



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyně Mgr. Radkou Kryndlerovou ve věci žalobce: [REDACTED] zastoupený advokátem Mgr. Michalem Burčkem, se sídlem Ostrovského 253, 150 00 Praha, proti žalovanému: **Společenství vlastníků jednotek bl. H č.p. 298, 299, 300, 301, 302, 303 ulice Větrná, Litvínov-Janov**, IČ: 25473123, se sídlem Větrná č.p. 298, bl. H, 435 42 Litvínov, zastoupený advokátem JUDr. Václavem Valným, se sídlem tř. ČSA 1766, P.S. 21, 434 01 Most 3, o: **vydání klíčů**

t a k t o :

- I. **Žaloba**, kterou se žalobce domáhal, aby soud žalovanému uložil povinnost vydat žalobci klíče od domu čp. 298, 299, 300, 301, 302, 303 nacházejícím se v k.ú. Janov u Litvínova a dále vydání klíče od prostor sklepa nacházejících se v domě čp. 300 nacházejícího se v katastrálním území Janov u Litvínova. **se zamítá.**
- II. **Žalobce je povinen nahradit** žalovanému náklady řízení ve výši **10.890,- Kč** do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám JUDr. Václava Valného.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou domáhá, aby soud uložil žalovanému povinnost umožnit žalobci vstup do všech vchodů domu označeného jako bl. H, konkrétně vchodu pod čp. 298, 299, 300, 301, 302 a 303, a to uložením povinnosti žalovanému vydat žalobci klíče od domu čp. 298,299,300,301,302,303 a dále, aby soud uložil žalovanému povinnost poskytnout žalobci k užívání sklep, který je dle dražební vyhlášky součástí bytové jednotky, jejíž je žalobce vlastníkem, a to vydáním klíčů od tohoto sklepa a dále aby soud uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci cenu poštovního ve výši 47,-Kč za odeslání předžalobní upomínky. Žalobu

odůvodnil žalobce tvrzením, že je vlastníkem bytové jednotky č. ■■■ domě č.p. ■■■, který se nachází v obci Litvínov, části Janov, katastrálním území Janov u Litvínova a podílovým spoluvlastníkem společných prostor. Vlastnické právo k uvedené bytové jednotce nabyt žalobce na základě udělení příklepu usnesením Okresního soudu v Mostě č.j. ■■■ – 58 ze dne 12.3.2012, které nabylo právní moci dne 11.4.2012. Žalobce řádně platí příspěvky spoluvlastníka a má za to, že jeho požadavek na umožnění vstupu do společných prostor je oprávněný, že má právo kontrolovat, jak se s těmito prostředky nakládá a v jakém stavu společné prostory jsou. Žalobce žalovaného opakovaně vyzýval k vydání klíčů od předmětných prostor, avšak marně. Dále žalobce namítal, že Domovní řád, na který odkazuje žalovaný je závazný pouze pro SBD Krušnohor a nikoliv pro žalovaného a žalobce s Domovním řádem nikdy seznámen nebyl. Dále žalobce namítá, že volby domovního výboru jsou neplatné.

Žalovaný se k žalobě vyjádřil tak, že součástí bytové jednotky, jejímž vlastníkem je žalobce, nikdy nebyla sklepní kóje, a pokud se tak žalobce domáhá, aby mu žalovaný umožnil užívat sklepní kóji (vydáním klíčů), která je součástí jeho bytové jednotky, žalovaný takovému požadavku nemůže vyhovět, neboť součástí žalobcovy bytové jednotky sklepní kóje není a nikdy nebyla.

Dále odmítá žalobci umožnit nerušený vstup do jiných vchodů bloku H, než kde má žalobce svoji bytovou jednotku s odůvodněním, že dle jeho názoru principu ochrany soukromí ostatních spoluvlastníků je třeba dát přednost před ochranou vlastnického práva žalobce. Spoluvlastnický podíl žalobce na společných částech domu představuje pouze 1% a není žádný důvod, aby žalobce vstupoval i do dalších vchodů bloku H, kde nemá bytovou jednotku. Domovní řád, který je dle Stanov žalovaného závazný pro všechny členy žalovaného stanoví v čl. 9 odst. 2, že klíče od společných částí prostor a zařízení domu včetně těch prostor, kde jsou umístěny hlavní uzávěry plynu, teplé, studené a požární vody, tepla, hlavní vypínače elektrické energie apod. jsou podle rozhodnutí výboru samosprávy nebo společenství vlastníků uloženy na určeném místě, případně u pověřené osoby. Takový režim hospodaření s klíči od společných prostor v bytových domech fungoval odjakživa, vždy ve velkých bytových domech fungoval systém, kdy klíče od společných bytových prostor neměli všichni bydlící, ale měl je u sebe např. domovník. Není to tedy žádná svévole žalovaného. Přesto se domovní výbor snažil vyhovět požadavku žalobce a nad rámec běžných zvyklostí chtěl žalobci umožnit vstup i do místnosti, kde jsou uloženy klíče od společných prostor, jak vyplývá ze zápisu s jednání domovního výboru dne 9.1.2014, avšak tento záměr se neuskutečnil.

Pokud jde o klíče od vchodu, kde je bytová jednotka, jejímž vlastníkem je žalobce, tak do tohoto vchodu žalobce přístup má – tedy klíče má (anebo je mají jeho nájemníci), když byt již od doby nabytí vlastnictví užívá, aktuálně ho pronajímá a do doby podání žaloby problém s klíči – tedy od roku 2012, kdy nabyt jednotku – problém neměl.

Ve věci soud zjistil následující skutkový stav: Žalobce se na základě usnesení Okresního soudu v Mostě č.j. ■■■ ze dne 12.3.2012, které nabylo právní moci dne 11.4.2012, stal vlastníkem bytu č. ■■■ budově č.p. 298, 299, 300, 301, 302, 303, na parcelách č. st. ■■■ a podílu o velikosti ■■■ na společných částech domu č.p. 298, 299, 300, 301, 302, 303 a na pozemcích

parc.č. st. [REDACTED] v obci Litvínov, kat. území Janov u Litvínova zapsáno na LV č. [REDACTED] u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Mostě na základě usnesení Okresního soudu v Mostě č.j. [REDACTED] ze dne 12.3.2012, které nabylo právní moci ke dni 11.4.2012 o udělení příklepu (§ 336j a násl. o.s.ř.) (*výpis z katastru nemovitostí*). V dražební vyhlášce Okresního soudu v Mostě č.j. [REDACTED] 4 ze dne 31.1.2012, je dražená nemovitost – předmětná bytová jednotka popsána tak, že se jedná o byt 1+4 s přísl. a v jeho dispozici jsou čtyři obytné místnosti, chodba, koupelna, WC, komora, lodžie a sklep (*dražební vyhláška Okresního soudu v Mostě č.j. [REDACTED] ze dne 31.1.2012*). V Prohlášení vlastníka ze dne 29.11.2002 (dále jen Prohlášení vlastníka) s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 9.12.2002 je pod bodem II. označeném jako Vymezení jednotek prohlášení následujícího znění: „Vlastník budovy prohlašuje, že v budově vymezuje jednotky a společné části. Do podlahové plochy jednotek se nezapočítává plocha balónů, které k jednotkám stavebně náleží. Následuje popis konkrétních bytových jednotek. Pod bodem č. 34 je popsána Jednotka č. [REDACTED] jako byt 1+4 umístěný v [REDACTED] nadzemním podlaží, jednotku tvoří 4 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna záchod, komora, lodžie a šatna, podlahová plocha jednotky je 76,2 m². Pod bodem č. 33 je pak popsána jednotka č. [REDACTED] jako byt 1+4 umístěný v 1. nadzemím podlaží s tím, že jednotku tvoří: 4 pokoje, kuchyň chodba, koupelna, záchod, komora, lodžie, a sklep, podlahová plocha jednotky je 82 m².“ Ze shora uvedeného vyplývá, že předmětná bytová jednotka byla v dražební vyhlášce popsána v rozporu s Prohlášením vlastníka zavkládovaného u katastrálního úřadu. Z evidenčního listu původního nájemce pana [REDACTED] soud zjistil, že tento nemá uveden v evidenčním listu k předmětnému bytu sklep. Je-li údaj o sklepu uveden v dražební vyhlášce, nelze uzavřít jinak než, že se jedná o chybu, neboť dle Prohlášení vlastníka předmětná bytová jednotka žádný sklep nemá. Soud tak dospěl k dílčímu závěru o skutkovém stavu, že předmětná jednotka nemá sklep, a proto ho žalobce nemohl nabýt na základě usnesení o příklepu.

Dále je v čl. V/17 Prohlášení vlastníka zakotveno právo vlastníka jednotky užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v budově, a v čl. V/18 právo spoluzívat prostory určené ke společnému užívání a všechny části budovy a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům jednotek.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek jsou dále upravena ve Stanovách žalovaného ze dne 20.2.2011 (dále jen Stanovy).

Podle článku I. odst. 1) Stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám.

Podle čl. XI. odst.1 Stanov je domovní výbor nebo domovník je pomocným orgánem pověřeného vlastníka.

Podle čl. XI odst. 6 písm. b) Stanov domovní výbor sleduje technický stav objektů v působnosti společenství. Upozorňuje pověřeného vlastníka na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování, dle písm. d) pak domovní výbor dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími majetek společenství v okruhu jeho působnosti.

Článek XV. Stanov upravuje práva a povinnosti člena společenství. Podle čl. 1 člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost a) dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami, podle písm. d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení.

Podle čl. 9 Domovního řádu, bydlící jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor samosprávy nebo společenství vlastníků rozhodne o tom, že dům bude zamykán trvale, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat. Družstvo resp. společenství vlastníků je povinno zajistit, aby každý bydlící obdržel klíč od domovních dveří, případně je vyzve k jejich převzetí.

Společenství nezajistilo žalobci klíče od domovních dveří, ani ho nevyzvalo k jejich převzetí. Tato skutečnost vyplynula z tvrzení žalovaného (*tato skutečnost nebyla mezi účastníky sporná, proto ji soud vzal za své skutkové zjištění 120 odst. 4 o.s.ř.*), který uvedl, že žalobce přece klíče mít musí, když byt pronajímá, nevidí tedy důvod klíče žalobci zajišťovat, když žalobce bytovou jednotku už léta užívá. Společenství zajišťuje klíče od domovních dveří v případech, kdy dojde k výměně zámku a je třeba vyměnit i klíče, ale to se téměř nestává – zámky jdou obvykle dobře opravit.

Ze zápisu ze schůze domovního výboru ze dne 9.1.2014 soud zjistil, že se domovní výbor snažil reagovat na požadavky žalobce. Výslech členů domovního výboru – svědků [REDAKCE] a svědkyně [REDAKCE] navržený k prokázání této již zjištěné skutečnosti soud neprovedl, když ho pokládá za nadbytečný.

Z plánu – půdorysu [REDAKCE].P.P. – suterénu si soud udělal představu o situaci v suterénní části domu. Žalobce však žalobní tvrzení zpřesnil v tom směru, že se nedomáhá vstupu do suterénních prostor (viz plánek), ale že se domáhá vydání klíče od konkrétního sklepa, který je součástí předmětné bytové jednoty.

Ze Zpráv o činnosti SVJ 272 ze dne 14.4.2010 a ze dne 11.4.2011 soud zjistil, že odkazují na dodržování Domovního řádu.

