

## USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyní Mgr. Zdeňkou Burdovou v právní věci žalobce **Společenství vlastníků Italská 12, IČO 27451046**, se sídlem v Praze 2, Italské 12, zastoupeného Mgr. Janem Rathem, advokátem se sídlem v Praze 1, Na Poříčí 19, proti žalované **SDB GROUP s. r. o., IČO 28895541** se sídlem v Praze 2, Italské 12 o zdržení se rušení držby a uvedení věci do původního stavu, t a k t o :

- I. Žalovaná je povinna se zdržet rušení žalobcovy držby společných částí bytového domu č.p. 1202 stojícího na pozemku parc. č. 65/1, v katastrálním území Vinohrady, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 7337, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Prahu, 727164, včetně provádění stavebních prací, jimiž by ohrožoval, měnil nebo poškozoval společné části bytového domu č.p. 1202 s výjimkou stavebních prací prováděných v souladu se stavebním povolením Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby ze dne 3. 10. 2016, čj. OV/048478/2016/Hr.
- II. Žalovaná je povinna uvést ihned společné části bytového domu č. p. 1202 do původního stavu, zejména pak obnovit nosnou zeď mezi nebytovými jednotkami č. 1202/25 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.06) a 1202/26 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.07) a obnovit nosnou zeď mezi nebytovými jednotkami č. 1202/26 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.07) a 1202/27 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.08).
- III. Žalovaná je povinna zaplatit k rukám právního zástupce žalobce náhradu nákladů soudního řízení ve výši 8 600 Kč.

### Odůvodnění:

Žalobce se v řízení domáhal ochrany rušené držby společných částí domu č. p. 1202 stojícího na pozemku č. 65/1 v katastrálním území Vinohrady na adrese Italská 12. Žalovaný, který je vlastníkem nebytových jednotek s čísly 1202/20 až 1202/43 a 1202/46 provádí v domě stavební úpravy nad rámec stavebního povolení vydaného Úřadem městské části Prahy 2, odborem výstavby dne 3. 10. 2016 č. j. V 048478/2016/Hr, a tím neoprávněně zasahuje do společných částí domu, respektive tyto bouráním nosných zdí domu a dalšími

neschválenými zásahy poškozuje. O rušení držby se žalobce dozvěděl dne 12. 2. 2017 z výsledku kontrolní prohlídky stavebního úřadu provedené z jeho podnětu, neboť předtím obchodní společnost TELASS s. r. o., která je vlastníkem nebytové jednotky 1202/44 oznámila výskyt trhlin ve zdech prvního nadzemního podlaží, vymezujících prostor této nebytové jednotky a ve zdech prvního podlaží vymezujících chodbu za vstupními dveřmi objektu z ulice Italské. Při kontrolní prohlídce stavebním úřadem bylo zjištěno několik případů provádění stavby v rozporu se stavebním povolením, mezi které patří mimo jiné vybourání dvou nosných zdí. Vybourané nosné zdi jsou ze zákona společnými částmi bytového domu a jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek vymezených v domě. Tyto zdi se nacházely v prvním podzemním podlaží, mezi jednotkami 1202/25 a 1202/26 a mezi jednotkami 1202/26 a 1202/27. V plánu suterénu jsou tyto jednotky označeny jako 0.06, 0.07 a 0.08. Žalovaná dále neoprávněně a svémocně vytěžil z podlah svých jednotek cca 30 cm původního materiálu.

Žalovaný se ve věci samé nevyjádřil.

Dle ustanovení § 1190 občanského zákoníku (o. z.), osobou odpovědnou za správu domu a pozemků je Společenství vlastníků. Dle § 1196 o. z. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Dle § 1160 odst. 1 o. z., společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. 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 konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu jakož i pro zachování vzhledu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Podle § 1003 o. z., není nikdo oprávněn držbu svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

Z protokolu z kontrolní prohlídky stavby ze dne 12. 12. 2017 soud zjistil, že uvedeného dne byla provedena kontrolní prohlídka stavby: stavebních úprav, suterénu a části přízemí domu č. p. 1202, související se změnou v užívání z kadeřnictví v přízemí (vchod z ulice Římské) a sklepů na kanceláře se zázemím. Důvodem provedení kontrolní prohlídky bylo prověření podnětu zaslání stavebnímu úřadu ohledně provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním povolením ze dne 3. 10. 2017 č. j. OV/048478/2016/HR. Dle protokolu stavební úřad zjistil, že v prostorách přízemí, zejména na vnitřních nosných zdech u ulice Italské se vyskytují vlasové trhliny, které byly nahlášeny ze strany vlastníka v listopadu roku 2017. V prvním podzemním podlaží bylo zjištěno, že byly provedeny stavební úpravy v rozporu s dokumentací ověřenou při vydání stavebního povolení ze dne 3. 10. 2016. Tyto úpravy spočívají v odstranění dvou nosných stěn mezi prostory orientovanými do ulice Italské a snížení podlahy v prostorách tamtéž.

Z údajů v katastru nemovitostí soud ověřil vlastnické právo vlastníků jednotek a spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Z předložených stanov společenství vlastníků plyne, že žalobce je subjektem oprávněným jednat za spoluvlastníky domu ve smyslu ust. § 1196 o.z. ve věcech týkajících se společných částí domu a pozemku, tedy i ve věci ochrany rušené držby.

Jak soud zjistil z protokolu o kontrolní prohlídce stavby provedené příslušným stavebním úřadem, žalovaný v rozporu se stavebním povolením, a tedy svémocně (bez opory v právu), odstranil dvě z nosných zdí, tedy společné části domu, čímž ruší držbu společných částí domu a je proto ve smyslu § 1003 o.z. povinen se takového rušení zdržet a uvést věc do předešlého stavu, neboli znovu vystavět zbořené zdi, a to ihned.

O nákladech řízení rozhodl soud dle úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Náklady tvoří zaplacený soudní poplatek 5 000 Kč, odměna advokáta dle § 7 a § 9 odst. 1 advokátního tarifu za dva úkony právní služby (převzetí a příprava, podání žaloby) po 1 500 Kč a dvě paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč, celkem 8 600 Kč.

**P o u č e n í:** Odvolání proti tomuto usnesení lze podat k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2 do patnácti dnů od jeho doručení.

V Praze dne 3. ledna 2018

Mgr. Zdeňka Burdová, v.r.  
soudkyně