

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 6 rozhodl samosoudkyní Mgr. Terezou Krojovou ve věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Dlouhá č.p. 618/14, Praha 1 PENZUM**, IČ: 271 51 263, se sídlem Praha 1, Dlouhá 618/14, zastoupeného Mgr. Michalem Müllerem, advokátem, se sídlem Praha 10, Vinohradská 1511/230, proti žalovanému: **Morgenstern s.r.o.**, IČ: 275 66 579, se sídlem Praha 6, Tibetská 807/1, **k návrhu žalobce na nařízení předběžného opatření,**

t a k t o :

I. Soud nařizuje toto **p ř e d b ě ž n é o p a t ř e n í**:

Žalovaný je povinen zdržet se provádění veškerých stavebních prací na společných částech budovy č.p. 618 v kat. území Staré Město, obci Praha, postavené na pozemku parc. č. 739/1 v kat. území Staré Město, obci Praha, a to včetně zásahů do otopného systému budovy.

II. Žalobci se ukládá, aby do 30 dnů od doručení tohoto rozhodnutí podal žalobu ve věci samé.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů tohoto řízení částku 3.600,- Kč a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám zástupce žalobce Mgr. Michala Müllera.

IV. Soud ukládá žalobci, aby **z a p l a t i l** České republice - Obvodnímu soudu pro Prahu 6 do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení soudní poplatek za návrh na předběžné opatření, který činí podle Položky 5 Sazebníku soudních poplatků 1.000,- Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem došlým soudu dne 29.8.2014 se žalobce domáhá, aby soud nařídil předběžné opatření, jímž by žalovanému uložil zdržet se veškerých stavebních prací v budově č. p. 618 v k.ú. Staré Město, obec Praha postavené na pozemku parc. č. 739/1 v k.ú. Staré Město, obci Praha (dále jen „budova“), eventuálně aby nařídil předběžné opatření, jímž by žalované uložil zdržet se veškerých stavebních prací na společných částech shora označené budovy včetně otopného systému.

Návrh odůvodnil žalobce tím, že žalovaný je nájemcem nebytového prostoru č. 618/101 v 1. nadzemním podlaží a 1. podzemním podlaží budovy a to na základě schválení nájemní smlouvy Radou Městské části Praha 1, jakožto úřadem pověřeným správou nemovitosti ve vlastnictví obce. Žalobce je společenstvím vlastníků jednotek v budově (č. p. 618). Dne 17.7.2013 podala Městská část Praha 1 jako stavebník, zastoupená společností QUADRA PROJECT s r.o. odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 1 žádost o změnu stavby – udržovací práce v nebytovém prostoru potraviny Dlouhá, Praha 1 – Staré Město č. p. 618, Dlouhá 14. K podání se vyjádřil příslušný stavební úřad sdělením v tom smyslu, že není třeba ohlášení ani stavebního povolení, přičemž stavební práce budou spočívat pouze ve výměně rozvodu vody a kanalizace, výměně zařizovacích předmětů, úpravě povrchu nášlapné vrstvy podlahy, výměně filtrů a potrubí VZT, výměně rozvodů elektroinstalace, opravě omítek, opravě podhledů a výměně interiérového vybavení. Zároveň stavební úřad upozornil, že před započítím prací je nutné opatřit kladné vyjádření OPP MHMP. Žalovaný jako investor stavby začal prostřednictvím svého dodavatele společnosti ELIZA STAV s r.o. (IČ: 248 47 429 se sídlem Praha Hostivař, nám. Přátelství 1518/3) se stavebními pracemi v budově. Jelikož v rozporu s povoleným rozsahem prací probíhalo masivní vybourávání příček, vybourávání sociálního zařízení kuchyně a zázemí prodejny lahůdek a docházelo tím k rušení práv vlastníků jednotek nadměrnou hlučností a prašností, podal žalobce 2.8.2013 žádost na oddělení kontroly stavebního úřadu a žádal prošetření stavebních činností v nebytových prostorách budovy. Žalovaný byl opakovaně vyzýván k předložení projektu na úpravu nebytových prostor a jeho dopadu na bytovou část domu. Na místo projektu předložil žalovaný dne 9.9.2013 na schůzi žalobce studii „Tržnice Dlouhá“, ze které bylo patrné, že se má zásadním způsobem změnit vnitřní dispozice a způsob využívání nebytových prostor. Současně byli vlastníci jednotek vyzváni k souhlasu s jednáním s OPP MHMP o změně portálu nebytových prostor. Většina vlastníků jednotek podminila případný souhlas předložením konečné verze projektu. Do konce roku 2013 pokračovaly stavební úpravy v rozporu se shora citovaným sdělením odboru výstavby a pokračovaly i stížnosti vlastníků jednotek. Zástupci vlastníka nebytového prostoru (Městské části Praha 1) naopak prosazovali zprovoznění tržnice Dlouhá. Dne 3.4.2014 provedl na základě podnětu žalobce odbor výstavby kontrolní prohlídku nebytových prostor, o které byl sepsán zápis, obsahující mj. povinnost stavby provádět pouze práce nepodléhající stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu a žádost, aby žalobce urychleně svolal mimořádnou schůzi shromáždění za účelem projednání stavebního záměru nájemce nebytových prostor a hlasování o něm. Dne 28.4.2014 se konalo mimořádné shromáždění žalobce, během kterého byl prezentován projekt žalovaného a byl zdůrazněn zájem obce na jeho realizaci. Byla řešena řada nejasností a chyb předložené dokumentace. Následně v závěrečném hlasování k navrhovaným stavebním úpravám a změně vzhledu portálu budovy hlasovalo „pro“ pouze osm jednotek reprezentujících 28,6 % hlasů. Návrh tak přijat nebyl. Dle stanov žalobce je třeba pro souhlas se stavebními úpravami a opravami společných částí domu, jimž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu alespoň hlasů všech vlastníků jednotek. Žalobce tvrdí, že žalovaný v rozporu se stavebním zákonem provádí práce (zejména změnu vnitřní dispozice prostoru a začleňování zázemí do obchodního prostoru, vedení rozvodů vodu, kanalizace a vzduchotechniky v nových trasách bez příslušného stavebního řízení a dokumentace, zásahy do vnitřních rozvodů vody, kanalizace a topení bytové části domu), které mohou negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost a bezpečnost při užívání stavby. Tvrdí, že žalovaný v přímém rozporu s hlasováním na shromáždění žalobce dne 28.4.2014 zasahuje do vlastnických práv a ruší vlastnická práva žalobce zejména tím, že 1) provádí stavební práce na společných částech budovy - mj. průrazy vodorovných a svislých ploch pro instalaci nového vedení vody, odpadu a vzduchotechniky, 2) i přes písemné upozornění výboru žalobce provedl průrazy

stropem do kotelny bez potřebného zabezpečení technologií a způsobil tak škodu, 3) provádí stavební práce na plášti budovy spočívající zejména v demontáži výloh a rámování a zazdívání původních vchodů z ulice do předmětného nebytového prostoru, to vše bez potřebných povolení a souhlasů. Žalobce dále tvrdí, že na základě údajné prohlídky, která měla proběhnout 11.8.2014 bez účasti zástupce žalobce, vydal dne 15.8.2014 odbor výstavby Úřadu Městské části Praha 1 výzvu dle § 134 odst. 2 stavebního zákona, kterou uložil vlastníkům, aby nejpozději do 31.8.2014 provedli udržovací práce v dotčeném nebytovém prostoru spočívající v uvedení horizontálních rozvodů teplovodů do původního funkčního stavu, včetně izolace potrubí a výměny stávajících uzavíracích armatur na ležatých rozvodech. Takový požadavek považuje žalobce za neodůvodněný a stanovenou lhůtu za zjevně nepřiměřenou. Dne 19.8.2014 začal žalovaný bez souhlasu vlastníků a zodpovědného správce kotelny s vypouštěním topného média celé otopné soustavy (šesti nezávislých okruhů na místo jednoho) a dále zahájil v 1. podzemním podlaží nebytových prostor demontáž horizontálních rozvodů vytápění bytové části domu, čímž dle žalobce způsobil škody na otopném systému a vyřadil celou otopnou soustavu z funkce, a ohrozil tak zahájení topné sezóny. Dále žalobce poukázal na fakt, že budova se nachází v památkově chráněném území a žalovaný v souvislosti s demontáží výloh a rámování a zazdívání původních vchodů z ulice do předmětného nebytového prostoru postupuje bez stanoviska Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy (OPP MHMP). Žalobce tedy shrnul, že žalovaný svým jednáním jasně deklaroval postoj provádět stavební úpravy zcela bez ohledu na platné právo a na práva dotčených spoluvlastníků a přes opakovaná upozornění nezměnil svůj přístup, přitom s ohledem na rychlost provádění stavebních úprav a zásahů lze předpokládat, že do pravomocného ukončení nalézacího řízení by byly na společných částech budovy, zejména na jejím vnějším plášti a na otopném systému, provedeny nenávratné změny. Proto je dle žalobce nezbytné, aby byl vztah účastníků zatímne upraven a předešlo se škodám, jejichž výše narůstá každým dnem.

Žalobce doložil soudu fotodokumentaci průběhu stavebních prací v předmětném nebytovém prostoru.

Dále žalobce doložil sdělení odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 1 ze dne 19.7.2013, dle něhož stavební úřad shledal, že podání, které dne 17.7.2013 podala Městská část Praha 1, jíž zastupuje QUADRA PROJECT s. r.o. na změnu stavby - udržovací práce v nebytovém prostoru potraviny Dlouhá, spočívající ve výměně rozvodu vody a kanalizace, výměně zařizovacích předmětů, úpravě povrchů nášlapné vrstvy podlahy, výměně filtrů a potrubí VZT, výměně rozvodů elektroinstalace, opravě omítek, opravy podhledů a výměně interiérového vybavení nevyžadují dle § 103 ohlášení ani stavební povolení. Žadatel byl upozorněn, že před započatím prací je nutné opatřit kladné vyjádření odboru památkové péče Magistrátu (OPP MHMP).

Zápisem sepsaným odborem výstavby při kontrolní prohlídce dne 3.4.2014 bylo osvědčeno, že investorem stavby (stavební práce v předmětném nebytovém prostoru v budově) je žalovaný (Morgernstern s.r.o.), přičemž stavbu provádí prostřednictvím stavební firmy ELIZA STAV s.r.o. Odboru výstavby bylo dne 1.4.2014 podáno ohlášení stavby, přičemž podání neobsahovalo souhlas vlastníků nemovitostí ve výši 75 %, který je k projednání nutný. Bylo dohodnuto, že na stavbě nebudou prováděny žádné práce, které vyžadují stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, dokumentace k ohlášení stavby bude doložena do 7.4.2014, žalobce (SVJ) svolá mimořádnou schůzi k projednání stavebního záměru investora.

Stanovami žalobce bylo osvědčeno, že rozhodování o podstatných změnách týkajících se společných částí domu spadá do výlučné působnosti shromáždění žalobce /čl. VI, bod 2 e)/, přičemž jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu, postačuje při rozhodování shromáždění k přijetí usnesení souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Zápisem z mimořádného shromáždění žalobce konaného dne 28.4.2014 žalobce osvědčil, že 75 % hlasů vlastníků hlasovalo pro nepřijetí usnesení, jímž by měl být vysloven souhlas s provedením stavebních úprav nebytového prostoru pro projekt „Tržnice Dlouhá“, tak jak byl tento projekt na mimořádném shromáždění prezentován.

Podaný návrh posuzoval soud podle následujících ustanovení. Podle § 75c odst. 1 písm. a) o.s.ř. nepostupoval-li podle § 75a odst. 1 nebo podle § 75b odst. 2, předseda senátu nařídí usnesením předběžné opatření, jestliže bude prokázáno, že je třeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, nebo že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen, a jestliže budou alespoň osvědčeny skutečnosti, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti předběžným opatřením. Podle § 76 odst. 1 o.s.ř. předběžným opatřením může být účastníku uloženo zejména, aby a) platil výživné v nezbytné míře, b) odevzdal dítě do péče druhého z rodičů nebo do péče toho, koho označí soud, c) poskytl alespoň část pracovní odměny, jde-li o trvání pracovního poměru a navrhovatel ze závažných důvodů nepracuje, d) složil peněžitou částku nebo věc do úschovy u soudu, e) nenakládal s určitými věcmi nebo právy a f) něco vykonal, něčeho se zdržel nebo něco snášel.

V daném věci soud posoudil návrh na nařízení předběžného opatření jako určitý a srozumitelný, obsahující všechny zákonem požadované náležitosti. Z návrhu je zřejmé, čeho se žalobce domáhá, a že důvodem, pro který navrhl nařízení předběžného opatření, je tvrzená potřeba zatímně upravit poměry účastníků.

