žalobce včas podaným odvoláním, které založil na odvolacím důvodu podle § 205 odst. 2 písm. g) o. s. ř., tedy soudu prvního stupně vytýkal nesprávné právní posouzení věci. K uplatněnému odvolacímu důvodu tvrdil, že interpretace § 1189 o.z. provedená soudem prvního stupně není správná. Zdůraznil, že společenství vlastníků jednotek je z hlediska důvodu jeho vzniku založeno na tom, aby byla jediná autorita pro správu společných částí, neboť v rámci „roztříštěnosti“ vlastnictví a s tím spojenou mnohosti názorů na správu nemovitosti a jejich společných částí by nemohla být nemovitost účelně spravována. Společenství vlastníků jednotek je tu tedy od toho, aby určovalo pravidla a dohlíželo nad jejím výkonem, a to především ve vztahu ke společným částem. Ustanovení § 1189 a 1190 o.z. nekolidují žádným způsobem s § 1175 o.z. Jestliže některé části společných prostor, v daném případě prostor obecně užívaný jako garáže, má svá parkovací stání, která jsou výlučně svěřena k užívání jen některému vlastníku jednotky, pak toto parkovací stání nemůže být užíváno právě žalovaným, když on není tím vlastníkem jednotky, ke které náleží právo výlučného užívání parkovacího stání. Soud prvního stupně zcela zjevně vadným způsobem vyložil smysl obecného ustanovení § 1175 odst. 1 o.z., který míří na to, co v čem není žalobci bráněno, tedy v obvyklém užívání společných prostor. Užívání společných prostor není to, co žalobci vadí, žalobci vadí vytváření separátních dohod mezi vlastníkem a třetí osobou o užívání části společných částí, neboť k takové „dohodě“ neexistuje legální zmocnění. To, čemu brání žalobce žalovanému, je vytváření pravidel užívání, která nejsou stanovena žalobcem odpovědným za správu společných částí, ale která jsou vytvářena jednotlivými vlastníky, tedy aby správu společných částí přebírali ve faktické moci jednotliví vlastníci. Každý z vlastníků jednotek, který má dohodu o výlučném užívání garážového stání, je oprávněn užívat garáže jen pro své výlučné potřeby a není oprávněn poskytovat souhlas s užíváním takového garážového stání žádné třetí osobě. V tomto ohledu žalobce vyslovil přesvědčení, že posuzovaná skutková situace je obdobná situaci, kterou právní řád řeší ve vztahu vlastník, nájemce a podnájemce věci v rámci podnájemního vztahu. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobě vyhověl.

Žalovaný navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně. Argumentoval tím, že

tvrzení žalobce nemůže obstát ani ve vztahu k přiměřené aplikaci vztahu vlastníka a nájemce, jelikož v takovém případě odvozuje nájemce své smluvní právo užívat pronajatou věc od vlastníka a smlouvou nebo zákonem je toto právo omezeno, může být ukončeno, atd. V posuzovaném případě však vlastník jednotky s oprávněním výlučného užívání určitého společného prostoru neodvozuje toto právo od žalobce, žalobce toto právo vlastníkově ani neudělil a nemůže jej tedy vlastníkově jednotky ani odejmout, nebo jej v tomto užívání omezit. Jedná se tedy fakticky o výkon obdobný vlastnickému právu, který musí být chráněn Ústavou a Listinou základních práv a svobod, obdobně jako vlastnické právo, a vlastník jednotky s ním naopak může nakládat tak, že ji bude vykonávat sám, nebo umožní jej využívat jiné osobě, apod. Skutečnost, že oprávněným k výlučnému užívání garážového stání je vlastník dotčené jednotky, a nikoliv žalobce jako společenství vlastníků jednotek či výbor společenství vlastníků jednotek, vyplývá z prohlášení vlastníka, konkrétně z čl. 3.4 a násl. Společenství vlastníků jednotek či výbor společenství vlastníků jednotek nemůže zakazovat užívání garážových stání, jejichž výlučné užívání je spojeno s vlastnictvím konkrétní bytové jednotky v souladu s prohlášením vlastníka a kupní smlouvy, vlastníkům jednotek nebo osobám, kterým to vlastníci jednotek umožní. Jediným oprávněným subjektem, který by byl oprávněn domáhat se vyklizení, či zdržení se užívání garážového stání je toliko vlastník dotčené jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání příslušného garážového stání jako společných prostor.

Odvolací soud z podnětu podaného odvolání přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, jež předcházelo jeho vydání (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání **n e n í** důvodné.

Spoluvlastnictví, které je založeno na vlastnictví bytových jednotek a spoluvlastnických podílech zařazuje zákon č. 89/2012 Sb. do oblasti věcných práv, které jsou právy absolutními. V § 1160 o.z. je provedena právní úprava pojmu společné části nemovité věci tak, že společné jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně, přičemž ustanovení o vymezení společných částí platí i v případě přenechání určité části nemovité věci k výlučnému užívání některému vlastníku jednotky. Jedná se právě mj. o garáže či garážové stání. Vlastník jednotky má přitom právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části. Jedná se o speciální úpravu vlastnického, resp. spoluvlastnického práva, které, jako všechna věcná práva, působí tzv. erga omnes a jeho obsahem je právo věc držet, užívat, požívat, nakládat s ní, tj. zejména věc převést na jiného, pronajmout, pokud není vlastnické právo omezeno právním řádem. K zodpovězení otázky, zda vlastník jednotky může svůj spoluvlastnický podíl na společných částech, který je mu reálně přenechán jako vlastníku jednotky k výlučnému užívání pronajmout třetí osobě, je významná právní úprava provedená v § 1175 a násl. o.z. v tom směru, zda a v jaké míře omezuje vlastnická, resp. spoluvlastnická práva vlastníka bytové jednotky. Práva vlastníka bytové jednotky k bytu a ke společným částem nemovité věci jsou upravena pozitivně a negativně, přičemž mezi pozitivní oprávnění vlastníka bytové jednotky patří nejen právo užívání, ale i právo držby bytu a společných částí (srovnej komentář k občanskému zákoníku, JUDr. Jiří Spáčil, CSc., a kolektiv, 1. vydání 2013, strana 729). Negativní

vymezení je vyjádřeno v povinnosti vlastníka bytové jednotky zdržet se všeho, co by bránilo výkonu práv jiných spoluvlastníků bytových jednotek. Nedodržení těchto povinností má pak za následek oprávnění osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky domáhat se nařízení prodeje jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 o.z.). Společenství vlastníků bytových jednotek jako právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku nemá jiná zákonná oprávnění ingerovat do práv vlastníka bytové jednotky, tedy ani právo rozhodovat o dispozicích s jeho právy na společných částech, které mu byly svěřeny do výlučného užívání. S uvedenými důvody odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil včetně akcesoricky navazujícího výroku o nákladech řízení.

Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn ustanovením § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Procesně úspěšnému žalovanému byla proto přiznána náhrada nákladů řízení účelně vynaložených na bránění práva, která je tvořena náklady vynaloženými za právní zastoupení v celkové výši 4.356 Kč (§ 9 odst. 1, § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku **j e** přípustné dovolání za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 4 .

V Praze dne 2. února 2017

JUDr. Blanka K a p i t á n o v á v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Beata Szturcová