

**Mgr. Bohdana Hejduková**

IČO 66247187

**advokátka**

číslo osvědčení ČAK 8911

Opletalova 1535/4

tel: 777 26 29 15

110 00 Praha 1

E-mail: hejdukova.b@seznam.cz

**Obvodní soud pro Prahu 9**

Datovou schránkou

**Žalobce:** **Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9,**  
IČ 05824991, Škrábkových 777, 199 00 Praha 9

**Zastoupené:** Mgr. Bohdanou Hejdukovou, advokátkou se sídlem Opletalova  
1535/4, Praha 1, Nové Město, 110 00

**Z a s t o u p e n ý:** Mgr. Bohdanou Hejdukovou, advokátkou se sídlem Praha 1,  
Opletalova 1535/4, Praha 1, Nové Město

**Žalovaní:**

a) [REDACTED], Škrábkových  
777, 199 00 Praha 9,

b) [REDACTED], Škrábkových 777,  
199 00 Praha 9,

- **O uložení povinnosti odstranit neoprávněné zásahy do  
společných částí nemovité věci**

Příloha: plná moc právního zástupce

- Dle textu

## I.

Žalobce je právnickou osobou, společenstvím vlastníků jednotek, zapsaným v rejstříku společenství, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka S 17952, jehož účelem je správa nemovité věci, tj. budovy č.p. 777 – bytový dům Letňany a pozemku parc. č. 760/220 – zastavěná plocha a nádvoří.

Budova č.p. 777 – bytový dům je součástí pozemku parc. č. 760/220 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1315 m<sup>2</sup>, kdy obě nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví č. 9742, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Letňany, obce Praha.

Z výše uvedeného je patrné, že žalobce vykonává zákonnou správu nemovitých věcí, které vlastníci jednotek, resp. řádní členové společenství vlastníků jednotek užívají z titulu svých spoluvlastnických práv k budově a pozemku, resp. přílehlým pozemkům. Z titulu výkonu správy nemovitého majetku má žalobce zájem na tom, aby členové společenství plnili své povinnosti vyplývající ze zákona a Stanov společenství, aby dbali práv ostatních spoluvlastníků společné části, aby společné části byly spoluvlastníky řádně užívány, neměněny a nepoškozovány.

Žalobce tedy proto má v dané věci právní osobnost, tedy je způsobilý pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v oblasti naplnění účelu své činnosti, jelikož se daná žaloba týká společné části domu, kterou SVJ má ve své správě. Z tohoto důvodu pak může žalobce v rámci soudního řízení vystupovat, jako by byl sám vlastníkem.

**Důkaz:** výpisem z rejstříku společenství

Informace o pozemku a budově pořízené náhledem do KN

## II.

Žalovaní jsou z titulu společného jmění manželů spoluvlastníky bytových jednotek č. **777/711 a 777/712** spolu se souvisejícím podílem na společných částech domu o velikosti 1191/90393 pro jednotku č.777/ 711 a o velikosti 587/90393 pro jednotku č. 777/ 712, v budově č.p. 777, která je součástí pozemku p.č. 760/220 v obci Praha, katastrální území Letňany, zapsaných LV č. 9920 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha; a dále z titulu společného jmění manželů spoluvlastníky podílu o velikosti 2/78 jednotky (garáže) č.777/100 (spolu s odpovídajícím podílem na společných částech domu), v budově č.p. 777, která je součástí pozemku p.č. 760/220 v obci Praha, katastrální území Letňany, zapsané LV č. 9808 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha; vše na adrese Škrábkových č.p. 777, Praha 9.

Z uvedeného titulu jsou žalobci členy (společné členství) Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9, IČ 05824991, se sídlem Škrábkových č.p. 777, 199 00 Praha 9, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 17952.

**Důkaz:** výpisem z rejstříku společenství  
náhledem do katastru nemovitostí č. LV 2792. 904

### III.

#### -a-

Podle ustanovení § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. má každý 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.

Podle Stanov Společenství vlastníků Škrábkových č.p. 777, Praha 9, IČ 05824991, konkrétně pak článku IV. týkajícího se Pravidel pro užívání společných částí je vlastník jednotky povinen:

- užívat společné části domu jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení
- a nesmí ztížit jinému výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku.

Podle Stanov Společenství vlastníků Škrábkových č.p. 777, Praha 9, IČ 05824991, konkrétně pak článku XII., odst. 2 týkajícího se povinností člena společenství, je vlastník jednotky povinen:

- zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají
- řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.

Podle Stanov Společenství vlastníků Škrábkových č.p. 777, Praha 9, IČ 0582499, konkrétně pak čl. VII odst. 3 do působnosti shromáždění patří rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu.

#### -b-

Z podstaty a účelu společných částí domu a pozemku v bytovém domě, které jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, je patrné, že vlastník jednotky a vymezeného podílu na celku je začleněn do společenství vlastníků se všemi právy a povinnostmi z tohoto faktu vyplývajícími. Nemá tedy jen práva, ale i povinnosti dané zákonem a stanovami

společenství. První úprava bytového spoluvlastnictví je postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem jednotka. Ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru, které nemohou být fakticky oddělitelnou částí budovy. Jde o typickou dualistickou koncepci bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí (výlučné vlastnictví jednotky na straně jedné a podílové spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé) .

Z podstaty věci je tudíž vlastnictví jednotky omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem, přičemž práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek.

-C-

Obecně tedy platí, že vlastník jednotky nemůže svévolně zasáhnout do společných prostor domu, aniž by k tomuto měl souhlas příslušného orgánu společenství vlastníků jednotek, přičemž co se týče zásahů do společných částí domu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, lze z povahy spoluvlastnictví formulovat požadavek, aby o zásahu rozhodla většina spoluvlastníků.

Důkaz: stanovami společenství

IV.

Žalování v rozporu s výše uvedenými principy a povinnostmi, především pak jakož i v rozporu s ustanovením § 1175 odst. 1

#### § 1175

(1) Vlastník jednotky má 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.

**neoprávněně** zasáhli do společných částí domu a instalovali ke svému parkovacímu místu č. 2 v 2. podzemním podlaží domu č.p. 777 elektrickou přípojku pro účely provozu neveřejné nabíjecí stanice-tzv. Wallboxu, připojené k domovním rozvodům elektro, neboť uvažují o zakoupení elektromobilu. Osazení nabíjecí stanice u parkovacího stání uvnitř objektu bytového domu je bezpochyby stavební úpravou na společné části domu.

Žalování tak pro účely připojení nabíjecí stanice zasáhly do stávajícího elektrorozvaděče RE-1.1, který je osazen ve zděné nise na 1. nadzemním podlaží bytového domu a je přístupný ze společné domovní chodby c. 105.3, odkud zavedli připojovací kabel svisle směrem dolů, tj. prostupem požárním stropem mezi 1. nadzemním podlažím a 1. podzemním podlažím a dále mezi 1 podzemním podlažím a 2. podzemním podlažím do prostoru hromadné garáže, kde osadili jističovou skříňku s elektroměrem. Od této skříňky pak vedli připojovací kabel pod stropem garáže v trase délky cca 20m k parkovacímu místu č. 2, pro účely osazení nabíjecí stanice - Wallbox.

V rámci instalace elektrické přípojky učinili žalovaní:

- ❖ neoprávněný zásah do rozvaděče RE 1.1 + RSP-1A osazeném ve zděné nische na 1. nadzemním podlaží vchodu 6 bytového domu
- ❖ namontovali podružný rozvod RE 1.1 / F7 TESLA 2PP v nische na 2 podzemním podlaží vchodu 6 bytového domu
- ❖ namontovali nové kabeláže, a to mezi těmito rozvaděči a v kabelových lávkách prostupem požárním stropem mezi 1. nadzemním podlažím a 1. podzemním podlažím a dále mezi 1 podzemním podlažím a 2. podzemním podlažím do prostoru hromadné garáže s finálním osazením jističové skříňky s elektroměrem
- ❖ vybudovali od nově namontované jističové skříňky nové kabelové lávky na stropě prostoru nacházejícím se ve 2 podzemním podlaží domu č.p. 777 v délce cca 20m k parkovacímu místu č. 2
- ❖ učinili zásah do požárních ucpávek, zajišťujících požární bezpečnost budovy č.p. 777

když pro toto jednání nezískali potřebný souhlas žádného orgánu společenství. Veškeré úpravy tak učinili zcela svévolně a protiprávně.

**Důkaz:** prohlášením vlastníka  
stanovami společenství vlastníků  
fotodokumentací

#### V.

Žalovaní dne 21.10.2020 s následným doplněním ze dne 29.10.2020 podali k rukám statutárního orgánu žalobce žádost o souhlas s instalací elektrické přípojky, avšak je nutno sdělit, že tak učinili **až po té**, kdy statutární orgán „přistihl“ žalované, resp. společnost TEMOTELEKOMUNIKACE a.s., (kterou si žalovaní ze své vlastní iniciativy objednali a která pro žalované zahájila práce), že **dochází ke stavebnímu zásahu zcela svévolně a spontánně**, aniž by tento byl projednán a povolen.

Členové statutárního orgánu, jakmile zjistili, že zásah do společných částí byl zcela **svévolně** ze strany žalovaných započat, okamžitě vyzvali společnost TEMOTELEKOMUNIKACE a.s., která začala vykonávat práce pro žalované, aby zastavila veškeré práce a vyzval žalované, aby se zdrželi jakéhokoli zásahu do společných částí domu.

Následně předseda výboru pan Ing. František Jahoda zaslal k rukám žalovaného Ing. [REDAKCE] dne 22. 12. 2020 e-mail, kterým sdělil stanovisko výboru společenství, že výbor rozšíření elektroinstalace pokládá za zásah do společné části, když podotkl, že úkolem statutárního orgánu je společnou část proti nepovoleným a neoprávněným zásahům bránit. Protože dle předsedy výboru stanovy nedávají možnost výboru rozhodnout, seznámil

předseda výboru žalovaného s postupem statutárního orgánu, který právě z důvodu spoluvlastnického práva vlastníků jednotek ke společným částem budovy, vyhradil záležitost vylovení souhlasu se stavebním zásahem shromáždění a plánuje zařadit záležitost vylovení souhlasu se stavebním zásahem do programu nejbližšího shromáždění vlastníků jednotek.

