

U s n e s e n í

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Dagmar Feitové a soudců JUDr. Dany Dorazilové a Mgr. Ivany Pikalové ve věci žalobce **Město Šumperk**, IČ 303461, zastoupeného Mgr. Pavlem Švestákem, advokátem se sídlem v Šumperku, Starobranská č. 4, proti žalované **Aleně K** , nar. bytem , zastoupené Mgr. Milošem Zbránkem, advokátem se sídlem v Šumperku, Hlavní tř. č. 16a, o zákaz zhotovení samostatného plynového etážového vytápění bytu, k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Šumperku ze dne 31.5.2001, č.j. 17C 145/2001 – 61,

t a k t o :

Rozsudek okresního soudu se **z r u š u j e** a věc se tomuto soudu **v r a c í** k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem okresní soud rozhodl tak, že se žaloba o uložení zákazu žalované provést stavební úpravy v bytovém domě č.p. 2018, na pozemku p.č. , v bytě označeném 2088/12, v 5. nadzemním podlaží, spočívající ve zhotovení samostatného plynového etážového vytápění, zamítá a žalobce je povinen zaplatit žalované náklady řízení ve výši 4.725,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokáta Mgr. Miloše Zbránka.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné odvolání a domáhal se jeho změny tak, aby žalobě v uplatněné podobě bylo vyhověno. Okresnímu soudu, který svůj rozsudek

postavil na konstrukci o neplatnosti ujednání čl. XIV. kupní smlouvy ze dne 26.5.2000, o koupi sporné bytové jednotky, z důvodů podle § 39 občanského zákoníku, pro rozpor s kogentními zákonnými ustanoveními §§ 11 a 13 zák. č. 72/94 Sb., vytýkal nesprávné právní posouzení věci. S odkazem na závěry okresního soudu, že zákon č. 72/94 Sb. upravuje, jakým způsobem vlastníci bytových jednotek rozhodují o záležitostech vyplývajících ze spoluvlastnických vztahů ke společným částem domů, prvořadě namítal, že se nejedná o ustanovení kogentní povahy, od nichž by se účastníci daného právního vztahu na základě ujednání nemohli odchýlit. Shora citovaný právní předpis upravuje občanskoprávní vztahy, na něž je z uvedeného důvodu možno aplikovat obecný předpis (občanský zákoník) v částech, které speciální úpravu neobsahují. Z uvedeného dovozoval, že strany sporu v souladu s § 2 občanského zákoníku si coby účastníci občanskoprávních vztahů mohly upravit vzájemná práva a povinnosti dohodou odchylně od zákona č. 72/94 Sb., jestliže to tento zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy zákona nevyplývá, že se od něj odchýlit nelze. O první z uvedených případů zjevně nejde, neboť speciální norma neobsahuje výslovné ujednání, že se účastníci občanskoprávních vztahů od §§ 11 a 13 zákona odchýlit nemohou. Rozhodná je proto otázka, zda z jejich konkrétní dikce nevyplývá, že se od nich odchýlit nelze. Zde okresní soud ve svých závěrech neuvádí, z jakých skutečností vyvozuje svůj závěr o tom, že se od těchto zákonných ustanovení nelze odchýlit. V daném případě pak podle stanoviska odvolatele je nutno připustit, že se od požadavku zákona ohledně kvóra změkčením těchto podmínek odchýlit nelze, oproti tomu však neexistuje žádný důvod, proč by měl zákon bránit spoluvlastníkům, aby si smluvně zpřísnili podmínky pro rozhodování spoluvlastníků, zejména pak v oblasti, jakou je způsob rozhodování o vytápění společného domu. Současně vyjádřil závěr, že je pochybné, zda smluvní ujednání vůbec mohou být v rozporu s §§ 11 a 13 zák. č. 72/94 Sb., která upravují rozhodování spoluvlastníků o společných částech domu, když v daném případě se jedná o smluvní ujednání mezi vlastníky jednotek, které žádné právní úpravou, vyjma obecných ustanovení občanského zákoníku, regulováno není. I pro případ, že by právní úvahy soudu, na nichž je napadený rozsudek postaven, snad obstály, mělo být žalobě vyhověno z důvodu, že v průběhu řízení žalovaná nepředložila žádné rozhodnutí spoluvlastníků společných částí předmětného bytového domu přijaté postupem podle §§ 11 a 13 zákona č. 72/94 Sb.