Důkazy, které žalobce navrhoval k prokázání, skutečnosti, že volba domovního výboru je neplatná a důkazy, které navrhoval žalovaný k prokázání skutečnosti, že volba domovního výboru je platná, soud neprovedl, neboť zákonná úprava v obchodním zákoníku stanoví prekluzivní lhůty, do kdy je možné domáhat se vyslovení neplatnosti soudem a pro posouzení projednávané věci jsou tak tyto důkazní návrhy bez právního významu. Dále soud neprovedl důkaz dopisem ze dne 2.3.2014 spolu s podací stvrzenkou a obálkou, když skutečnost, že se žalobce domáhal již před podáním žaloby je mezi účastníky nesporná a vyplývá rovněž ze Zápisu ze schůze domovního výboru ze dne 9.1.2014

Na základě shora zjištěného skutkového stavu učinil soud následující skutkový závěr: Žalobce se na základě usnesení Okresního soudu v Mostě č.j. [REDAKCE] ze dne 12.3.2012, které nabylo právní moci dne 11.4.2012, stal vlastníkem bytu č. [REDAKCE] budově č.p.

298, 299, 300, 301, 302, 303, na parcelách č. st. [REDACTED] a podílu o velikosti [REDACTED] na společných částech domu č.p. [REDACTED] a na pozemcích parc.č. st. [REDACTED] v obci Litvínov, kat. území Janov u Litvínova zapsáno na LV č. [REDACTED] u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Mostě na základě usnesení Okresního soudu v Mostě č.j. [REDACTED] ze dne 12.3.2012, které nabylo právní moci ke dni 11.4.2012 o udělení příklepu (§ 336j a násl. o.s.ř.). Předmětná jednotka nemá sklep, a proto ho žalobce nemohl nabýt na základě usnesení o příklepu. Vznikem vlastnického práva k jednotce vznikla žalobci povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, tak jak je stanoví Prohlášení vlastníka, Stanovy a Domovní řád. Pokud žalobce namítal, závaznost Domovního řádu jen pro SBD Krušnohor, tak z úvodní části domovního řádu vyplývá, že se vztahuje nejen na nájemce SBD Krušnohor, ale také na vlastníky. Zároveň Stanovy rovněž odkazují na Domovní řád. Žalovaný žalobci nevyhověl v žádném z jeho žalobních nároků.

Zjištěný skutkový stav pak soud následně posoudil po stránce právní.

Podle ust. § 1158 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen o.z.), bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

Podle ust. § 1159 o.z., jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Podle ust. § 1160 odst. 1 o.z. společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Podle ust. § 1160 odst. 2 o.z. společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Podle ust. § 1175 odst. 1 o.z. vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

Podle ust. § 1175 odst. 2 o.z. vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

Podle ust. § 1176 o.z., vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

Podle ust. § 1179 o.z., vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Podle ust. § 1183 odst. 1 o.z. vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

Podle ust. § 1183 odst. 2 o.z. při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

Shora uvedená ustanovení vysvětluje populárně naučná kniha *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*, ELIÁŠ, K. a kol. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 270-271 s. následovně: „Nový občanský zákoník právní úpravu zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů zrušil a nahradil ji vlastní právní úpravou soustředěnou do § 1158 až 1222. Nový občanský zákoník věnuje velkou pozornost tomu, tak to chodí v domě, který je rozdělen na jednotky ve vlastnictví různých osob, neboť tyto osoby spolu musejí určitým způsobem koexistovat. Neplatí, že to, co se děje za dveřmi mého bytu, se mne netýká, naopak, každý, kdo si pořídí vlastní byt, by si měl uvědomit, že za vchodovými dveřmi do bytu existuje svět, který jeho právní postavení silně ovlivňuje. První věc, kterou si člověk musí uvědomit je, že si nekupuje pouze byt jako prostorově oddělenou část domu, ale také podíl na společných částech nemovité věci, ve které se nachází. Toto vše, právem vzájemně spojené a neoddělitelné, vytváří jednotku. Tu zákoník výslovně prohlašuje za nemovitou věc (§ 1159). Vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci. Kupující se tak začleňuje do určitého systému, má práva a povinnosti nejen k bytu, ale též ke společným částem, tu, jak velké, určuje primárně velikost jeho spoluvlastnického podílu. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. To platí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, je proto třeba rozlišit ta pravidla, která působí silou zákona (u nich se vždy předpokládá jejich znalost), a ta, o nichž rozhodli spoluvlastníci.“

