

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Knotkové a soudců JUDr. Kateřiny Kodetové a Mgr. Pavla Freiberta ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek pro dům xxx**
IČO: xxx
sídlem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Radkem Buršíkem
sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4

proti

žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. xxx**
IČO: xxx
sídlem xxx
zastoupený advokátkou JUDr. Ivanou Sittkovou
sídlem Medkova 913/48, 149 00 Praha 11 – Chodov

o žalobě z rušené, vypuzené držby,

o odvolání žalobce proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 5. dubna 2018, č. j. 5 C 66/2018-50,

takto:

I. Usnesení soudu prvního stupně **se mění** tak, že žalovanému **se ukládá**:

- 1) povinnost uvést okap svádějící vodu ze střechy budovy č. p. xxx nacházející se na pozemku parc. č. xxx, obec Praha, část obce Žižkov, zapsané na LV č. xxx katastru nemovitostí pro katastrální území Žižkov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, do původního stavu, tj. nainstalovat zpět svodovou rouru vč. žlabového kotlíku tak, aby svodová roura v horní části ústila do nyní přerušené nadokapní plechové svodové roury, nacházející se nad úrovní fasádní římsy střešní nástavby budovy č. p. xxx a ve spodní části byla zakončena žlabovým kotlíkem ústícím do svodové roury červenohnědé barvy umístěné v nice mezi budovou č. p. xxx a budovou č. p. xxx, nacházející se na pozemku parc. č. xxx, obec Praha, část obce Žižkov, zapsané na LV č. xxx katastru nemovitostí pro katastrální území Žižkov,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Hana Tomanová.

vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to v místě pod fasádními římsami budovy č. p. xxx a budovy č. p. xxx tak, aby žlabový kotlík spojoval svodové roury odvádějící dešťové srážky ze střech budovy č. p. xxx a budovy č. p. xxx do svodové roury červenohnědé barvy umístěné v nice mezi budovou č. p. xxx a budovou č. p. xxx;

- 2) povinnost zdržet se rušení držby služebnosti okapu umístěného na fasádě budovy č. p. xxx nacházející se na pozemku parc. č. xxx, obec Praha, část obce Žižkov, zapsané na LV č. xxx katastru nemovitostí pro katastrální území Žižkov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tj. zdržet se jakéhokoliv jednání spočívajícího v odstraňování svodové roury či jakékoliv její části umístěné na fasádě budovy č. p. xxx nebo v nice mezi budovou č. p. xxx a budovou č. p. xxx, nacházející se na pozemku parc. č. xxx, obec Praha, část obce Žižkov, zapsané na LV č. xxx katastru nemovitostí pro katastrální území Žižkov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 13.982,50 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám advokáta Mgr. Radka Buršíka.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením soud prvního stupně zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal vůči žalovanému ochrany držby služebnosti okapu a uvedení předmětného okapu, který odváděl dešťovou vodu ze střechy žalobce, do původního stavu popsánoho shora ve výroku tohoto rozhodnutí (výroky I. a II.), a současně přiznal žalované náhradu nákladů řízení ve výši 6.534 Kč (výrok III.).
2. Rozhodl tak ve věci, v níž žalobce svůj nárok opíral o tvrzení, že mezi budovami č. p. xxx (xxx) a č. p. xxx (xxx), v Praze 3 byl umístěn jediný okapový svod, do něhož byl zaústěn okap žalovaného i žalobce. Tento okapový svod byl oběma účastníky užíván společně nejméně od roku 2007. Vlastnické právo k okapovému svodu není mezi stranami postaveno na jisto, žalobce má však za to, že mu svědčí minimálně od roku 2007 služebnost okapu. Dne 18. 12. 2017 žalovaný odstranil část okapu, svádějící dešťovou vodu ze střechy domu xxx v Praze 3 do okapového svodu mezi budovami, a to bez souhlasu žalobce. Dešťová voda v důsledku odstranění okapové části stéká mimo okapový svod přímo na omítku domu xxx a na chodník před tímto domem, čímž vzniká riziko vzniku majetkové škody možným zatékáním vody a promáčením omítky domu xxx 40 a rovněž hrozí riziko úrazu chodců na mokřem (v zimním období zledovatěném) chodníku. Žalobce dále tvrdil, že dne 19. 12. 2017 se dozvěděl, že demontáž okapu provedl žalovaný.
3. Žalovaný proti tomu namítal, že nejsou splněny podmínky pro projednání a rozhodnutí věci, neboť žalobci uplynula prekluzivní lhůta 6 týdnů k podání žaloby na ochranu držby, protože se o ohrožení svého tvrzeného práva dozvěděl již v roce 2014, když jej Úřad městské části Praha 3, odbor výstavby, vyzval k odstranění připojeného svodu, žalobce však zůstal nečinný. Žalovaný

Shodu s prvopisem potvrzuje: Hana Tomanová.

dále tvrdil, že k vypuzení z držby nikdy nedošlo. Namítal, že žalobce není k žalobě aktivně legitimován, neboť jako společenství vlastníků jednotek je pouze správcem majetku, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek; nemůže se tedy domáhat ochrany držby, protože ze své podstaty mu žádná držba ani vzniknout nemohla. Svod je součástí nemovitosti ve správě žalovaného, což potvrzuje faktický stav nemovitosti před vybudováním nástavby na budově spravované žalobcem. Mezi účastníky nebyla uzavřena žádná smlouva, ani nebyl dán souhlas žalobci k užívání majetku vlastníků bytových jednotek žalovaného. Žalobce majetek spravovaný žalovaným svévolně využil ve svůj prospěch a na jeho úkor se obohacuje, proto je žalobcem tvrzená držba v každém případě nepoctivá a nepoživá ochrany zákona. Žalovaný naopak žalobce opakovaně vyzýval k odstranění připojeného svodu. Žalovaný je přesvědčen, že žalobce nemohl být kvůli probíhajícímu stavebnímu řízení a opakovanému upomínání o zjednání nápravy v dobré víře, že je poctivým držitelem, resp. že mu právo využívat svod náleží. Žalovaný rovněž uvedl, že u Městského soudu v Praze je od roku 2015 vedeno řízení o odstranění připojení dešťového svodu pod sp. zn. 77 Cm 310/2015, v jehož rámci se znalec vyjádřil v tom smyslu, že při výstavbě nástavby měl žalobce řešit odvod odpadních vod legitimním způsobem a nikoliv na úkor historického svodu dešťové vody, který není dimenzován pro odvádění vody z obou sousedících domů. S odkazem na ustanovení § 178 o. s. ř. pak navrhoval zamítnutí žaloby s tím, že se žalobci nepodařilo prokázat ani jednu ze zákonných podmínek (existence držby, svémocné rušení držby žalovaným).

4. Pro účely svého rozhodnutí vzal soud prvního stupně za zjištěné, že na pokyn žalovaného (jím pověřenou osobou) došlo k odstranění okapového svodu zaústěného kotlíkem z půdní nástavby domu ve správě žalobce do svislého dešťového svodu, umístěného v nice mezi domy č. p. xxx a č. p. xxx v Praze 3. K zaústění okapového svodu z domu č. p. xxx v Praze 3 došlo v době po udělení stavebního povolení ke stavbě půdní nástavby na tomto domě (po 28. 12. 2007). Následně byl žalobce žalovaným a stavebním úřadem opakovaně v průběhu let (nejméně 2014 – 2017) vyzýván k odstranění předmětného okapového svodu, který příslušný stavební úřad vnímá jako závadový stav. Žalovaný také žalobce opakovaně upozorňoval, že se zaústěním do svislého dešťového svodu, který považuje za výlučný majetek vlastníků jednotek v domě č. p. xxx v Praze 3, nedal žalovanému souhlas, nebyla mezi nimi uzavřena žádná smlouva a žalobci tedy k jeho užívání nesvědčí žádný právní titul. Proti výzvám stavebního úřadu k odstranění závadového stavu žalobce namítal, že společné využívání svislého dešťového svodu mezi oběma budovami má již dlouhého trvání a jeho technický stav toto využívání umožňuje bez rizika vzniku škod na majetku. Vzhledem k délce společného užívání svodu považuje žalobce za možné, že vzniklo věcné břemeno svědčící žalobci. Žalovaný, po opakovaném vyjednávání s žalobcem, podal v roce 2015 k Městskému soudu v Praze žalobu, jíž se vůči žalobci (tam v postavení žalovaného) domáhá odstranění napojení dešťového svodu z domu č. p. 1080 v Praze 3 na svislý dešťový svod domu č. p. xxx v Praze 3.
5. Po právní stránce soud prvního stupně předně uzavřel, že tu je dána aktivní věcná legitimace žalobce coby společenství vlastníků jednotek v předmětném domě, neboť tu jde o činnost spojenou se správou domu a pozemku – sem náleží rovněž výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek (§ 8 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Soud prvního stupně však dospěl k závěru, že žaloba byla u soudu podána až po uplynutí prekluzivní lhůty plynoucí z ustanovení § 1008 o. z., neboť žalobce se o ohrožení či rušení svého tvrzeného práva dozvěděl nejpozději v roce 2014, když byl poprvé stavebním úřadem vyzván, na základě podnětu žalovaného, k odstranění dešťového svodu ze střešní nástavby domu č. p. xxx v Praze 3. Výzvu takového charakteru měl žalobce dle názoru soudu prvního stupně nepochybně chápat jako bezprostřední ohrožení jím tvrzené držby, žalobce však až do 30. 1. 2018 žalobu na ochranu držby nepodal a kromě odpovědi stavebnímu úřadu zůstal nadále ve věci nečinný. Soud prvního stupně dále s odkazem na základní zásady soukromého práva zakotvené v ustanovení § 6 odst. 2 o. z. připomněl, že nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo

nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu, přičemž současně podle ustanovení § 8 o. z. zjevně zneužívá práva nepožívá právní ochrany. Na tomto základě pak soud prvního stupně dovedl, že žaloba ani není důvodná, neboť ochrana může být poskytnuta pouze držbě, která po určitou dobu pokojně trvala, což není tento případ, neboť žalovaný se užívání svislého dešťového svodu žalobcem dlouhodobě a aktivně bránil; případná prozatímní (dočasná) ochrana posledního faktického stavu by za daných okolností byla ochranou protiprávního stavu a i proto ji nelze žalobci poskytnout.

6. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce včasné odvolání, v němž především zdůraznil, že svou žalobu podal včas, tj. před uplynutím 6týdenní lhůty podle ustanovení § 1008 o. z., jejíž počátek žalobce odvozuje od okamžiku, kdy se dozvěděl o odstranění předmětného okapu a o tom, kdo jej odstranil (nechal odstranit), tedy ode dne 19. 12. 2018. Za nesprávný pak označil žalobce názor soudu, podle něhož je lhůta počítána od výzvy stavebního úřadu, který však není rušitelem držby. Spor mezi účastníky o předmětný okapový svod je zřejmý a na důvodnost žaloby nemůže mít vliv, žalovaného ke svémocnému odstranění okapového svodu neopravňovaly ani výzvy stavebního úřadu adresované žalobci. Žalobce připomněl, že smyslem tohoto zvláštního soudního řízení je toliko zjištění posledního pokojného stavu a poskytnutí ochrany proti tomu, kdo jej ruší, a to až do doby, kdy bude rozhodnuto v řádném řízení o právu toho kterého účastníka.
7. Žalovaný naopak považuje usnesení soudu prvního stupně za věcně správné a navrhl jeho potvrzení. Zopakoval svou argumentaci stran uplynutí prekluzivní lhůty pro podání této žaloby, jakož i stran nedostatku aktivní věcné legitimace žalobce. Připomněl, že v řízení nebylo zjištěno cokoli, co by svědčilo pro dobrou víru žalobce v souvislosti s napojením předmětného dešťového svodu.
8. Odvolací soud přezkoumal ve smyslu ustanovení § 212 a § 212a o. s. ř. napadené usnesení i řízení, které předcházelo jeho vydání, a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
9. Odvolací soud předně konstatuje, že soud prvního stupně postupoval správně, pokud dospěl k závěru o aktivní věcné legitimaci žalobce v tomto řízení. Podle ustanovení § 1194 odst. 1 o. z. je společenství vlastníků právníckou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Již odtud plyne aktivní věcná legitimace žalobce, neboť ke správě domu nepochybně patří též péče o odvod dešťové vody ze střechy domu. Nadto ze soudem prvního stupně citovaného ustanovení § 8 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. plyne výslovně též to, že k činnostem týkajícím se správy domu náleží mj. také činnosti spojené s provozováním společných částí (písm. e/ cit. ust.), k nimž pravidelně náleží též svody dešťové vody, jakož i činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek (písm. f/ cit. ust.). V tomto kontextu je společenství oprávněno jak k uzavření případných smluv, jimiž bude odvod dešťové vody zajištěn, tak i k podání nyní projednávané žaloby směřující k ochraně držby tvrzené služebnosti okapu.
10. Odvolací soud však nesouhlasí se závěrem soudu prvního stupně o opožděnosti žaloby s ohledem na prekluzivní lhůtu vyplývající z ustanovení § 1008 o. z. Podle citovaného ustanovení soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování držby, pokud bude žaloba podána po uplynutí šesti týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé. V kontextu citovaného ustanovení je podstatné, o jaké právo tu jde, resp. ochrany proti jakému zásahu se žalobce domáhá. Z podané žaloby je pak zřejmé, že jde o reakci na konkrétní jednání žalovaného spočívající v odstranění napojení okapového svodu žalobce do svodu žalovaného, k němuž došlo dne 18. 12. 2017 a o němž (včetně původce) se žalobce dozvěděl následujícího dne (tato tvrzení nebyla ze strany žalovaného sporná). Proti tomuto zásahu, kterým bylo žalobci fakticky zamezeno ve využívání svodu dešťové vody dosavadním způsobem, směřuje nyní projednávaná žaloba. Byla-li proto podána dne 30. 1. 2018, tj. 6 týdnů od výše

