



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 7 rozhodl soudcem Mgr. Tomášem Mottlem ve věci

žalobců:

- a) **Ing. Kateřina H** [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
b) **Společenství pro dům** [redacted]
[redacted]
sídlem [redacted]
oba zastoupení advokátem Mgr. Ing. Tomášem Vítkem
sídlem Argentinská 783/18, 170 00 Praha 7

proti
žalované:

Olga K [redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem JUDr. Richardem Nigrinim, Ph.D.
sídlem Kladská 1489/5, 120 00 Praha 2

o zdržení se zásahů do vlastnického práva žalobkyně a odstranění následků tohoto jednání

takto:

- I. Žaloba, aby žalovaná byla povinna zdržet se rušení vlastnického práva žalobkyně a) spočívajícího ve stavební úpravě prostor – dvorního traktu bytového domu č.p. [redacted], ul. [redacted], [redacted] Praha 7, situovaného na pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Bubeneč, spočívající v zásahu do fasády severní části výše uvedené stavby vybudováním okenního otvoru o velikosti 0,60 m x 0,95 m x 1 m včetně okenní výplně, dále v zásahu do vodorovné nosné konstrukce stropu vybudováním otvoru o velikosti 3,1 m x 1,15 m, dále vybudováním otvoru o velikosti 0,8 m x 1 m v podhledu stropní konstrukce pod tímto otvorem a instalaci ocelového točivého schodiště o 13 stupních o průměru cca 60 cm v prvním nadzemním podlaží směřujícím do společných prostor nad prvním nadzemním podlažím, dále v zazdění otvoru o velikosti 0,75 m x 0,65 m ve štítové stěně na hranici s pozemkem parc. č. [redacted] v k. ú. Bubeneč a v instalaci průhledných střešních tašek v téže stavbě a dále, aby žalovaná byla povinna k odstranění tohoto stále trvajícího neoprávněného zásahu, **se zamítá.**
- II. Žalobci jsou povinni zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení 23 780 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku do rukou advokáta žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně a) jakožto vlastnice bytové jednotky č. ■■■/■ v domě č. p. ■■■ na adrese Praha 7, ■■■ (dále jen „dům“), a spoluvlastnice společných částí domu v rozsahu 75/676 a žalobce b) jakožto společenství vlastníků jednotek v uvedeném domě se domáhali žalobou proti žalované jakožto vlastnici bytové jednotky č. ■■■/■■■ a spoluvlastnici společných částí domu v rozsahu 29/338, aby se zdržela provádění ve výroku popsaných stavebních úprav prostor a dále, aby jí byla uložena povinnost k odstranění těchto stavebních úprav. Žaloba byla odůvodněna tím, že v předmětném domě je vymezeno celkem 12 bytových jednotek, přičemž bytová jednotka č. ■■■/■■■, která je ve vlastnictví žalované, se nachází v přízemním dvorním objektu domu. Půdní prostory tohoto objektu stejně jako dvůr mezi tímto přízemním dvorním objektem a protějším objektem, kde se nachází bytová jednotka žalobkyně a), jsou společnými částmi domu a nacházejí se v podílovém spoluvlastnictví všech spoluvlastníků společných částí domu. Žalovaná provedla stavební úpravy týkající se nejen své bytové jednotky č. ■■■/■■■, ale i společných prostor domu, které nejsou v jejím vlastnictví, nýbrž v podílovém spoluvlastnictví všech spoluvlastníků, a to bez jejich souhlasu. Jedná se o stavební úpravy – vybudování okenního otvoru o velikosti 0,60 m x 0,95 m x 1 m včetně osazení okenní výplně ve fasádě severní části objektu, dále o zásah do vodorovné nosné konstrukce stropu, v němž byl vybudován otvor o velikosti 3,1 m x 1,15 m, dále v podhledu stropní konstrukce ze sádkkartonu byl vybudován otvor o velikosti 0,8 x 1 m, dále v 1. nadzemním podlaží do prostoru nad ním bylo instalováno ocelové točivé schodiště o 13 stupních o průměru cca 60 cm neodpovídající normovým hodnotám. V prostoru nad 1. nadzemním podlažím ve štítové stěně na hranici s pozemkem parc. č. ■■■ v k. ú. Bubeneč byl zazděn otvor o velikosti 0,75 m x 0,65 m. Žalovaná dále odstranila ze střechy několik tašek a nahradila je průhlednými střešními taškami. Žalovaná veškeré uvedené stavební úpravy provedla bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu.
2. Žalovaná se proti žalobě bránila následovně. Žalovaná nabyla svou bytovou jednotku č. ■■■/■■■ (a jí odpovídající podíl společných částí domu) v exekutorské dražbě na základě příklepu soudního exekutora JUDr. Filipa Exnera, Exekutorského úřadu pro Prahu 7, ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 151 EX DDr002/2012. Tato bytová jednotka je zcela samostatnou stavbou, žádá z jejich obvodových zdí nesousedí s ostatními bytovými či nebytovými jednotkami domu č. p. ■■■ v ulici ■■■ v Praze 7, pouze je umístěna na opačné straně pozemkové parcely, na níž stojí dům. Ostatní bytové či nebytové jednotky domu č. p. ■■■ jsou umístěny v samostatné budově přiléhající do ulice ■■■ v Praze 7, bytová jednotka je samostatnou stavbou a je umístěna za dvorem na konci pozemkové parcely, na níž stojí dům č. p. ■■■. Bytová jednotka žalované č. ■■■/■■■ je stavbou původně z roku 1946, odkdy sloužila jako nebytový prostor – řemeslná dílna, později zároveň za sklad pro koks a nakonec jako samostatný dům pro domovníka. Bytová jednotka č. ■■■/■■■ v době její dražby měla nesouvislý strop, tvořený na trámech krovu volně položenými sádkkartonovými deskami určenými pro zadržení rychlého úniku tepla střechou, některé střešní tašky byly poškozené nebo nahrazeny polystyrenem a dovnitř při deštích zatékalo. Z uvedeného důvodu byly některé sádkkartonové desky potrhane a zpuchřelé. Bytová jednotka vyžadovala rekonstrukci, výměnu některých střešních tašek a její zateplení. To však znemožnil žalobce b) svým podnětem na stavební úřad, který prakticky ihned zasáhl a rekonstrukci žalované znemožnil dokončit. Z uvedeného důvodu je bytová jednotka žalované č. ■■■/■■■ celoročně neobyvatelná. Žalovaná vydražila a převzala bytovou jednotku č. ■■■/■■■ v přesvědčení a dobré víře, že přízemní a střešní část bytové jednotky tvoří jeden funkční a vlastnický celek, že strop bytové jednotky fakticky tvoří střecha. Žaloba je vystavěna na tvrzení, že střecha nad bytovou jednotkou č. ■■■/■■■ a její obvodové zdi jsou společnou částí domu a tedy v podílovém spoluvlastnictví členů žalobce b). Toto tvrzení žalobců však není doloženo. Rovněž v žalobě uvedené tvrzení, že žalovaná zasáhla do vodorovné nosné konstrukce, není pravdivé, žádá

vodorovná nosná konstrukce uvnitř bytové jednotky oddělující její přízemní část a střechu nikdy neexistovala; mezi střechou nad přízemní částí bytové jednotky nebyla před jejím nabytím do vlastnictví žalovanou nikdy pevná stavební konstrukce, nýbrž pouze trámy a zejména dvě ocelové traverzy ve tvaru písmene „V“, sloužící k umístění kotlů a jeho komínů. Na ocelových traverzách a dřevěných trámech byly volně položena prkna či sádkartonové desky, sloužící jako nosná plocha pro zadržení rychlého úniku tepla střechou, jako celek však přízemní část bytové jednotky a její střešní část tvořily jeden celek střecha nad bytovou jednotkou č. ■■■/■■■ a obvodové zdi bytové jednotky jsou proto součástí bytové jednotky a tedy ve výlučném vlastnictví žalované. Stav, kdy tzv. zadní dům (bytová jednotka žalované č. ■■■/■■■) je součástí jednoho a téhož prohlášení vlastníka budovy pro tzv. přední dům (v němž se nachází ostatní bytové jednotky zřízené v domě č. p. ■■■), a kdy vlastníci jednotek v tzv. předním domě a v tzv. zadním domě jsou společně členy téhož společenství vlastníků jednotek, je v rozporu jak s platným právem, tak se zákonem 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), dále jen „ZoVB“, účinným v době přijetí a vložení prohlášení vlastníka budovy k domu a pozemku do katastru nemovitostí, neboť současná ani minulá právní úprava neumožňovala založit jedno společenství vlastníků jednotek pro více domů (budov). Žalovaná dále uvedla, že v roce 2012, kdy nabyla vlastnické právo ke své bytové jednotce, se účastnila i svého prvního shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 29. 8. 2012. Tam zároveň zjistila zřetelné nesrovnalosti v přístupu při výkonu náležité péče a v prioritách pověřeného vlastníka Ing. Roberta H■■■, manžela žalobkyně a) při správě, opravách a údržbě společných částí domu a pozemku. Žalovaná žádala shromáždění vlastníků jednotek dne 29. 8. 2012 řešení havarijního stavu své bytové jednotky, zejména opravu střechy, to však bylo odloženo na neurčito, ačkoli opravy byly urgentní, nadto nebyla respektována ústní dohoda uzavřená předchozími vlastníky bytové jednotky č. ■■■/■■■ a ostatními členy společenství vlastníků jednotek o tom, že opravy bytové jednotky žalované mohou být hrazeny v samostatném režimu a započteny na jejich budoucí povinnost úhrad do fondu oprav. Žalovaná na své náklady a svépomocně odstranila havarijní stav střechy nad svou bytovou jednotkou č. ■■■/■■■, a zároveň provedla její částečnou rekonstrukci. Tyto zásahy vedly pověřeného vlastníka k podnětům na stavební úřad, žalobce b) svými opatřeními a podněty znemožnil, že žalovaná nemohla doplnit opravenou střešní krytinu na bytovou jednotkou zakoupenou skelnou vatou, a tak ji dostatečně zateplit, aby se stala obyvatelnou. Žalovaná proto již čtyři roky v bytové jednotce nebydlí, jen občas ji krátkodobě přenechává v rámci společenské výpomoci některým známým či jejich známým. Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby.

3. Soud na základě provedeného dokazování zjistil níže uvedený skutkový stav.
4. Soud na základě shodných skutkových tvrzení účastníků řízení (§ 120 odst. 3 o. s. ř.), jimž odpovídá stav zápisu v katastru nemovitostí, že žalobkyně a) je vlastníci bytové jednotky č. ■■■/■■■ v předmětném domě a spoluvlastnici společných částí domu v rozsahu id. 75/676, že žalobce b) je společenstvím vlastníků jednotek v uvedeném domě. Žalovaná je vlastníci bytové jednotky č. ■■■/■■■ v témže domě a spoluvlastnici společných částí domu v rozsahu id. 29/338. Žalovaná nabyla svou bytovou jednotku a spoluvlastnický podíl ke společným částem domu v exekutorské dražbě na základě příklepu soudního exekutora JUDr. Filipa Exnera, Exekutorského úřadu pro Prahu 7, ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 151 EX DDr002/2012.
5. Dále soud zjistil z prohlášení vlastníka ze dne 26. 5. 1995, které bylo vloženo do katastru nemovitostí pod sp. zn. V9-4211/95, že došlo k vymezení jednotek v předmětném domě a společných částí domu tak, jak se podává z části B. prohlášení, přičemž předmětná jednotka č. ■■■/■■■ je tímto prohlášením vlastníka vymezena pod bodem 5) jako „nebytový prostor – jednotka č. ■■■/■■■ vzniklá z bývalého domovníckého bytu o celkové výměře 57,82 m²“, patřící

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Kenšová.

k vlastnictví jednotky č. ■■■/■; tato část prohlášení vlastníka definuje společné prostory domu jako „schodiště, chodby, prádelny, vodoměr“ o výměrách tam uvedených. Dále v části „Přízemí“ jsou definovány společné části domu ve vztahu k nebytovým prostorům včetně nebytového prostoru č. ■■■/■■■ tak, že společnými částmi domu jsou: „průjezd 32,72 m², chodba – vstup 9,28 m², chodba – WC 1,71 m², schodiště 12,47 m², dvůr 145,25 m²“. Částí C. tohoto prohlášení vlastníka označenou jako „Určení společných částí budovy“ jsou vymezeny společné části domu jako: „základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, WC v I., II. a III. patře, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, dvůr, průjezd“ s tím, že všechny tyto společné části jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotlivých jednotek ve stejném poměru, jako je uvedeno v části D. – Úprava práv k pozemku. Spoluvlastníci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě z titulu svého spoluvlastnického práva. Dále z uvedeného prohlášení plyne, že je jím vymezena bytová jednotka č. ■■■/■■■ jako „půdní byt“ u něhož je jako společná část domu uvedena „půda 21,06 m²“.

6. Dále soud zjistil ze změny prohlášení vlastníka ze dne 8. 12. 2003, vloženého do katastru nemovitostí pod sp. zn. V47543/03, že v části B. Vymezení jednotek v budově byla provedena změna u jednotky č. ■■■/■■■ tak, že jednotka je „nebytový prostor umístěný v přízemí, celková plocha je 57,82 m², jednotka se skládá z: místnost č. 1 18,57 m², místnost č. 2 20,68 m², místnost č. 3 18,57 m², Vybavení jednotky: bez vybavení, Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace, STA, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. K vlastnictví jednotky ■■■/■■■ dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 58/670 na společných částech budovy.“ Oddíl C. Určení společných částí budovy je beze změn.
7. Soud zjistil z nesporných tvrzení stran, že do katastru nemovitostí byla vložena ještě jedna změna prohlášení vlastníka ohledně předmětného domu ze dne 19. 3. 2004, a to pod sp. zn. V14327/04, avšak ta se nedotkla vymezení předmětné bytové jednotky č. 142/03 ani společných částí domu. K jiné změně prohlášení vlastníka, jež by byla vložena do katastru nemovitostí, již nedošlo.
8. Dále soud zjistil z rozhodnutí příslušného stavebního úřadu (odboru výstavby Úřadu městské části Praha 7), a to z usnesení ze dne 16. 9. 2015, že stavební úřad zahájil a zároveň přerušil řízení odstranění stavby označené jako „Stavební úpravy jednotky č. ■■■/■■■ – dvorní trakt bytového domu č. p. ■■■, ul. ■■■■■ ■■■, 170 00 Praha 7 situované na pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Bubeneč, spočívající v zásahu do vodorovné nosné konstrukce (otvor ve stropní konstrukci) a obvodovém zdivu objektu (severozápadní strana) situovaném na hranici s pozemkem parc. č. ■■■ v k. ú. Holešovice (okenní otvor s výplní) a instalace točivého schodiště z úrovně I. NP obytné kuchyně do nové vybudované otvory ve stropní konstrukci nad I. NP (dále jen „stavby“) které byly provedeny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu“ s tím, že stavebník je Olga K■■■■, a to do doby pravomocného rozhodnutí správního orgánu ve věci žádosti o dodatečné povolení stavby. Rozhodnutí bylo odůvodněno tím, že žalovaná požádala podáním ze dne 10. 8. 2015 o dodatečné povolení uvedené stavby, na základě něhož bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení a zároveň odstranění stavby, v jeho rámci kontrolní prohlídkou stavby bylo zjištěno, že ve fasádě severní části v prostoru označeném 1.01 je vybudován okenní otvor o velikosti 0,60x0,95x1m včetně okenní výplně, dále že došlo k zásahu do vodorovné nosné konstrukce stropu – byl vybudován otvor o velikosti 3,1x1,15m, v podhledu stropní konstrukce, sádkartonu byl vybudován pod tímto otvorem otvor o velikosti 0,8x1m, v 1. NP do prostoru nad 1. NP je instalováno ocelové točivé schodiště o 13 stupních o průměru cca 60 cm neodpovídající normovým hodnotám, v prostorů nad 1. NP ve štitové stěně na hranici