Podle ust. § 1166 odst. 1 o.z. při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- b) údaje o jednotce, zejména

1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,

2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,

3. velikost podílů na společných částech,

c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

Podle ust. § 1166 odst. 2 o.z. má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Podle ust. § 1166 odst. 3 o.z. k prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

V daném případě vlastník budovy určil v prohlášení vlastníka společné části budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek. Jako společné části domu byly vymezeny všechny prostory, do nichž se žalobce domáhá neomezovaného vstupu Vlastník budovy v čl. III. určuje v budově tyto společné části: základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, střech, hlavní svislé a vodorovné konstrukce nosné a obvodové, vchody, schodiště, chodby, sklepní prostory, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace a telekomunikací, včetně stoupacích vedení a uzavíracích ventilů, okna a dveře, vnitřní strany oken a dveří přímo přístupné ze společných částí, výtah, strojovna výtahu a výtahová šachta. Dle čl. V. Prohlášení v části označené jako hospodaření budovy, správa budovy a určení správce pod bodem 18 se stanoví, že vlastník jednotky má právo spoluzívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části budovy a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům jednotek.

Rozpory při užívání společných prostor musí být podrobeny především kritériu přiměřenosti (proporcionality, je třeba chránit, aby některý ze spoluvlastníků neužíval společné prostory takovým nežádoucím způsobem, který by nad míru přiměřenou poměrům ztěžoval či bránil užívání těchto prostor ostatními a eventuálně jim zamezoval nebo komplikoval využití těch souvisejících (sklepních), prostor, které užívají výlučně. Chybí-li výslovná úprava popsání konfliktu v zákoně, pak je namísto přiměřená aplikace výkladových pravidel převzatých z částí občanského zákoníku o omezení práv vlastníka při kontaktu s vlastníkem jiným (sousedícím), a to spíše než zásad podle ustanovení o vlastnické ochraně a rovnosti vlastnických práv (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.12.2004, sp. zn. 28 Cdo 2062/2003.

K omezení základních práv či svobod, i když jejich ústavní úprava omezení nepředpokládá, může dojít v případě jejich kolize. V těchto situacích je nutné stanovit podmínky, za splnění kterých má prioritu jedno základní právo či svoboda, a za splnění

kterých jiné. Základní je v této souvislosti maxima, podle které základní právo či svobodu lze omezit pouze v zájmu jiného základního práva či svobody. Jedním z kritérií je porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv (nález Ústavního soudu ze dne 12.10.1964, sp. zn. Pl. ÚS 4/94).

Je zřejmé, že v dané věci dochází ke kolizi dvou základních práv, a to práva spoluvlastníka užívat část věci (společné prostory) v podílovém spoluvlastnictví s právem druhého spoluvlastníka na ochranu obydlí a soukromí. Je třeba tedy vážit obě tato práva a rozhodnout, kterému z nich je třeba poskytnout ochranu na úkor druhého. Právu na ochranu obydlí a soukromí je v zásadě třeba dát přednost před právem spoluvlastníka na užívání části věci v podílovém spoluvlastnictví. Je tedy třeba vážit obě tato práva a rozhodnout, kterému z nich je třeba poskytnout ochranu na úkor druhého. Právu na ochranu obydlí a soukromí je v zásadě třeba dát přednost před právem spoluvlastníka na užívání části věci v podílovém spoluvlastnictví. To se podává především z článku 12 Listiny, z něhož vyplývá, že možnost zásahu do práva na ochranu nedotknutelnosti obydlí musí být (za splnění určitých podmínek) stanovena přímo v zákoně a nelze ji tedy nepřímou odvozovat např. z majetkového práva jiného na užívání věci (srov. vztah vlastníka domu a nájemce bytu). Skutečnost, že v důsledku ochrany soukromí jednoho ze spoluvlastníků bude druhý ze spoluvlastníků podstatně omezen v užívání části společné věci nebo bude z tohoto užívání vyloučen, lze zohlednit např. v úpravě užívání jiných částí či příslušenství věci (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.02.2005 sp. zn. [REDACTED]).

V daném případě učinil žalobce předmětem řízení neomezené a neomezované umožnění vstupu do společných prostor – vchodů domu čp. 298, 299, 301, 302, 303 v Janově, které v žalobě vymezil.

Ve vztahu k požadovanému neomezenému a neomezovanému přístupu do vchodů, kde žalobce nemá žádnou bytovou jednotku, pak s ohledem na míru přiměřenou poměrům nepovažuje soud uvedený požadavek za důvodný. Uvedené prostory slouží primárně vlastníkům, kteří mají ve vchodě bytovou jednotku. Žalobce v průběhu řízení netvrdil, ani neprokazoval, že provádí správu domu či jeho úklid, proto není žaloba v uvedeném rozsahu důvodná. Pokud svůj nárok odůvodňoval tím, že by chtěl provádět kontrolu hospodaření se společnou věcí, nic mu nebrání podřídit se režimu, který je domě nastaven Stanovami, Domovním řádem a za těchto podmínek své právo vykonávat. Neomezovaný přístup vydáním klíčů by nad míru přiměřenou omezoval ostatní spoluvlastníky, už jenom tím, že by se jim po domě pohyboval cizí člověk, mohly by se s ním setkat ve výtahu děti, přestože jejich rodiče spoléhají, že do domu se bez klíčů nikdo cizí nedostane. Soud tedy v tomto požadavku žalobci nevyhověl.

Ve vztahu k požadovanému vydání klíčů od sklepa, bylo zjištěno, že k uvedené bytové jednotce žádný sklep nenáleží, proto nemůže být důvodný ani žalobcův nárok na vydání klíčů od sklepa.

Naopak, pokud se jedná o klíč ke vchodu, kde se nachází žalobcova bytová jednotka, není důvodné žalobci přístup do uvedených prostor omezovat. Žalovaný ostatně v řízení netvrdil a ani neprokazoval, že by přístup žalobce do uvedených společných prostor chtěl omezovat, že by mu odpíral přístup do domu, jen poukazoval, že by se žalobce měl podřídit

Domovnímu řádu a poukazoval na šikanózní důvod žaloby, když žalobce je vlastníkem již od roku 2012, svého vlastnictví bytové jednotky se ujal, nerušeně ji užívá, když ji dále pronajímá, žalovaný v rozhodném období zámeček neměnil. Nenastala tak skutečnost předpokládaná Domovním řádem. Pokud by se v domě zámeček měnil, postupoval by žalovaný podle Domovního řádu. Soud po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žalobci není odpírán neomezený přístup do těchto společných prostor – tedy do vchodu čp. ■■■■■. Neomezený přístup však neznamená, že žalobce může kdykoliv neomezeně žádat žalovaného o bezplatné zhotovení klíčů. Domovní řád stanoví rozumná pravidla pro nakládání s klíči od společných prostor v čl. 9. Žalobce soudu nijak nevysvětlil, z jakého důvodu se domáhá vydání klíčů zrovna po čtyřech letech užívání předmětné bytové jednotky. Důsledně tomu, za situace, kdy žalobce přístup do vchodu, kde má svoji bytovou jednotku, umožněn má, dospěl soud k závěru, že nárok žalobce na vydání klíčů není ničím odůvodněný.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalovanému, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 10.890,- Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 1, § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10.000,- Kč sestávající z částky 1.500,- Kč za každý z pěti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně pěti paušálních náhrad výdajů po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 9.000,- Kč ve výši 1.890,- Kč.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15ti dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

Nesplní-li žalobce povinnost uloženou mu tímto rozsudkem v uvedené lhůtě, může se žalovaný domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

V Mostě dne 30. srpna 2016

Mgr. Radka Kryndlerová v. r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Miluše Kesslerová