



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Šárky Petrové a soudců JUDr. Jiřího Petržálka a JUDr. Marie Kubištové ve věci žalobce **Stavebního bytového družstva Hradec Králové**, IČ: 000 44 130, se sídlem Hradec Králové, V Lipkách 894, zast. JUDr. Karlem Kavalírem, advokátem se sídlem Hradec Králové, Buzulucká 431, proti žalované ■■■■■. ■■■■■, bytem ■■■■■, ■■■■■, zastoupené JUDr. Zdeňkem Kadlečkem, advokátem se sídlem Hradec Králové, Karla IV. 502, o uložení povinnosti umožnit přístup do bytové jednotky a strpět provedení výměny oken – k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 31. 1. 2012 č. j 9C 18/2010-146, **t a k t o :**

- I. Rozsudek okresního soudu se **p o t v r z u j e .**
  
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady odvolacího řízení v částce 12.720 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

### O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud uložil žalované povinnost umožnit přístup do bytové jednotky č. [redacted] v [redacted] nadzemním podlaží domu čp. [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted] v ulici [redacted] v [redacted], části obce [redacted], na st. p. č. [redacted] v k.ú. [redacted] a strpět provedení výměny oken této bytové jednotky za plastová pětikomorová okna s mikroventilací, s tepelnou propustní profilu  $U = 1,3 \text{ w/m}^2 \text{ K}$  a se sklem s tepelnou propustností  $U = 1,1 \text{ w/m}^2 \text{ K}$ , do tří měsíců od právní moci rozsudku (výrok I) a dále povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 15.760 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce (výrok II). Předně zkoumal aktivní legitimaci žalobce a dovodil, že je dána z těchto důvodů : na počátku řízení byl žalobce vlastníkem bytové jednotky č. [redacted] a zároveň správcem domu. Žalovaná byla členkou družstva a nájemcem tohoto družstevního bytu. V průběhu řízení žalobce převedl předmětnou bytovou jednotku do vlastnictví žalované. Po převodu předmětné bytové jednotky smlouvou č. [redacted] z 26. 5. 2010 do vlastnictví žalované se ujal správy, provozu a oprav společných částí domu dle § 9 odst. 1 z.č. 72/1994 Sb. Společenství vlastníků jednotek [redacted], [redacted]. To uzavřelo s žalobcem 11. 5. 2011 příkazní smlouvou, jejímž článkem II. se žalobce zavázal příkazci vlastním jménem vymoci splnění žalovanou povinnosti, jejíhož splnění se domáhá v tomto řízení. Příkazce navíc schválil veškeré dosavadní úkony žalobce. Dle § 724 občanského zákoníku se příkazník zavazuje příkazní smlouvou, že pro příkazce obstará nějakou věc nebo vykoná jinou činnost. Žalobce je na základě uvedené smlouvy ke dni rozhodnutí okresního soudu oprávněn uplatňovat vůči žalované předmětná práva při správě společných částí domu, v němž se nachází byt žalované. Okresní soud vzal dále za prokázané, že na schůzi shromáždění vlastníků a členské schůzi samosprávy č. [redacted] dne 15. 5. 2006 bylo rozhodnuto o výměně oken v domě v souladu se stanovami společenství a platnou právní úpravou. Výměna oken byla v domě provedena v roce 2007. K výměně oken v bytové jednotce, kterou měla v nájmu žalovaná a nyní je její vlastníci, nedošlo, neboť žalovaná neumožnila přístup do bytu přes opakované výzvy žalobce. Dále se okresní soud zabýval otázkou, zda jsou stávající okna, či jejich část, součástí bytové jednotky, a tudíž vlastněné žalovanou, či jsou jako součást obvodového pláště společnou částí budovy spravovanou na základě příkazní smlouvy v návaznosti na stanovky společenství vlastníků jednotek žalobcem. Rozsah bytové jednotky určuje v souladu s § 4 odst. 1 z.č. 72/1994 Sb. prohlášení vlastníka budovy. Bytová jednotka vlastněná žalovanou byla vymezena prohlášením žalobce č. [redacted] schváleným 24. 7. 2001 a jako to, co „patří k vlastnictví jednotky“ jmenuje, kromě jiného, též vnitřní strany oken. Jako další, co „patří k vlastnictví jednotky“, označuje též příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, v jejichž taxativním výčtu jmenuje též svislé a vodorovné nosné konstrukce, či okna, dveře a balkony nebo lodžie přímo přístupné ze společných částí domu, ale i hlavní vchodové dveře včetně zárubní a vnější strany oken. Okresní soud vyšel z obecné úvahy, že okno sestává jednak z pohyblivého okenního křídla a jednak okenního rámu pevně spojeného s obvodovou konstrukcí budovy, k němuž je okenní křídlo připevněno. Předmětem občanskoprávních vztahů jsou dle § 118 občanského zákoníku věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty a mohou jimi být též byty nebo nebytové prostory. Ust. § 119 občanského zákoníku rozlišuje věci movité a nemovité. Za součást věci označuje § 120 odst. 1 občanského zákoníku vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Pokud by i bylo možno uvažovat o vnitřní a

