



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Pardubicích rozhodl předsedou senátu JUDr. Martinem Tomkem jako samosoudcem ve věci žalobce **XXX**, nar. XXX, bytem XXX, zast. JUDr. Jindřiškou Kořínkovou, advokátkou se sídlem Praha 4, Nuselská 132, proti žalovanému **Společenství vlastníků jednotek 2156, 2157, 2158**, IČ 25952161, se sídlem v Pardubicích, nám. Dukelských hrdinů 2156, zast. Mgr. Tomášem Pavlem, advokátem se sídlem v Pardubicích, Smilova 547, *o náhradu škody*,

**t a k t o :**

- I. **Žalovaný je povinen do 3 měsíců od právní moci tohoto výroku rozsudku uvést terasu o rozměru 38,2 m<sup>2</sup> náležející k bytové jednotce číslo XXX v budově číslo popisné XXX na adrese XXX ve vlastnictví žalobce, do původního stavu před opravou prováděnou žalovaným prostřednictvím společnosti CHRPA stavební společnost s.r.o. Pardubice na podkladě smlouvy o dílo ze dne 10.7.2014, to znamená vybavit terasu rozhradou a pokrýt podlahu terasy betonovou vrstvou.**
- II. **Žalovaný je povinen nahradit žalobci k rukám jeho zástupkyně náklady řízení ve výši 83.312,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto výroku rozsudku.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobce podal dne 22.2.2016 proti žalovanému žalobu, kterou se domáhal uvedení terasy náležející k bytové jednotce č. XXX v budově č.p. XXX na adrese XXX (dále „předmětná bytová jednotka“) do původního stavu před rekonstrukcí prováděnou společností CHRPA stavební společnost s.r.o. Pardubice na základě smlouvy o dílo ze dne 10.7.2014, eventuálně nahrazení škody ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím. Tvrdil, že předmětnou bytovou jednotku č. 17 získal darovací smlouvou ze dne 29.4.2002 od svého otce. Společně s bytem je oprávněn využívat terasu o výměře 38,2 m<sup>2</sup> která se nachází na střeše předmětné budovy. Členská schůze žalovaného rozhodla dne 20.3.2014 o opravě zastřešení teras na severní straně domu. Opravu provedla společnost CHRPA stavební společnost s.r.o. Nabídkový rozpočet této společnosti obsahoval položku demontáže kovové dělicí stěny na terase, nikoli však již zpětnou montáž. V průběhu stavebních prací byla odstraněna původní nosná betonová podlaha terasy žalobce a po opravě byla nahrazena nenosnou vrstvou izolace, kterou již žalobce nemůže užívat k rekreačním účelům. Z terasy byla rovněž odstraněna kovová dělicí stěna, oddělující terasu žalobce od sousední terasy. Na jižní straně budovy byla přitom již dříve provedena oprava terasy tak, že nepoškodila vlastníky příslušných bytových jednotek. Znalecký posudek, který si žalobce nechal vypracovat, stanovil rozdíl cen předmětné bytové jednotky s možností řádně užívat terasu a bez možnosti jejího užívání ve výši 250.000,- Kč. Tato částka pak podle žalobce představuje škodu, která mu stavební činností žalovaného vznikla.

Žalovaný navrhl žalobu zamítnout. Učinil sice nesporným, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. XXX v budově č.p. XXX na adrese XXX a členem žalovaného společenství, že na členské schůzi žalovaného bylo odsouhlaseno provedení rekonstrukce střechy a že tuto rekonstrukci provedla společnost CHRPA stavební společnost s.r.o. V dalším se však již s žalobcem rozcházel. Předně měl za to, že rozhrada a podlaha terasy není ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky, protože z prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově ze dne 27.11.2000 vyplývá, že mezi společné části budovy patří mj. střecha. Přestože se v prohlášení vlastníka budovy objevilo, že u bytové jednotky žalobce je terasa, tak tato nebyla součástí bytové jednotky, protože se nezapočítávala do celkové podlahové plochy bytu. Žalobce pak nikdy na střechu neumístil podlahovou či jinou krytinu, která by mohla představovat terasu v jeho vlastnictví. Po rekonstrukci střechy byla na původní lepenku a geotextílii umístěna fólie JUTAFOL, která je pochozí, ale není na ni možné umístit těžké či ostré předměty. Ze střechy byl odstraněn pouze rozpadlý betonový potěr, který byl v minulosti na střechu položen za finanční prostředky všech vlastníků a který byl jako povrch střechy nevhodný, přičemž hrozilo, že skrz něj bude do budovy zatékat. Bylo na žalobci, aby si případně sám a na své náklady na střechu položil vhodnou podlahovou krytinu.