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Kenšová.

s pozemkem parc. č. ■■■ v k. ú. Bubeneč je zazděn otvor o velikosti 0,75x0,65m. Dále stavební úřad uvedl, že „objekt byl ve svém původním užívání bytem domovníka (rozpor mezi doloženým prohlášením vlastníka, kde je jednotka uváděna jako nebytová, dle aktuálního výpisu z KN je zapsána také jako byt)“, a že za poslední kolaudovaný stav dvorního objektu stavební úřad považuje dům pro domovníka. Na základě těchto zjištění stavební úřad zahájil řízení o odstranění výše uvedené stavby, zároveň však toto řízení přerušil a to z důvodu, že stavebník dne 10. 8. 2015 podal žádost o dodatečné povolení stavby.

9. Z usnesení stavebního úřadu ze dne 11. 1. 2016 soud zjistil, že stavební úřad zastavil řízení o dodatečné povolení výše uvedené stavby (zahájeném podáním žalované stavebnímu úřadu ze dne 10. 8. 2015, doplněném podáním ze dne 11. 9. 2015) s odůvodněním, že Olga K ■■■ požádala o dodatečné povolení stavby nazvané v předložené projektové dokumentaci „Úpravy objektu ve dvorním traktu ■■■ č.p. 1 ■■■ Praha 7 - 170 00, k. ú. Bubeneč“, spočívající ve vyzdění příčky ve stávajícím prostoru označeném v předložené PD č. 1.04 (koupelna) pro oddělení koupelny s WC od pobytové místnosti č. 1.01 (označeno jako obývací pokoj, užíváno jako obytná kuchyně), vybudování otvoru ve stropě v místnosti č. 1.01 pro osazení stahovacích schodů pro přístup do půdního prostoru, který je zamýšlen užívat jako úložné prostory a obnovení zazděného okna ve štitové zdi v půdním prostoru na pravé straně objektu (při pohledu od bytového domu směrem k dvornímu objektu) pro prosvětlení úložného prostoru. Při kontrolní prohlídce stavby dne 11. 9. 2015 bylo zjištěno, že stávající dispozice dvorního objektu, viz výkres D.1.1.2 půdorys 1. NP – stávající stav z 02/2015, který vypracoval k žádosti o dodatečné povolení stavby autorizovaný architekt Ing. Hynek B ■■■, ČKA ■■■ neodpovídá dispozici uvedené v prohlášení vlastníka, neboť k původnímu půdorysu objektu náleží ještě přístavba místností označených č. 1.04 – koupelna a č. 1.05 – zádveří. Místnosti č. 1.01 – obývací pokoj (38,6 m²), 1.02 – ložnice (18,8 m²) a 1.03 – komora (1,9 m²) mají celkovou plochou 59,3 m² (jiná dispozice než původní místnosti č. 1, 2, 3 v prohlášení vlastníka uvedené s celkovou plochou 57,82 m²). Na základě tohoto zjištění stavebník doložil po kontrolní prohlídce stavby kopii výkresu označenou č. ■■■, Bubeneč č. p. ■■■ z května 1946, na kterém je již k původnímu půdorysu dvorního objektu naznačena přístavba šatny a WC, avšak ani tato dispozice neodpovídá stávajícímu stavu (chybí prostor označený jako zádveří) a nebyl doložen doklad o uvedení přístavby do užívání. Při kontrolní prohlídce stavby bylo dále zjištěno, že v prostoru místnosti č. 1.01 byl vybudován okenní otvor o velikosti cca 0,6m x 0,95m s výškou parapetu cca 1,4 m a to v obvodovém zdivu objektu na hranici sousedního pozemku parc. č. ■■■ k. ú. Bubeneč (v prostoru kuchyňského koutu). Tento otvor nebyl součástí předložené dokumentace a to ani ve výkrese stávajícího stavu, ani v navrhovaném řešení (viz výkres č. D.1.1.6). Dále bylo zjištěno, že v místnosti č. 1.01 byl již proveden prostup stropní konstrukcí a osazeno točité ocelové schodiště (předložená dokumentace navrhuje stahovací schody pro přístup do úložného prostoru). V půdním prostoru byl v místě, kde je v dokumentaci navrženo obnovení původního okna (viz výkres č. D.1.1.7 předložené dokumentace) zazděný otvor o rozměrech odpovídající přibližně navrženému otvoru. Dle sdělení vlastníka jednotky č. ■■■/■■■ paní Olgy ■■■ výše uvedené stavební úpravy provedl původní vlastník. Důvodem zastavení řízení bylo, že stavební úřad požadoval, aby stavebník nejpozději do 90 dnů ode dne doručení této výzvy (doručena 30. 9. 2015) předloženou žádost doplnil o tyto doklady a podklady a upřesnil: doložil poslední kolaudovaný stav objektu a dle toho byla upravena i projektová dokumentace, aby bylo patrné, co je předmětem dodatečného povolení stavby, upřesnil a doložil skutečné vymezení jednotky č. ■■■/■■■, která je ve vlastnictví stavebníka, aby bylo patrné, že navrhované stavební úpravy jsou v rozsahu vlastnických práv žadatele. Pokud tomu tak není, stavební úřad požadoval doložit doklad prokazující právo provést stavbu založené smlouvou. Žadatel ve stanovené lhůtě nedoplnil stanovené. Žadatel předloženými doklady neprokázal právo