vnější části stávajících okenních křídel oken přístupných z bytu žalované, která jsou v daném případě, dle výpovědi svědka [REDACTED], dvojitá, sešroubovaná, a umožňovala by s určitými omezeními samostatné využití jejich vnější a vnitřní části, jako o samostatných věcech a z toho dovozovat rozdílného vlastníka každé z těchto částí, u jednolitých okenních rámu toto nepřipadá v úvahu, protože ty nesestávají z více oddělitelných vrstev. V případě oddělení okenního rámu od stavební konstrukce, do které je pevně zazděn, dochází k jeho znehodnocení, i znehodnocení stavby v místech, kde je s otvorovou výplní nutně uvažováno. Vymezení vlastnictví oken nepřístupných ze společných částí předmětného domu, jak to učinil žalobce ve svém výše identifikovaném prohlášení, proto okresní soud považoval za nepřijatelné. Odkázal v tom i na argumentaci JUDr. Tomáše Dvořáka, Ph.D v čísle 12 ročníku 2008 časopisu Právní fórum ve stati nazvané Poznámky ke společným částem domu. Okresní soud uzavřel, že je neplatné pro neurčitost prohlášení vlastníka budovy v části, jíž hodlal učinit součástí bytové jednotky vnitřní část oken a jejich vnější část součástí společných částí budovy, neboť není zřejmá přinejmenším hranice vlastnictví. Jestliže prohlášení vlastníka budovy v tomto směru mlčí (jako v daném případě při neplatnosti jeho části oken se týkající), pak je dovoditelný závěr, že se jedná o součást společných částí domu. Okna spatřuje společnými částmi domu určenými pro společné užívání jako součást hlavních svislých konstrukcí ve smyslu § 2 písm. g) z. č. 72/1994 Sb., neboť jejich případná absence i u jen jedné bytové jednotky, či u jednoho pokoje může významným způsobem ovlivnit tepelný komfort užívání přinejmenším sousedních bytových jednotek a bez významu nejsou například ani pro spotřebu tepla, jehož úhrada je rozpočítávána mezi uživatele všech jednotek. Svůj účel mají i třeba jako zábrana pronikání srážek a vlhkosti do budovy s důsledky především pro nižší části budovy, než kde jsou instalována. V tomto smyslu jsou potom užívána nikoli jen vlastníkem jednotky, z níž jsou z budovy přístupná, ale společně. O údržbě, a tedy i výměně oken jako součástí společných částí budovy potom rozhodují všichni vlastníci budovy kolektivně a takovým rozhodnutím bylo výše zmíněné rozhodnutí na schůzi 11. 5. 2006, jemuž je žalovaná povinna se podřídit. Okresní soud proto shledal žalobu důvodnou.

Proti rozsudku podala odvolání žalovaná. Nesouhlasila se závěry okresního soudu dovozující aktivní legitimaci žalobce tak, že její nedostatek na počátku řízení zhojil žalobce během řízení příkazní smlouvou. Za nesprávné považovala závěry ohledně právního posouzení okna a definice pojmu okna. Okna jsou součástí jednotky, protože jsou určena k užívání s touto jednotkou, bez ohledu na prohlášení vlastníka. Odstraněním oken je byt znehodnocen a jednotka nemůže sloužit celoročně k bytovým účelům. Bez oken (jejich výplně) nemůže být byt kolaudován. Zdůraznila, že podle zákona o vlastnictví k bytům společné části domu slouží ke společnému užívání vlastníků jednotek. Tato podmínka v případě oken v jednotce není splněna. Okno je proto součástí bytu a byt je neoddělitelnou součástí budovy. Odkázala dále na rozhodnutí Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu, vykládající, zda součástí bytu je sklepní kóje nebo zabudovaný plynový kotel, resp. balkon s tím, že Nejvyšší soud vycházel z předpisů upravujících technické požadavky na stavby. Ze stejných předpisů žalovaná dovozuje, že součástí bytu musí být okna. Prohlášení vlastníka je určující pro příslušenství bytu. Okresní soud opřel rozhodnutí o závěr o neplatnosti prohlášení vlastníka, které ale vychází ze vzorového prohlášení vlastníka, které je nedílnou součástí zákona č. 72/94Sb. Tím okresní soud překročil pravomoc, protože

konstatoval, že některá ustanovení zákona jsou neplatná. Naopak z prohlášení vlastníka musí soud vycházet. Navrhla, aby byl rozsudek změněn a žaloba zamítnuta.