Na základě provedeného dokazování soud učinil z dále uvedených důkazů tato skutková zjištění:

Výpisem z katastru nemovitostí podle stavu evidovaného ke dni 13.7.2015 bylo prokázáno, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky číslo XXX v budově č.p. XXX na adrese XXX.

Prohlášením vlastníka budovy bylo prokázáno, že bytová jednotka číslo XXX o velikosti 1+0 o celkové podlahové ploše 23,74 m<sup>2</sup> XXX s tím, že jednotka je ohraničena vnitřními plochami jejích obvodových stěn. Součástí předmětné bytové jednotky je i terasa o celkové ploše 38,20 m<sup>2</sup>, která se však nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu.

Kupní smlouvou a smlouvou o zřízení předkupního práva, která byla dne 6.11.2000 uzavřena mezi Městem Pardubice jako prodávajícím a otcem žalobce, panem XXX st., jako kupujícím, bylo prokázáno, že otec žalobce koupil předmětnou bytovou jednotku a spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. XXX, č.p. XXX7 a č.p. XXX o velikosti 62/10.000 z celku, a dále spoluvlastnický podíl na pozemcích stavebních parcel č. XXX, XXX, XXX v k.ú. Pardubice za kupní cenu ve výši 47.982,- Kč. Bytová jednotka číslo XXX o velikosti 1+0 byla vymezena tak, že se nachází v XXX podlaží domu č.p. XXX, má podlahovou plochu 23,74 m<sup>2</sup> s tím, že byt je ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt a že společnými částmi budovy jsou zejména základy, obvodové a nosné zdivo a střecha. Součástí předmětné bytové jednotky je i terasa o celkové ploše 38,20 m<sup>2</sup>, která se však nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu.

Darovací smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene, která byla dne 29.4.2002 uzavřena formou notářského zápisu mezi žalobcem jako obdarovaným a povinným z věcného břemene a otcem žalobce, panem XXX st., jako darujícím a oprávněným z věcného břemene, bylo prokázáno, že žalobce se na základě darovací smlouvy stal vlastníkem předmětné bytové jednotky.

Zprávy ze schůzí vlastníků bytových jednotek bylo prokázáno, že dne 20.3.2014 ještě nebylo možné z důvodu malé účasti vlastníků hlasovat o opravě terasy na severní straně, která byla v havarijním stavu, na schůzi dne 26.6.2014 již však byla odsouhlasena „celková oprava fasády, balkonů a zastřešení terasy na S straně“.

Smlouvou o dílo č. 1418 ze dne 10.7.2014, jejíž součástí byl i rozpočet – cenová nabídka, bylo prokázáno, že společnost CHRPA stavební společnost s.r.o. Pardubice se zavázala pro žalovaného zhotovit stavební dílo, a to celkovou opravu fasády na východní straně, opravu 8 ks balkonů a opravu severní terasy v termínu od 10.8.2014 do 15.11.2014 za cenu 1.218.000,- Kč. V nabídkovém rozpočtu byla kalkulována i demontáž kovové dělicí stěny na terase a dlažby na 1/2 terasy.

Zápisem o předání a převzetí díla ze dne 10.11.2014 měl soud za prokázané, že společnost CHRPA stavební společnost s.r.o. Pardubice předala dílo žalovanému.

Ze znaleckého posudku znalce Ing. Pavla Hovorky ze dne 23.10.2015 vyplynulo, že obvyklá cena předmětné bytové jednotky bez možnosti užívat terasu je ve výši 670.000,- Kč a obvyklá cena předmětné bytové jednotky s možností užívat terasu by byla ve výši 920.000,- Kč.

Ze zprávy XXX, která byla nazvaná jako „Znalecký posudek č. XXX“ (o znalecký posudek se však nejednalo, protože chyběla znalecká doložka) vyplynulo, že terasa u předmětné bytové jednotky byla mezistěnou kovové konstrukce rozdělena k užívání vlastníky dvou sousedních garsonek č. XXX a č. XXX. Terasa byla před rekonstrukcí ve velmi špatném stavu. Oprava terasy v roce 2014 byla provedena kvalitně. Úpravou terasy však došlo ke změně v jejím užívání. V současné době je pochozí, ale nelze ji užívat k rekreačním účelům, shromažďování více osob a instalaci zahradního nábytku apod. Na terasu nebyla zpětně instalovaná ani dělicí stěna. Znalec doporučil položit lehkou provozní a roznášecí vrstvu (nejlépe z dlažby na terčích) na střešní fólii, která by umožňovala bezproblémový odvod vody z terasy.

Fotografiemi, které předložil žalobce, bylo prokázáno, že na terase přiléhající k bytu

žalobce je po rekonstrukci střechy a terasy položena fólie a že se tam již nenachází rozhrada a není tam ani žádný zahradní nábytek. Z fotografií terasy na jižní straně předmětné budovy bylo zřejmé, že se tam nachází novější rozhrada, zahradní nábytek a že podlaha terasy je pokryta dlažbou. Z dalších fotografií, na nichž byl sousední dům, bylo zjevné, že i po rekonstrukci se tam nacházela starší rozhrada.

Výslechem svědka XXX st., otce žalobce, který v předmětném bytové jednotce bydlí již od roku 1996, bylo prokázáno, že terasu až do rekonstrukce v roce 2014 ve velké míře využíval, neboť byt je malý. Do roku 2014 byl na terase beton, který se drotil a několikrát opravoval, protože do bytu pod terasou zatékalo. V průběhu rekonstrukce v roce 2014 byla na terasu položena gumová fólie, která na slunci měkne a vlní se. Dá se po ní jen chodit, na terasu však již nejde dát žádný nábytek, proto svědek již terasu neužívá. Po rekonstrukci nebyla na terasu instalována ani kovová rozhrada o šířce asi 5 metrů a výšce asi 2 metry, která tam byla už v roce 1996, kdy se svědek přistěhoval, ačkoli na protějším domu byla rozhrada vrácena zpět i po rekonstrukci. Rozhrada rozdělovala terasu patřící k předmětné bytové jednotce od terasy u bytu pana XXX.

Výslechem svědka XXX, vlastníka bytu, který sousedí s předmětnou bytovou jednotkou, bylo prokázáno, že byt kupoval kolem roku 1995. Za terasu platil asi jako za sklep. Na terase byl dříve beton, ale ten byl popraskaný, proto si svědek v roce 1995 nechal na terasu položit dlažbu. Oprava stála kolem 35.000,- Kč, svědek si platil dlažbu, na opravu přispívalo družstvo. Na terase měl až do rekonstrukce v roce 2014 stromečky a houpačku. Po rekonstrukci nikdo nevrátil dlažbu, kterou svědek kupoval, na terasu. Pokud jde o rozhradu, tak ta byla na terase už mnoho let předtím, než svědek koupil byt.

Výslechem svědka XXX, který bydlí v bytě v domě na XXX, bylo prokázáno, že k tomuto bytu přiléhá terasa, na kterou se dá dostat buď z bytu, který obývá svědek XXX, anebo po žebříku. Po opravě střechy před 3 – 4 lety byla dlažba na terasu vrácena, rozhradu však nechtěl nikdo udělat, tak si ji svědek obstaral sám.

Z dopisů žalobce ze dne 16.12.2014 a 18.3.2015 vyplynulo, že se vůči žalovanému domáhal vybavení rekonstruované terasy rozhradou a obnovení původní kvality podlahy terasy.

Podle § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění platném a účinném do 31.12. 2013 (dále „zákon o vlastnictví bytů“), vlastník budovy svým prohlášením (dále jen "prohlášení") určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami [§ 2 písm. h)] a společnými částmi domu [§ 2 písm. g)]. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Podle § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

Podle § 3079 odst. 1 občanského zákoníku právo na náhradu škody vzniklé porušením

povinnosti stanovené právními předpisy, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů.

Podle § 1183 odst. 1 a 2 občanského zákoníku se vlastník jednotky 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. 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.

Podle § 2951 odst. 1 občanského zákoníku se škoda nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích.

