

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 6 rozhodl samosoudkyně JUDr. Lenkou Pavlovskou Ph.D. v exekuční věci oprávněného: **Společenství vlastníků jednotek Dlouhá č.p. 618/14, Praha 1 PENZUM**, se sídlem Praha 1, Dlouhá 618/14, IČ: 27151263, zast. Mgr. Michalem Müllerem, advokátem, se sídlem Praha 10, Vinohradská 1511/230, proti povinnému: **Morgenstern s.r.o.**, sídlem Praha 6, Tibetská 807/1, IČ: 27566579, zast. JUDr. Janem Szewczykem, advokátem, se sídlem Praha 1, Kaprova 11, **pro vymožení nezastupitelného plnění, o návrhu povinného na zastavení exekuce, jejímž vedením byl zdejší soudem pod č.j. 34 EXE 2966/2014-22 pověřen Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Tábor, se sídlem Čechova 298, Bechyně**

t a k t o :

Návrh povinného na zastavení exekuce **s e z a m í t á .**

O d ů v o d n ě n í

Dne 10. 11. 2014 byl zdejší soudem pod č.j. 34 EXE 2966/2014-22 pověřen vedením exekuce na majetek povinného Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Tábor, se sídlem Čechova 298, Bechyně a to k vymožení nepeněžitého plnění, které spočívá ve vymožení povinnosti povinného zdržet se provádění veškerých stavebních prací na společných částech budovy č.p. 618 v k.ú. Staré Město, obci Praha, postavené na pozemku parc.č. 739/1 v k.ú. Staré Město, obci Praha, a to včetně zásahů do otopného systému budovy na podkladě vykonatelného usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 2.9.2014, č.j. 19 Nc 204/2014-9, který exekučnímu soudu postoupil návrh povinného na zastavení exekuce, kterému pro nesouhlas oprávněného nevyhověl.

Povinný se návrhem ze dne 28. 11. 2014 ve znění doplnění ze dne 23. 2. 2015 domáhá zastavení exekuce s tvrzením, že **nejdou** prováděny žádné stavební práce na společných částech budovy č.p. 618 v k.ú. Staré Město, obec Praha (dále jen „předmětná budova“) a to včetně zásahů do otopného systému budovy, je dán důvod pro zastavení exekuce dle § 268 odst. 1 písm. h/ o.s.ř., když chybí jeden z pojmových znaků exekuce, tj. nedodržení povinnosti plynoucí z povinnému doručeného exekučního příkazu vydaného exekutorem a který byl povinnému doručen 18. 11. 2014, kdy z povinným přiložené fotodokumentace plyne, že v tuto dobu nebyly prováděny žádné stavební práce na společných částech budovy a ani žádné prováděny nejsou a nebyly prováděny ani v době od vykonatelnosti titulu. Povinný tak splnil vymáhanou povinnost dobrovolně a nelze postupovat cestou exekuce. Podání návrhu považoval za šikanózní. K návrhu doložil fotodokumentaci provozovny nacházející se v nebytových prostorech domu č.p. 618 dokumentující stav jak uvnitř provozovny, tak zvenčí (tyto datovány dnem 12. 11. 2014).

Oprávněný s návrhem povinného na zastavení exekuce nesouhlasil, k povinným předložené fotodokumentaci akcentoval, že dne 12. 11. 2014 vykazoval stavební zásah povinného do společných částí budovy, konkrétně do pláště v prvním nadzemním podlaží, vysoký stupeň dokončení, k tomuto tvrzení předložil chronologicky seřazené fotografie, ze kterých je zřejmé provádění stavebních prací po vykonatelnosti titulu (předběžného opatření)

včetně stavebních prací prováděných v noci z 11. 11. 2014 na 12. 11. 2014, k fotodokumentaci předložené povinným pak argumentoval, že ta dokumentuje stav fasády, nikoli dalších společných částí budovy, kterých se také titul týká (rozvody topení, vzduchotechniky, světlíků atd.), na kterých s pracemi povinný neustal. Zdůraznil, že titulem uložená a exekucí vymáhaná povinnost spočívá ve zdržení se prací, nikoliv v jejich dokončení. Je zjevné, že povinný v rozporu s uloženou povinností některé práce dokončil a dále v pracích na společných částech budovy pokračuje /rozvody topení, vzduchotechniky atp.). Oprávněný své poznatky doložil fotodokumentací, úředními záznamy Policie ČR, MO Benediktská, výpisem ze systému bezpečnostní agentury zabezpečující vedlejší budovu. K výzvě soudu pak oprávněný předložil fotodokumentaci průběhu stavebních prací od existence vykonatelného titulu do současnosti rozčleněnou do tematických souborů dle charakteru povinným prováděných prací, přičemž v dubnu 2015 došlo k dalším stavebním úpravám nebytových prostor v nájmu povinného, kde prodejna ovoce a zeleniny byla přestavěna na prodejnu kebabu a to včetně úpravy rozvodů vody, kanalizace a plynu, ale zejména došlo mimo jiné ke stavbě nekolaudovaného rozvodu vzduchotechniky, který byl zakončen hlučným agregátem v bytovém světlíku, čímž došlo znovu k zásahu do společných částí budovy a k porušení povinnosti titulem uložené. Oprávněný označil přístup povinného jako flagrantní ignoraci právního řádu a maření úředního rozhodnutí.