Po prostudování spisového materiálu dospěl soud k závěru, že návrh na nařízení předběžného opatření je důvodný. Žalobce osvědčil, že je společenstvím vlastníků jednotek v předmětné budově, přičemž v přízemí budovy se nachází nebytový prostor (č. 618/101) ve vlastnictví obce, jehož správou je pověřena Městská část Praha 1. Nájemcem prostor je žalovaný, který jako investor provádí stavební úpravy. Žalobce osvědčil, že společenství nesouhlasilo s prováděním stavebních úprav dle projektu předloženého investorem a to zejména z důvodu, že nebyly dořešeny připomínky a požadavky vlastníků ostatních jednotek, týkající se např. vlivu stavby a plánovaného provozu na bytovou část domu, např. na hlukové poměry, větrání a vytápění bytů, jakož i připomínky vlastníků k technickým otázkám (vzduchotechnika, napojení na kotelnu apod.). Žalobce osvědčil, že přesto, že i stavební úřad podmínil provádění stavebních prací souhlasným stanoviskem orgánu památkové péče a následně další provádění stavebních zásahů do společných částí budovy i kvalifikovaným souhlasem většiny hlasů vlastníků jednotek, provedl a provádí žalovaný aktuálně stavební práce, které zasahují i do společných částí budovy (např. zásahy do otopného systému a změny na vnějším portálu – tj. otvorech a výlohách v přízemí domu). Pokud jde o nedostatek souhlasu orgánu památkové péče, vyšel soud zatímně z tvrzení žalobce (neexistence souhlasného stanoviska nemohl žalobce osvědčit). Soud na základě shora uvedených skutečností dospěl k závěru, že je třeba zatímně upravit poměry účastníků – na jedné straně žalobce jako společenství vlastníků, které je ze zákona oprávněno spravovat dům, tzn. v zájmu všech vlastníků pečovat mj. i o společné části budovy, včetně rozhodování o případných změnách na takových společných částech, a na straně druhé žalovaného, jako nájemce nebytového prostoru v přízemí budovy a investora stavebních prací, které jsou (jak

zatímně osvědčil žalobce) prováděny bez souhlasu kvalifikované většiny vlastníků jednotek a v rozporu s podmínkami stanovenými stavebním úřadem. Vzhledem k průběhu provádění stavebních úprav je přitom důvodná obava, že nebyla by práva účastníků zatímně upravena, realizoval by žalovaný své záměry dříve, než by se žalobce mohl domoci svých práv v nalézacím řízení před soudem. Z uvedených důvodů soud návrhu na vydání předběžného opatření vyhověl a žalovanému předběžným opatřením uložil, aby se zdržel provádění veškerých stavebních prací na společných částech budovy (včetně otopného systému).

Výrokem II. rozhodnutí bylo žalobci uloženo, aby do 30 dnů od doručení tohoto rozhodnutí podal u příslušného soudu žalobu – návrh na zahájení řízení ve věci samé. Nebude-li žaloba ve stanovené lhůtě podána, předběžné opatření uplynutím lhůty zanikne.

Výrokem III. rozhodl soud o náhradě nákladů řízení v souladu s § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalobce měl v řízení o návrhu na nařízení předběžného opatření úspěch a má tak právo na náhradu nákladů řízení ve výši dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. Náklady žalobce jsou tvořeny soudním poplatkem, který byl žalobci tímto rozhodnutím vyměřen, a to ve výši 1.000,- Kč, odměnou zástupce žalobce za 2 úkony právní služby po 1.500,- Kč za jeden úkon (stanovenou dle § 7 bod 4 ve spojení s § 9 odst. 1 cit. vyhlášky), dále 2 režijními paušály po 300,- Kč. Odměna náleží zástupci žalobce za 2 úkony, konkrétně převzetí a příprava věci a sepsání návrhu na nařízení předběžného opatření před zahájením řízení. Zástupce žalobce v návrhu netvrdil, ani neosvědčil, zda je plátcem DPH. Celkem bylo žalované straně uloženo zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 3.600,- Kč.

Výrokem IV. uložil soud žalobci jako navrhovateli zaplatit soudní poplatek za návrh na nařízení předběžného opatření a to ve výši dle pol. 5 Sazebníku soudních poplatků, který je přílohou zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Toto usnesení je vykonatelné, jakmile bylo doručeno tomu, komu ukládá povinnost. Výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření je závazný jen pro účastníky řízení a pro ty, kterým byla předběžným opatřením uložena povinnost, nestanoví-li zákon jinak. V rozsahu, v jakém je výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření závazný pro účastníky řízení a popřípadě pro jiné osoby, je závazný též pro všechny orgány. Právní úkon, který by byl učiněn tím, pro něhož je výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření závazný, je neplatný, jestliže jím byla porušena povinnost uložená vykonatelným usnesením o nařízení předběžného opatření.

Nepodá-li žalobce ve lhůtě soudem určené žalobu, předběžné opatření nařízené tímto usnesením zanikne.

V Praze dne 2. září 2014

Mgr. Tereza Krojová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
J. Sahulová