



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 5 rozhodl samosoudkyní JUDr. Barborou Hněvkovskou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická**, IČO 28520718
sídlem Archeologická 2621/5, 155 00 Praha 5 - Stodůlky
zastoupený advokátem Mgr. Jaroslavem Mašínem
sídlem Karlovo náměstí 285/19, 120 00 Praha 2

proti
žalované: **RG-parking s.r.o.**, IČO 27630986
sídlem Vlastec 7, 397 01 Vlastec
zastoupená Mgr. Květoslavou Křenkovou, advokátkou se sídlem Písek, Vnitřní
Město, Fráni Šrámka 136, 397 01

o zrušení věcného břemene za náhradu

takto:

- I. **Žaloba, že se zrušuje věcné břemeno užívání dle čl. III smlouvy, oprávnění pro RG-parking s.r.o., č. p. 7, 397 01 Vlastec, IČ: 276 30 986, povinnost k pozemku parc. č. 2131/674 v katastrálním území Stodůlky, vzniklé na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 6. 2008, právní účinky vkladu práva ke dni 25. 6. 2008, uloženo na katastrálním pracovišti Praha, V-34131/2008-101, vše zapsané v katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Stodůlky, a že žalobce je povinen zaplatit žalované náhradu za zrušení věcného břemene ve výši určené znaleckým posudkem se zamítá.**

II. Žalobce je povinen zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 47 508,04 Kč k rukám právní zástupkyně žalované, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou domáhal zrušení věcného břemene užívání z důvodu změny poměrů, dlouhodobého zneužívání oprávnění z věcného břemene a nepřiměřeného zatížení služebné věci. Uvedl, že je společenstvím vlastníků jednotek založeným za účelem zajišťování správy budovy č. p. 2621 na pozemku parc. č. 2131/674 v katastrálním území Stodůlky, což je garážový dům se střechou, na které je parkoviště. Žalovaná je ze smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 6. 2008, právní účinky vkladu práva ke dni 25. 6. 2008, oprávněna užívat střechu jako parkoviště, a to bezplatně. Žalovaná však svého práva z věcného břemene zneužívá, od 13. 2. 2018 do 24. 5. 2021 provozovala na střeše parkoviště placené. Nerespektovala rozhodnutí soudu o povinnosti provozovat parkoviště bezplatně, nerespektovala povinnost odstranit z vjezdu parkoviště bránu zamezující vjezdu na střechu, brána tak byla odstraněna exekučně. Žalovaná dále umísťuje na střechu parkoviště vozidla bez registračních značek, žalobce je tak nucen iniciovat jejich odtah Magistrátem hlavního města Prahy.
