



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Bohumilem Vašákem ve věci žalobců a) [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem [adresa žalobce a žalobkyně], b) [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem tamtéž, c) [celé jméno žalobce], [datum narození], bytem tamtéž, d) [celé jméno žalobkyně], [datum narození], bytem tamtéž, právně zastoupených JUDr. Milošem Vorlem, advokátem, se sídlem Moskevská 637/16, Liberec, proti žalovaným 1) [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa], 2) [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem [adresa žalobce a žalobkyně], 3) [celé jméno žalovaného], [datum narození], bytem tamtéž, právně zastoupeným Mgr. Michalem Vogelem, advokátem, se sídlem Sokolovské nám. 312/1, Liberec, o odstranění zásahu do stavby v podílovém spoluvlastnictví

**takto:**

- I. I.) Žalovaní jsou povinni odstranit vývod spalin z plynového kotle Vaillant WUV – 23 KW v provedení,, C“ s uzavřenou spalovací komorou zakončeného v otvoru vybouraném na západní nosné obvodové zdi bytového domu v ulici Šafaříkova ( ) v Liberci nad jedinou přístupovou cestou k domu a zajistit uvedení zdi do původního stavu ve lhůtě do tří měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
- II. II.) Žalovaní jsou povinni nahradit žalobcům náklady řízení v částce 32.960 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

**Odůvodnění:**

Žalobci se domáhali vydání rozhodnutí, kterým by soud nařídil odstranění zásahů do spoluvlastnických práv způsobem, který je popsán ve výroku tohoto rozhodnutí s odůvodněním, že mezi všemi žalobci a žalovaným č. 1 byla dne 3.5.2005 uzavřena dohoda o společenství vlastníků bytů ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterou upravili vzájemná práva a povinnosti při správě budovy v jejich spoluvlastnictví s tím, že uvedená dohoda v článku II. určuje společné části budovy s tím, že výkon práv a povinností ohledně společných částí budovy je limitován článkem V. shora uvedené dohody. Žalobci tvrdili, že žalovaní č. 2 a 3 dne 1.8.2005 započali

s rekonstrukcí bytu ve vlastnictví žalovaného č. 1 a mj. při tom provedli dvě nestandardní úpravy nad rámec provedeného ohlášení ve stavebním řízení, a sice instalaci plynového kotle typu C s vývodem spalin zakončeným v otvoru vybouraném do nosné obvodové stěny bytového domu a připojení kanalizace z nově vybudovaného WC do dešťového svodu, které vede 10 cm pod povrchem terénu. Žalobci měli za to, že tímto jednáním všichni žalovaní porušili dohodu spoluvlastníků ze dne 3.5.2005, neboť žalovaní věděli, že žalobci s úpravami výslovně nesouhlasí, pokud se týkalo vývodu spalin v nosné stěně, a pokud šlo o připojení kanalizace, o tomto zprvu nevěděli, ale později rovněž vyjádřili svůj nesouhlas. Žalobci dále tvrdili, že předložili žalovanému č. 1 odborné vyjádření vyhotovené [jméno] [příjmení] dne 9.9.2005, které navrhuje volné kapacity pro odvod spalin od plynového kotle s tím, že souhlasí s odvodem spalin do kteréhokoliv z použitelných komínů, a taktéž žalovanému č. 1 předložili odborné vyjádření Severočeských vodovodů a kanalizací k napojení kanalizační přípojky do dešťového svodu 10 cm pod povrchem terénu v ulici Šafaříkova, kde se praví, že technické řešení přípojky neodpovídá platným předpisům. Žalovaní dle tvrzení žalobců na shora uvedená vyjádření nebrali zřetel a provedli vývod spalin v nosné obvodové zdi přímo pod oknem žalobců 1 a 2 a kanalizační přípojku z nově vybudovaného WC do dešťového svodu taktéž skrze společnou obvodovou zeď, čímž mj. zcela zjevně nepřiměřeným způsobem zasáhli do výkonu spoluvlastnických práv všech žalobců.

Žalovaní s žalobou nesouhlasili. Žalovaní namítli nedostatek pasivní věcné legitimace. Žalovaní tvrdili, že shora uvedené úpravy provedli v souladu s právními předpisy a prováděcími standardy s tím, že poukázali na svůj znalecký posudek, který zpracoval znalec [jméno] [příjmení], který osvědčuje, že plynový kotel je schopen zcela bezpečného provozu a je osazen bez závad. Žalovaní dále tvrdili, že způsob vývodu spalin z plynového kotle jim byl doporučen firmou, která prováděla rekonstrukční práce a tvrdili, že způsob vývodu spalin zmíněný shora je i obvyklý u domů starší zástavby, což dokládali i namátkou vybranými fotografiemi.

Po provedeném dokazování má soud za prokázaný následující skutkový stav. Z výpisu z katastru nemovitostí ve spojení s listinou – dohoda o společenství vlastníků bytů soud zjistil, že všichni žalobci a žalovaný č. 1 jsou spoluvlastníky domu [adresa] v ulici Šafaříkova v Liberci (žalobci c) a d) vlastní 226/625, žalobci a) a b) vlastní 441/1250 a žalovaný 1 vlastní 357/1250), což ani nebylo předmětem sporu, a z článku V. uvedené dohody soud zjistil, že bylo sjednáno, že vlastník nesmí provádět takové úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků. Z listin souhlas vlastníka s rekonstrukcí nemovitosti ve spojení s listinou prohlášení vlastníka bytové jednotky soud zjistil, že žalovaný č. 1 jako vlastník bytové jednotky nacházející se v domě [adresa] v ulici Šafaříkova v Liberci zmocnil žalované č. 2 a 3, tedy své rodiče k provedení jakýchkoli stavebních úprav, rekonstrukcí a jiných prací dle svého vlastního uvážení s tím, že k provádění uvedených činností jsou rodiče žalovaného č. 1 zmocnění jednat i se státními orgány atd. Z dopisu ze dne 12.7.2005 adresovanému žalovanému č. 1 soud zjistil, že žalobci vyjádřili nesouhlas s vyvedením splodinové roury kteroukoliv zdi jejich společného domu a trvali na aplikaci standardního postupu, tedy na vývodu splodin do vyvločkovaného průduchu komínu. Z uvedených listin soud dále zjistil, že žalobci žalovaného č. 1 upozornili na to, že pokud toto jejich stanovisko nebude respektovat, budou jeho postup považovat za vážný zásah do vlastnických práv. Z listiny žádost o stanovisko k napojení ve spojení s odpovědí na tuto žádost soud zjistil, že žalobkyně b) požádala Severočeské vodovody a kanalizace a.s. o stanovisko k napojení kanalizační přípojky do dešťového svodu, které vede 10 cm pod povrchem, na což jí dotázaná společnost sdělila, že takové technické řešení přípojky (napojení do dešťového svodu 10 cm pod povrchem) neodpovídá platným předpisům. Z technických a revizních zpráv z č.l. 48-50 spisu soud dospěl k závěru, že nainstalovaný elektrický kotel na plyn je schopen bezpečného provozu, kdy jeho instalace je v souladu s technickými požadavky a prováděcími standardy. Z provedených důkazů má soud za prokázané, že žalovaní 2 a 3 na základě zmocnění od svého syna, žalovaného č. 1, provedli rekonstrukci bytu nacházejícího se ve shora specifikovaném domě, jejíž součástí bylo i vyvedení spalin z plynového kotle typu C otvorem v obvodové zdi a vyvedení kanalizační

přípojky do dešťového svodu skrze obvodové nosné zdi bytového domu, a to bez souhlasu, resp. proti vůli všech žalobců.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu soud rozsudkem č.j. 29 C 5/2008-85 ze dne 18. dubna 2008 rozhodl tak, že žalobě v plném rozsahu vyhověl. K odvolání žalovaných byl tento rozsudek rozsudkem odvolacího soudu č.j. 30 Co 391/2008-102 v té části, kde se žalobci domáhali odstranění vývodu kanalizační přípojky do dešťového svodu vedený skrze obvodové nosné zdi bytového domu v ulici Šafaříkova 406/20 v Liberci, změněn tak, že žaloba byla zamítnuta a v té části, kde se žalobcům ukládá povinnost odstranit vývod spalin, byl rozsudek podepsaného soudu zrušen, a to s následujícím odůvodněním. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem podepsaného soudu, že mezi žalobci a prvním žalovaným jako vlastníky jednotlivých bytů a podílovými spoluvlastníky na společných částech bytového domu [adresa] na stavebním pozemku č. 4995 na adrese [adresa]. Rovněž se odvolací soud ztotožnil se závěrem, že podle § 11 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb. platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1 až 6 i v domě, ve kterém nevzniklo společenství. Podepsanému soudu však bylo vyčteno, že nevyvodil správný závěr z dohody spoluvlastníků ze dne 3.5.2005, kde si v článku V. upravili, že vlastník nesmí provádět takové úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků. Odvolací soud z toho dovodil, že uzavřenou dohodou je dán souhlas pro všechny úpravy a opravy, pokud jimi nedochází k ohrožení výkonu vlastnických práv. Odvolací soud má za to, že pokud jde o vývod spalin z plynového kotle, resp. stavební úpravu, již žalovaní 2 a 3 provedli, tak k této stavební úpravě dle názoru odvolacího soudu souhlas ostatních vlastníků bytových jednotek není potřeba. Odvolací soud poukázal na námitku žalobců, že v době provozu kotle nemohou ve svém bytě větrat, protože vývod zplodin je umístěn nad přístupovou cestou k domu, takže zplodiny dýchají všichni spoluvlastníci, zejména při úklidu sněhu a uzavřel, že rozhodnutí podepsaného soudu je předčasné a okresnímu soudu bylo uloženo, aby se tomuto žalobci tvrzenému ohrožení vlastnického práva podrobněji věnoval a vzhledem k tomu, že jde o otázku odbornou, bylo soudu podepsanému uloženo, aby vývod spalin podrobil znaleckému zkoumání.

Pro úplnost je nutno uvést, že žalobci podali proti té části rozsudku odvolacího soudu, kterou byl změněn rozsudek soudu okresního, dovolání. Dříve, než bylo o podaném dovolání věcně rozhodnuto, vzali žalobci své dovolání zpět s odůvodněním, že žalovaní v průběhu měsíce srpna 2010 odstranili spornou záležitost spočívající ve vedení vývodu kanalizační přípojky do dešťového svodu, a to tím způsobem, že sjednali s firmou provádějící v měsíci srpnu 2010 odizolování základů celého domu [adresa] proti vlhkosti samostatné odkanalizování WC užívaného žalovanými do odpadní kanalizace, a důvod k odvolání tím padl. Dovolací řízení tak bylo usnesením Nejvyššího soudu ČR č.j. 22 Cdo 571/2009-134 zastaveno s tím, že o nákladech dovolacího řízení má být rozhodnuto v konečném rozsudku o celé projednávané věci. Soud vyzval žalobce při jednání dne 11.3.2011 k tomu, aby pro svá tvrzení, že z důvodu stávajícího vyústění odvodu spalin z plynového turbokotle jsou žalobci ohrožováni na zdraví, označili důkazy. Na to žalobci reagovali tak, že soudu předložili zprávu společnosti Topklima s.r.o. z 25.3.2011, kterou soud čtením provedl jako důkaz, a dále soudu předložili zprávu o ambulantním vyšetření žalobkyně a), jež byla rovněž přečtena jako důkaz. Vzhledem k tomu, že podepsaný soud dospěl k závěru, že v předešlém rozhodnutí pouze nedostatečně vysvětlil právní důvody, které jej vedly k tomu, že žalobě bylo vyhověno, nicméně právní argumentace svědčící pro to, že žalobě má být vyhověno, je nadále stejná, a není tak nutné zkoumat, zda vývod spalin ohrožuje žalobkyni a) a potažmo i ostatní žalobce na zdraví, neučinil soud z provedených důkazů žádná relevantní zjištění. Jde totiž o to, že důvodem, proč má být žalovaným uložena povinnost odstranit sporný odvod spalin, tkví právě v tom, že žalovaní 2 a 3 zmocnění k tomu žalovaným č. 1 provedli stavební úpravu na obvodové zdi, tedy na společné části domu, nikoli pouze bez souhlasu, ale dokonce proti vůli ostatních vlastníků a podílových spoluvlastníků na společných částech domu. Argumentace žalovaných a koneckonců i odvolacího soudu, že z dohody, která

byla mezi účastníky řízení dne 3.5.2005 uzavřena, konkrétně z jejího článku V. lze dovodit, že pouze takové úpravy jsou zapovězeny, jimiž by vlastník ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků, neobstojí. Podepsaný soud je toho názoru, že pokud se jeden z vlastníků bytové jednotky a zároveň podílový spoluvlastník společných částí rozhodne nakládat se společnými částmi domu, např. – jako v posuzovaném případě – se rozhodne, že provede stavební úpravy spočívající mj. v tom, že skrz obvodovou zeď vyvede ven odvod spalin z plynového kotle, musí k tomu mít souhlas ostatních spoluvlastníků společných částí domu.

Podle § 136 odst. 1 obč. zák. věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. Podle § 1 zákona č. 72/1994 Sb. tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Zákon upravuje též práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy podle odstavce 1. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Podle § 2, písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. jsou společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství (a) domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Podle § 11 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb. k přijetí usnesení, jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a 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. Podle odst. 8 § 11 uvedeného zákona v domě, ve kterém nevzniklo společenství, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1-6. Podle § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Podle § 126 odst. 1 obč. zák. má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Po právní stránce soud zhodnotil věc tak, že mezi žalobci a žalovaným č. 1 sice podpisem dohody o společenství vlastníků ke vzniku společenství vlastníků tak jak předpokládá zákon č. 72/1994 Sb. nedošlo, nicméně proces rozhodování podílových spoluvlastníků se řídí zákonem č. 72/1994 Sb., který pro rozhodnutí o stavebních vyžaduje souhlas  $\frac{3}{4}$  většiny. V daném případě toto kvorum nebylo dodrženo a žalovaní proto provedli shora popsané úpravy přes nesouhlas většiny spoluvlastníků, a tedy v rozporu se zákonem. Dle názoru soud je proto nerozhodné, zda a v jaké míře stavební úpravy žalovaných ohrožují či obtěžují žalobce.

Dále je nutno vypořádat se s tím, že žalobci v rámci nalézacího řízení po rozhodnutí odvolacího soudu rozšířili žalobu o další petit, jímž se domáhali toho, aby se žalovaní zdrželi odvádění spalin z plynového kotle Vaillant vývodem spalin zakončeného v otvoru vybouraném na západní nosné obvodové zdi. Jde svým obsahem v podstatě o tzv. imisní žalobu. Soud vyšel z toho, že žalobci se od začátku řízení domáhali primárně toho, aby předmětný vývod spalin byl odstraněn. Teprve po rozhodnutí odvolacího soudu vycházejíce z jeho odůvodnění, ze kterého je zřejmé, že v novém řízení se má zkoumat, zda a v jaké intenzitě odvod spalin žalobce obtěžuje, resp. ohrožuje výkon jejich práv, žalobu rozšířili tak, jak je uvedeno shora. Soud má za to, že z logiky věci vyplývá, že jde v daném případě o tzv. petit eventuální, neboť v případě, že je vyhověno primárnímu návrhu žalobců na odstranění sporného vývodu spalin, ztrácí tím samozřejmě požadavek žalobců na to,

aby se žalovaní zdrželi vypouštění spalin, na významu. Proto soud, přestože rozšíření žaloby připustil, nový návrh žalobců nezaplatnil (viz SJ 107/1997 in Komentář k o.s.ř. – 7. vydání, strana 352). Rozhoduje-li soud prvního stupně o žalobním návrhu s eventuálním petitem, přičemž tzv. primárnímu petitu vyhoví, nerozhoduje již o petitu eventuálním.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ustanovením § 146 odst. 2 o.s.ř. Žalobci byly ve věci samé úspěšné a soud jim přiznal na náhradě nákladů řízení částku sestávající ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 1.000 Kč za návrh ve věci samé a 1.000 Kč za odvolání, paušální odměny ve výši 9.000 Kč dle § 8 vyhl. č. 484/2000 Sb. v účinném znění za první řízení před soudem prvního stupně, paušální odměny za právní zastoupení ve výši 4.500 Kč dle § 8 vyhl. č. 484/2000Sb. ve spojení s § 18 odst. 1 uvedené vyhlášky, neboť byl proveden pouze 1 úkon právní služby (účast právního zástupce žalobců při jednání odvolacího soudu), paušální odměny ve výši 9.000 Kč dle § 8 vyhl. č. 484/2000 Sb. v účinném znění za druhé řízení před soudem prvního stupně, 11 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 ve spojení s § 11 písm. a), d) a g) vyhl. č. 177/1996 Sb. (4 režijní paušály za první nalézací řízení, 1 režijní paušál za odvolací řízení a 6 režijních paušálů za druhé nalézací řízení) a 20 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř. [příjmení] jde o částku 32.960 Kč. Pokud šlo o náklady dovolacího řízení, žalobci coby dovolatelé sice zavinili, že dovolací řízení bylo zastaveno a žalovaní by tak měli právo na náhradu nákladů řízení, nicméně v rámci dovolacího řízení neučinil advokát žalovaných žádný úkon právní služby, a proto žalovaným právo na náhradu nákladů nenáleží (§ 18 odst. 1, věta druhá vyhl. č. 484/2000 Sb.)

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání, a to do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec, prostřednictvím soudu podepsaného, písemně, dvojmo.

Nebudou-li dobrovolně splněny povinnosti uložené vykonatelným rozhodnutím, lze nařídit soudní výkon rozhodnutí či exekuci.

V Liberci dne 1. června 2011

Za správnost vyhotovení:  
Pavla Buiová

Mgr. Bohumil Vašák, v.r.  
soudce