provést stavbu, neboť není zřejmé, zda prostor, který chce žadatel využít jako úložný, je součástí jednotky č.142/103 a zda navržené a provedené st. úpravy jsou v rozsahu vlastnictví žadatele. Stavební úřad dále uvedl, že stavební úpravy jsou i nadále v rozporu s právními předpisy, neboť okna ve stěnách na hranicích pozemků nejsou v souladu s ust. § 23 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., a není zřejmé, zda jsou původní, jak žadatel uvádí, neboť nebyla doložena dokumentace posledního kolaudovaného stavu. Skutečný stav objektu neodpovídá archivní dokumentaci, kterou má stavební úřad k dispozici, ani prohlášení vlastníka, ani zápisu v KN. Předložená žádost i po doplnění stále vykazuje nedostatky a nesrovnalosti v předložených podkladech, kvůli kterým nelze žádost dostatečně posoudit. Žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, lhůta pro doplnění žádosti uplynula dnem 30. 12. 2015.

10. Z usnesení stavebního úřadu ze dne 20. 1. 2016 soud zjistil, že stavební úřad řízení o nařízení odstranění výše uvedené stavby přerušil do doby vyřešení předběžné otázky – zda prostor, který chce žadatel využít jako úložný, je součástí jednotky č. ■■■/■■■ a zda navržené a provedené st. úpravy jsou v rozsahu vlastnictví žadatele, která je řešena v soudním řízení (tomto – vedeném Obvodním soudem pro Prahu 7 pod sp. zn. 5 C 442/2015).
11. Z obsahu spisu vedeného soudním exekutorem JUDr. Filipem Exnerem pod sp. zn. 151 DDr 002/2012, soud zjistil, že žalovaná nabyla předmětnou bytovou jednotku č. 142/103 v dražbě na základě udělení příklepu usnesením ze dne 16. 5. 2012, č. j. 151 DDr 002/2012-6.
12. Soud provedl dokazování řadou dalších listinných důkazů, nicméně skutková zjištění rozhodná pro posouzení věci z nich nečerpal, neboť z hlediska právního posouzení nešlo o skutečnosti rozhodné. Ze stejného důvodu soud zamítl návrhy na provádění dalšího dokazování, např. výsledkem soudního exekutora JUDr. Filipa Exnera, neboť nesměřovaly k objasnění rozhodných skutečností, jimiž v tomto případě jsou jen ty, zda žalovaná bez souhlasu ostatních spoluvlastníků předmětnými stavebními úpravami zasáhla do společných částí domu jakožto předmětu spoluvlastnictví žalobkyně a).
13. Na základě shora uvedeného dokazování lze shrnout závěr o zjištěném relevantním skutkovém stavu tak, že žalovaná podala dne 10. 8. 2015 (doplněný podáním ze dne 11. 9. 2015) stavebnímu úřadu návrh na dodatečné povolení stavby označené jako „Stavební úpravy jednotky č. ■■■/■■■ – dvorní trakt bytového domu č.p. ■■■, ul. ■■■■■■■■■■, 170 00 Praha 7 situované na pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Bubeneč“, spočívající v zásahu do vodorovné nosné konstrukce (otvor ve stropní konstrukci) a obvodového zdiva objektu (severozápadní strana) situovaném na hranici s pozemkem parc. č. ■■■ v k. ú. Holešovice (okenní otvor s výplní) a instalaci točivého schodiště z úrovně 1. NP obytné kuchyně do nově vybudovaného otvoru ve stropní konstrukci nad 1. NP, které byly provedeny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu. Stavební úřad v rámci svého šetření zjistil, že ve fasádě severní části v prostoru označeném 1.01 je vybudován okenní otvor o velikosti 0,60x0,95xlm včetně okenní výplně. V tomto prostoru bylo dále zjištěno, že došlo k zásahu do vodorovné nosné konstrukce stropu — byl vybudován otvor o velikosti 3,1x1,15m. V pohledu stropní konstrukce, sádkkartonu byl vybudován pod tímto otvorem, otvor o velikosti 0,8x1m. V 1. NP do prostoru nad 1. NP je instalováno ocelové točivé schodiště o 13 stupních o průměru cca 60cm neodpovídající normovým hodnotám. V prostoru nad 1. NP ve štítové stěně na hranici s pozemkem parc. č. ■■■ v k. ú. Bubeneč je zazděn otvor o velikosti 0,75x0,65m. Stavební úřad uzavřel, že skutečný stav objektu neodpovídá archivní dokumentaci, kterou má stavební úřad k dispozici, ani prohlášení vlastníka, ani zápisu v katastru nemovitostí. Konečně soud považuje za relevantní skutkové zjištění to, jakým konkrétním způsobem jsou v tomto případě vymezeny v předmětném domě jednotky a společné části domu do katastru nemovitostí vloženým prohlášením vlastníka ze dne 26. 5. 1995 ve znění jeho změny z 8. 12. 2013 (viz body 5. a 6. odůvodnění tohoto rozsudku).

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Kenšová.

14. Podle § 4 odst. 1 ZoVB 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.
15. Podle § 2 písm. g) ZoVB se pro účely tohoto zákona rozumí společnými částmi domu částí domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství (a) domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).
16. Podle § 13 odst. 3 ZoVB vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Ustanovení § 11 odst. 5 věty druhé platí obdobně. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.
17. Podle § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
18. Zjištěný skutkový stav soud posoudil podle shora citovaných ustanovení ZoVB a o. z. při nazírání na časovou působnost těchto právních předpisů tak, že pro samotné spoluvlastnické rozdělení (vymezení) domu na jednotky a společné části domu se užijí dosavadní předpisy, avšak v případě právních vztahů z toho plynoucích se i na stávající právní vztahy uplatňuje i nová právní úprava bytového spoluvlastnictví (o. z.), pokud tomu nebrání spojení práv a povinností vlastníků stávajících jednotek s právní úpravou tohoto druhu spoluvlastnictví podle ZoVB (§ 3028 odst. 1 a 2, § 3063 o. z.) – viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, strana 853-863 a 904-908.
19. Podstatou záporní žaloby v této věci podané oběma žalobci, žalobkyní a) coby spoluvlastníci společných částí domu a společenstvím vlastníků jednotek v domě, je zjištění, zda žalovaná předmětnou stavební činností prováděnou bez souhlasu spoluvlastníků zasáhla do společných částí domu v rozporu s ustanovením § 13 odst. 3 ZoVB, resp. § 1175 odst. 1 o. z. O aktivní legitimaci obou žalobců v tomto případě není pochyb, neboť právo na ochranu před rušením svého vlastnického práva (spoluvlastnického práva ke společným částem domu) má jak vlastník jednotky, přičemž podle soudní praxe (viz rozhodnutí nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3269/2010) je i společenství vlastníků jednotek oprávněno v rámci správy domu podat negatorní žalobu proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu.
20. Za té situace nabylo na významu posouzení, zda žalovaná zasáhla předmětnou stavební činností do společných částí domu (když okolnost, že k tomu neměla souhlas ostatních vlastníků a nejednalo se o úpravy schválené shromážděním vlastníků, nebyla sporná).
21. Pokud jde o otázku, zda předmětné stavební úpravy provedla žalovaná, což v průběhu řízení bylo v obraně žalované rovněž zpochybněno s tím, že změny oproti poslednímu kolaudovanému

stavu zapříčinili předchozí vlastníci, zejména Václav V. soud při právním posouzení soustředil pozornost – i vzhledem k petitornímu vymezení zápůrcí žaloby opřené o shora citovaná rozhodnutí stavebního úřadu – že to byla žalovaná, která sama v postavení stavebníka podáním ze dne 10. 8. 2015 podala stavebnímu úřadu návrh na dodatečné povolení těchto stavebních úprav. Za té situace soud nepovažuje za právně rozhodné, kdy přesně a kdo fakticky předmětné úpravy provedl, nýbrž to, že žalovaná se k nim jako stavebník v rámci stavebního řízení přihlásila a o jejich dodatečné povolení žádala.