2. Žalovaná ve svém vyjádření uvedla, že nárok uplatněný žalobou neuznává, a to ani zčásti, navrhla žalobu zamítnout. Žalobce není ve věci aktivně legitimován, neboť věcným břemenem je zatížena každá jednotlivá nebytová jednotka – garáž v budově, žalobce nemá ve věci naléhavý právní zájem. Žalobní petit je nevykonatelný.
3. V řízení bylo provedeno dokazování listinnými důkazy, které navrhli a předložili účastníci řízení (ust. § 120 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 129 odst. 1 o.s.ř.). Žalobce ani žalovaná po poučení soudem podle ust. § 119a o.s.ř. ve spojení s ust. § 205a o.s.ř. neuvedli žádné další skutečnosti a nenavrhovali další důkazy.
4. Soud hodnotil všechny provedené důkazy v souladu s ust. § 132 o. s. ř., a to každý důkaz jednotlivě a potom všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti.
5. Na základě provedených důkazů dospěl soud k následujícím skutkovým zjištěním:
6. Žalobce je společenstvím vlastníků jednotek zapsaným v rejstříku společenství vlastníků jednotek za účelem zajišťování správy domu a pozemku (*prokázáno výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 9829 na č. l. 6 spisu*).
7. Žalovaná je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku dne 7. 12. 2006, s předmětem podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (*prokázáno výpisem z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120164, na č. l. 7 spisu*).
8. Dne 7. 2. 2005 uzavřela Městská část Praha 13, IČO: 00241687, jako pronajímatel a společnost RG-STAVBY s.r.o., IČ: 26028948, jako nájemce, nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem pozemků parc. č. 2131/531 a č. 2131/532 v k. ú. Stodůlky s tím, že nájemce tyto pozemky využije pro provedení stavby „Hromadné patrové garáže Praha 5“. Dle článku IV. bod 5 se nájemce zavázal, že parkování na střeše hromadných patrových garáží bude bezplatné a volně přístupné třetím osobám, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak (*zjištěno z nájemní smlouvy na č. l. 12-14 spisu*).
9. Kolaudačním rozhodnutím sp. zn. VYS 06052/2008/Kř ze dne 23. 4. 2008 bylo společnosti RG Invest s.r.o., IČ: 27413608, povoleno užívání dočasné stavby hromadných patrových garáží na pozemku parc. č. 2131//1 a 2131/531, k. ú. Stodůlky, přičemž stavba obsahovala

