



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Ireny Noskové a soudců Mgr. Lubora Veselého a JUDr. Ludmily Křišlové ve věci žalobce: **Společenství pro dům v Horních Počernicích čp. 2582**, IČ 27649130, se sídlem Markupova 2582/7, Praha 9, Horní Počernice, zast. Mgr. Ivou Svobodovou, advokátkou se sídlem Leštínská 12, Praha 9, proti žalovanému: **CANABA a.s.**, IČ 14868075, se sídlem Štětkova 1001/5, Praha 4, zast. JUDr. Otakarem Pazdziourou, advokátem se sídlem Řetězová 2, Děčín, o odstranění vad domu, k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 4. června 2010, č.j. 56 C 391/2008-122 a proti usnesení téhož soudu ze dne 2. června 2010, č.j. 56 C 391/2008-103,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé a ve výroku o nákladech řízení mezi účastníky **potvrzuje**, ve výroku o nákladech řízení státu se **mění** tak, že státu se náhrada těchto nákladů nepřiznává.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 13.880,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta JUDr. Otakara Pazdziory.
- III. Usnesení soudu I. stupně ze dne 2. června 2010, č.j. 56 C 391/2008-103 se **potvrzuje**.

Odůvodnění

Uvedeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu o odstranění vad bytového domu v Praze 9, Markupova č.p. 2582, uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení 22.814,64 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného a dále povinnost zaplatit náhradu nákladů státu, jejíž výše bude stanovena v samostatném usnesení.

Vycházel ze zjištění, že žalovaný před výstavbou bytového domu č.p. 2582 v Horních Počernicích uzavíral s budoucími vlastníky bytových jednotek smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy - smlouvy o převodu vlastnictví bytů, po ukončení výstavby došlo k předání bytových jednotek a následně byly jednotky převedeny do vlastnictví jednotlivých vlastníků smlouvou o převodu vlastnictví bytů. Dne 9.10.2006 se konala první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek, na které byly schváleny stanovy, podle nichž předmětem činnosti společenství je správa domu a další činnosti, mimo jiné údržba a opravy společných částí domu. Žalobce byl do rejstříku společenství vlastníků jednotek zapsán dne 17.1.2007, na schůzi žalobce dne 2.6.2008 byli účastníci seznámeni se stavem reklamací závad společných částí domu se závěrem, že bude objednan soudní znalec, který závady posoudí a ocení a dále vše bude řešeno v rámci občanskoprávního sporu. Dne 10.6.2008 pak vlastníci jednotek, jejichž celkový podíl na společných částech domu představuje 27343/116080, jako příkazci uzavřeli se žalobcem jako příkazníkem příkazní smlouvu, kterou se dohodli, že příkazník bude pro příkazce zajišťovat všechny věci a úkony související s vyřizováním reklamací vad společných částí domu. Po právní stránce soud I. stupně poukázal na ust. § 9 zák. č. 72/94 Sb. a konstatoval, že pohledávka z odpovědnosti za vady je uplatňována s ohledem na smluvní vztah, který byl stanoven na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytu, kterou uzavíral na straně prodávající vždy žalovaný a na straně kupující současní vlastníci bytových jednotek. Společenství vzniklo až po převodu bytových jednotek různým vlastníkům, ze stanov žalobce pak nevyplývá, že by žalobce byl způsobilý jednat za vlastníky bytových jednotek v řízení ve věcech uplatňování nároku z vad ze smluv, které byly uzavřeny mezi žalovaným a jednotlivými vlastníky bytových jednotek předtím, než žalobce vůbec vznikl. Příkazní smlouva pak byla uzavřena pouze mezi vlastníky čtyř bytových jednotek s minoritním podílem na společných částech domu, a nemůže proto zakládat aktivní legitimaci žalobce. Veden těmito závěry soud I. stupně i s poukazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR uzavřel, že žalobce ve věci není aktivně legitimován, a proto žalobu zamítl, o nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a o nákladech státu podle § 148 o.s.ř. pouze co do základu.