22. Proto se dále soud zabýval povahou předmětné bytové jednotky žalované č. ■/■ a tím, zda došlo k zásahům do společných částí domu. Jak uvedeno výše, vzhledem k tomu, že se v tomto případě jedná o dům, v němž došlo k rozdělení domu na jednotky a vymezení společných částí domu v roce 1995 za účinnosti ZoVB, posuzoval soud skutkový stav a činil právní závěry (ve vztahu k samotnému spoluvlastnického rozdělení – vymezení domu na jednotky a společné části domu) podle shora citovaných ustanovení ZoVB s odkazem zejména na § 3063 o. z. Při posouzení toho, co jsou v souvislosti s předmětnou bytovou jednotkou společné části domu, při vědomí, že jde o samostatně stojící objekt zadním traktu dvoru nesouvisející s (předním) domem č. p. ■ žádnou obvodovou stěnou, vycházel soud především z toho, jak byly jednotky v domě a společné části domu vymezeny prohlášením vlastníka vloženým do katastru nemovitostí. V tomto soud nadto akcentuje, že vymezení bytových jednotek a společných částí domu se v poměrech ZoVB odvíjelo nejen od demonstrativního zákonného vymezení v ustanovení § 2 písm. g) ZoVB, ale především od vůle vlastníka budovy, který svým prohlášením dle § 4 odst. 1, odst. 2 písm. c) ZoVB určoval, které prostorově vymezené části budovy se stanou jednotkami a společnými částmi domu. Přitom právě dle citovaného § 2 písm. g) ZoVB mělo jít o společné části domu *určené* pro společné užívání.
23. Stav plynoucí z obou zavkladovaných prohlášení vlastníka (ze dne 26. 5. 1995 a jeho změny ze dne 8. 12. 2003, které se předmětné jednotky a společných částí týká), je ten, že společné prostory domu jsou definovány ve vztahu k jednotce č. ■/■ pouze tak, že společnými částmi domu jsou jen: „průjezd 32,72 m², chodba – vstup 9,28 m², chodba – WC 1,71 m², schodiště 12,47 m², dvůr 145,25 m²“. Pokud jde o částí C. prohlášení vlastníka, upravující „Určení společných částí budovy“, zde soud akcentuje, že vymezuje společné části domu č. p. ■ jakožto domu „předního“, přiléhajícího k ulici ■, a to jako: „základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, WC v I., II. a III. patře, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, dvůr, průjezd“ s tím, že všechny tyto společné části jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotlivých jednotek ve stejném poměru, jako je uvedeno v části D. – Úprava práv k pozemku. To, že se tato část vztahuje k přednímu domu, plyne mimo jiné i z toho, že předmětná bytová jednotka č. ■/■ nemá žádné I. II. a III. patro, neboť jde toliko o objekt přízemní. Prohlášení vlastníka pak bylo pozměněno ve vztahu k jednotce č. ■/■ změnou ze dne 8. 12. 2003 jen tak, že součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace, STA, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.
24. Soud přitom vzal v úvahu specifičnost projednávané věci danou tím, že předmětná bytová jednotka č. ■/■ je samostatně stojícím objektem mimo budovu domu č. p. ■, původně vybudovaná jako kotelna a následně domovní byt, což je její poslední kolaudovaný stav. Již v poměrech ZoVB platilo, že prohlášením vlastníka se musí týkat vždy celé budovy, budovou se rozumí dle § 2 písm. a) ZoVB trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Kenšová.

s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. V poměrech ZoVB tedy zákon vymezoval společné části domu především účelem jejich užívání, tedy tak, že byly určeny pro společné užívání, míněno pro společné užívání vlastníků jednotek v domě (viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, strana 865 – 875. Jak uvedeno výše, prohlášením vlastníka v tomto případě nebyly fasády a obvodové zdi, vodorovné nosné konstrukce stropu, podhledy stropní konstrukce, půdní prostor předmětné bytové jednotky, vymezeny jako společné části domu; to plyne z toho, že prohlášením vlastníka byly pouze pozitivně vymezeny společné prostory domu „ve vztahu k jednotce č. ■■■/■■■“ jako „průjezd 32,72 m², chodba – vstup 9,28 m², chodba – WC 1,71 m², schodiště 12,47 m², dvůr 145,25 m²“ a dále součásti jednotky (veškerá její vnitřní instalace, potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace, STA, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů) a to, „co patří k vlastnictví jednotky“ – podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

