



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Zachystalové a soudkyň JUDr. Ivy Zemanové a JUDr. Renaty Hertlové ve věci

žalobců: a) **Jiří K.**, narozený dne xxx
bytem xxx, xxx, xxx
b) **Marie Sch.**, narozená dne xxx
bytem xxx, xxx xxx
oba zastoupeni advokátem JUDr. Alešem Kolářem
sídlem Rumunská 21/29, 120 00 Praha 2 -Vinohrady

proti
žalovanému: **Ing. Olav Č.**, narozený dne xxx
bytem xxx, xxx, xxx
zastoupený advokátkou JUDr. Danou Chalupovou
sídlem Mánesova 53, 120 00 Praha 2

o určení povinnosti odstranění závad terasy, k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 22. 11. 2017, č. j. 16 C 174/2015-175,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výroku o věci samé I. **potvrzuje** ve znění, že žalovaný je povinen zdržet se všeho, co působí vnikání vody z terasy bytové jednotky žalovaného č. xxx do bytové jednotky žalobců č. xxx, nacházejících se v domě čp. xxx v xxx, xxx, k. ú. xxx, obec Praha, ve výroku o nákladech řízení II. **se mění** jen tak, že jejich výše činí 31 403 Kč, jinak **se** v tomto výroku a ve výroku o nákladech řízení státu III. **potvrzuje**.

- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 6 534 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Aleše Koláře.

Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovanému povinnost ve lhůtě šesti měsíců od právní moci rozsudku provést opravu hydroizolace terasy bytové jednotky č. xxx tak, aby nedocházelo k zatékání do bytové jednotky žalobců č. xxx, přičemž obě bytové jednotky jsou umístěny v domě č. p. xxx v xxx, katastrální území xxx, obec Praha (výrok I). Žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení částku 21 602 Kč k rukám právního zástupce žalobců do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II) a českému státu na náhradě nákladů řízení částku 5 776 Kč na účet Obvodního soudu pro Prahu 3 do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III).
2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhali po žalovaném provedení opravy hydroizolace terasy bytové jednotky, jejímž je žalovaný vlastníkem, tak aby nedocházelo k zatékání do bytové jednotky žalobců. Obě bytové jednotky jsou umístěny v domě č. p. xxx v xxx. Z terasy bytu žalovaného zatéká do kuchyně bytu žalobců, takže vodu musejí zachytávat do mobilních nádob. Na stropě jsou v důsledku zatékání trvalé fleky. Odbor výstavby ÚMČ Praha 3 vyzval žalovaného dne 2. 9. 2011 k odstranění závad do 30 dnů, opětovně pak přípisů z 2. 11. 2011, 22. 1. 2013 a 6. 8. 2014. Závada však trvá dál. Žalobce prostřednictvím svého právního zástupce vyzval žalovaného ke zpřístupnění bytu za účelem opravy terasy s tím, že společenství vlastníků jednotek zadá opravu předmětné terasy. Žalovaný však na výzvy nereagoje, schůzi společenství vlastníků se neúčastní.
3. Žalovaný se žalobou nesouhlasil. Dle jeho názoru ani jedna z teras, které přináležejí k jeho bytové jednotce, nevykazuje žádné vady. Přibližně v roce 2006 došlo k rozebrání a přetěsnění terasy, kdy byla nanesena nová tekutá hydroizolační vrstva a položena nová dlažba. Tím žalovaný považoval problém se zatékáním za vyřešený. Po opakovaných stížnostech žalobce žalovaný pověřil svou asistentku Ing. Petru V., aby v roce 2011 prováděla monitoring dešťů a stavu stropu žalobce. Během čtyř návštěv v bytě žalobců v srpnu 2011 bylo vždy zjištěno, že flek na stropě je suchý, ačkoli jednou žalobce tvrdil, že je vlhký. Žalobce stále odkazuje na 12 let starou skvrnu na stropě. Žalovaný reagoval na výzvy stavebního úřadu z ledna 2013, kdy celou záležitost řešil předseda výboru společenství vlastníků jednotek Jakub V. I stavební úřad ve výzvě konstatoval, že důvodem tvrzeného zatékání je patrně netěsnost klempířského prvku v místě olemování zídky se žlabem při štítové zdi – tedy nikoli netěsnost terasy. Opravu mělo zajistit společenství vlastníků jednotek. Žalovaný pověřil svou asistentku Ing. Petru V. k řešení situace. Ta je v kontaktu se společenstvím vlastníků jednotek, které celou záležitost intenzivně řeší. V červenci 2015 řemeslníci provedli kontrolu střechy i terasy a provedli opatření směřující k odstranění zatékání do bytu žalobce. Přístup na terasu je možný i bez součinnosti žalovaného.
4. Soud I. stupně na základě provedeného dokazování a s odkazem na § 1012 a § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. z.) uzavřel, že žalobci jsou spoluvlastníky bytové jednotky č. xxx a žalovaný je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. xxx, nacházející se nad bytovou jednotkou žalobců v domě čp. xxx v xxx. Do bytové jednotky žalobců, konkrétně kuchyně, dlouhodobě zatéká stropem. Dle znalce je příčinou zatékání porušená hydroizolace terasy, která je součástí bytové jednotky žalovaného. Z uvedené právní úpravy vyplývá, že vlastník jednotky je mimo jiné povinen zdržet se zatékání do sousední bytové jednotky. V souzené věci bylo zjištěno, že do bytové jednotky zatéká z bytové jednotky žalovaného, konkrétně z terasy v důsledku vadné hydroizolace. Oprava hydroizolace terasy je věcí vlastníka jednotky, neboť terasa zde není společnou částí domu. Argumentaci žalovaného, že není ve věci pasivně legitimován, neboť do bytu žalobců zatéká pravděpodobně soklem nalepeným na fasádu (tedy společnou část domu), soud I. stupně nepřisvědčil, neboť i kdyby

jednou z příčin zatékání byl tento sokl (což však z dodatku ke znaleckému posudku nevyplývalo), jedná se o sokl terasy, který je vybudován z důvodu její existence a za účelem zajištění její hydroizolace. Na žalovaném bude, aby zajistil potřebnou součinnost společenství vlastníků, pokud se ukáže, že je jí třeba. Z uvedených důvodů soud I. stupně žalobě vyhověl.

5. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. s. ř.), a přiznal jejich plnou náhradu žalobcům. Náklady řízení spočívají v zaplaceném soudním poplatku 2 000 Kč a dále odměně za právní zastoupení advokátem určené dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za devět hlavních úkonů právní pomoci dle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (převzetí zastoupení, žaloba, dvě písemná vyjádření, tři účasti u jednání, dvě účasti u místního šetření). Dle § 9 odst. 1 a § 7 činí odměna za jeden úkon 1 500 Kč a náhrada hotových výloh advokáta za jeden úkon dle § 13 činí 300 Kč. Dále byl přiznán nárok na 21% DPH v částce 3 402 Kč. Náklady řízení celkem činí 21 602 Kč. Podle § 148 odst. 1 o. s. ř. soud I. stupně uložil žalovanému nahradit státu náklady na znalečné v částce 5 776 Kč.
6. Rozsudek soudu I. stupně napadl včasným odvoláním žalovaný a s odkazem na důvody uvedené v § 205 odst. 2 písm. e) a g) o. s. ř. namítal, že soud I. stupně svůj závěr, že do kuchyně žalobců dlouhodobě zatéká, učinil na základě znaleckého posudku Ing. Š., podle kterého zatéká do bytu žalobců z důvodu porušení hydroizolace terasy, která je součástí bytové jednotky žalovaného. Původní znalecký posudek Ing. Š. ze dne 22. 2. 2016 však obsahuje sdělení, že do bytu žalobců nezatéká, skvrna na stropě je suchá. Znalec uvedl, že je zřejmé, že spára soklu terasy na styku s dlažbou je zatřena tvrdou spárovací hmotou (str. 4 původního posudku) a v závěru znalec uzavřel, že pokud do bytu žalobců zatéká, pak pravděpodobným místem zatékání bude neošetřená plastová spára keramického pásku na obvodovém zdivu. V dodatku č. 1 tohoto původního posudku ze dne 6. 4. 2017 znalec výslovně uvádí, že od doby místního šetření v roce 2016 se v zásadě nic nezměnilo (str. 6 dodatku). I když spodní spára (u soklu terasy) na styku s dlažbou již byla opravována tmelem, horní spára opravena nebyla a plastové ukončení nebylo utěsněno. Dle názoru znalce je zřejmé, že „voda pronikla trhlinkami v dlažbě“, ale v rámci svých zjištění trhlinky v dlažbě nepopisuje, pouze je shledává v jednom místě ve spáře soklu. Toto místo opravovalo SVJ v červenci 2015, jak doložil žalovaný fakturou p. B. vůči SVJ. Znalec zároveň vyjádřil přesvědčení že „voda si cestu najde“ a je možné, že „putuje vylehčovacími dutinami v betonu nosných konstrukcí domu z úplně jiného místa, než se nakonec objeví“. Zároveň znalec v rámci svého vyjádření u soudu 22. 11. 2017 uvedl, že konstrukčně je hydroizolace součástí nosných konstrukcí. Svůj závěr o tom, že došlo k porušení hydroizolace užíváním terasy, při konfrontaci se skutečností, že předmětnou terasu z důvodu pobytu žalovaného v zahraničí nikdo neužívá, nedokázal ozřejmit. S ohledem na uvedené dle názoru žalovaného nebylo prokázáno, že by docházelo k zatékání do jednotky žalobců, natož pak právě z jednotky žalovaného. V tomto směru proto považuje závěry napadeného rozsudku za chybné, resp. vágní, když se jedná o označení místa zatékání jako „pravděpodobného místa zatékání“. Žalovaný dále namítal, že soud I. stupně nesprávně právně posoudil otázku pasivní věcné legitimace na straně žalovaného. Dle smlouvy o výstavbě (resp. jejího dodatku) došlo k vymezení jednotek v domě čp. xxx v xxx s tím, že mimo jiné byly určeny i společné části domu, a to konkrétně v části V. této smlouvy v bodě 1. Pod písmenem a) jsou jako společné části označeny izolace a obvodové a nosné zdivo, pod písmenem c) pak hlavní vodorovné a svislé konstrukce. Dle názoru žalovaného z uvedeného zařazení společných částí domu dle smlouvy o výstavbě (i ve znění jejího dodatku) hydroizolace předmětné terasy je společnou částí domu (konečně dříve, před výstavbou jednotky č. x, se jednalo o izolaci pod střechem domu, tedy nepochybně o společnou část domu) a její oprava tak podléhá režimu opravy společné části domu (viz § 1189 o. z.). V takovém případě nemůže sám žalovaný zasahovat do společné části domu a tuto opravovat. Tím spíše, pokud znalec vyjádřil ve svém posudku, že je možné, že zatéká po obvodové zdi za soklem terasy a bude nutné utěsnit tuto spáru, tedy bude nutné do této

obvodové zdi nějak zasáhnout. I vzhledem k velmi napjatým vztahům mezi SVJ daného domu a žalovaným si do dnešního dne žalovaný nedovolil do společné části domu jakkoli zasáhnout, aby posléze nebyl obviněn ze strany ostatních vlastníků jednotek v domě, že poškozuje společné části v domě (čehož je povinen se zdržet dle § 1175 o. z.). Naopak, bylo to SVJ, které v červenci 2015 provedlo přetěsnění v místě styku terasy s obvodovým zdívem. V tomto směru pak má proto žalovaný za to, že je nutné, aby v případě skutečného zatékání do jednotky č. x byla uložena povinnost odstranit zatékání nikoli žalovanému, ale SVJ za součinnosti žalovaného. Tuto je žalovaný připraven poskytnout. Pokud soud I. stupně použil na daný stav právní úpravu nedovolených imisí (§ 1012 a 1013 o. z.), má žalovaný za to, že v daném případě se nejedná o imise, když on ničím vnikání vody do stropu bytu jednotky č. x nezavinil a nemůže je ani ovlivnit, neboť na předmětnou terasu (a k danému bytu náleží mimo jiné dvě terasy – viz kupní smlouva) žádnou vodu nenalévá, tedy ani nezpůsobuje zatékání do bytu č. x. Žalovaný se domnívá, že na daný případ by spíše měla být aplikována ustanovení § 1158 a násl. ohledně bytového spoluvlastnictví, a proto není žalovaný v tomto sporu věcně legitimován. Pokud jde o názor soudu prvního stupně, že daná terasa je součástí bytu č. x, a proto z povahy věci je žalovaný povinen zabránit zatékání do bytu č. x, má žalovaný za to, že je chybný v tom směru, že jako součást bytu může sloužit terasa toliko v ploše krytiny a podlahové plochy, nikoli pak konstrukční plochy položené pod krytinou, které svou povahou (i vymezením) jsou společnou částí domu, když dříve se jednalo o izolaci podstřešní. I proto pak má žalovaný za to, jak konečně uvedl i výše, že povinnost opravit hydroizolaci by měla být uložena SVJ s tím, že žalovaný by byl povinen poskytnout nutnou součinnost vůči SVJ (a nikoli naopak, jak je uvedeno v odůvodnění napadeného rozsudku). S ohledem na výše uvedené žalovaný navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně, anebo změnil a žalobu zamítl.

7. Žalobci navrhli potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného.
8. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v rozsahu žalovanou podaného odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1, 5 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
9. Podle § 1012 o. z. vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.
10. Podle § 1013 odst. 1 o. z. vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.
11. Soud I. stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, z nichž vyvodil správné skutkové závěry, které tak mohou být podkladem i pro rozhodnutí odvolacího soudu a na které lze pro stručnost odkázat. Rovněž právní hodnocení, které soud I. stupně ze zjištěného skutkového stavu vyvodil, je v zásadě správné.
12. Soud I. stupně důvodně uzavřel, že v důsledku zanedbání údržby ze strany žalovaného je dlouhodobě působena škoda na majetku žalobců, ke které dochází pronikáním vody do jejich bytu, a to z nemovitosti (konkrétně z terasy) žalovaného, jak určil znalec v dodatku znaleckého posudku. Znalec zde konstatoval, že od doby posledního místního šetření došlo k opětovnému promáčení stropu jak na původním místě, tak na dvou místech nových. Jako příčinu zatékání označil porušení vodotěsné izolace v důsledku pohybu betonové dlažby terasy (trhlina, uvolněné kamenivo betonu) a pronikání dešťové vody všemi konstrukčními vrstvami terasy až do železobetonové konstrukce stropu. Podle znalce náprava je možná pouze odstraněním

stávající konstrukce terasy včetně izolace a položením vodotěsné izolace nové, na kterou bude osazena lehká konstrukce povrchu terasy, např. plastová prkna na gumových terčích (viz dodatek ke znaleckému posudek č. 967 – 01/2016 ze dne 20. 4. 2017). Znalec uvedené závěry přesvědčivě vysvětlil i v rámci své výpovědi před soudem, proto soud I. stupně neměl důvod pochybovat o správnosti uvedených závěrů, byť nebyly zcela totožné se závěrem původního znaleckého posudku. Odvolací soud se s tímto stanoviskem ztotožnil. Žalobci se tedy důvodně brání proti tomuto zásahu do svých práv podanou žalobou. Ze znění shora citovaného § 1013 o. z. vyplývá, že se má jednat o záporní (negatorní) žalobu, čemuž odpovídá žalobci upravený petit, kterým soud uložil žalovanému povinnost zdržet se všeho, co by způsobilo vnikání vody z jeho terasy bytové jednotky do bytové jednotky žalobců. Je na žalovaném, aby se rozhodl pro takový konkrétním způsob opravy terasy, který zabrání tomu, aby v kuchyni žalobců prosakovala voda.

13. Odvolací soud neshledal důvodnou námitku žalovaného, který s odkazem na čl. 5 odst. 1 písm. a/ smlouvy o výstavbě (resp. jejího dodatku) namítal, že v daném sporu není pasivně legitimován, že žalováno by mělo být sdružení vlastníků jednotek. Ze čl. 5. odst. 1 písm. a/ dodatku ke smlouvě o výstavbě vyplývá, že za společné části budovy jsou označeny izolace základů („základy včetně izolací“), dále obvodové a nosné zdivo. Izolace terasy ve vlastnictví žalovaného není společnou částí budovy, proto je žalovaný pasivně legitimován v řízení, kde je mu uloženo zdržet se ve výroku rozsudku popsání jednání.
14. Odvolací soud z výše uvedených důvodů proto rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé I. podle § 219 o. s. ř. v příslušném znění potvrdil. Výrok o nákladech řízení II. změnil jen co do jejich výše, když zohlednil, že zástupce žalobců zastupoval dva klienty, a proto odměna za jeden úkon není ve výši 1 500 Kč, jak uvedl soud I. stupně, ale ve výši 2 400 Kč podle § 9 odst. 1, § 7 a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Výrok o nákladech státu III. byl rovněž jako věcně správný potvrzen.
15. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř., když žalobcům vznikl nárok na odměnu advokáta za účast při jednání odvolacího soudu a podání vyjádření odvolání. Výše odměny za jeden úkon 2 400 Kč podle § 9 odst. 1, § 7 a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. Dále 2 paušální náhrady hotových výdajů advokáta po 300 Kč podle § 13 odst. 1, 3 cit. vyhlášky a 21% DPH dle § 137 odst. 3 o. s. ř., celkem 6 534 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení za splnění podmínek dle § 237 o. s. ř., jestliže napadené 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.

Praha 16. října 2018

JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Bartáková.