Žalobce se s rozsudkem ztotožnil. K aktivní legitimaci odkázal na stav v době zahájení řízení, kdy byl vlastníkem bytu a žalovaná jeho nájemkyní. Po převodu jednotky je oprávněn jednat vlastním jménem na účet příkazce na základě příkazní smlouvy. Souhlasil se závěrem okresního soudu, že okna jsou součástí domu jako součást svislých konstrukcí domu. V tom odkázal na komentář k zákonu o vlastnictví bytů (Čáp J., Schodelbauerová P., „Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. WOLTERS KLUWER ASPI a. s. , 2010) a na názor Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí a Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, podle nichž okna jsou součástí společných částí domu, neboť jsou součástí vnějšího pláště budovy. Rozhodující je funkce oken. Jejich význam pro tepelný režim domu a jako ochrany před pronikáním vlhkosti do domu je zcela obdobný jako u obvodové zdi nebo střechy. Úvahy žalované nejsou formálně logicky správné. Vychází z mylného předpokladu, že okno je součástí bytu. Odstraněním oken by byla znehodnocena celá budova, nejen byt. Budova jako celek bez oken nebude splňovat požadavky stavebně právních předpisů a nebude ji možno kolaudovat. Stavebněprávní předpisy neřeší, zda je okno součástí budovy nebo jednotky. To je třeba dovodit výkladem zákona o vlastnictví bytů podle jeho účelu a smyslu. Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2482/2008, že zabudovaný kotel je součástí stavby, neřeší otázku, zda je kotel součástí bytu jako jednotky nebo společných částí domu, ale jen otázku, zda je samostatnou věcí v právním smyslu. Součástí zákona o vlastnictví bytů není vzorové prohlášení vlastníka.

Odvolání není důvodné.

Okresní soud provedl dokazování o právně významných tvrzeních žalobce i žalované v rozsahu potřebném pro právní posouzení věci. Na základě provedených důkazů učinil správná skutková zjištění, s nimiž se odvolací soud ztotožňuje a ve věci rovněž věcně správně rozhodl. Spornou se v tomto řízení stala otázka, zda je žalovaná povinna podrobit se rozhodnutí shromáždění vlastníků a členské samosprávy ze dne 11. 5. 2006, jímž bylo rozhodnuto (v souladu se stanovami společenství a platnou právní úpravou) o provedení výměny oken v domě. Podle § 11 odst. 3 zák. 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 (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů, při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (1 hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Pokud shromáždění vlastníků jednotek projednává důležitou záležitost a některý z vlastníků s rozhodnutím shromáždění vlastníků nesouhlasí, pak takovýto vlastník jednotky může požádat soud, aby o projednávané záležitosti rozhodl. Žalovaná ale jako tehdejší nájemce bytu ve vlastnictví bytového družstva nemohla tuto obranu využít. Není tvrzeno, že by žalobu podal jiný vlastník. Rozhodnutí o výměně oken v domě lze považovat za důležitou záležitost týkající se domu s bytovými jednotkami ve vlastnictví jednotlivých vlastníků. Po formální stránce byly předpoklady pro rozhodnutí splněny. Podle § 11 odst. 5 zák. č. 72/1994 Sb. ve znění účinném v době přijetí

rozhodnutí, k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. 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 tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. V souzené věci na schůzi vlastníků jednotek předmětem projednávání byla výměna oken v domě. Na schůzi byli přítomni a pro toto rozhodnutí o výměně oken hlasovali více než tři čtvrtiny všech vlastníků jednotek. Formální předpoklady pro přijetí takového rozhodnutí tedy byly splněny. Ostatně žalovaná proti naplnění formálních předpokladů nicoho nenamítala. Proto se ani nemůže bránit realizaci rozhodnutí přijatého shromážděním vlastníků a členskou schůzí samosprávy z 11. 5. 2006. Z těchto důvodů odvolací soud napadený rozsudek okresního soudu jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

Vzhledem k odvolacím námitkám odvolací soud dále dodává následující :

Okresní soud při posuzování aktivní legitimace žalobce nevyslovil závěr vyložený žalovanou v odvolání, tj. že na počátku řízení nebyl žalobce aktivně legitimován a že tuto aktivní legitimaci získal až v průběhu řízení na základě příkazní smlouvy. Naopak okresní soud zcela jednoznačně a správně uzavřel, že žalobce měl aktivní legitimaci po celou dobu řízení, a to na počátku sporu jako vlastník jednotky užívané žalovanou a po převodu jednotky do vlastnictví žalované jako subjekt oprávněný příkazní smlouvou vymoci příkazci vlastním jménem (nepřímé zastoupení, v jehož rámci nepřímý zástupce činí právní úkon svým jménem na účet zastoupeného a práva a závazky z tohoto právního úkonu vznikají nepřímému zástupci) splnění povinnosti žalovanou.