Okolnosti takové povahy (tvrzení o splnění vymáhané povinnosti, resp. tvrzení o neprovádění prací) mohou být hodnoceny jen v řízení o zastavení exekuce (srov. § 268 odst. 1 písm. g/h/ a § 269 odst. 1 o.s.ř., § 52 odst. 1, § 55 e.ř., k tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2005, sp. zn. 20 Cdo 876/2004). Ukládá-li v daném případě vykonatelné rozhodnutí povinnému jinou povinnost (povinnost k tzv. nezastupitelnému plnění), řídí se následně realizace exekuce § 351 o.s.ř.

Podle § 52 odst. 1 e.ř. nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Podle § 58 odst. 3 e.ř. způsob provedení exekuce určí exekutor.

Podle § 59 odst. 2 písm. d/ e.ř. způsob exekuce ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžitě částky se řídí povahou uložené povinnosti.

Podle § 72 odst. 2 e.ř. pokuty uložené při provedení exekuce podle ustanovení § 351 občanského soudního řádu je povinný vždy povinen zaplatit na účet exekučního soudu, který vydal usnesení o nařízení exekuce.

Podle § 73 e.ř. nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na provádění exekuce ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžitě částky přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí k uspokojení nepeněžitých plnění.

Podle § 268 odst. 1 písm. h/ o.s.ř. bude výkon rozhodnutí zastaven, jestliže je nepřipustný, protože je tu jiný důvod, pro který rozhodnutí nelze vykonat.

Podle § 351 odst. 1 o.s.ř. ukládá-li vykonávané rozhodnutí jinou povinnost, uloží soud za porušení této povinnosti povinnému pokutu až do výše 100 000 Kč. Nesplní-li povinný ani poté vykonávané rozhodnutí, ukládá mu soud na návrh oprávněného další přiměřené pokuty, dokud výkon rozhodnutí nebude zastaven. Pokuty připadají státu.

Podle § 2 písm. g/ zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se pro účely tohoto zákona rozumí **společnými částmi domu** části 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 domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Za účelem prokázání sporného tvrzení povinného o tom, že na společných částech předmětné budovy nejsou a nebyly povinným prováděny žádné stavební práce po vykonatelnosti titulu soud nařídil s poukazem na ust. § 269 odst. 2 o.s.ř. jednání. S ohledem na nepřítomnost strany oprávněné u jednání (omluva zástupce oprávněného došla soudu po jednání o návrhu na zastavení exekuce) soud projednal věc v nepřítomnosti strany oprávněné s poukazem na ust. § 101 odst. 3 o.s.ř., vyšel přitom z obsahu spisu a provedených důkazů, které obě strany předložily, současně exekuční soud vyžádal ze Sbírky listin Katastrálního úřadu Prohlášení vlastníka předmětné budovy, pokud jde o zjištění společných částí předmětné budovy, kterým byl proveden důkaz.

Exekučním titulem v dané věci je usnesení zdejšího soudu ze dne 2. 9. 2014, č.j. 19 Nc 204/2014-9, kterým zdejší soud nařídil předběžné opatření, kterým byla žalovanému (zde v procesním postavení povinného) uložena povinnost **zdržet se provádění veškerých stavebních prací na společných částech budovy č.p. 618 v k.ú. Staré Město, obci Praha, postavené na pozemku parc.č. 739/1 v k.ú. Staré Město, obci Praha, a to včetně zásahů do otopného systému budovy**. Exekuční titul se stal vykonatelným dne **8. 9. 2014** (zjištěno z obsahu nalézacího spisu). Z úřední činnosti je soudu známo, že u zdejšího soudu byla v soudem stanovené lhůtě podána žalobcem (zde oprávněným) žaloba ve věci samé, pro poměry dané věci to znamená, že byla podána žaloba na ochranu vlastnického práva a o náhradu škody, řízení je vedeno zdejším soudem pod sp.zn. 9 C 380/2014, jednání ve věci samé nebylo dosud nařízeno.