Shora uvedená skutková zjištění vedla soud k následujícímu skutkovému a právnímu závěru:

Výpisem z katastru nemovitostí bylo prokázáno, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky č. XXX v budově č.p. XXX. Žalobce nabytí vlastnictví této bytové jednotky na základě darovací smlouvy ze dne 29.4.2002 od svého otce, XXX st., který se předtím stal vlastníkem předmětné bytové jednotky na základě kupní smlouvy uzavřené dne 6.11.2000 s Městem Pardubice jako tehdejším vlastníkem této bytové jednotky. Touto kupní smlouvou a výňatkem z prohlášení vlastníka budovy bylo prokázáno, že terasa je součástí převáděné bytové jednotky, přestože se její plocha nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky. Soud v této souvislosti odkazuje i na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.12.2005, č.j. 1 As 2/2004-214, který judikoval, „*jestliže balkon, přístupný pouze z jednoho bytu, byl smlouvou o převodu vlastnictví tohoto bytu vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se stal vlastnictvím vlastníka bytu.*“ Z provedeného dokazování (fotodokumentace, výslechy svědků XXX st. a XXX) je zřejmé, že terasa přiléhající k předmětné bytové jednotce ve vlastnictví žalobce a nacházející se na střeše budovy je přístupná pouze z bytu žalobce a z bytu ve vlastnictví pana XXX. Z fotografií a výslechů svědků je dále zřejmé, že před rekonstrukcí střechy a terasy, která se podle smlouvy o dílo a zápisu o předání a převzetí díla uskutečnila v roce 2014, byla rozdělena rozhradou. Z toho je zřejmé, že jsou naplněny všechny podmínky zmíněného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (přístupnost terasy pouze z bytu žalobce a její vymezení jako součásti bytu v kupní smlouvě z roku 2000), aby terasu bylo možné považovat za příslušenství bytu.

Zprávy ze schůzí vlastníků bytových jednotek bylo prokázáno, že žalovaný rozhodl o opravě fasády, balkonů a zastřešení terasy na severní straně budovy. Smlouvou o dílo č. 1418 ze dne 10.7.2014, zápisem o předání a převzetí dokončeného díla ze dne 10.11.2014 a nabídkovým rozpočtem měl soud za prokázané, že CHRPA stavební společnost s.r.o. Pardubice provedla celkovou opravu východní strany fasády, opravu 8 balkonů a opravu severní terasy. Přitom v nabídkovém rozpočtu byla zahrnuta jen demontáž kovové dělicí stěny na terase a dlažby na 1/2 terasy, nikoli však již jejich ~~op~~ovná montáž. Svědeckou výpovědí svědka XXX bylo prokázáno, že po rekonstrukci střechy na jižní straně budovy byla dlažba

vrácena zpět na terasu, což se na severní straně nestalo. To prokazují i výpovědi svědků XXX st. a XXX a předložené fotografie, ze kterých má soud rovněž za prokázané, že na terasu přiléhající k předmětné bytové jednotce nebyla po rekonstrukci v roce 2014 instalována ani rozhrada.

Žalovaný tím, že po rekonstrukci v roce 2014 nevrátil na terasu přiléhající k bytu žalobce povrchovou vrstvu, která by mu umožňovala plnohodnotně užívat terasu v jeho vlastnictví, a dále neoddělil terasu rozhradou od sousední terasy, způsobil žalobci škodu ve smyslu ust. § 1183 odst. 2 občanského zákoníku. Vzhledem k tomu, že je možné škodu nahradit uvedením do předešlého stavu podle (§ 2951 odst. 1 občanského zákoníku), tedy stavu, který umožňoval plnohodnotné užití bytové jednotky i s terasou jako jejím příslušenstvím (vybavit terasu rozhradou oddělující terasu u bytu žalobce od terasy přiléhající k sousednímu bytu a položit povrch, který bude umožňovat pohyb a položení nábytku na terasu, jako tomu bylo před rekonstrukcí v roce 2014), soud podané žalobě vyhověl a uložil žalovanému povinnost uvést terasu do stavu, která umožní její plnohodnotné využití.

O nákladech řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobci jako účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přiznal náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování práva proti žalovanému. Žalobce náklady řízení nevyúčtoval, proto soud za účelně vynaložené náklady řízení podle obsahu spisu považoval odměnu advokáta za 7 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby, vyjádření ve věci samé a účast na 4 jednáních soudu dne) z punkta 250.000,- Kč ve výši 7x 9.300,- Kč dle § 7 bod 6. vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, paušální náhradu ve výši 7x 300,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, daň z přidané hodnoty ve výši 14.112,- Kč a zaplacený soudní poplatek ve výši 2.000,- Kč.

Lhůta splatnosti byla ve výroku II. stanovena jako zákonná třídenní podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí lze podat do 15 dnů ode dne doručení odvolání, a to ke Krajskému soudu v Hradci Králové - pobočce v Pardubicích prostřednictvím zdejšího soudu.

V Pardubicích dne 25. září 2017

JUDr. Martin Tomek, v.r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Eliška Jonášová