Zákon výslovně neupravuje, jsou-li součástí společných částí domu též okna. Výklad zákona je nutné přizpůsobit smyslu a účelu úpravy provedené v tomto zákoně. Nepochybně jsou společnou částí domu okna na chodbách, mezipatrech, podestách, kočárkárnách, sušárnách atp. Okna nacházející se v jednotlivých místnostech tvořících součást jednotky a okna a okenní dveře z balkónů, lodžii a teras, pokud se jedná o balkóny, lodžie a terasy bezprostředně přiléhající k jediné jednotce a přístupné pouze z jediné jednotky se jeví být integrální součástí každé konkrétní jednotky se závěrem, že se jedná o součást jednotky, nikoliv o součást společných částí domu. Zákon okna za součást jednotky výslovně neoznačuje. Protože ale okna nutně tvoří součást svislé vnější konstrukce obvodových zdí domu, jedná se o součást společných částí domu. Pokud by prohlášení vlastníka označovalo okna za součást jednotky, bylo by možno tuto klauzuli považovat za platnou s tím důsledkem, že vlastník jednotky je oprávněn a povinen k údržbě oken sám z vlastních prostředků; tím není dotčena jeho povinnost vyžádat si předchozí souhlas všech vlastníků ke změnám, kterými se mění vzhled domu (§ 13 odst. 3 věta druhá byt. zák.). Výměnu oken náležejících k jednotce nelze v těchto případech, kde prohlášení vlastníka budovy okna označuje za součást jednotky, žádnému vlastníku naříditi proti jeho vůli, neboť se nejedná o otázku údržby společných částí domu, nýbrž o otázku údržby jednotky, do čehož ostatní vlastníci nemají právo jakkoliv zasahovat.

V souzené věci tomu tak není. Podle prohlášení vlastníka budovy je vnitřní strana oken součástí jednotky a vnější strana oken součástí společných částí domu. Toto rozdělení okna

na vnější a vnitřní část je pro neurčitost neplatné (§ 37 odst. 1 obč.zák). Zásadním argumentem pro zařazení oken do společných částí budovy je, že okna jsou vždy součástí vnějších svislých konstrukcí domu (obvodových zdí), a tudíž jsou bezvýjimečně vždy součástí společných částí domu. Nelze poukazovat na hledisko přístupnosti či nepřístupnosti jednotlivých prvků společných částí budovy pro jednotlivé vlastníky bytů v domě. Např. podlahy či strop v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorech (jednotkách) jsou součástí nosných prvků domu a jako takové jsou nesporně součástí společných částí domu, přestože na tyto nosné části (na podlahy v jednotce) nemají přístup ostatní vlastníci bytů v domě. Definici uvedenou v § 2 písm. g) zákona, kde pojem „části domu určené pro společné užívání“ je nezbytně chápat v nejširším slova smyslu, jako užívání technických prvků budovy, jejichž výčet je záměrně demonstrativní. Hledisko účelového určení okna, které v jednotce slouží k užívání pouze vlastníku jednotky a nikoli společnému užívání, ustupuje do pozadí ve srovnání s hlediskem základního účelu tohoto prvku, tvořícího součást vnějších svislých konstrukcí domu, stejně tak jako jsou společnou částí domu okna na chodbách atd. V obou případech tvoří okna součást vnějších svislých konstrukcí domu a hledisko přístupu k nim nebo jejich užívání je v pozadí.

Proto je správný závěr okresního soudu, že okna v bytech tvoří součást společných částí domu. O údržbě včetně výměny oken v takovémto případě rozhodují všichni vlastníci kolektivně a platně přijatému rozhodnutí se musí podříditi všichni vlastníci jednotek. Odvolací soud doplňuje, že závěr o neplatnosti prohlášení v této části se nedotýká zápisu v katastru nemovitostí, protože nijak neovlivňuje vlastnictví jednotky ani spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 6 odst. 1 písm. d) a 8 odst. 2) zák.č. 72/1994 Sb.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Náklady žalobce tvoří paušální odměna advokáta za řízení v jednom stupni ve výši 10.000 Kč podle § 8 vyhl.č. 484/2000 Sb. v platném znění, dvě paušální náhrady hotových výdajů (vyjádření k odvolání a účast zástupce na jednání před odvolacím soudem) po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb. a protože zástupce je plátcem daně z přidané hodnoty, je součástí nákladů řízení podle § 137 odst. 3 o. s. ř. i náhrada daně ve výši 20 % podle § 47 odst. 1 písm.a) zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, tj. částka 2.120 Kč, tj. celkem 12.720 Kč.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozhodnutí není přípustné dovolání, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Hradci Králové dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Hradci Králové dne 24. října 2012

Mgr. Šárka Petrová, v.r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