- mimo jiné třípodlažní garáže se samostatnými vjezdy a parkoviště na střeše garáží (*zjištěno z kolaudačního rozhodnutí sp. zn. VYS 06052/2008/Kř ze dne 23. 4. 2008 na č. l. 8-9 spisu*).
10. Dne 24. 6. 2008 uzavřela společnost RG Invest s.r.o., IČ: 27413608, jako povinná, a RG-parking s.r.o., IČ: 27630986, jako oprávněná, smlouvu o zřízení věcného břemene, kterým povinná zřídila ve prospěch oprávněné věcné břemeno užívání střešní plochy budovy nacházející se na cizím pozemku parc. č. 2131/671, k.ú. Stodůlky a věcné břemeno užívání všech svislých ploch vnějšího opláštění budovy za účelem umístování reklam třetích osob. V článku IV. byla sjednána úplata za zřízení věcného břemene ve výši 10 000 Kč jednorázově, s tím, že cena byla takto sjednána s ohledem na skutečnost, že na umístění reklam dosud nebyly uzavřeny žádné smlouvy a parkovací místa budou oprávněnou provozována v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou bezplatně. Vklad právo odpovídajícího věcnému břemenu byl do katastru nemovitosti zapsán v řízení vedeném pod č. j. V-34131/2008-101 (*zjištěno ze smlouvy o zřízení věcného břemene na č. l. 10 spisu*).
 11. Dne 17. 8. 2008 byla mezi společnostmi RG Invest s.r.o., IČ: 27413608, jako prodávající, a manželi Davidem Schreierem a Věrou Schreierovou jako kupujícími, uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byla nebytová jednotka č. 2621/150 – garáž v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 2621 na pozemku parc. č. 2131/674 v k. ú. Stodůlky a příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Dle článku IV. bod 1 smlouvy se k převáděnému podílu na společných částech budovy č. p. 2621 váže věcné břemeno práva užívání střešní plochy budovy na pozemku parc. č. 2131/674 a věcné břemeno práva užívání všech svislých ploch vnějšího opláštění budovy na pozemku parc. č. 2131/674 ve prospěch RG-parking s.r.o. (*zjištěno z kupní smlouvy na č. l. 285-287 spisu*).
 12. Na LV č. 14858 pro k. ú. Stodůlky jsou jako vlastníci garáží č. 2621/19, 2621/112 a 2621/113 zapsáni manželé Ing. Max Bergmann a Ing. Kateřina Bergmannová, v části C LV je zapsáno věcné břemeno užívání dle čl. III. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 6. 2008 pro RG-parking s.r.o., IČ: 27630986 (*zjištěno z LV č. 14858 pro k.ú. Stodůlky na č. l. 93 spisu*).
 13. Dne 12. 8. 2008 byl mezi společností RG Invest s.r.o., IČ: 27413608, a RG-parking s.r.o., IČ: 27630986, uzavřen dodatek ke smlouvě o zřízení věcného břemene v návaznosti na rozdělení budovy č. p. 2621 na jednotky, kdy v důsledku tohoto rozdělení bude věcné břemeno zapisováno na listy jednotlivých jednotek při jejich převodech na třetí osoby. V bodě 2 dodatku bylo sjednáno, že článek III. smlouvy o zřízení věcného břemene se doplňuje o text, který zní „věcným břemenem užívání střešní plochy budovy se rozumí právo oprávněného na střešní ploše budovy provozovat parkoviště, tj. pronajímat jednotlivá parkovací místa, soubor parkovacích míst či celou plochu, úplatně či bezúplatně, krátkodobě či dlouhodobě (*zjištěno z dodatku ke smlouvě o zřízení věcného břemene na č. l. 11 spisu*).
 14. Dne 24. 5. 2021 byla uzavřena kupní smlouva, kterou žalovaná jako prodávající převedla na společnost QUICKSILVER AGENCY s.r.o., IČO: 094 33 546, mimo jiné i účelovou komunikaci – parkoviště na střeše budovy hromadných patrových garáží s tím, že kupující je srozuměna s tím, že žalovaná bude předmět prodeje nadále užívat v rozsahu věcného břemene zřízené na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 6. 2008, pokud se strany nedohodnou jinak (*zjištěno z kupní smlouvy na č. l. 130-136 spisu*).
 15. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 30. 8. 2023 č. j. 70 C 108/2022-64, který nabyl právní moci dne 2. 11. 2023, soud určil, že vlastníkem stavby účelové komunikace – parkoviště umístěného na střeše budovy v ulici Archeologická č. p. 2621/5, způsob využití garáží postavené na pozemku par. č. 2131/674 v k. ú. Stodůlky v obci Praha o výměře 2402 m², sestávající se z asfaltového povrchu o šířce 10 až 15 cm, 7 osvětlovacích těles, svislého a vodorovného značení a obvodové betonové zídky zabraňující sjezdu vozidel a stavby účelové komunikace - vjezdu na parkoviště umístěného na pozemku par. č. 2131/532 v k. ú.