uvedeného dne 19. 12. 2017, jde o žalobu včasnou. Opačný závěr by – dovedeno *ad absurdum* – znamenal, že jakákoli výzva směřující ke změně dosavadního stavu (či jiné jednání, z něhož by bylo možno dovozovat i jen pouhé potenciální ohrožení dosavadní držby) by po uplynutí 6týdenní lhůty umožňovala prakticky jakýkoli svémocný zásah proti dosavadní držbě, aniž by bylo možno se proti rušiteli bránit žalobou podle ustanovení § 1003 či § 1007 o. z.

11. Odlišně od soudu prvního stupně pak odvolací soud posoudil též důvodnost podané žaloby. Ze skutkových zjištění soudu prvního stupně je zřejmé především to, že předmětný okapový svod byl dlouhodobě využíván pro odvod dešťové vody z obou domů – k zaústění okapového svodu došlo v době po udělení stavebního povolení ke stavbě půdní nástavby na domě č. p. xxx v Praze 3 (po 28. 12. 2007), k jeho odstranění žalovaným pak dne 18. 12. 2017. Tento faktický stav odpovídá tvrzení žalobce o tom, že je držitelem služebnosti okapu (spočívající v právu žalobce odvádět dešťovou vodu z jím spravované nemovitosti prostřednictvím společně využívaného okapového svodu). Odvolací soud tím nečiní závěr o tom, zda tu předmětné právo (služebnost) skutečně je (žalobci náleží) či nikoli, neboť to není smyslem tohoto řízení. Ve smyslu ustanovení § 178 o. s. ř. odvolací soud toliko konstatuje, že má za zjištěnou poslední držbu v té podobě, jak trvala po řadu let před 18. 12. 2017, tj. v podobě, kdy dešťová voda z domu č. p. xxx spravovaného žalobcem byla odváděna společně využívaným svodem domu č. p. 1070. Současně je také zjištěno svémocné rušení této držby spočívající v tom, že žalovaný (jím zjednaná osoba) stávající napojení okapových svodů odstranil, aniž by se tak stalo v rámci dovolené svémoci (§ 14 o. z.). V této souvislosti odvolací soud připomíná, že odstranění sporného napojení se žalovaný domáhal u soudu, byť prozatím neúspěšně, a teprve rozhodnutím soudu by mohlo být konstatováno, že žalobce je povinen toto napojení odstranit; tuto povinnost by pak bylo možno exekučně vymáhat (ani tehdy by nebyl žalovaný oprávněn odstranit sporné napojení sám). K odstranění sporného napojení pak žalovaného nikterak neopravňovaly ani výzvy stavebního úřadu směřované vůči žalobci, pokud ten sám výzvám nevyhověl. Lze proto shrnout, že tu je zjištěna jak poslední držba (žalobce), tak i její svémocné rušení (ze strany žalovaného).
12. K námitkám žalovaného v tom smyslu, že žalobci nelze ochranu poskytnout, neboť mu žádné právo nesvědčí, je pak třeba uvést, že v tomto řízení není zjišťováno, zda ten který účastník tvrzené právo má či nikoli, nýbrž právě jen poslední držba (faktický stav) a její svémocné rušení (§ 178 o. s. ř.).
13. Podle § 1007 odst. 1 o. z. platí, že byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav; proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil. Podle odst. 2 cit. ust. vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabráni výkonu práva, nebo již nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání. V daném případě je zjevné, že žalovaný svým svémocným jednáním zabránil dosavadnímu (faktickému) výkonu práva žalobce odvádět dešťovou vodu z jím spravované nemovitosti společně užívaným okapovým svodem, tj. vypudil jej z držby tohoto práva. Ochranu přitom zákon poskytuje držbě obecně, tj. nikoli pouze držbě řádné, poctivé a pravé, nýbrž také držbě, která řádná, poctivá či pravá není. Pouze namítne-li to žalovaný, není možno ochranu poskytnout držbě nepravé, tj. takové, v níž se držitel vetřel svémocně nebo vloudil potajmu nebo lstí, anebo že usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou (§ 993 o. z.).
14. To však není tento případ, nelze učinit závěr o tom, že by se žalobce v držbu tvrzeného práva svémocně vetřel či potajmu vloudil. Nutno připomenout, že k zaústění sporného okapového svodu došlo v rámci povolených stavebních úprav, přičemž účastníky stavebního řízení byly též dotčené osoby (vlastníci sousední nemovitosti). Jakkoli snad nebyl tehdy ujednáán právní titul pro toto napojení, nelze přehlédnout, že na základě stavebního povolení bylo s vědomím vlastníků sousední nemovitosti provedeno a po řadu let užíváno, přičemž spor s tím související je dokumentován až od roku 2014, tj. po cca. 7 letech od realizace. Tento pozdější spor pak již

nemůže mít pro tuto věc význam, neboť z něj nelze dovozovat, že by měl žalobce od počátku toliko nepravou držbu.

15. S ohledem na vše právě uvedené proto odvolací soud shledal, že žaloba, již se žalobce brání proti vypuzení držby, k němuž došlo tím, že žalovaný nechal dne 18. 12. 2017 fakticky odstranit napojení okapových svodů, jehož prostřednictvím byla dešťová voda z domu spravovaného žalobcem odváděna do společně využívaného okapového svodu, je nejen včasná, ale i důvodná.
16. Odvolací soud nicméně apeluje na oba účastníky, že toto prozatímní rozhodnutí nepředstavuje konečné řešení jejich sporu a je především na nich, jak bude odvod dešťové vody z domu spravovaného žalobcem do budoucna zajištěn. Na žalobci je, aby tuto záležitost řešil v souladu s právem především dohodou se žalovaným o společném užívání stávajícího dešťového svodu (se zohledněním podílu žalobce na nákladech spojených s údržbou včetně nákladů na případnou úpravu dosavadního svodu, není-li dostatečně dimenzován pro odvod dešťové vody z obou střech), případně instalací vlastního okapového svodu. Nelze přehlédnout, že stávající situace není vyhovující a ohrožuje jak oba domy, tak i procházející chodce, za což nesou svůj díl odpovědnosti oba účastníci.
17. Odvolací soud proto napadené rozhodnutí soudu prvního stupně změnil tak, že podané žalobě v celém rozsahu vyhověl (§ 220 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).
18. O náhradě nákladů řízení rozhodl odvolací soud podle ustanovení § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů náleží procesně úspěšnému žalobci. Náklady žalobce jsou tvořeny odměnou jeho zástupce (advokáta) ve výši 6.750 Kč, tj. po 1.500 Kč (tarifní hodnotou je tu částka 10.000 Kč podle ustanovení § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „AT“, odměna je pak určena podle ustanovení § 7 AT) za každý ze 4 úkonů právní služby (sepis žaloby, odvolání, účast při ústním jednání soudu prvního stupně a při jednání odvolacího soudu), poloviční odměna náleží za úkon spočívající v odvolání proti usnesení soudu prvního stupně o odmítnutí žaloby (§ 11 odst. 2 písm. c/ AT). Za samostatný účelný úkon není považováno doplnění žaloby, neboť jím byly odstraňovány vady, jimiž původně žaloba trpěla – jde tak v souhrnu toliko o jeden účelný úkon spočívající v sepisu (bezvadné) žaloby. Náklady žalobce jsou dále tvořeny náhradou hotových výdajů advokáta určených v paušální výši po 300 Kč podle § 13 odst. 1, 3 AT ke každému z 5 výše uvedených účelných úkonů, tj. celkem 1.500 Kč. Souhrn těchto částek je dále třeba navýšit o 21% DPH, neboť advokát vykonává advokacii jako společník PricewaterhouseCoopers Legal s. r. o., advokátní kancelář, která je registrována coby plátce této daně. Náklady žalobce jsou konečně tvořeny též zaplacenými soudními poplatky po 2.000 Kč za podanou žalobu a odvolání. Celkem tak náklady žalobce představují částku 13.982,50 Kč, již je povinen žalovaný zaplatit žalobci do 3 dnů od právní moci rozhodnutí (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) k rukám advokáta (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné § 238 odst. 1 písm. g/ o. s. ř.).

Praha 19. června 2018

JUDr. Jana Knotková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Hana Tomanová.