25. Soud si je vědom, že v tomto vymezení není prohlášení vlastníka úplně jednoznačné a přesné (z čehož zjevně pramení i tento spor), nicméně při vědomí, že předmětná bytová jednotka je stavebnětechnicky samostatnou stavbou, prostorově soustředěnou a uzavřenou navenek obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, lze prohlášení vlastníka v tomto případě vyložit tak, že součástí a příslušenství předmětné jednotky v prohlášení vlastníka neuvedené (opominuté), právě jako je střecha, půdní prostor, vodorovné či svislé nosné konstrukce, fasády a obvodové zdi, podhledy stropní konstrukce, nejsou společnými částmi domu č. p. ■■■ (předního domu), neboť s ním nejsou nijak spojeny, nejsou z něj přístupny a není ani zřejmé, jak by mohly být ostatními vlastníky společně užívány. Soud si je vědom toho, že při vymezení domu nelze vycházet jen z evidence v katastru nemovitostí či z kolaudačního souhlasu, ale je třeba vždy konkrétně zohlednit i hledisko vzájemné propojenosti více stavebních objektů, které ve svém souhrnu mohou tvořit jedinou nemovitou věc jako její součásti, a že tuto propojenost je třeba hodnotit podle stavební dokumentace, nicméně v tomto případě právě ze stavební dokumentace a kolaudačního stavu plyne, že předmětná stavba byla samostatnou stavbou, nejprve kotelnou a poté bytem domovníka, proto předmětnou bytovou jednotku představovanou touto samostatnou stavbou soud považuje za natolik samostatnou, že společné části domu nad rámec těch výslovně uvedených v prohlášení vlastníka, neobsahuje.
26. Rozhodnutím ze dne 14. 2. 2001, sp. zn. 30 Cdo 1149/2000, Nejvyšší soud vyslovil, že právní pojem „budova“ uvedený v ustanovení § 2 písm. a) ZoVB je použit jako legislativní pojem pouze a právě jen pro účely citovaného zákona. Při právním posouzení, zda určitá stavba splňuje zákonné znaky budovy ve smyslu § 2 ZoVB je tedy nezbytné vyjít ze všech znaků, kterými citovaný zákon budovu charakterizuje. Dům je budovou ve smyslu ustanovení § 2 písm. b) ZoVB zejména tehdy, je-li oddělený dělicí zdí, takže lze hovořit o prostorové soustředěnosti a venkovní uzavřenosti tohoto objektu obvodovými stěnami, jak požaduje shora citované ustanovení. Rovněž podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 469/2002, je budovou podle ZoVB stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal, a to za předpokladu, že vykazuje charakter samostatné nemovité věci v právním slova smyslu.
27. Soud konstatuje, že předmětná bytová jednotka i v intenci citovaných rozhodnutí splňuje znaky budovy stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. I to nasvědčuje tomu, že není důvod některou její součást považovat za společnou část domu.

28. V rozhodnutí ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, Nejvyšší soud vyslovil, že úpravy jednotky, které provádí její vlastník v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., aniž by jakkoliv zasahoval do vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (zejména nemění velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, úpravy nemění cenu služeb placenou ostatními vlastníky jednotek apod.), může provádět, i když po jejich dokončení nebude popis jednotky (počet a velikost jejich pokojů) odpovídat prohlášení.
29. Soud v tomto případě neshledal na základě shora uvedených důvodů, že by předmětné stavební úpravy, o jejichž dodatečné povolení žalovaná stavební úřad požádala, byly v rozporu s ustanovením § 13 odst. 3 ZoVB, resp. § 1175 odst. 1 o. z., že by jimi žalovaná jakkoliv zasahovala do společných částí domu a tím do vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Soud proto žalobu v celém rozsahu zamítl jako nedůvodnou.
30. O náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o. s. ř. na základě plného úspěchu žalované v řízení a uložil žalobcům povinnost k jejich náhradě. Náklady řízení žalované jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem za žalobu ve výši 2 000 Kč, dále mimosmluvní odměnou advokáta žalované ve výši 1 500 Kč za jeden úkon právní služby (§ 9 odst. 1, § 7 bod 4 advokátního tarifu), přičemž jako účelné úkony právní služby shledal soud následující úkony právní služby: 1) příprava a převzetí zastoupení, 2) vyjádření k žalobě ze dne 24. 1. 2018, 3) písemné vyjádření ve věci ze dne 14. 1. 2019, 4) písemné vyjádření ve věci ze dne 18. 2. 2021, 5) účast na jednání před soudem dne 30. 6. 2017, 5) účast na jednání před soudem dne 24. 1. 2018, 6) účast na jednání před soudem dne 30. 4. 2021, 7) účast na jednání před soudem dne 9. 6. 2021, 8) účast na jednání před soudem dne 8. 9. 2021, 9) účast na jednání před soudem dne 8. 10. 2021 a 10) účast na jednání před soudem dne 26. 11. 2021. Dále náklady řízení tvoří paušální náhrada výdajů po 300 Kč připadající na uvedené úkony právní služby dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, náhrada DPH z odměny a náhrad výdajů dle § 137 odst. 1 o. s. ř. ve výši 3 780 Kč. Celkem tak výše náhrady nákladů řízení dosáhla částky 23 780 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 7. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, mohou se žalobci domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 8. prosince 2021

Mgr. Tomáš Mottl v.r.
soudce