Následně předseda výboru svým e-mailem ze dne 28. prosince 2020 vyzval žalované, aby se zdrželi dokončení stavby.

Žalovaní však stanovisko výboru nebrali v potaz, jeho výzvě nevyhověli a stavební zásah v měsíci dubnu 2021 i přes neexistenci souhlasu s takovým zásahem do společné části domu, dokončili.

Shromáždění vlastníků jednotek konané 9. září 2021 však ani dodatečně souhlas ke stavebnímu zásahu spočívajícím v instalaci elektrické přípojky žalovaných k nabíjení elektromobilu za dodržení všech bezpečnostních předpisů **neudělilo**.

**Důkaz:** e-mailovou korespondencí  
zápisem ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 9.9.2021

## VI.

Výše uvedenými stavebními úpravami žalovaní zasáhli do společných částí domu neoprávněně, neboť rozhodně neobdrželi souhlas orgánu společenství.

Tím, že žalovaní provedli stavební zásahy na společných částech budovy – bytový dům, zasáhli tak zcela jednoznačně i do vlastnických práv ostatních podílových spoluvlastníků společných částí budovy, neboť ostatní spoluvlastníci nejenže takovýto záměr neplánovali, ale ani nevyjádřili svůj jasný souhlas s jeho existencí.

Zanedbatelným navíc není ani fakt, že žalovaní stavební zásah činili výlučně pro svou vlastní potřebu s vědomím, že jde o svobodné užívání společné části, která je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

## VII.

Protože žalovaní provedli stavební zásah, aniž by jim byl k takovému zásahu do společných prostor byl dán souhlas, vyzval žalobce žalované, resp. žalovaného Ing. [REDACTED] k odstranění neoprávněného stavebního zásahu, a to prostřednictvím svého právního zástupce, přičemž tuto výzvu koncipoval jako pokus o mimosoudní vyřešení věci před podáním žaloby.

Žalovaní, resp. žalovaný Ing. [REDACTED] prostřednictvím svého právního zástupce na předžalobní výzvu reagoval prostřednictvím svého právního zástupce, který uvedl: „ *klient postupoval v souladu s právními předpisy či smluvními závazky a k odstranění nepřistoupí. Pokud jste přesvědčeni, že klient se dopustil jakéhokoliv porušení právních předpisů, žádám*

Vám tímto o jejich podrobnou specifikaci. V takovém případě jsme připraveni s Vámi tuto záležitost věcně projednat“.

Na výše uvedené stanovisko žalobce opětovně reagoval prostřednictvím svého právního zástupce, kde podrobně neoprávněnost zásahu odůvodnil a opětovně vyzval k odstranění stavebního zásahu. Na toto své stanovisko však neobdržel již žádnou reakci.

**Důkaz:** výzvou k odstranění neoprávněného zásahu  
korespondencí právních zástupců

## VIII.

Žalovaní doposud stavební zásah do společných částí dobrovolně neodstranili. Z tohoto důvodu tedy žalobce navrhuje, aby Obvodní soud pro Prahu 9 vynesl tento

### Rozsudek:

- I. Žalovaní jsou povinni **odstranit stavební zásahy** do společných částí budovy č.p. 777, která je součástí pozemku p.č. 760/220 v obci Praha, katastrální území Letňany, zapsaném na LV č. 9742 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **spočívající v instalaci elektrické přípojky** sloužící pro provoz neveřejné nabíjecí stanice tzv. Wallboxu v domě č.p. 777 a spolu s ní odstranit:
- zásah do rozvaděče RE 1.1 + RSP-1A osazeném ve zděné nise na 1. nadzemním podlaží vchodu 6 budovy č.p. 777, která je součástí pozemku p.č. 760/220 v obci Praha, katastrální území Letňany
  - montáž podružného rozvod RE 1.1 / F7 TESLA 2PP v nise na 2. podzemním podlaží vchodu 6 budovy č.p. 777, která je součástí pozemku p.č. 760/220 v obci Praha, katastrální území Letňany
  - montáž nové kabeláže vedené v kabelových lávkách prostupem požárním stropem mezi 1. nadzemním podlažím a 1. podzemním podlažím budovy č.p. 777 a dále mezi 1. podzemním podlažím a 2. podzemním podlažím budovy č.p. 777 do prostoru hromadné garáže s finálním osazením jističové skříňky s elektroměrem
  - montáž nové kabelové lávky na stropě prostoru nacházejícím se ve 2. podzemním podlaží domu č.p. 777 v délce cca 20m od jističové skříňky s elektroměrem k parkovacímu místu č. 2
  - zásah do požárních ucpávek, zajišťujících požární bezpečnost budovy,

- II. Žalovaní jsou povinni uhradit žalobci náhradu nákladů soudního řízení.

**Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9**

V Praze dne 19. října 2023