Stodůlky v obci Praha o výměře 58 m², sestávající se ze šterkobetonového podkladu, asfaltového povrchu o šířce 10 až 15 cm, obrubníků a odvodňovacího žlabu, je společnost QUICKSILVER AGENCY s.r.o., IČO: 094 33 546, sídlem Chudenická 1059/30, 102 00, Praha 10 (zjištěno z rozsudku ze dne 30. 8. 2023 č. j. 70 C 108/2022-64 na č. l. 353-356 spisu).

16. Ostatní provedené listinné důkazy soud nehodnotil a nevyvozoval z nich žádné skutkové ani právní závěry, neboť to bylo pro posouzení věci nadbytečné.
17. Soud dospěl k následujícímu závěru o skutkovém stavu:
18. Žalobce je společenstvím vlastníků bytových jednotek, žalovaná je obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku. Dne 7. 2. 2005 uzavřela Městská část Praha 13, jako pronajímatel a společnost RG-STAVBY s.r.o., IČ: 26028948, jako nájemce, nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem pozemků parc. č. 2131/531 a č. 2131/532 v k. ú. Stodůlky s tím, že nájemce tyto pozemky využije pro provedení stavby „Hromadné patrové garáže Praha 5“. Dle článku IV. bod 5 se nájemce zavázal, že parkování na střeše hromadných patrových garáží bude bezplatné a volně přístupné třetím osobám, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Společnost RG-STAVBY s.r.o., IČ: 26028948, následně převedla již vydané stavební povolení č. j. VYS436/05/Kř na nového stavebníka, společnost RG Invest s.r.o., IČ: 27413608, který stavbu dokončil. Dne 24. 6. 2008 uzavřela společnost RG Invest s.r.o., IČ: 27413608 jako vlastník stavby hromadných patrových garáží na pozemku parc. č. 2131/374 v k. ú. Stodůlky, obsahující mimo jiné stavbu třípodlažní garáže a parkoviště na střeše garáží, se žalovanou smlouvu o zřízení věcného břemene, na jejímž základě byla žalovaná oprávněna užívat střešní plochy budovy na pozemku parc. č. 2131/674 a všechny svislé plochy vnějšího opláštění, a to za úplatu ve výši 10 000 Kč. Úplata v této výši byla sjednána z toho důvodu, že parkovací místa budou provozována žalovanou bezplatně podle uzavřené nájemní smlouvy. Vlastník rozestavěné budovy na pozemku parc. č. 2131/674 v k. ú. Stodůlky prohlášením vlastníka ze dne 27. 12. 2007 vymezil v této budově 238 rozestavěných jednotek a určil společné části – domovní komunikace a schodiště (domovní chodby, schodiště a lodžie na mezipodestách), domovní vybavení, stavební konstrukce (základy, svislé konstrukce nosné a nenosné včetně, vodorovné konstrukce nosné a nenosné včetně střechy, výplně otvorů, úpravy povrchů, podlahy, izolace, truhlářské, zámečnické a klempířské výrobky na společných částech domu, instalační šachty), technické protipožární vybavení, zdravotně technickou instalaci a elektroinstalaci s tím, že společnými částmi budovy jsou případně i ty další části, které nejsou uvedeny ve vymezení jednotek. Vlastníkem jednotky - garáže č. 2621/150 a podílu na společných částech domu č. p. 1261 na pozemku parc. č. 2131/674 se na základě kupní smlouvy ze dne 17. 8. 2008 stali David Schreier a Věra Schreierová s tím, že k převáděnému podílu na společných částech budovy č. p. 2621 se váže věcné břemeno práva užívání střešní plochy budovy na pozemku parc. č. 2131/674 a věcné břemeno práva užívání všech svislých ploch vnějšího opláštění budovy na pozemku parc. č. 2131/674 ve prospěch RG-parking s.r.o. Vlastníky jednotek – garáží č. 0/19, 0/112 a 0/113 a podílu na společných částech domu č. p. 1261 na pozemku parc. č. 2131/674 se na základě kupní smlouvy ze dne 17. 7. 2008 stali manželé Mag Bergmann a Ing. Kateřina Bergmannová s tím, že k převáděnému podílu na společných částech budovy č. p. 2621 se váže věcné břemeno práva užívání střešní plochy budovy na pozemku parc. č. 2131/674 a věcné břemeno práva užívání všech svislých ploch vnějšího opláštění budovy na pozemku parc. č. 2131/674 ve prospěch RG-parking s.r.o. Kupní smlouvou ze dne 24. 5. 2021 prodala žalovaná účelovou komunikaci – parkoviště na střeše budovy hromadných patrových garáží – společnosti QUICKSILVER AGENCY s.r.o., IČO: 094 33 546. Vlastnické právo společnosti QUICKSILVER AGENCY s.r.o., IČO: 094 33 546 k předmětné účelové komunikaci bylo potvrzeno Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 30. 8. 2023 č. j. 70 C 108/2022-64.

19. Podle ust. § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., účinného od 1.1.2014 (nový občanský zákoník – dále jen o.z.) se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle odstavce 2 téhož ustanovení, není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Z uvedeného přechodného ustanovení o.z. vyplývá, že přestože věcné břemeno vzniklo za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., jeho zánik se již řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
20. Podle ust. § 1299 odst. 2 o. z. při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.
21. Podle ust. § 1194 odst. 1 věta první o. z. je společenství vlastníků právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku.
22. Podle ust. § 1189 odst. 1 o. z. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádné zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
23. Soud se tedy v první řadě zabýval tím, zda je žalobce, jako společenství vlastníků jednotek, ve věci aktivně legitimován k podání žaloby na zrušení věcného břemene za náhradu a dospěl k závěru, že aktivní legitimace žalobce dána není.
24. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení věcného břemene zřízeného dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene. V době vzniku věcného břemene existovala pouze jedna budova č. p. 2621 na pozemku parc. č. 2131/674. Prohlášením vlastníka budovy vzniklo 238 jednotek garáží a byly vymezeny společné části budovy. Parkoviště na střeše budovy nebylo jako společná část budovy vymezeno. Později bylo samostatně prodáno a v současné době je jeho výlučným vlastníkem společnost QUICKSILVER AGENCY s.r.o., IČO: 094 33 546. Žalovaná si v předmětné kupní smlouvě vymínila oprávnění předmět prodeje (účelovou komunikaci vjezdu z Brdičkovy ulice na střechu budovy a účelovou komunikaci parkoviště umístěnou na střeše budovy hromadných patrových garáží) užívat v rozsahu věcného břemene zřízeného na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24. 6. 2008. Jednotlivé jednotky – garáže v budově č. p. 2621 na pozemku parc. č. 2131/674 jsou ve vlastnictví soukromých osob odlišných od žalobce.
25. Žalobce je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku. Není vlastníkem parkoviště na střeše budovy ani jednotek – garáží v budově č. p. 2621 na pozemku parc. č. 2131/674, a tedy ani povinným z věcného břemene zřízeného smlouvou ze dne 24. 6. 2008. Soud tak u žalobce neshledal aktivní legitimaci, když podání žaloby na zrušení věcného břemene evidovaného v katastru nemovitostí je zjevně jednáním nad rámec oprávnění daného společenství vlastníků jednotek zákonem, tj. za účelem zajištění správy domu a pozemku, když parkoviště na střeše budovy není společným prostorem budovy. Z ustálené rozhodovací praxe vyplývá, že v případě žaloby na omezení či zrušení věcného břemene přísluší oprávnění k žalobě nedílně všem vlastníkům služebné věci (srov. rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích 6 Ok 231/52).
26. S ohledem na výše uvedené proto soud rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno a žalobu z důvodu nedostatku aktivní legitimace žalobce v plném rozsahu zamítl.

27. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalované, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 47 508,04 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 9 odst. 3 písm. c) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 35 000 Kč za 10 úkonů právní služby po 2 500 Kč (příprava a převzetí zastoupení, vyjádření k žalobě ze dne 23. 1. 2023, 8. 2. 2023, 12. 6. 2023, 10. 6. 2024 a 31. 7. 2024), účast na jednání soudu dne 24. 1. 2023, 10. 5. 2023, 22. 5. 2023 a dne 6. 8. 2024) včetně deseti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., náhrada cestovních výdajů v souvislosti s cestou realizovanou dne 24. 1. 2023 a dne 10. 5. 2023 ve výši 2 x 2 022,36 Kč za 226 ujetých km Písek-Praha-Písek (44,1 Kč za litr paliva při průměrné spotřebě 8,5 l/100 km a 5,2 Kč/km za amortizaci vozidla), náhrada za promeškaný čas 16 x 100 Kč, tj. 1 600 Kč, náhrada cestovních výdajů v souvislosti s cestou realizovanou dne 22. 5. 2023 a dne 6. 8. 2024 ve výši 2 x 2 009,02 Kč za 226 ujetých km Písek-Praha-Písek (38,7 Kč za litr paliva při průměrné spotřebě 8,5 l/100 km a 5,6 Kč/km za amortizaci vozidla), náhrada za promeškaný čas 16 x 100 Kč, tj. 1 600 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % ve výši 8 245,20 Kč.
28. O lhůtě k plnění soud rozhodl dle ust. § 160 odst. 1 věta první před středníkem o.s.ř., když neshledal podmínky pro její prodloužení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 5. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalobkyně povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalovaný domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 6. srpna 2024

JUDr. Barbora Hněvkovská v. r.
samosoudkyně