17. 10. 2019

ID: 110099

Společenství vlastníků jednotek

Větrání do společných prostor domu se vymyká běžnému způsobu větrání, jehož podstatou je výměna vzduchu okny směřující do venkovního prostředí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2359/2018-316, ze dne 17.6.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně J. M., zastoupené P.J., bytem v D.B., proti žalovaným: 1) M. J., a 2) nezletilé AAAAA oběma zastoupeným Mgr. J.A., advokátem se sídlem v Č.K., o zdržení se jednání a vyklizení věcí, vedené u Okresního soudu v Českém Krumlově pod sp. zn. 5 C 88/2016, o dovolání žalované 1) proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 2. 2018, č. j. 22 Co 1890/2017-270, tak, že dovolání žalované 1) se zamítá.

Z odvolání :

Žalobou podanou u Okresního soudu v Českém Krumlově a změněnou se souhlasem soudu se žalobkyně jako vlastnice bytové jednotky č. XY v domě č. p. XY, stojícím na pozemku p. č. XY, vše v k. ú. XY, okres Český Krumlov, domáhala, aby byla žalovaným (spoluvlastnicím bytové jednotky č. XY v témže domě) uložena povinnost zdržet se v žalobě specifikovaného jednání, kterým nad míru přiměřenou poměrům narušují výkon jejího vlastnického práva ve společných prostorách domu, a společné prostory vyklidit.

Okresní soud v Českém Krumlově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 21. 9. 2017, č. j. 5 C 88/2016-234, uložil žalovaným povinnost zdržet se větrání sklepní místnosti s kotlem na tuhá paliva, náležející k jejich bytu, dveřmi do společných prostor domu (výrok I.), větrání suterénu dveřmi do nadzemních částí domu (výrok II.) a větrání jednotky č. XY do společných prostor domu (výrok III.). Dále uložil žalovaným, aby vyklidily společné prostory tak, že z nich odstraní předsíňovou stěnu a chladící zařízení (výroky V. a VI.). Ve zbývajícím rozsahu návrh žalobkyně zamítl (výroky IV. a VII.) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok VIII.).

Soud prvního stupně zjistil, že předchozí spoluvlastníci domu č. p. XY na pozemku p. č. XY v katastrálním území a obci XY (dále jen „bytový dům“ resp. „dům“) žalobkyně a Y. D. a L. O., uzavřeli dne 13. 10. 2012 dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku (dále jen „dohoda“), na základě které došlo k vymezení jednotek č. XY a č. XY. Žalobkyně nyní vlastní jednotku č. XY v podkroví a žalované (každá jednou polovinou) jednotku č. XY v prvním nadzemním podlaží téhož domu, všechny tři s příslušným podílem na společných částech domu a pozemku. Soud prvního stupně se zabýval jednotlivými žalobními body a vzal za prokázané, že zejména během topné sezóny vniká kouř, prach a jiné imise ze sklepní místnosti a na něj navazujícího suterénu domu do společných částí domu, neboť žalované je odvětrávají otevřenými dveřmi do společných prostor domu, nikoli okénky ven. Dále zjistil, že dveře jednotky č. XY bývají pravidelně otevřené a uniká jimi do společných prostor zápach z vaření a ze zvířat – žalovanými chovaných koček. Konečně vyšel i ze zjištění, že žalované umístily do přístupové chodby k bytovým jednotkám předsíňovou stěnu, skříň a skladují zde své věci, a ve slepém rameni chodby v prvním podlaží uskladnily mimo jiné chladící zařízení. S odkazem na § 1011 až § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), uzavřel, že žalované odvětráváním sklepních prostor, suterénu a bytové jednotky do společných prostor nad míru přiměřenou poměrům ruší výkon vlastnického práva žalobkyně a obtěžují ji. K návrhu na vyklizení společných prostor uvedl, že chodba před bytem je společným prostorem, který

může sloužit maximálně k dočasnému odložení věcí, nikoliv k trvalému umístění věcí mimo bytovou jednotku, a dospěl k závěru, že žalované takto nedovoleným způsobem rozšiřují rozsah své bytové jednotky na úkor společných částí domu, jestliže zde umístily předsíňovou stěnu. Obdobně postupoval také v případě chladničky s odůvodněním, že toto zařízení má být umístěno uvnitř bytu, nikoli na společné chodbě domu. Uzavřel, že nadměrné množství věcí žalovaných, umístěných ve společných částech domu, brání žalobkyni, aby mohla tyto části řádně užívat.

Krajský soud v Českých Budějovicích (soud odvolací) rozsudkem ze dne 15. 2. 2018, č. j. 22 Co 1890/2017-270, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve vztahu k žalované 1) ve výroku I. tak, že je povinna zdržet se větrání sklepní místnosti s kotlem na tuhá paliva náležející k jejich bytu do společných nadzemních prostor domu; pokud jde o větrání v rámci suterénu, žalobu zamítl (výrok I.). Výrokem II. rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích II., III., a VI. ve vztahu k žalované 1) potvrdil a výrokem III. jej změnil ve výroku V. tak, že je povinna částečně vyklidit společný prostor bytového domu v prvním nadzemním podlaží, přičemž vyklidí minimálně polovinu předsíňové stěny v části vzdálenější od vchodu do bytové jednotky č. XY. Ve vztahu k žalované 2) změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I., II., III., V., a VI. tak, že se žaloba vůči ní zamítá; současně rozhodl, že žalobkyně a žalovaná 1) nemají vzájemně právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok IV.), a že žalobkyně je povinna zaplatit žalované 2) na nákladech řízení částku 27 225 Kč (výrok V.) a na nákladech odvolacího řízení částku 5 395 Kč (výrok VI.).

Odvolací soud vyšel ze zjištění soudu prvního stupně a shodně uzavřel, že odvětrávání kouře, prachu, tj. imisí ze sklepních prostor i odvětrávání bytové jednotky do společných prostor domu žalobkyni závažně obtěžuje. (Pouze v případě vypouštění imisí do společných sklepních prostor - okénkem mezi sklepy - dospěl na rozdíl od soudu prvního stupně k tomu, že se jedná o běžný způsob větrání sklepa, přiměřený nejen místním poměrům a žalobu v tomto rozsahu zamítl). S odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2062/2010, dále uvedl, že konflikt mezi vlastníky jednotek ohledně užívání společných prostor bylo možné za dřívější právní úpravy řešit pomocí výkladových pravidel § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), která jsou použitelná rovněž ve světle nové úpravy při aplikaci ustanovení § 1175 ve spojení s § 1012 a § 1013 o. z., z nichž plyne zásada, že jeden vlastník by neměl výkonem svého práva nad míru přiměřenou poměrům rušit výkon vlastnického práva jiného. V souladu s touto zásadou posoudil i žalobu na vyklizení věcí ze společných prostor, přičemž zdůraznil povinnost žalované 1) užívat společné části budovy (a nezastavěné části společného pozemku) tak, aby tím nebylo bráněno v jejich užívání žalobkyni. V této souvislosti odkázal i na dohodu ze dne 13. 10. 2012, dle jeho mínění závaznou v souladu s § 1176 o. z. i pro žalovanou 1), která tuto zásadu v čl. VII. odst. 2 obsahuje. Ve vztahu k žalované 2) odvolací soud uzavřel, že se jedná především o sousedský spor mezi žalobkyní a žalovanou 1) a že není přiměřené rozumové a volní vyspělosti desetiletého dítěte pochopit složitost sousedského sporu, proto vůči ní žalobu zamítl.

Proti výrokům I., II. a III. rozsudku odvolacího soudu, kterými byl rozsudek soudu prvního stupně ve vztahu k ní potvrzen nebo změněn tak, že žalobě bylo vyhověno, podala žalovaná 1) dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 o. s. ř. Uvedla, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení několika otázek hmotného práva, které dosud nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešeny. K dovolacímu přezkumu předkládá mimo jiné otázku, zda lze posuzovat větrání bytu, suterénu či místnosti s kotlem na tuhá paliva do společných částí domu jako imise podle § 1013 odst. 1 o. z. či rušení práv jiných osob podle § 1012 o. z., dále otázku závaznosti dohody spoluvlastníků pro právní nástupce vlastníků jednotky, její výklad a možnost konkludentní změny a konečně zpochybňuje splnění podmínek aplikace § 1175 odst. 1 ve spojení s § 1012 o. z. na danou věc. Namítala, že požadovaný zákaz větrání bytu či sklepních prostor nelze uložit, neboť se nejedná o konkrétní imisi a nejde ani o porušení § 1012 o. z, neboť nebyla prokázána vyšší míra intenzity zásahu do vlastnického práva. Dále uvedla, že není vázána dohodou spoluvlastníků ohledně způsobu