K tomuto zevrubnému odvolání se rovněž rozsáhlým způsobem žalovaná vyjádřila s tím, že rozsudek okresního soudu navrhla jako věcně správný potvrdit.

Ke skutkovým tvrzením žalobce, že odpojením sporné bytové jednotky od otopné soustavy by znamenalo vážné ohrožení provozu této otopné soustavy domu s bytovými jednotkami, a že žalovaná nepředložila žádné rozhodnutí spoluvlastníků společných částí domu, žalovaná zdůraznila, že jejich první část soud neřešil, neboť spadá do pravomoci stavebního úřadu a soud se zabýval pouze občanskoprávní námitkou žalobce a jeho rozhodnutí není rozhodnutím o udělení stavebního povolení. Bez ohledu na to však žalobce toto své tvrzení nijak neprokázal a k tomuto tvrzení ani neoznačil příslušné důkazy. Naopak v průběhu řízení vyšlo najevo, že obdobné úpravy byly již v případě jiných domů provedeny a k žalobcem předpokládaným důsledkům v této souvislosti nedošlo. Rovněž poukázala na

skutečnost, že stanovisko ostatních spoluvlastníků společenství bytových jednotek v domě bylo zjišťováno již v průběhu stavebního řízení, souhlasné stanovisko s navrhovaným řešením otápením v bytě žalované jak ve správním, tak v posuzovaném soudním řízení, až na žalobce, vyjádřili všichni ostatní členové společenství vlastníků a tyto listiny žalovaná soudu také předložila. K vyjádřeným právním závěrům odvolatele zaujala žalovaná stanovisko, že správné nejsou. Pakliže ve vztahu k ustanovením §§ 11 a 13 zákona č. 72/94 Sb. žalobce poukazuje na dikci § 2 občanského zákoníku, pak oproti jeho závěrům žalovaná zdůraznila, že kogentnost speciální úpravy vyplývá už z povahy věci. Vlastnické právo a jeho nedotknutelnost, jako jeden z pilířů občanského práva, totiž nelze z hlediska jeho nedotknutelnosti měnit jakýmkoli smluvním ujednáním. Speciální norma pak ochranu menšiny spoluvlastníků v režimu zákona č. 72/94 Sb., oproti úpravě obecné zákonem, v přesně vymezených případech zvyšuje. K bodu XIV. kupní smlouvy ze dne 26.5.2000 (na jejímž základě se žalovaná stala odkoupením sporné bytové jednotky od žalobce jejím spoluvlastníkem) poukázala, že v žádném případě nemůže zakládat ujednání vlastníků bytových jednotek, neboť jde pouze o titul, jímž původní vlastník převedl svá vlastnická práva k bytové jednotce na nového vlastníka a za to obdržel dohodnuté protiplnění. V zásadě pak podle znění sporného článku kupní smlouvy jde o to, že se nový vlastník do budoucna vzdává svého práva na volbu, případně změnu dodavatele tepla a způsobu vytápění, což soud prvního stupně zcela správně zkvalifikoval jako ujednání ve smyslu § 574 odst. 2 občanského zákoníku, s důsledkem jeho absolutní neplatnosti, když je posoudil jako takové, jímž se nový vlastník vzdává práva, které mu vzniká do budoucna.

Za podmínek neúplné apelace (§ 205a odst. 2 o.s.ř. výkladem á contrário) krajský soud přezkoumal rozsudek okresního soudu, včetně jemu předcházejícího řízení (§§ 206 odst. 1 a 212 o.s.ř.) a s důrazem na revizi uplatněného odvolacího důvodu podle § 205 odst. 2 písm. g/ o.s.ř. (rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci) dospěl k závěru, že odvolání důvodné je, nicméně ze zcela jiných než namítaných důvodů.

Podle § 212a odst. 5 o.s.ř. je odvolací soud při své rozhodování povinen přihlídnout k těm vadám řízení (procesní vady), které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Protože řízení před soudem prvního stupně takovouto kvalifikovanou kasační vadou (§ 221 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.) trpí, bylo o odvolání rozhodnuto procesně. Rozsudek okresního soudu navíc neobstojí jak z důvodů formálních, tak i věcných.

V posuzované věci žalobce uplatnil své nároky v podobě žalobního žádání, jak plyne z výroku rozsudku, s odkazem na rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, který stavební řízení zahájené k návrhu žalované přerušil a žalobce, jako účastníka uvedeného stavebního řízení, odkázal na soud s řešením občanskoprávní námitky, zda stavebník, t.j. žalovaná, porušuje ujednání v čl. XIV. kupní smlouvy ze dne 26.5.2000, jímž se mimo jiné zavázala neodpojit dodávku tepla a teplé vody do sporného bytu od centrální dodávky tepla, čímž současně nerespektuje usnesení č. 1603 ze dne 18.10.1995 městské rady. Svůj zamítavý verdikt okresní soud postavil na právním závěru, že je dána jeho pravomoc k projednání a rozhodnutí věci, a to v souvislosti s § 137 odst. 2 stavebního zákona a shora označeným

rozhodnutím stavebního úřadu, v příslušném stavebním řízení a dále, že na základě takto zformulovaného petitu (žalobního žádání) lze vyřešit otázku, pro kterou bylo stavební řízení přerušeno. Z hmotně právního hlediska současně po provedeném dokazování uzavřel, že ujednání v kupní smlouvě, kterou žalovaná sporný byt do podílového spoluvlastnictví v rozsahu 1/10 nabyla (vlastníkem zbývajících 9/10 sporné bytové jednotky a podle téže kupní smlouvy je Jiří H...), je neplatné vzhledem k tomu, že konstruuje jakýsi vlastní způsob a mechanismus rozhodování vlastníků bytových jednotek, který odporuje kogentní zákonné úpravě, zejména §§ 11 a 13 zákona č. 72/94 Sb. v novelizovaném znění zákonem č. 103/2000 Sb. Ujednání v bodě XIV. sporné kupní smlouvy, které předpokládá vlastní mechanismus rozhodování vlastníků bytových jednotek, okresní soud kvalifikoval jako absolutně neplatné podle § 39 občanského zákoníku, právě z důvodu rozporu se shora citovanými zákonnými ustanoveními, které na posuzovanou věc dopadají. Při tomto závěru okresní soud uzavřel, že námitka uplatněná ve stavebním řízení důvodná není, což vedlo k zamítnutí žaloby.

Závěry soudu prvního stupně ohledně pravomoci soudu k projednání a rozhodnutí o žalobě v uplatněném znění, podle formulace žalobního žádání, jak ho žalobce zvolil, odvolací soud však neakceptuje. Prvořadě je totiž třeba vyjít z toho, že povolování staveb je věcí stavebního úřadu a soud nemůže stavbu povolit a nemůže ani nahrazovat činnost stavebního úřadu zákazem stavby tak, jak se toho žalobce domáhá. Potud je žalobní žádání vadné a nenaplnuje kritéria § 7 občanského soudního řádu, upravujícího pravomoc soudu v občanském soudním řízení. Nic na tomto závěru nemůže změnit ani fakt, že v probíhajícím stavebním řízení byl žalobce s řešením své námitky ohledně článku XIV. kupní smlouvy ze dne 26.5.2000 odkázán na řízení ve věcech občanskoprávních, neboť zvolený způsob soudní ochrany vybočuje z mezí § 80 občanského soudního řádu a ve svém důsledku supluje činnost správního orgánu, konkrétně stavebního úřadu, do jehož pravomoci a kompetence rozhodnutí o povolení a o zákazu stavby přísluší (§§ 54 a násl. stavebního zákona). Podle obecně přijímané judikatury předmětem námitky ve stavebním řízení, s charakterem nutnosti postupu podle § 137 stavebního zákona, může být kromě určení existence či neexistence práva nebo právního vztahu (§ 80c/ o.s.ř.) též existence či neexistence právní skutečnosti. Pakliže soud prvního stupně ponechal bez povšimnutí nedostatky žalobního žádání v uplatněné podobě a přijal závěr, že pouze s ohledem na odkaz stavebního řízení je bez dalšího dána pravomoc soudu projednat a rozhodnout věc v té podobě, jak se toho žalobce domáhá, je řízení postiženo procesní vadou, která naplňuje kvalifikovaný kasační důvod podle § 221 odst. 1 písm. b) o.s.ř.

Instrumentem k nápravě shora vytknutých vad žalobního žádání je procesní postup soudu vyplývající z § 118a odst. 2 o.s.ř., jehož však soud prvního stupně nevyužil, právě vzhledem k vadnému právnímu závěru, že v podobě, jak se tohoto žalobce domáhá, je dána jeho pravomoc rozhodnout. Jinak řečeno, z hlediska komplemetarity a jednotnosti právního řádu je vyloučeno, aby soud suploval rozhodnutí stavebního úřadu, jemuž rozhodnout o povolení či zákazu stavby přísluší a z tohoto pohledu je procesní strategie a koncepce žalobce nesprávná. Proto také rozhodnutí soudu, který v uplatněné podobě návrh projednal a rozhodl o něm, je bez dalšího vadné.

Z hlediska věcných závěrů a s odkazem na argumenty žalované ve vyjádření k odvolání, s nimiž se odvolací soud ztotožňuje, jako správné a korespondující zákonu kvalifikuje závěry soudu prvního stupně, pokud jde o neplatnost sporného ujednání v kupní smlouvě ze dne 26.5.2000, neboť nejenže tato část smluvního ujednání stran odporuje kogentní právní úpravě dané speciálním předpisem (zákon č. 72/94 Sb. v platném znění), který na posuzovanou problematiku dopadá, ale jak zcela správně zdůraznila žalovaná, striktně odporuje i principu podle § 574 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož platí, že dohoda, jíž se někdo vzdává práv, která mohou vzniknout do budoucna, je neplatná. Potud se odvolací soud plně ztotožňuje s argumentací a závěry soudu prvního stupně, který spornou část kupní smlouvy v ujednání článku XIV. kvalifikoval jako neplatnou.

Z důvodů, jak jsou rozebrány shora, odvolací soud podle § 221 odst. 1 písm. b) o.s.ř. rozsudek okresního soudu zrušil a věc podle § 221 odst. 2 o.s.ř. tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

V něm se okresní soud prvořadě soustředí na odstranění procesních pochybení, která ke kasaci rozsudku vedla. Rovněž se soustředí i na řešení otázky okruhu účastníků, neboť sporná stavební činnost se bezprostředně vztahuje ke spoluvlastnictví bytu v osobním vlastnictví jak žalované, tak i dalšího subjektu, který je navíc majoritním spoluvlastníkem bytu. I z těchto hledisek je proto třeba se žalobou zabývat, nicméně až poté, pokud budou odstraněny procesním způsobem primární vady žaloby spočívající ve vadném způsobu uplatnění práva z důvodů, jak je uvedeno shora.

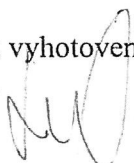
V souvislosti s novým rozhodnutím ve věci okresní soud také nově rozhodne o nákladech řízení (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

P o u č e n í: Dovolání n e n í přípustné.

V Olomouci dne 25.11.2002

JUDr. Dana Dorazilová
pověřený člen senátu

Za správnost vyhotovení:
Alice Hlatká



JUDr. Dagmar FEITOVÁ, v.r.
předsedkyně senátu