Rozsudek napadl odvoláním žalobce. Namítal, že soud I. stupně měl veškeré doklady prokazující aktivní legitimaci žalobce k dispozici od samého počátku řízení, na prvním jednání ve věci ustanovil soudního znalce k posouzení důvodnosti nároků obsažených v žalobě a činil další úkony potřebné pro rozhodnutí, až po 16 měsících vyzval žalobce k prokázání jeho aktivní legitimace, čímž byl žalobce uveden v omyl. Dále uvedl, že v případě nároku na odstranění vad společných částí domu se jedná o uplatnění práva každého jednotlivého spoluvlastníka společných částí domu, příkazní smlouvou byl pak příkazník pověřen provádět svým jménem za příkazce veškeré úkony související s vyřizováním reklamací vad společných částí domu, aktivní legitimace žalobce je tedy opřena jednak o existenci příkazní smlouvy a dále o stanovy žalobce. Závěrem uvedl, že případná absence aktivní legitimace nemá vést k zamítnutí žaloby ale k zastavení řízení, a navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a vrátil věc soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření uvedl, že k domáhání se odstranění vad společných částí domu je oprávněn jen každý jednotlivý kupující, žalobce by měl aktivní legitimaci pouze tehdy, pokud by všichni vlastníci bytových jednotek v domě předmětnou příkazní smlouvu podepsali. Závěrem zdůraznil, že žalobce nebyl soudem ani žalovaným uveden v omyl, a navrhl potvrzení napadeného rozsudku.

Žalobce v replice na vyjádření žalovaného ještě uvedl, že každý jednotlivý vlastník jednotky může zmocnit jinou osobu k jednání ve věci reklamací vad a nedodělků, zákon nestanoví podmínku, že by společenství vlastníků jednotek k jednání za vlastníky museli zmocnit všichni vlastníci jednotek. Poukázal rovněž na postup žalovaného, který průběžně o odstraňování vad a nedodělků s žalobcem jednal a některé vady i sám odstranil.

Odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání žalobce napadený rozsudek i řízení předcházející jeho vyhlášení podle § 212 a § 212a o.s.ř. a neshledal odvolání důvodným.

Soud I. stupně založil své zamítavé rozhodnutí na závěru, že žalobce ve věci není aktivně legitimován, a s tímto závěrem se odvolací soud ztotožňuje. Není sporu o tom, že žalovaný postavil předmětný dům na základě smluv uzavřených s budoucími vlastníky jednotlivých bytových jednotek ještě před zahájením výstavby, následně bytové jednotky jednotlivým vlastníkům předal a uzavřel s nimi smlouvy o převodu těchto jednotek do vlastnictví. Smluvní vztahy tedy vznikly mezi jednotlivými vlastníky bytových jednotek a žalovaným, eventuální nároky z odpovědnosti za vady z těchto smluvních vztahů proto mohou uplatňovat pouze jednotliví vlastníci jednotek, žalobce se žalovaným v žádném smluvním vztahu není, ze žádného zákonného ustanovení pak nelze dovodit, že by vznikem žalobce coby společenství vlastníků jednotek došlo k přechodu těchto nároků z jednotlivých vlastníků jednotek na žalobce. Posouzením aktivní legitimace v obdobné věci se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí ze dne 29.5.2007, sp.zn. 32 Cdo 1389/2007, v němž uvedl, že společenství vlastníků jednotek nepřísluší nárok z odpovědnosti za vady předmětu kupních smluv, které neuzavřelo ono, nýbrž jednotliví vlastníci jednotek. Přechod nároku z odpovědnosti za vady z jednotlivých vlastníků jednotek na žalobce nevyplývá ani ze stanov žalobce. Pokud jde o příkazní smlouvu ze dne 10.6.2008, soud I. stupně správně konstatoval, že tuto smlouvu na straně příkazců uzavřeli vlastníci jednotek s minoritním podílem na společných částech domu. Odstranění vad společných částí domu, jehož se žalobce touto žalobou domáhá, předpokládá provedení stavebních úprav společných částí domu, o nichž nemohou rozhodovat (tedy ani nárok na jejich provedení uplatňovat) vlastníci bytových jednotek s minoritním podílem na společných částech domu. Za stavu, kdy podle § 3 odst. 1 zák. č. 72/94 Sb. se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví nepoužijí není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka, je třeba vycházet z úpravy uvedené v § 11 odst. 5 věta druhá zák. č. 72/94 Sb., dle něhož jde-li o opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek. Ani uzavřením uvedené příkazní smlouvy tedy aktivní legitimace žalobce v tomto sporu založena nebyla. Poukázovali žalobce na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 28 Cdo 2381/2002 a rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp.zn. I. ÚS 646/04, je třeba uvést, že tato rozhodnutí řeší otázku věcné legitimace ve sporu mezi společenstvím vlastníků jednotek a jednotlivými vlastníky jednotek nikoli otázku věcné legitimace ve sporu s třetí osobou.

K odvolacím námitkám žalobce je třeba ještě uvést, že nedostatek aktivní legitimace nelze považovat za nedostatek podmínky řízení, pro který by bylo na místě řízení zastavit, aktivní legitimace k vedení sporu vyplývá z hmotného práva a její nedostatek musí nalézt

odraz v zamítavém meritorním rozhodnutí o žalobě. Pokud dle tvrzení žalobce žalovaný některé vady na společných částech domu na základě výzev žalobce již odstranil, lze poznamenat, že posouzení aktivní legitimace je věcí soudu, její nedostatek pak nelze zhojit ani s odkazem na ustanovení § 3 o.z. Na správnost závěru soudu I. stupně o nedostatku aktivní legitimace žalobce pak nemůže mít vliv ani skutečnost, že soud I. stupně nejprve ve věci ustanovil znalce, k poučovací povinnosti podle § 118a odst. 1, 3 o.s.ř. odvolací soud zdůrazňuje, že v daném případě byly prokázány skutečnosti, z nichž vyplývá, že žalobce ve sporu aktivně legitimován není, zamítavé rozhodnutí tedy není založeno na neunesení břemene tvrzení či důkazního břemene.

S ohledem na vše shora uvedené lze uzavřít, že soud I. stupně rozhodl správně, pokud žalobu zamítl, a proto odvolací soud potvrdil napadený rozsudek ve výroku o věci samé a v akcesorickém výroku o nákladech řízení mezi účastníky podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný. Žalobci lze přisvědčit pouze v tom, že pokud žalobce ve věci nebyl aktivně legitimován, bylo nadbytečné ustanovovat znalce k otázce posouzení existence vytýkaných vad a důvodů jejich vzniku, náklady na vypracování znaleckého posudku proto nebyly vynaloženy účelně a za tohoto stavu není spravedlivé, aby náhrada těchto nákladů byla uložena některému z účastníků řízení. Z tohoto důvodu odvolací soud podle § 220 odst. 3 o.s.ř. změnil napadený rozsudek ve výroku o nákladech řízení státu tak, že státu se ve smyslu § 150 o.s.ř. náhrada těchto nákladů nepřiznává.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř., neboť žalovaný měl i v odvolacím řízení plný úspěch. Náklady jeho právního zastoupení jsou tvořeny odměnou advokáta 9.000,- Kč (§ 8 vyhl. č. 484/2000 Sb.), dvěma paušály po 300,- Kč (§ 13 odst. 1, 3 vyhl. č. 177/96 Sb.), cestovními výdaji zástupce žalovaného v souvislosti s jeho účastí při jednání před odvolacím soudem na trase Děčín – Praha a zpět ve výši 1.367,30 Kč (§ 13 odst. 1 vyhl. č. 177/96 Sb.), náhradou za promeškaný čas na této cestě ve výši 600,- Kč (§ 14 odst. 1,3 vyhl. č. 177/96 Sb.) a daní z přidané hodnoty 2.313,50 Kč (20% ze základu 11.567,30 Kč) podle § 137 o.s.ř.

Soud I. stupně dále usnesením ze dne 2.6.2010 přiznal znaleckému ústavu Centrum stavebního inženýrství a.s. za podaný znalecký posudek znalečné ve výši 18.742,50 Kč. Toto usnesení napadl odvoláním žalobce s tím, že usnesení obdržela jeho zástupkyně až na jednání, při kterém byl vyhlášen rozsudek, a neměla proto možnost s ním seznámit klienta. Při jednání před odvolacím soudem žalobce uvedl, že proti výši přiznaného znalečného žádných konkrétních námitek nemá. Z obsahu spisu vyplývá, že uvedený znalecký ústav byl ve věci ustanoven znalcem, znalecký posudek podle zadaného úkolu podal, odměnu vyúčtoval v souladu s ustanovením § 15a ve spojení s § 16 vyhl. č. 37/67 Sb. Za tohoto stavu a při vědomí skutečnosti, že žalobce výslovně proti výši přiznaného znalečného žádné výhrady nevznáší, odvolací soud napadené usnesení potvrdil podle § 219 o.s.ř. jako věcně správné.

P o u č e n í : Proti výroku tohoto rozsudku, jímž bylo rozhodnuto o odvolání proti rozsudku soudu I. stupně ze dne 4.6.2010, dovolání **není** přípustné, **ledaže** by dovolací soud dospěl na základě dovolání podaného do dvou měsíců ode dne doručení rozsudku k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně k závěru, že napadený rozsudek má v tomto výroku ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Proti výroku tohoto rozsudku, jímž bylo potvrzeno usnesení soudu I. stupně ze dne 2.6.2010, dovolání **není** přípustné.

V Praze dne 18. listopadu 2010

JUDr. Irena Nosková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Kolářová Lenka