užívání společných prostor domu, neboť nebyla smluvní stranou této dohody, navíc pokud společné prostory určitým způsobem užívala déle než tři roky, došlo k uzavření konkludentní dohody. V návaznosti na to navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, případně jej změnil tak, že se žaloba zamítá.

Žalobkyně se ve svém vyjádření k dovolání ztotožnila se závěry odvolacího soudu a zdůraznila, že větrání bytu či sklepních prostor do společných částí domu, kdy dochází k pronikání prachu, kouře i zápachu, lze podřadit pod ustanovení § 1013 o. z., který je aplikovatelný i na situaci uvnitř bytového domu, a že umístěním předsíňové stěny a chladničky do společných prostor si žalovaná rozšiřuje „hranice“ své bytové jednotky.

Nejvyšší soud České republiky dovolání projednal a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. 9. 2017 – dále jen „o. s. ř.“. Přitom shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť otázka výkladu § 1175 odst. 1 o. z. v případě sporu mezi bytovými spoluvlastníky ohledně užívání společných prostor nebyla doposud v poměrech o. z. řešena.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatelka existenci těchto vad netvrdila a neplyne ani z obsahu spisu.

Předně je třeba zdůraznit, že námitkami, jimiž dovolatelka zpochybňuje správnost skutkových zjištění a hodnocení provedeného dokazování soudem, zejména co se týče vnikání kouře, prachu a jiné imise do společných prostor domu, uplatnila jiný dovolací důvod, než který je uveden v § 241a odst. 1 o. s. ř. Samotné hodnocení důkazů opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř. nelze dovoláním úspěšně napadnout (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2017, sp. zn. 31 Cdo 3375/2015, uveřejněný pod č. 78/2018 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek).

K právním poměrům týkajícím se věcných práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového. Ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 o. z. se od nabytí účinnosti nové právní úpravy (tj. od 1. 1. 2014) posuzují podle této úpravy zásadně i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“); dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněný pod č. 21/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Podle § 1175 odst. 1 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.

V případě bytového spoluvlastnictví (srov. § 1158 a násl. o. z.) jde o modifikaci obecné úpravy spoluvlastnictví v tom smyslu, že spoluvlastníku náleží v rámci jednotky vlastnictví ideálního podílu k domu a pozemku, rozšířené o výlučné právo k určitým prostorově vymezeným částem domu a zároveň omezené stejným právem jiných spoluvlastníků k jiným jednotkám zahrnujícím prostorově vymezené části domu, takže ideální podíly zůstávají na společných částech nemovité věci a na společných zařízeních (srov. Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku, sněmovní tisk číslo

362, Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období 2010 – 2013; k § 1175).

Citované ustanovení tak vymezuje práva a povinnosti vlastníka jednotky (srov. § 1159 o. z.) s ohledem na povahu bytového spoluvlastnictví, a to pozitivně a negativně. Pozitivně je upraveno jeho právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části, negativní vymezení spočívá v zákazu ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv a v zákazu ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

Obdobné ustanovení v dřívější právní úpravě (zákon č. 72/1994 Sb.) chybělo. Proto pravidla pro režim společných částí domu určila judikatura, která formulovala zásadu, podle které rozpory při užívání společných prostor měly být podrobeny především kritériu přiměřenosti (proporcionality); bylo třeba, aby některý ze spoluvlastníků neužíval společné prostory takovým nežádoucím způsobem, který by nad míru přiměřenou poměrům ztěžoval či bránil užívání týchž prostor ostatním a zamezoval jim nebo komplikoval využití prostor, které užívají výlučně. Vzhledem k subsidiárnímu použití obč. zák. pak soudní praxe dovodila, že je namístě aplikace výkladových pravidel převzatých z § 127 obč. zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 12. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2062/2003, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2062/2010).

S ohledem na dosavadní judikaturu i s ohledem na to, že ustanovení § 1175 o. z. vymezuje práva a povinnosti vlastníka jednotky pouze obecně v návaznosti na jeho vlastnické právo, je dovolací soud toho názoru, že pro právní režim užívání společných prostor v rámci bytového spoluvlastnictví lze i nadále aplikovat zásadu přiměřenosti (proporcionality) stanovenou obecně pro obsah vlastnického práva (§ 1012 o. z.), případně speciálně pro imise (§ 1013 o. z.), a dovodit, že vlastník jednotky nesmí užívat společné prostory takovým způsobem, kterým by nad míru přiměřenou poměrům ztížil užívání těchto prostor ostatním vlastníkům jednotek.

Posouzení, zda jde o výkon práva ztěžující užívání nad míru přiměřenou poměrům, závisí na úvaze soudu, která bude odrážet individuální okolnosti každého jednotlivého případu, neboť jde o právní normu s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, a kterou tak lze přezkoumat jen v případě její zjevné nepřiměřenosti (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1514/2007, nebo ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 503/2016).

V projednávané věci odvolací soud zkoumal a dostatečně odůvodnil, že přesahuje míru v místě přiměřenou odvětrávání sklepní místnosti s kotlem na tuhá paliva do společných prostor, neboť tak do nich vniká prach, kouř i další imise, stejně jako soustavné odvětrání bytové jednotky do společných prostor, ze které unikají pachy způsobené běžným provozem a chovem zvířat. Větrání do společných prostor domu se vymyká běžnému způsobu větrání, jehož podstatou je výměna vzduchu okny směřující do venkovního prostředí, a žalobkyni výkon jejího vlastnického práva ztěžuje (obtěžuje ji).

V souladu s § 1175 odst. 1 o. z. je i závěr odvolacího soudu, že žalovaná svým jednáním – umístěním úložné předsíňové stěny a chladícího zařízení na společné chodbě, její užívání žalobkyni ztěžuje, neboť tyto věci svou povahou tvoří zařízení bytu a jejich umístění ve společných prostorách není přiměřené obecně poměrům v bytových domech a neodpovídá ani způsobu užívání společných prostor předchozími majiteli bytové jednotky. Odvolací soud kromě citovaného ustanovení o. z. poukázal i na to, že žalovaná 1) je vázána dohodou spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemku podle § 5 odst. 2 a 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ze dne 13. 10. 2012, v níž bylo v článku VII. dohodnuto pravidlo, že vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části budovy a nezastavěnou část pozemku tak, aby tím nebránil v užívání vlastníku druhé jednotky. Namítá-li dovolatelka, že touto dohodou není vázána, zcela opomíjí znění § 1176 o. z., z něhož plyne, že vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud

byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Uvedené ustanovení je třeba chápat tak, že vlastníka jednotky zavazují nejen pravidla stanovená zákonnými ustanoveními o bytovém spoluvlastnictví (v dané věci § 1175 o. z.), ale i pravidla určená jiným způsobem, mezi která patří pravidla obsažená v prohlášení vlastníka, ve stanovách v případech, kdy vznikne společenství vlastníků jednotek, nebo v dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnicví podle § 5 odst. 2 a 3 zákona č. 72/1994 Sb. (nyní podle § 1164 odst. 2 o. z.), vznikne-li jednotka tímto způsobem, jako tomu bylo v projednávané věci. Podmínkou pak je, že vlastník jednotky byl s těmito pravidly seznámen nebo je měl a mohl znát [o vědomosti žalované 1) o dohodě ze dne 13. 10. 2012 není podle obsahu spisu pochyb]. Odvolací soud tak postupoval správně, jestliže za použití § 1175 a § 1176 o. z. rozhodl o (částečném) vyklizení společného prostoru domu žalovanou 1).

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je – z hlediska uplatněných dovolacích důvodů – věcně správný, Nejvyšší soud, aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.), proto dovolání jako nedůvodné podle ustanovení § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat