

Protokol o přípravném jednání dle § 114c o.s.ř.

Obvodní soud pro Prahu 9

senát 17 C

dne 15. 5. 2024

Ve věci

žalobce (žalobkyně): Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9

a

žalovaného (žalované):

o uložení povinnosti odstranit neoprávněné zásahy do společných částí nemovité věci

Přítomni od soudu:

Předseda senátu (samosoudce): **Mgr. Miloš Žitný**

Zapisovatel: **Jana Halačková**

K jednání se dostavili:

1/ žalobce: Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9, IČO: 05824991, jednající Miroslavem Doušou, OP č. [REDAKCE]

2/ zástupce žalobce: **Mgr. Bohdana Hejduková, advokátka, PM č.l. 6, ČAK č. 08911**

3/ žalovaný: 1/ [REDAKCE]

2/ [REDAKCE]

4/ zástupce žalovaných: [REDAKCE]

Jednání zahájeno v 9:40 hodin.

Konstatuje se, že ve veřejnosti je přítomen [REDAKCE] který je předsedou kontrolní komise žalobce.

Konstatuje se, že o jednání bude pořízen zvukový záznam (§ 40 odst. 1 o.s.ř.). Současně soud rozhoduje, že současně s pořízením záznamu bude o jednání sepsán protokol (§ 40 odst. 2 věta druhá o.s.ř.).

Dáno poučení o právu vznést námitku podjatosti soudce (§ 14, § 15a), jakož i o právu vznést námitku věcné či místní nepříslušnosti soudu (§ 104a a § 105 o. s. ř.). K tomu

přítomní uvádějí, že poučení porozuměli a že námitku podjatosti ani nepřislušnosti soudu nevznášejí.

Soud nejprve konstatuje, že má za to, že jsou splněny podmínky řízení a že proto není třeba činit jakákoliv opatření (§ 114c odst. 3 písm. a/).

Za účelem předvídatelnosti rozhodování soud sděluje předběžný právní názor, dle kterého má danou věc občanskoprávní spor, při jehož posouzení bude aplikován zákoník občanský (zák.č. 89/2012 Sb., dále jen „OZ“). V tuto chvíli pak bude soud s ohledem na rozsah tvrzení žalobce vycházet z úpravy práv a povinností vlastníka jednotky (§ 1175 OZ). Tímto ustanovením je založeno právo vlastníka jednotky užívat společné části pod podmínkou, že nedojde ke ztížení výkonu stejných práv jiných vlastníků jednotek, či změně nebo poškození společných částí.

Dané ustanovení pak bude vykládáno ve světle již ustálené judikatury (např. 22 Cdo 2359/2018 a 26 Cdo 1582/2021), když NS vyložil, že citované ustanovení vymezuje práva a povinnosti vlastníka jednotky (§ 1159 OZ) 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. S ohledem na to, že ustanovení § 1175 OZ vymezuje práva a povinnosti vlastníka jednotky pouze obecně v návaznosti na jeho vlastnické právo, dospěl NS k názoru, že pro právní režim užívání společných prostor v rámci bytového spoluvlastnictví je třeba aplikovat zásadu přiměřenosti (proporcionality) stanovenou obecně pro obsah vlastnického práva (§ 1012 OZ), případně speciálně pro imise (§ 1013 OZ). **NS pak dovodil**, 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; uvedené posouzení lze přezkoumat jen v případě jeho zjevné nepřiměřenosti.

Na základě těchto východisek soud zdůrazňuje, že bude postupováno následujícím způsobem:

1/ Nejprve bude třeba vyřešit otázku toho, zda každá jedna z pěti v žalobě vymezených změn, jejichž odstranění se žalobce domáhá, proběhla ve společných prostorách domu (jak tvrdí žalobce) či nikoliv (jak tvrdí žalovaní č. 1 a 2). **Je pak povinností žalobce k tomuto učinit dostatečně určitá tvrzení, jakož i k těmto označit důkazy, neboť bez prokázání tohoto bude žaloba zamítnuta.**

2/ U každé jedné z pěti v žalobě vymezených změn, jejichž odstranění se žalobce domáhá, u které bude prokázáno, že byla provedena ve společných prostorách (tj dle odst. ad 1), pak bude posuzováno, zda a jakým konkrétním způsobem každá jedna z takových změn nad míru přiměřenou poměrům ztížila jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, či zda a jakým konkrétním způsobem každá jedna taková změna nad míru přiměřenou poměrům ohrozila, změnila a nebo poškodila společné části. **Je pak povinností žalobce k tomuto učinit dostatečně určitá tvrzení, jakož i k těmto označit důkazy, neboť bez prokázání tohoto bude žaloba zamítnuta.**

Účastníci a jejich zástupci bez věcných vyjádření k takto sdělenému předběžnému názoru.

Na základě všeho shora uvedeného se žalobce vyzývá k doplnění tvrzení ohledně následujících skutečností, jakož i k označení důkazů k jejich prokázání (§ 114c odst. 3 písm. b/ a § 118a odst. 1, 3 o.s.ř.).

a/ Na základě jakých právně relevantních skutečností lze každou jednu z pěti v žalobě vymezených změn považovat za změnu společných prostor (tj. kdy, kde a jakým konkrétním

způsobem bylo žalobcem vymezeno, že části nemovitosti, kterých se každá jedna z pěti v žalobě vymezených změn dotkla, jsou skutečně společnými prostory a tedy nikoliv vymezenými jednotkami).

Soud k tomuto dodává, že již nyní bylo k důkazu označeno a do spisu bylo založeno prohlášení o rozdělení domu a pozemku ze dne 1.11.2016, že však pokud má být toto smysluplně provedeno v rámci dokazování, tak s ohledem na rozsah a odbornost příloh je třeba jak tvrzení žalobce, tak i daný důkaz doplnit tak, aby toto bylo pro soud srozumitelné a tedy z hlediska řízení užitečné (tj. tvrzení doplněná dle výzvy shora necht' jsou graficky promítnuta do daného důkazu).

b/ Jakým konkrétním způsobem žalovaní č. 1 a 2 realizací každé jedné z pěti v žalobě vymezených změn nad míru přiměřenou poměrům ztížili jiným vlastníkům jednotky výkon stejných práv, či zda a jakým konkrétním způsobem každá jedna taková změna nad míru přiměřenou poměrům ohrozila, změnila a nebo poškodila společné části nemovitosti.

Soud pak již nyní k obraně žalované, dle které dané změny proběhly v souladu s veřejným právem, uvádí, že bude-li toto prokázáno, lze očekávat závěr, že takové změny nemají potenciál předmětnou nemovitost vystavit nepřiměřenému riziku, leda-by bylo žalobcem tvrzeno a prokázáno jinak.

Dáno poučení o tom, že následkem nevyslyšení těchto výzev může být neúspěch žalobkyně ve věci.

Po sdělení předběžného názoru a výzev a poučení soudu se apeluje na strany, aby zvážily možnost narovnání jejich sporu, avšak v následující živé debatě není dosaženo žádné dohody.

Nato se dává poučení o tom, že povinnosti vyplývající z poskytnutých výzev a poučení shora (§ 114c odst. 3 písm. b/ o.s.ř.) jsou účastníci povinni splnit ve lhůtě třiceti tří dnů od dnešního jednání, tj. do dne 17.6.2024 (§ 114c odst. 4 o.s.ř.).

Dále dáno poučení o tom, že ke skutečnostem uvedeným a k důkazům označeným po uplynutí lhůty stanovené shora, může být přihlédnuto jen za podmínek uvedených v § 118b odst. 1 o.s.ř.

Vyhlášeno **Usnesení**: Přípravné jednání se končí.

K prvnímu jednání budou strany sporu předvolány až po uplynutí lhůty ke splnění povinností stanovených při tomto přípravném jednání.

Protokol hlasitě diktován bez námitek, skončeno a podepsáno v 10:23 hodin.

soudce:

zapisovatelka: