

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Hanou Sedláčkovou v právní věci

navrhovatelů: ; a) PhDr. [jméno] [příjmení], narozená dne [datum]

bytem [adresa]

b) MUDr. [jméno] [příjmení], narozený dne [datum]

bytem [adresa]

oba zastoupení advokátem JUDr. Josefem Kašparem

sídlem Jáchymovská 27/114, 360 04 Karlovy Vary

za účasti: ; Společenství vlastníků jednotek Vřídelní 588, Karlovy Vary, IČO 71191054, se sídlem Vřídelní 588/1, 360 01 Karlovy Vary

zastoupený advokátem Mgr. Rostislavem Částkou

sídlem Limnická č.p. 1246, 362 22 Nejdek

o zrušení usnesení shromáždění účastníka a uložení povinnosti provést opravu společných částí budovy

takto:

- I. Rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků Vřídelní 1, Karlovy Vary, IČO 71191054, se sídlem Vřídelní 588/1, Karlovy Vary, PSČ 360 01, ze dne 3. 11. 2021, kterým bylo rozhodnuto o zamítnutí návrhu na provedení opravy společných částí, zahradního domku, v němž se nachází místnost mimo byt“ v rozsahu žádosti žalobců ze dne 8. 10. 2021, se zrušuje.
- II. Společenství vlastníků Vřídelní 1, Karlovy Vary, IČO 71191054, se sídlem Vřídelní 588/1, Karlovy Vary, PSČ 360 01, se ukládá povinnost provést opravu společných částí domu č. p. 588, a to místnosti mimo byt o ploše 16,30 m², umístěné ve [anonymizováno] nadzemním podlaží domu č. p. 588 stojícího na pozemku parc. č. 1513 v k. ú. Karlovy Vary, přístupné z terasy domu, tj. základů, izolací, obvodových zdí, střechy, oken a dveří, a to v rozsahu odpovídajícím dokumentaci zpracované Ing. [jméno] [příjmení], [IČO], která je jako příloha nedílnou součástí tohoto rozhodnutí, a to do osmnácti měsíců od právní moci tohoto rozhodnutí.
- III. Účastník je povinen zaplatit navrhovatelům náklady řízení ve výši 113 850,32 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí k rukám zástupce navrhovatelů.
- IV. Účastník je povinen zaplatit státu – České republice na účet Krajského soudu v Plzni náklady řízení ve výši 38 145 Kč do tří od právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

1. Návrhem doručeným zdejšímu soudu dne 7. 1. 2022 se navrhovatelé domáhali zrušení rozhodnutí shromáždění účastníka ze dne 3. 11. 2021, kterým bylo rozhodnuto o zamítnutí návrhu na provedení opravy společných částí budovy, a zároveň uložení povinnosti účastníkovi (dále též, „SVJ“) provést opravu těchto společných částí ve vztahu k místnosti mimo byt [číslo] ve vlastnictví navrhovatelů, umístěné v budově č. p. 588, stojící na pozemku parc. č. 1513 v k. ú. Karlovy Vary. Jednotka č. 580/3 byla vymezena Prohlášením vlastníka ze dne 23. 9. 2002 a sestává z místností, mezi něž je zahrnuta také místnost mimo byt ve [anonymizováno]

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

nadzemním podlaží o výměře 16,3 m². Výměra této místnosti je zahrnuta do celkové podlahové plochy bytové jednotky a je zohledněna též ve vztahu k velikosti spoluvlastnického podílu. Konstruktivní části uvedené místnosti mimo byt jsou v rozsahu definovaném prohlášením vlastníka společnými částmi budovy, vnitřní prostor pak je jako místnost mimo jednotku součástí jednotky [číslo] v SJM žalobců. Předmětná místnost (v návrhu označována též jako „přístavek“) je v dezolátním stavu, který zcela vylučuje užívání vnitřního prostoru navrhovateli. Navrhovatelé řádně plní své povinnosti vůči SVJ, řádně platí veškeré příspěvky do fondu oprav včetně příspěvku na opravu místnosti mimo svůj byt. Dlouholeté žádosti navrhovatelů o opravu společných částí dvorního přístavku však SVJ ignoruje, přestože navrhovatelé o zjednání nápravy s SVJ již řadu let jednají. V rámci sanace kamenné opěrné stěny a terasy již bylo rozhodnuto o provedení stavebních úprav v rozsahu dokumentace Ing. [jméno] [příjmení], která byla jako celek projednána a schválena shromážděním vlastníků dne 20. 3. 2019, a která zahrnuje i provedení opravy předmětného přístavku pod názvem oprava „zahradního“ domku na terase v úrovni [anonymizováno] NP, kdy přístavek je označen jako objekt SO 04. Ačkoliv sanace kamenné stěny včetně terasy byla provedena a dokončena v roce 2021, oprava zahradního domku měla být provedena až následně bez blíže určeného termínu provedení opravy, k realizaci opravy však nedošlo a její provedení bylo odmítnuto. Na shromáždění účastníka dne 3. 11. 2021, kterého se navrhovatelé účastnili prostřednictvím svého právního zástupce, pro návrh na provedení opravy hlasovali pouze navrhovatelé v rozsahu 16,26 % hlasů, ostatní vlastníci jednotek v rozsahu 83,74 % hlasů hlasovali proti opravě a návrh na provedení opravy byl zamítnut. Navrhovatelé poukázali na to, že předmětná budova je v památkové zóně a v památkové rezervaci, kdy existuje též právní zájem na zachování původního charakteru předmětné budovy včetně dotčeného přístavku. Poukázali zároveň na účelový a diskriminační postup účastníka, kdy z provádění oprav a údržby společné věci je vyloučena jen ta část věci, která slouží pouze potřebě žalobců, zdůraznili dále, že vnitřní prostor přístavku je neoddělitelnou součástí jednotky, z čehož plynou navrhovatelům práva a povinnosti, mezi něž mimo jiné patří též přispívat v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech na náklady oprav a údržby společných částí domu. Navrhovatelé se tak podílí na nákladech ve větším rozsahu, než odpovídá rozsahu užívacího práva, které mohou realizovat, a zároveň se podílí na nákladech celého bytového domu bez ohledu na to, která jeho část jim fakticky slouží a která nikoli. Dle názoru navrhovatelů je postup účastníka zjevným zneužitím práva dle § 8 občanského zákoníku, kdy navrhovatelům je znemožněn výkon vlastnického práva a je působena škoda na jejich majetku. Rozhodnutí účastníka tedy není věcně správné a svou povahou odporuje zákonu a je v rozporu s dobrými mravy.

2. Účastník s návrhem nesouhlasil. Zdůraznil, že v době převodu do vlastnictví navrhovatelů neměl přístavek, až na dřevěné nefunkční výplně, okna, dveře, podlahu ani střechu, rozvody elektřiny ani vody, byl zarostlý travou a dalšími rostlinami a v celkově dezolátním stavu, a tomu odpovídá i současný stav. Od koupě bytové jednotky navrhovatelé neudělali na předmětné místnosti vůbec nic. Po účastníkovi pak požadují předělat tuto rozpadlou místnost na plnohodnotný zahradní domek, a to vše na náklady SVJ, které dle předběžného rozpočtu z roku 2018 činí 500 000 Kč. Účastník navrhovatelům nabídl, že dojde ke zbourání přístavku, ke změně prohlášení vlastníka a vyplacení poměrné části naspořených peněz navrhovatelů v odpovídající části dle výměry místnosti. Stav přístavku byl v dezolátním stavu už několik desítek let před zakoupením jednotky navrhovateli a navrhovatelé měli tuto místnost k užívání ještě před odkoupením nemovitosti, nikdy však nepožádali původního vlastníka o jeho renovaci. Účastník zároveň nesouhlasil s navrhovateli, že by obvodové zdi přístavku bylo možno považovat za hlavní svislé a vodorovné konstrukce, ani to, že by se jednalo o části budovy, které jsou určeny ke společnému užívání. Přístavek stojí zcela mimo dům a jeho obvodové zdi nejsou součástí hlavních svislých ani vodorovných konstrukcí. V průběhu řízení, a to při ústním jednání dne 8. 6. 2022, účastník vznesl námitku promlčení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

3. Usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 7. 3. 2022 č. j. 44 Cm 3/2022-63 byl návrh v části týkající se uložení povinnosti účastníkovi provést opravu společných částí stavby přístavku (petit II. návrhu) vyloučen k samostatnému projednání a rozhodnutí, neboť soud dospěl k závěru, že v této části není dána jeho věcná příslušnost. Vyloučená věc byla zapsána pod sp. zn. 44 Cm 32/2022 a předložena nadřízenému Vrchnímu soudu v Praze, jehož usnesením ze dne 28. března 2022 č. j. Ncp 227/2022-69, které nabylo právní moci dne 11. 5. 2022, bylo rozhodnuto, že k projednání a rozhodnutí věci jsou v prvním stupni věcně příslušné krajské soudy. Nadřízený soud konstatoval, že požadavek navrhovatelů na provedení opravy je nedílně spjat s požadavkem dle petitu I. návrhu na zrušení příslušného rozhodnutí shromáždění SVJ, a to podle § 9 odst. 2 písm. l) o. s. ř., kdy spor o provedení příslušné opravy vznikl právě v přímém důsledku toho, že korespondující návrh navrhovatelů byl při příslušném jednání shromážděním SVJ zamítnut. Jedná se tedy o spor vzniklý z jednání shromáždění účastníka spočívající v přijetí příslušného zamítavého rozhodnutí. Nadřízený soud zároveň poukázal na znění ustanovení § 1209 odst. 2 občanského zákoníku v rozhodném znění. Usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 20. 4. 2022 č. j. 44 Cm 32/2022-76 byly věci vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 44 Cm 3/2022 a 44 Cm 32/2022 spojeny ke společnému řízení nadále vedenému pod sp. zn. 44 Cm 3/2022.

4. Podáním doručeným zdejšímu soudu dne 2. 5. 2022 (založeným na čl. 78 spisu zdejšího soudu sp. zn. 44 Cm 32/2022) navrhovatelé upřesnili výrok II. petitu s odkazem na dokumentaci zpracovanou Ing. [jméno] [příjmení], kterou zároveň učinili součástí svých skutkových tvrzení.

5. Na základě shodných tvrzení účastníků a provedeného dokazování má soud v této věci za zjištěné následující skutečnosti: Účastník je společenstvím vlastníků jednotek zapsaným v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Krajským soudem v Plzni oddíl S, vložka 3207, se zapsaným předmětem činnosti správa domu, jehož zapsanými orgány jsou shromáždění vlastníků jednotek a [anonymizováno] společenství; [anonymizováno] SVJ byl od 19. dubna 2017 [jméno] [příjmení] (výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, nesporné). Navrhovatelé jsou spoluvlastníky bytové jednotky [číslo] vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, umístěné v budově č. p. 588 v k. ú. Karlovy Vary, zapsané na [list vlastnictví] pro Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, s podílem na společných částech ve výši 994/6112 (informace o stavbě, informace o jednotce, nesporné). Prohlášením vlastníka ze dne 23. září 2022 město Karlovy Vary jako vlastník budovy č. p. 588 v ulici Vřídelní v Karlových Varech vymezil jednotky v budově, kdy jednotku [číslo] vymezil jako byt o velikosti 1 + 2 ve [anonymizována dvě slova] podlaží, o celkové ploše jednotky s příslušenstvím 99,4 m², která sestává mj. z místnosti mimo byt ([anonymizováno] NP) o výměře 16,3 m², součástí bytové jednotky je veškerá její vnitřní instalace, vymezil též další části patřící k jednotce s tím, že k této jednotce dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 994/6112 na společných částech budovy i na pozemku parc. č. 1513. Obdobně byly vymezeny jednotky [číslo] až [číslo], přičemž pouze u předmětné jednotky č. 3 je vymezena jako její součást též místnost mimo byt. V části C dále určil společné části budovy, mezi něž náleží mj. hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schodiště, okna a dveře přímo dostupné ze společných částí, střecha, základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo a terasa – dvorek [anonymizováno] NP. Současně v části G prohlášení vlastníka budovy určil pravidla pro správu společných částí, kdy dle bodu 2 uvedené části má vlastník právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě, a dále má právo spoluožívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům (Prohlášení vlastníka ze dne 23. 9. 2002). Součástí prohlášení vlastníka je náčrt všech [anonymizováno] podlaží včetně [anonymizováno] NP, z něhož vyplývá umístění místnosti mimo byt náležející k bytu [číslo]. Dne 31. 3. 2003 byla mezi městem Karlovy Vary a navrhovatelem uzavřena Smlouva o převodu vlastnického práva k bytové jednotce [číslo] (byt o velikosti 1 + 2), umístěné ve [anonymizována dvě slova] podlaží, o celkové ploše 99,40 m², která sestává mj. z místnosti mimo byt ([anonymizováno] NP) o výměře 16,30 m², kterou nabyli navrhovatelé do společného jmění manželů spolu se spoluvlastnickým podílem

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

na pozemku parc. č. 1513 o výměře 306 m², vyjádřeným zlomkem 994/6112. Navrhovatelé předmětnou nemovitost zakoupili tak, jak tato stojí a leží, prohlásili, že byli srozuměni s tím, že na ně přechází právo užívat společné části předmětného bytového domu a současně i povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě v míře svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu, současně se zavázali řádně o jednotku pečovat (Smlouva o převodu vlastnického práva ze dne 31. 3. 2003).

6. Z předložené a zajištěné technické dokumentace a fotodokumentace bytové jednotky a budovy je patrné, že předmětná místnost mimo byt je původní součástí budovy. Z téže dokumentace i ze shodných tvrzení účastníků pak vyplývá aktuální dezolátní stav přístavku, a to již od doby, kdy vlastníkem předmětné budovy bylo město Karlovy Vary (nesporné, fotodokumentace).

7. V minulosti se navrhovatelé opakovaně domáhali opravy místnosti mimo byt, mezi účastníky proběhlo více návrhů, které následně nebyly realizovány. Návrh řešení opravy navrhovatelé předložili SVJ již v roce 2008, kdy na schůzi SVJ dne 25. 3. 2008 byla řešena otázka opravy přístavku s tím, že bude provedeno po schválení projektu opravy přístavby a opravy dvora (zápis ze schůze SVJ ze dne 25. 3. 2008). Poté byl návrh navrhovatelů projednán na schůzi SVJ dne 21. 7. 2009 s tím, že uvedené bude doplněno cenovým rozpočtem do 18. 8. 2009, kdy se uskuteční další schůze SVJ (zápis ze schůze dne 21. 7. 2009).

8. Oprava požadovaná navrhovateli byla předmětem jednání shromáždění SVJ i v roce 2017, kdy dle žádosti [anonymizováno] SVJ měl být do zápisu z jednání SVJ ze dne 19. 4. 2017 doplněn text požadovaný navrhovatelkou b) tak, že ad 5) bude uvedeno, „nadále je třeba řešit opravu opěrné zdi v souladu s usnesením shromáždění na jednání 22. 10. 2012, včetně následných oprav terasy a zahradního domku paní [příjmení]“ (e-mailová korespondence ze dne 11. 5. 2017 až 17. 5. 2017 čl. 80 až 81).

9. V rámci řešení kamenné stěny za objektem budovy byl vypracován statický posudek, dle něhož stávající přístavek – místnost mimo byt - má být zcela odstraněn s tím, že dle zbytků se jednalo o jednopodlažní přístavek z plných cihel a pravděpodobně pultovou dřevěnou střechou, tento přístavek vlivem zanedbané údržby je v nepoužitelném stavu a jeho demolice je nevyhnutelná (Statický posudek – technický stav a návrh oprav vypracovaný Ing. [jméno] [příjmení] dne 10. 11. 2017), dle shodných tvrzení účastníků následně byla oprava opěrné kamenné stěny realizována bez demolice přístavku (nesporné, rekapitulace stavby čl. 76) a užívání stavby Sanace kamenné stěny bylo povoleno (kolaudační souhlas ze dne 2. 12. 2020) s tím, že se jedná o sanaci stávající opěrné stěny nacházející se ve dvorní části objektu. Náklady na opravu místnosti mimo byt byly vypočteny na částku 373 300 Kč + DPH, součástí oceňovaných prací byly též mj. úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní či dokončovací práce (krycí list soupisu ke stavbě Sanace kamenné stěny za objektem Vřídelní 1, Karlovy Vary, objekt SO 04 – Oprava zahradního domku na terase v úrovni [anonymizováno] np - čl. 44).

10. V souvislosti s jednáním účastníků advokát JUDr. [jméno] [příjmení] zrekapituloval, že schůzka za účasti obou navrhovatelů, jejich právního zástupce JUDr. [jméno] a [anonymizováno] SVJ pana [příjmení] skončila se závazkem navrhovatelů vyjádřit se ve lhůtě 1 týdne vůči [anonymizováno] SVJ s tím, která z navržených řešení jsou pro ně přijatelná, když jako první možnost bylo uvedeno odstranění stavby a snížení podílu navrhovatelů na společných nemovitostech o 163/6112 za současného vyplacení odstupného, přičemž jako částka pro jednání byla ze strany JUDr. [jméno] [příjmení] doporučena částka 400 000 Kč jako spravedlivé finanční vypořádání odpovídající ceně budovy a pozemku ve výši 15 000 000 Kč; jako druhé navrhované řešení bylo zmíněno zbourání zahradního domku a odprodej pozemku navrhovatelům, kteří by na tomto pozemku vlastním nákladem vybudovali zahradní domek nový ve stejném rozsahu s tím, že podíl navrhovatelů na společných částech domu a pozemku by byl snížen o 163/6112; a jako třetí varianta bylo navrženo zbourání zahradního domku a jeho nová výstavba poté, co bude provedena sanace skály s tím, že vlastnické poměry by se nezměnily a mezi spoluvlastníky by byla

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

uzavřena dohoda o zbourání stavby a její následné výstavbě a podílu navrhovatelů na nákladech spojených s touto výstavbou (dopis JUDr. [jméno] [příjmení] ze dne 3. 8. 2018 čl. 75). Z dopisu zástupce navrhovatelů ze dne 9. 8. 2018 adresovaného [anonymizováno] SVJ pak vyplývá, že jsou srozuměni s nutností a naléhavostí provedení opravy kamenné opěrné zdi v rozsahu vyplývajícím z předloženého statického posudku Ing. [jméno] [příjmení] ze dne 10. 11. 2017, dle něhož za účelem opravy opěrné zdi je nezbytné odstranit stávající stavbu dvorního domku, který je v současné době v nepoužitelném stavu, v této souvislosti však poukázali na to, že uvedený dvorní domek je součástí bytové jednotky navrhovatelů a je zahrnut do spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku. Navrhovatelé jsou řádnými členy SVJ a plní své závazky vůči SVJ řádně, mají za to, že oprava opěrné kamenné zdi nemůže být legitimním důvodem pro změnu (snížení) výměry obytné plochy jejich jednotky a snížení jejich podílu na společných částech budovy a pozemku. Proto navrhovatelé trvají na tom, aby stavba dvorního domku byla po jejím odstranění a provedení opravy opěrné zdi znovu obnovena, tj. vystavěna s parametry původního dvorního domku včetně přípojek, a to vše na náklady SVJ (dopis ze dne 10. 8. 2018 čl. 71 p.v.), obsahově shodné sdělení navrhovatelé zaslali též advokátovi JUDr. [jméno] [příjmení] (dopis ze dne 9. 8. 2018 čl. 71).

11. Dopisem ze dne 8. 10. 2021 zástupce navrhovatelů upozornil [anonymizováno] [příjmení] [jméno] [příjmení], že veškerou stavební dokumentaci pro opravu zahradního domku označeného jako objekt SO 4 má SVJ od roku 2017 k dispozici pod označením „Oprava zahradního domku na terase v úrovni [anonymizováno] NP“, kterou pro SVJ vypracoval projektant Ing. [jméno] [příjmení] (zde - na čl. 77 - se jedná zřejmě o písarské pochybení, když tímto projektantem měl být patrně již výše vedený Ing. [jméno] [příjmení] – pozn. soudu), a podle níž již byla v celém rozsahu provedena sanace kamenné stěny za domem pouze s výjimkou opravy objektu SO 4 (zahradního domku). Zároveň upozornil SVJ na povinnost provádět řádnou správu domu a pozemku a poukázal na to, že tato povinnost SVJ nikdy nebyla zpochybněna, potřeba oprav společných částí místnosti mimo byt je SVJ řadu let známa, jak vyplývá z četných vyjádření k žádostem navrhovatelů o provedení opravy, a dále konstatoval, že navrhovatelé řádně plní své povinnosti vůči SVJ a řádně platí veškeré příspěvky do fondu oprav včetně příspěvku na opravu místnosti mimo svůj byt. Navrhovatelé tedy trvají na provedení opravy a opětovně o provedení opravy žádají (dopis JUDr. [jméno] ze dne 8. 10. 2021 čl. 77 – 78 a 79).

12. Předmětem jednání shromáždění SVJ dne 3. 11. 2021 byla, oprava zahradního domku – místnosti mimo byt“ v rozsahu dle žádosti navrhovatelů ze dne 8. 10. 2021, dostavili se vlastníci v počtu 100 %, pro opravu místnosti mimo byt v navrženém rozsahu byli pouze navrhovatelé s podílem hlasů 16,26 %, proti opravě byli ostatní vlastníci s podílem hlasů 83,74 % (zápis z jednání účastníka ze dne 3. 11. 2021, nesporné).

13. Na shromáždění SVJ dne 17. srpna 2022 navrhovatelé navrhli, aby byla provedena oprava místnosti mimo byt v rozsahu uvedeném v návrhu v této věci s tím, že na tuto opravu navrhovatelé přispějí nad rámec již uhrazených příspěvků do fondu oprav částku ve výši 110 000 Kč, proti tomuto návrhu byli vlastníci v rozsahu 83,4 %, návrh nebyl přijat. SVJ v rámci mimosoudního řešení sporu následně navrhlo, že provede opravu nutných částí v ceně do 277 000 Kč, která je součástí tohoto návrhu, za podmínky, že navrhovatelé si zaplatí částku ve výši 50 000 Kč a zbytek práce dle projektové dokumentace nad částku 277 000 Kč provedou na svůj náklad, pro tento návrh bylo 83,4 % vlastníků, proti 16,6 % (Zápis ze shromáždění SVJ ze dne 17. srpna 2022 čl. 100, krycí list soupisu prací z 11. 7. 2022).

14. Navrhovatelé v průběhu řízení předložili dokumentaci – výkresy týkající se půdorysu střechy a krovu a [anonymizováno] NP včetně řezu - zpracovanou Ing. [jméno] [příjmení] v listopadu 2018 (dokumentace z listopadu 2018 č. 04 2018). K dokumentaci opravy zpracované Ing. [jméno] [příjmení] zpracoval připomínky architekt Ing. [jméno] [příjmení] s tím, že nosné a obvodové zdivo neodpovídá původnímu zdivu, které bylo z plných pálených cihel v tloušťce 30 cm, v dokumentaci absentuje projekt elektroinstalace, mezi větší a menší místnostmi nebyl jenom otvor,

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

nýbrž zárubně s dveřmi a tvar stávající opěrné stěny podél delší strany přístavby není zakreslen s nikou o délce 476 cm (čl. 136 – připomínky architekta).

15. V průběhu řízení byl opatřen spis stavebního úřadu, z něhož vyplývá stav celé budovy včetně přístavku, přičemž k samostatné bytové jednotce [číslo] včetně místnosti mimo byt nebyl nalezen samostatný spis (sdělení stavebního úřadu ze dne 30. 9. 2022, spis stavebního úřadu týkající se předmětné budovy). Z projektové dokumentace ve věci opravy střechy a fasád budovy pak vyplynulo, že projekt opravy střechy se týkal pouze střechy vlastní budovy, netýkal se střechy přístavku, neboť v té době již absentovala, oprava střechy a fasády byla povolena stavebním povolením z 9. 10. 2001 (projektová dokumentace ve věci opravy střechy z roku 2001 čl. 140 a násl.) Ze spisu stavebního úřadu je dále patrný historický vývoj podoby domu a přístavku (plány budovy z roku 1877, 1888, 1902 a 1904) a ve vztahu k budově jsou založena stavební a kolaudační rozhodnutí. Statické zabezpečení předmětné budovy bylo povoleno podle projektové dokumentace Ing. [příjmení] (stavební povolení z 15. 12. 2004 čl. 148)

16. Usnesením zdejšího soudu ze dne 14. 3. 2023 č. j. 44 Cm 3/2022-211 byl ustanoven znalec [příjmení] [jméno] [příjmení], jehož úkolem bylo zejména určit, jaké stavební části přístavku jsou společnými částmi budovy dle vymezení společných částí budovy dle prohlášení vlastníka a zda způsob opravy přístavku navrhovaný navrhovateli dle projektu Ing. [příjmení] se týká společných částí budovy, případně v jakém rozsahu. V kladném případě bylo úkolem znalce určit předpokládanou cenu oprav, v záporném případě určit způsob a rozsah opravy nutné k zajištění užívání přístavku obvyklým způsobem včetně předpokládané ceny opravy. Zároveň strany formulovaly své dotazy na znalce, na něž znalec následně též ve znaleckém posudku reagoval. Ze znaleckého posudku Ing. [jméno] [příjmení] [číslo] vyplývá, že předmětná místnost mimo byt umístěná ve [anonymizováno] NP je součástí podlahové plochy bytové jednotky a částí bytu [číslo]. Stavebně technický stav této místnosti v době prohlášení vlastníka, tj. k roku 2002, nelze specifikovat, současný stav místnosti však neodpovídá definici dle stavebního zákona, kdy chybí mj. strop, střecha, okna a dveře, aktuálně nelze místnost mimo byt řádně užívat. Přístavek však není staticky narušen. Konstrukčně je prokazatelné, že objekt navazoval stavebně na stávající kamennou zeď, která tvořila oporu pro rozdílnost terénu, zeď u terasy je cihelná v tloušťce 30 cm. Z ostatků vybavení v přístavku bylo při místním šetření provedeném znalcem zjištěno, že byla napojena voda a elektrina. Původně byl vytvořen dřevěný strop, dále pultová střecha bez okapu, není specifikace krytiny, výplňové prvky dřevěné, jedenkrát zděný komín, jedenkrát nástavec na zděný komín. Dokumentace zpracovaná Ing. [jméno] [příjmení] se dle závěrů znalce týká výlučně společných částí budovy, znalec žádnou z řešených částí nevyhloučil, tato dokumentace však částečně nesplňuje požadavky na řádnou projektovou dokumentaci, postrádá řádné schvalovací řízení dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. včetně souhlasu účastníků řízení a včetně památkového ústavu – vnitřní úpravy lázeňského města. Zároveň projekt Ing. [příjmení] zcela nekoresponduje s původní stavbou z hlediska provedení obálky budovy k terase, kde je provedena původní zeď k terase v tloušťce 300 milimetrů, zatímco dle projektu je obvodová zeď pouze v tloušťce 150 mm. Ostatní části – strop, krov - jsou v projektu Ing. [příjmení] uspokojivě zpracovány, avšak projektová dokumentace není zpracována dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. Znalec dále dospěl k závěru, že navrhovaný způsob opravy v rozsahu týkajícím se společných částí budovy je k zajištění užívání přístavku nezbytný, a určil předpokládanou cenu oprav ve výši 277 429 Kč (znalecký posudek Dipl. Ing. [jméno] [příjmení] ze dne 14. 7. 2023 [číslo]). Znalecký posudek Ing. [příjmení] byl účastníkům předložen, účastníci proti němu nevznesli žádné námítky. V rozsahu potřebném pro účely tohoto řízení je znalecký posudek srozumitelný a jeho závěry vyplývají z dostupných podkladů, které jsou znalcem přehledně shrnuty. Závěry znaleckého posudku v uvedeném rozsahu jsou logické a konzistentní a účastníky nebyly jakýmkoli relevantním způsobem zpochybněny.

17. Za účelem prokázání stavu přístavku v době převodu nemovitosti do vlastnictví navrhovatelů účastník původně navrhoval výslechy svědků [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení], poté však

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

s ohledem na to, že dezolátní stav přístavku nebyl mezi účastníky sporný a byl rovněž zjištěn znalcem, účastník již na uvedených výsleších netrval. Ani soud provedení těchto důkazů nepovažoval za potřebné a proto tyto důkazy z důvodu nadbytečnosti nebyly prováděny.

18. Podle § 1209 odst. 1, odst. 2 občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 7. 2020 (rozhodné znění), je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká (odst. 1). Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá (odst. 2).

19. Podle § 1189 občanského zákoníku správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků, nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu (odst. 1). Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku (odst. 2).

20. Podle § 1190 občanského zákoníku osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

21. Vzhledem k předmětu řízení bylo ve věci rozhodováno v režimu § 1209 občanského zákoníku ve znění účinném od 1. 7. 2020, neboť napadené usnesení bylo přijato dne 3. 11. 2021. Řízení podle § 1209 občanského zákoníku je řízením zařazeným mezi tzv. nesporná řízení, kdy je zároveň podřazeno pod tzv. statusové věci. Ve věcech dle § 1209 občanského zákoníku, jakož i ve věcech dle § 258 až 261 ve spojení s § 1221 odst. 1 občanského zákoníku, jsou věcně příslušnými rozhodovat v prvním stupni krajské soudy, a to v režimu zákona o zvláštních řízeních soudních. Ve věci samé tedy soud rozhoduje usnesením na základě zjištěného skutkového stavu, přičemž způsob rozhodnutí dle rozhodného znění § 1209 odst. 1 a 2 občanského zákoníku není kogentně stanoven. Soud tedy může rozhodnutí doplnit, změnit, podmínit či zrušit, či může rozhodnout též jinak. Ustanovení § 1209 odst. 2 občanského zákoníku tak lze považovat za speciální ustanovení k § 26 z. ř. s., podle něhož soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více (srov. Komentář k § 1209: Přehlasovaný vlastník jednotky. Občanský zákoník III Věcná práva (§ 976 – 1474)). Závěr, že v případě petitu II návrhu se jedná o spor vzniklý z jednání SVJ, což jsou právě spory dle § 1209 a 258 občanského zákoníku, pak konstatoval též Vrchní soud v rozhodnutí o věcné příslušnosti zdejšího soudu.

22. Dle obecné právní úpravy má SVJ povinnost provádět opravy společných částí (tak jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka), aby tyto společné části bylo možno užívat obvyklým způsobem. V daném případě, kdy dezolátní stav přístavku trvá již delší dobu a byl dán ještě za původního vlastníka, tj. města Karlovy Vary, by soud považoval za nepřiměřené, aby byla SVJ uložena povinnost předmětný přístavek navrátit do původního stavu, např. odpovídajícího roku 1904; na druhé straně však je dána povinnost SVJ udržovat společné části ve stavu způsobilém k užívání. Současně nelze odhlédnout od skutečnosti, že v roce 2003 to byli všichni vlastníci, nikoli jen navrhovatelé, kteří společné části převzali do vlastnictví v nevyhovujícím stavu. Za uvedené situace jistě lze po SVJ požadovat uvedení předmětných společných částí do stavu způsobilého k užívání. V daném případě je třeba též zdůraznit, že stav předmětné místnosti mimo byt nebránil převodu vlastnického práva k bytové jednotce, jehož je součástí, a skutečnost, že se jedná o tento druh místnosti, tj. místnost mimo byt přínaležející k bytu [číslo] byla známa všem účastníkům převodů bytových jednotek v domě.

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

23. Soud neshledal důvodnou námitku promlčení vznesenou účastníkem v průběhu řízení. Povinnost SVJ ke správě společných částí, tj. činnost údržby a opravy, je vlastní a trvající povinností SVJ, kterou má plnit bez ohledu na to, zda se toho vlastníci bytových jednotek domáhají či nikoli. Pokud by opravy provedl a zaplatil vlastník jednotky, mohlo by se jednat o plnění vynaložené jako bezdůvodné obohacení (srov. rozsudek NS ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5330/2008). Uvažovat jakkoli o promlčení proto není namístě. V daném případě navíc nelze odhlédnout od dlouhodobých požadavků navrhovatelů na řešení věci přístavku, jakož i od původních záměrů SVJ předmětné prostory zahrnout do oprav a nutné údržby.

24. Podle § 1189 občanského zákoníku je povinností SVJ zajistit opravu společných částí domu. Společné části domu jsou povinně upraveny a vymezeny v prohlášení vlastníka, v rozsahu uvedeném v § 1160 občanského zákoníku se přitom nelze v prohlášení vlastníka odchýlit. Takto jsou společnými vždy stavební části, které jsou podstatné pro zachování domu, a to zejména jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, jako je tomu v tomto případě (srov. Občanský zákoník III Věcná práva (§ 976-1474), 2. vydání, 2021, s. 865-875: M. Novotný). Navrhovatelé jako vlastníci místnosti mimo byt pak ve vztahu ke společným částem mají povinnost pouze k údržbě a drobným opravám (§ 1175 občanského zákoníku). Zásahy do společných částí za stávajícího stavu ani nejsou oprávněni provádět, a proto není namístě ani výtka navrhovatelům, že s přístavkem dosud nic neudělali. Současně navrhovatelům ani nelze klást k tíži, že místnost koupili v předmětném stavu. Navrhovatelé užívali předmětný byt včetně místnosti mimo byt již před převodem do jejich vlastnictví. V době, kdy vlastníkem předmětné budovy bylo město Karlovy Vary, stíhala nemovitost o péči o budovu včetně místnosti mimo byt právě město Karlovy Vary. V rámci převodu pak byli navrhovatelé ve shodné pozici jako ostatní vlastníci, kteří koupili v domě bytovou jednotku a všichni se tak stali spoluvlastníky všech společných částí. Prohlášením vlastníka jednotek mohly být řešeny vztahy k předmětnému přístavku jiným způsobem, pokud však bylo určeno, že se jedná o místnost mimo byt a součást bytu navrhovatelů, pak se uplatní ust. § 1189 občanského zákoníku, tedy povinnost SVJ; ani podle prohlášení vlastníka navrhovatelé nemají povinnost tyto prostory spravovat ve větším rozsahu než dle § 1175 občanského zákoníku. Návrh navrhovatelů odpovídá zákonné úpravě a respektuje prohlášení vlastníka, účastník nepředložil jiný návrh, ani dosud potřebné opravy v nezbytném rozsahu, k nimž byl jako jediný oprávněn a povinen, neprovedl. Nečinnost účastníka za dané situace nelze akceptovat, tím spíše za situace, kdy navrhovatelé platí příspěvky do fondu oprav i za tuto místnost mimo byt (která je zahrnuta do podlahové plochy bytu, tedy pro navrhovatele platí zvýšené odvody do fondu oprav), kterou však z důvodu jejího zcela dezolátního stavu nemohou užívat ani částečně.

25. S ohledem na spornost rozsahu oprav požadovaných navrhovatelem bylo stěžejní zjištění, zda tyto opravy se týkají společných částí domu a zda jsou nezbytné. Ze znaleckého posudku Ing. [příjmení] vyplývá, že navrhovatelé předložený návrh na opravu provedený Ing. [příjmení], byt nespĺňuje náležitosti projektové dokumentace požadované stavebními předpisy, stanoví rozsah nezbytných oprav a v celém rozsahu se týká částí budovy, které jsou definovány v prohlášení vlastníka jako společné. Dle znaleckého posudku nebyla žádná část návrhu z definice společných prostor vyloučena. Současně ze znaleckého posudku vyplývá, že řešení předložené Ing. [příjmení] je v užším rozsahu, než byl původní stav. Ve vztahu k těmto částem tedy je dána povinnost SVJ o tyto části pečovat a v případě potřeby provádět jejich opravy. Na tomto místě s ohledem na aktuální stav přístavku soud považuje za vhodné konstatovat, že ze znaleckého posudku současně nevyplývá, že by oprava v požadovaném rozsahu nebyla možná či účelná, a zjištěné předpokládané náklady vzhledem ke stavu nemovitosti nelze označit za nepřiměřené, tyto náklady ostatně odpovídají též částkám uvažovaným v projektu Sanace opěrné zdi, který však nebyl realizován (viz odst. 11 odůvodnění tohoto rozsudku). Na opravy společných částí domu jsou v rámci fondu oprav vybírány finanční prostředky, kdy navrhovatelé dle shodných tvrzení účastníků přispívají v celém rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu. Dle znalce se

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

tedy navrhovaný způsob a rozsah oprav týká společných částí domu, a opravy tedy lze provést v rozsahu navrhovaném navrhovatelem. Jiná varianta provedení oprav nebyla v průběhu řízení navržena ani nebyla zjištěna. Proto v části požadovaných oprav (petit II.) bylo návrhu v souladu s § 1209 odst. 2 občanského zákoníku v rozhodném znění vyhověno, když tento způsob vypořádání mezi účastníky soud považuje za zcela spravedlivý. Vzhledem k předpokládané věcné a časové náročnosti (kdy bude třeba opatřit řádnou projektovou dokumentaci, jedná se zároveň o památkově chráněný objekt) a současně je namístě respektovat postup popsany znalcem ve znaleckém posudku (v němž shrnuje předpokládaný postup při provádění oprav a před jejich zahájením), soud považuje za zcela přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti 18 měsíců od právní moci tohoto rozhodnutí. Pokud pak povinnost účastníka provést požadované opravy je navázána na dokumentaci Ing. [příjmení], pak jak již bylo výše konstatováno, se tato dokumentace vztahuje k požadovanému rozsahu provedených oprav, nikoliv ke způsobu, neboť ze znaleckého posudku současně vyplývá, že tato dokumentace nesplňuje náležitosti vyžadované stavebními předpisy. Pro splnění povinnosti stanovené ve výroku II tohoto rozhodnutí tedy bude nezbytné, aby účastník zajistil veškeré potřebné podklady a náležitosti pro provedení oprav, a to včetně řádné projektové a stavební dokumentace.

26. Pokud se jedná o petit I. návrhu, ačkoli je třeba akceptovat vůli členů SVJ, nelze pominout zákonné povinnosti SVJ ve věci péče o nemovitost vyplývající ze shora citovaného zákonného ustanovení. Přijaté usnesení toto nerespektovalo a lze je proto označit za nedůvodné. Soud proto v návaznosti na uvedené podle § 1209 odst. 2 občanského zákoníku současně toto usnesení zrušil (jedná se přitom o otázku, která je v kompetenci shromáždění dle § 1208 písm. e) bod 2 občanského zákoníku v rozhodném znění, shromáždění tak mohlo o věci rozhodnout, nejedná se o rozhodnutí nulitní, ovšem tímto rozhodnutím nebyly respektovány zákonné povinnosti SVJ).

27. K výhradám účastníka je pak namístě uvést, že navrhovatelé se oprav u SVJ domáhali opakovaně. Ani skutečnost, že navrhovatelé v rámci shromáždění SVJ předložili projektovou dokumentaci, které se mohla týkat i jiných než výlučně společných částí budovy, nezabavuje účastníka povinnosti péče o tyto společné části. Účastník neprovedl opravy ani v rozsahu nezbytném týkajícím se společných částí, ani nevyvinul aktivitu k tomu směřující, ačkoli navrhovatelé již v letech 2008 a 2009 o opravu přístavku žádali, navíc v létě 2009 za účelem potřeby řešit dlouhodobé problémy statiky terasy a její obnovy navrhovatelé předložili SVJ návrh Ing. arch. [jméno] [příjmení] s tím, že byli ochotni si přístavek opravit na vlastní náklady. Současně ze stavebního spisu vyplývá, že opravy na budově průběžně probíhaly, opomínuta zůstala pouze předmětná místnost mimo byt. V návrhu v této věci podaném se pak navrhovatelé domáhali oprav pouze těch částí, které byly prohlášením vlastníka definovány jako společné. Proto jejich úspěch v tomto sporu nelze posuzovat jako pouze částečný, neboť ve svém požadavku byli, v návaznosti na provedené dokazování, úspěšní zcela.

28. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle úspěchu ve věci dle § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy navrhovatelé byli ve věci plně úspěšní a náleží jim tedy plná náhrada nákladů, které v tomto řízení účelně vynaložili. Tyto náklady sestávají z odměny za zastoupení účastníka advokátem ve výši 10 x 3100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. a), písm. d), písm. g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, dále jen AT (příprava a převzetí zastoupení, sepis návrhu, sepis vyjádření ve věci samé, účast při ústním jednání), snížené o 20% podle § 12 odst. 4 AT, a to za každého z navrhovatelů, paušální náhrady hotových výdajů ve výši 11 x 300 Kč podle § 13 odst. 4 AT, rovněž za každého z navrhovatelů, a dále cestovního k ústním jednáním a zpět v celkové výši 4 912 Kč (při průměrné spotřebě motorového vozidla 4,90 l/100km, 174 km za jednu cestu k jednání a zpět, a ceně paliva 46,50 Kč prokázané k 8. 6. 2022 a v ostatních případech při vyhláškové ceně paliva), náhrady za promeškaný čas podle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT ve výši 24 x 100 Kč (4 x 6 půlhodin) a 21 % DPH podle § 137 odst. 3 o. s. ř. K nákladům dále náleží zaplacená záloha na znalecký posudek v částce 30 000 Kč a zaplacený soudní poplatek ve výši 4 000 Kč Celkem náklady účelně vynaložené navrhovatelem v tomto řízení

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

činí 113 850,32 Kč, a proto v této výši jim byly přiznány tak, jak je uvedeno ve výroku III tohoto rozhodnutí.

29. O náhradě nákladů placených státem bylo rozhodnuto v souladu s ust. § 148 odst. 1 o. s. ř. a jejich plná náhrada byla uložena v řízení neúspěšnému účastníkovi. Náklady vynaložené státem jsou představovány znalečným vyplacným znalci Ing. [příjmení] nad rámec zálohy zaplacené navrhovateli, tj. částkou 38 145 Kč (jak vyplývá z usnesení zdejšího soudu ze dne 13. září 2023, č. j. 44 Cm 3/2022-425, které nabylo právní moci dne 4. 10. 2023 a následného platebního poukazu).

30. Lhůta k plnění byla v plnění v případě nákladů řízení (výrok III a výrok IV) určena jako obecná třídenní podle § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř. a místem plnění v případě nákladů placených navrhovatelům (výrok III tohoto usnesení) byl místem plnění určen zástupce navrhovatelů dle § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozhodnutím dobrovolně splněna, může se oprávněný domáhat svého práva návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Plzeň 22. ledna 2024

JUDr. Hana Sedláčková, v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.