Po stránce skutkové bylo prokázáno, že povinný je nájemcem nebytového prostoru č. 618/101 situovaném v 1. NP a 1. PP dotčené budovy (viz obsah nalézacího spisu), v tomto nebytovém prostoru bylo započato s masivními stavebními úpravami, které vyústily v přestavbu nebytových prostor na aktuálně fungující prodejnu s potravinami (soudu známo z jeho úřední činnosti). Se stavebními pracemi povinný započal před vydáním exekučního titulu (viz obsah nalézacího spisu a tam založené fotografie, ostatně toto počínání žalovaného – zde povinného vedlo nalézací soud ve vydání předběžného opatření – viz odůvodnění exekučního titulu). Z fotodokumentace oprávněného zachycující stav ke dni 3. 8. 2014, tj. v době před vykonatelností titulu, soud vzal za prokázané, že stavební práce spočívaly mimo jiné v demontáži původních výloh prodejny, následně, tj. v době od 8. 9. 2014 a dále, nejméně do 12. 11. 2014 povinný v provádění stavebních prací na společných částech předmětné budovy, tj. minimálně na střešním plášti (viz záznam bezpečnostní agentury z průběhu dne 15. 10. 2014 o pohybu řemeslníků ze stavby na střeše při pracích na komíně a střeše), rozvodech vody, komínovém tělese, vstupním prostoru (tj. společných částech předmětné budovy tak, jak jsou společné části domu vymezeny v prohlášení vlastníka o vymezení jednotek vztahující se k předmětné budově uložené ve Sbírce listin pod položkou V-17438/03) **pokračoval**, jak soud zjistil z fotodokumentace zachycující stav např. výlohy ke dni 24. 9. 2014, kdy je vizuálně evidentní instalace nového rámu výlohy jiného rozměru a zejména je patrné proražení nového rozměrného vchodu do budoucích nebytových prostor.

V této souvislosti soud z fotodokumentace zjistil, že původně (před vykonatelností titulu) existovaly tři oddělené vchody a výloha bez nápisů a podsvícení (viz např. fotografie prodejny a stav fasády ke dni 15. 3. 2014) aktuálně v důsledku stavebních prací existuje již jen jeden vchod a to zmíněný rozměrný vchod do prodejny, výloha s nápisy – viz pokrok v pracích zachycený na fotografiích ke dni 9. 9. 2014, 20. 9. 2014, 24. 9. 2014, 3. 10. 2014, 17. 10. 2014 – zachycena instalace nového komínu pro odtah plynových kotlů, 18. 10. 2014 – zachyceno zavážení zboží do prodejny, ke dni 23. 10. 2014, 11. 11. 2014 a ke dni 8. 12. 2014 – zachyceno na výloze „nově otevřeno“). Lze uzavřít, že zásahy do výloh lze jednoznačně definovat jako zásahy do společných částí budovy, neboť výloha je součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí budovy. Další pokračování v pracích po vykonatelnosti titulu pak dokládá i fotodokumentace zásahů do fasády domu a její stav ke dni 29. 9. 2014 a ke dni 4. 10. 2014, kdy byl proražen otvor do fasády domu, včetně detailních pohledů na průraz, dále zásahy do světlíku domu a vedení vzduchotechniky a její vyústění do světlíku domu ke dni 4. 10. 2014. Pokud povinný namítal, že nejsou prováděny žádné stavební práce na společných částech budovy po vykonatelnosti titulu, pak na základě dokazování zejména fotografiemi, ale i zprávou bezpečnostní agentury chránící vedlejší budovu, a záznamů Policie ČR, která opakovaně vyrážela na místo samé, soud vzal za prokázané, že povinný v pracích na společných částech budovy (fasádě, výlohách, střeše, vzduchotechnice - viz proražení otvoru do světlíku a vedení VZT v nových trasách ke dni 4. 10. 2014, rozvodech, otopném systému – viz vyústění otvoru na střeše pro nový komín) pokračoval nejméně do 12. 11. 2014, ale i nadále, kdy dotčené nebytové prostory předělal tak, že mohla být otevřena zcela nová prodejna potravin umístěná v předmětných nebytových prostorech (viz fotografie dokládající stav nebytových prostor jako „nově otevřeno“), ostatně povinný jím předloženými fotografiemi ze dne 12. 11. 2014 sám doložil stav nebytových prostor k tomuto dni (z pohledu z ulice Dlouhá tř.), tj. jak byly tyto nebytové prostory zrekonstruovány (viz fotografie předložené povinným v rámci doplnění návrhu na zastavení ze dne 23. 2. 2015 týkající se i vnitřních prostor prodejny, oproti stavu prodejny např. ke dni 6. 10. 2014 – viz instalace chladicího pultu uvnitř prodejny. Fakt, že docházelo k úpravám na fasádě domu ke dni 6. 10. 2014 dokládá i úřední záznam Policie ČR z tohoto dne, kdy byla do Dlouhé 14 vyslána hlídka MO Policie, která zjistila, že několik pracovníků provádí na venkovní fasádě domu stavební práce.

Na základě provedeného dokazování soud uzavřel, že povinný povinnost mu uloženou předběžným opatřením nedodržel, ve stavebních pracích na společných částech budovy i po vykonatelnosti titulu pokračoval (v této souvislosti je bez významu povinného tvrzení, že ke dni doručení exekučního příkazu žádné práce nekonal, neboť povinný byl povinen v pracích ustát již počínaje 8. 9. 2014, což prokazatelně neustal), lze uzavřít, že předběžné opatření nebylo respektováno. Návrh povinného na zastavení exekuce pak v intencích shora uvedeného není důvodný a proto byl zamítnut.

O nákladech řízení o zastavení exekuce soud nerozhodoval, neboť tyto náklady budou určeny soudním exekutorem v rámci příkazu k úhradě nákladů exekuce.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 1. prosince 2015

JUDr. Lenka Pavlovská Ph.D., v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení: Moravcová

