



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Naděždy Zachystalové a soudkyň JUDr. Ivy Zemanové a JUDr. Renaty Hertlové ve věci žalobkyně: **Z. M.**, nar. xxx, bytem Řetězová 8/245, Praha 1, zast. JUDr. Jiřím Kratochvílem, advokátem, se sídlem xxx, proti žalovanému: **Ing. arch. J. M.**, nar. xxx, bytem xxx, **o určení způsobu užívání nemovitosti**, k odvolání žalobkyně a žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 24.3.2014, č.j. 13C 62/2010-88,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. **se** ve výročí I. až IV. **m ě n í** tak, že žaloba s návrhem, že žalobkyně je oprávněna užívat v celém rozsahu bytovou jednotku č. xxx, nacházející se v budově č.p. xxx, na pozemku p. č. xxx, v Praze, katastrální území Staré Město, zapsanou na listu vlastnictví č. xxx, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, včetně podílu ve výši 878/4044 na společných částech domu, oproti povinnosti žalobkyně platit žalovanému měsíčně částku 7.500,- Kč, a na uložení povinnosti žalovanému na strpění výkonu tohoto práva, a povinnosti zdržet se jakéhokoli jednání, jímž by do práva žalobkyně užívat byt zasahoval, povinnosti zdržet se stavebních úprav či změn oproti kolaudovanému stavu této bytové jednotky, **se z a m í t á**.

- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud I. stupně I. rozhodl, že žalobkyně je oprávněna užívat bytovou jednotku č. xxx, nacházející se v budově č.p. xxx, na pozemku p. č. xxx, v Praze, katastrální území Staré Město, zapsanou na listu vlastnictví č. xxx, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to v celém rozsahu, včetně podílu ve výši 878/4044 na společných částech domu, počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po právní moci rozsudku až do dne vypořádání společného jmění manželů účastníků (výrok I), že žalovaný je povinen strpět výkon práva výhradního užívání bytové jednotky č. xxx, nacházející se v budově č.p. xxx, na pozemku p. č. xxx, v Praze, katastrální území Staré Město, žalobkyní, tak jak je upraven tímto rozsudkem, a zdržet se jakéhokoli jednání, jímž by do práva žalobkyně užívat byt zasahoval, a to až do dne vypořádání společného jmění manželů účastníků (výrok II) a že žalovaný je povinen zdržet se stavebních úprav či změn oproti kolaudovanému stavu bytové jednotky č. xxx, nacházející se v budově č.p. xxx, na pozemku p. č. xxx, v Praze, katastrální území Staré Město, a to až do dne vypořádání společného jmění manželů účastníků (výrok III). Žalobkyni uložil povinnost počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po právní moci tohoto rozsudku až do dne vypořádání společného jmění manželů účastníků za každý započatý kalendářní měsíc zaplatit žalovanému částku 7.500,- Kč, a to vždy k dvacátému dni příslušného kalendářního měsíce (výrok IV). Dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok V).

Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala upravit způsob užívání nemovitosti, kterou účastníci mají ve společném jmění manželů, konkrétně výše specifikované bytové jednotky č. xxx (dále jen „předmětný byt“), a to do doby vypořádání společného jmění účastníků.

Soud I. stupně vzal za prokázané, že účastníci mají předmětný byt ve společném jmění manželů. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu – západ ze dne 8.12.2010, č. j. 10C 325/2009-19, který nabyl právní moci dne 11.1.2011, bylo manželství účastníků rozvedeno. Z manželství účastníků se narodily dcery K. a T. (v době rozvodu manželství účastníků dosud nezletilá), jež byla svěřena do péče žalobkyně. Dne 10.1.2014 bylo zahájeno u Okresního soudu pro Prahu – západ řízení o vypořádání společného jmění manželů účastníků, které ke dni vyhlášení rozsudku v projednávané věci nebylo pravomocně skončeno. Řízení je vedeno pod sp. zn. 3C 19/2014. Žalovaný bydlí v rodinném domě v xxx, jehož je výhradním vlastníkem. Žalobkyně v letech 2008 a 2009 spolu s dcerami bydlela v bytě 3+kk v xxx, který měla pronajatý za částku 12.000,- Kč měsíčně a kde byly sjednány zálohy na služby ve výši 4.000,- Kč měsíčně. V období od 1.4.2012 do 31.3.2013 žalobkyně spolu s dcerami bydlela v bytě 3+kk xxx, který měla pronajatý za částku 12.700,- Kč měsíčně a kde byly sjednány zálohy na služby ve výši 4.000,- Kč měsíčně. Žalovaný zahájil bez souhlasu žalobkyně stavební úpravy předmětného bytu směřující k rozdělení bytové jednotky na dva samostatné byty s vlastním vstupem. Stavební úřad nařídil jejich odstranění. V roce 2009 účastníci předmětný byt pronajali za částku (zahrnující jak nájemné tak náklady za služby) ve výši 29.000,- Kč měsíčně, nájem trval čtyři měsíce a výnos si mezi sebou dělili na polovinu. Z inzertních nabídek realitních kanceláří soud I. stupně zjistil, že pronájem obdobných bytů, jako je předmětný byt (dispozicí, rozměry) v lokalitě Prahy 1 je nabízen v rozmezí 12.000 – 20.000,- Kč měsíčně, a z „odborného vyjádření“ Ing. Hany S., makléře realitní kanceláře Professional, předloženého žalobkyní, zjistil, že odhad dosažitelné výše nájemného předmětného bytu je 12.000 - 13.000 Kč měsíčně. Účastníci nejsou schopni dospět k narovnání svých vztahů ani k dohodě o některém z dílčích problémů, zejména způsobu užívání předmětného bytu.

Soud I. stupně vzhledem k datu zániku společného jmění manželů účastníků na projednávanou věc aplikoval právní úpravu účinnou před 1.1.2014, tedy před účinností zák. č.

89/2012 Sb., občanský zákoník (srov. § 3028 zák. č. 89/2012 Sb.). Odkázal na § 149 a § 150 obč. zák. s tím, že v projednávané věci společné jmění účastníků zaniklo 11.1.2011 (právní moc rozsudku o rozvodu manželství). Nebylo dosud vypořádáno, neboť nedošlo k dohodě účastníků, ani k jeho vypořádání na základě zákonné domněnky dle § 150 odst. 4 obč. zák. V současné době probíhá soudní řízení o jeho vypořádání. Za této situace je dle jeho závěru namíste analogická aplikace § 139 odst. 2 obč. zák. Soud I. stupně dále uvedl, že není vázán návrhy účastníků, neboť při rozhodování o hospodaření se společnou věcí ve smyslu 139 odst. 2 obč. zák. jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání mezi účastníky (§ 153 odst. 2 o.s.ř.). Soud I. stupně následně uzavřel, že účastníci nejsou schopni se na způsobu užívání předmětného bytu dohodnout. Bytová potřeba žalovaného je zajištěna, neboť je vlastníkem rodinného domu v xxx. Naopak žalobkyně je nucena svou bytovou potřebu uspokojovat prostřednictvím pronájmu. Soužití účastníků v jednom bytě se jeví jako nereálné vzhledem k jejich vyhoceným vztahům. Za těchto okolností má soud I. stupně za to, že je na místě, aby byt užívala výhradně žalobkyně, jejíž bytová potřeba je naléhavější, nehledě již k okolnosti, že byt bude užívat společně s dcerami účastníků. Stavební rozdělení bytu zamýšlené žalovaným považuje soud I. stupně za neadekvátní, v této souvislosti však zdůraznil, že ve správním řízení bylo stavebním úřadem pravomocně rozhodnuto o odstranění žalovaným provedených úprav směřujících k stavebnímu rozdělení bytové jednotky, a tato varianta proto v úvahu nepřipadá ani teoreticky. Proto soud I. stupně výrokem I. rozsudku deklaroval oprávnění žalobkyně byt užívat a výrokem II. rozsudku uložil žalovanému toto výhradní užívání bytu žalobkyní strpět. Výrokem III. pak žalovanému uložil zdržet se stavebních zásahů, které by znemožnily žalobkyni byt užívat v celém rozsahu. Na rozdíl od žalobního návrhu je však soud I. stupně toho názoru, že nelze žalobkyni umožnit byt užívat bez toho, aby kompenzovala žalovanému omezení jeho (spolu)vlastnického práva, ke kterému tímto výhradním užíváním bytu žalobkyní dojde. Za přiměřenou kompenzaci pak považuje jednu polovinu obvyklého nájemného, které by bylo lze dosáhnout pronájmem předmětného bytu. Soud I. stupně při stanovení výše této kompenzace vycházel z důkazů, které účastníci navrhli, tedy z inzertních nabídek realitních kanceláří a vyjádření makléřky realitní kanceláře Professional. Soudu I. stupně je z úřední činnosti známo, že inzerované ceny pronájmu bývají o 10% až 15 % nižší než skutečně realizované obchody. Naopak vyjádření makléřky, předložené žalobkyní, se jeví jako podhodnocené. Po vyhodnocení všech těchto důkazů soud I. stupně dospěl k závěru, že reálné hodnotě nájemného dosažitelného za předmětný byt odpovídá částka 15.000,- Kč měsíčně, a proto výrokem IV. rozsudku uložil žalobkyni, aby po dobu výhradního užívání bytu hradila žalovanému polovinu této částky, tedy 7.500,- Kč měsíčně. Soud I. stupně v závěru zdůraznil, že stanovená úprava je pouze dočasná, účinná do doby vypořádání společného jmění manželů účastníků a s tímto vypořádáním nesouvisí, ani žádnému z účastníků nekonstituuje žádná práva ve vztahu k vlastnictví, resp. vypořádání spoluvlastnictví předmětného bytu. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 2 o.s.ř. s tím, že úspěch obou účastníků lze hodnotit jako částečný, přičemž míru tohoto úspěchu nelze porovnat, proto rozhodl, že žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřísluší.

Rozsudek soudu I. stupně napadli včasným odvoláním oba účastníci. Žalobkyně napadla část výroku IV. s tím, že nenamítá ničeho proti stanovené výši kompenzační náhrady za užívání předmětného bytu ve výši 7.500,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc, avšak v současné době nemůže předmětný byt jako celek užívat, neboť žalovaný neodstranil nepovolené stavební úpravy, i když tak měl učinit do 5.10.2013. Z toho důvodu žalobkyni uložená povinnost k úhradě kompenzační částky za výlučné užívání bytu od právní moci napadeného rozsudku nemá oporu ve zjištěném skutkovém stavu. Žalovaný žalobkyni svým jednáním znemožnil užívat předmětný byt, jelikož bez jejího souhlasu a prostřednictvím falzifikace autorizačního oprávnění provedl v předmětném bytě nepovolené stavební úpravy, kterými byt rozdělil na dvě bytové jednotky. Exekuční výzva k odstranění nepovolených stavebních úprav byla vydána stavebním úřadem Městské části Praha 1, odborem výstavby dne 30.6.2014 pod sp. zn. S UMCP1/097290/2014/VÝS-

Kn-1/245. Navrhla proto, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v napadeném výroku změnil tak, že žalobkyně bude povinna částku 7.500,- Kč měsíčně platit žalovanému, a to vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém žalovaný odstraní stavbu – stavební úpravy předmětné bytové jednotky podle rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby ze dne 11.6.2012, sp. zn. S UMCP 1/000974/2012/VÝS/Kn-1/245, ve spojení s rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního, sp. zn. S – MHMP 40452/2013/OST/So ze dne 23.7.2013 ve výroku specifikované, a to až do dne vypořádání SJM účastníků. Dále navrhla, aby odvolací soud uložil žalovanému povinnost zaplatit jí náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Žalovaný napadl rozsudek soudu I. stupně v celém rozsahu a s odkazem na důvody uvedené v § 205 odst. 2 písm. b), c), g) o.s.ř. namítal, že soud I. stupně nesprávně posoudil celou záležitost, zejména skutečnosti související s nutností zajištění bytové potřeby žalobkyně a s omezením výkonu jeho spoluvlastnického práva k předmětné bytové jednotce. Připomněl, že žalobkyně se dobrovolně odstěhovala ze společné domácnosti i s dětmi v únoru roku 2008 a k zajištění své bytové potřeby a děti si pronajala byt v xxx, za který hradila dle jejího tvrzení vysoké nájemné a poplatky. Žalobkyně v té době měla možnost začít užívat předmětnou bytovou jednotku, měla k ní volně přístupné klíče. Nemovitost v době opuštění společné domácnosti byla prázdná, což žalobkyně věděla. V období od ledna do května 2009 byla předmětná nemovitost pronajímána a žalobkyně po skončení nájmu neprojevila zájem se do nemovitosti nastěhovat, s pronájmem souhlasila. Zájem bydlet v nemovitosti žalobkyně projevila až v lednu roku 2010. Tuto skutečnost považuje žalovaný za podstatnou, neboť skutečný motiv žalobkyně k podání žaloby na určení způsobu užívání nemovitosti vidí pouze ve snaze žalobkyně získat předmětnou nemovitost do svého výlučného užívání ještě před tím, než dojde k vypořádání společného jmění manželů. Naléhavost bytové potřeby žalobkyně nevyplývá ani ze současné situace, kdy obě dcery jsou již zletilé, jedna končí studium vysoké školy, lze tudíž předpokládat, že po zapojení se do pracovního procesu se bude chtít osamostatnit a najít si vlastní bydlení. Nejedná se tedy ani o zajištění bytové potřeby matky, která má v péči nezletilé děti. Žalovaný navíc oběma dcerám platí stanovené výživné, ve kterém je zahrnut i příspěvek na bydlení. Starší dcera při návštěvě bytu dne 30.8.2010 žalovanému před třetí osobou hrubě nadávala, byt poškodila a dodnes škodu neodčinila. I k těmto skutečnostem měl soud I. stupně přihlídnout, což neučinil. Rovněž nezohlednil, kdo ze spoluvlastníků se po celou dobu užívání předmětné nemovitosti o ni staral s péčí řádného hospodáře, hradil veškeré náklady spojené s držením nemovitosti, a kdo ji zhodnotil. V této souvislosti žalovaný odkázal na způsob získání bytu, jím provedenou rekonstrukci hrazenou z jeho peněz získaných před manželstvím. Postoj žalobkyně k nemovitosti byl naopak vždy zcela negativní. Dle žalovaného došlo ze strany soudní moci k neúměrnému zásahu do výkonu jeho spoluvlastnického práva k předmětné nemovitosti, zásah hodnotí v rozporu s dobrými mravy, který by neměl jako takový používat právní ochrany. Žalovaný nesouhlasí s výší obvyklého nájemného, ke které soud I. stupně dospěl. Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě v centru historické části Prahy, kde se ceny nájmu pohybují za obdobně velké byty v částkách cca 25.000,- Kč a více, přičemž za pronájem každé části rozděleného bytu lze dle provedeného průzkumu dosáhnout částku 15.000,- Kč a více. Soud I. stupně v této souvislosti neprovedl dostatečné dokazování. Dále žalovaný připomněl, že z jeho strany existovala a existuje vůle dohodnout se na užívání nemovitosti, v rámci které předložil žalobkyni návrh na rozdělení na dvě zcela funkční bytové jednotky, které by sloužily k nerušenému užívání oběma stranám, aniž by kterákoliv ze stran musela druhé straně jakkoliv kompenzovat dané užívání. Totožný návrh žalovaného je rovněž součástí návrhu na vypořádání společného jmění manželů v řízení vedeném u Okresního soudu pro Prahu-západ pod sp. zn. 3C 19/2014. Naopak žalobkyně žádá, aby jí byla předmětná nemovitost určena do jejího výlučného vlastnictví s tím, že žalovanému vyplatí pouze 30 % z ceny. Pro dosažení lepšího postavení při vypořádání SJM pak žalobkyně využila institut určení způsobu užívání nemovitosti. Z uvedených důvodů je dle žalovaného namístě, aby bylo oběma účastníkům ponecháno užívání předmětné

nemovitosti i po dobu probíhajícího řízení o vypořádání SJM, když nutnost zajištění bytové potřeby není ani u jednoho spoluvlastníka nasnadě. Navrhl proto, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítne, event. jej zruší a věc vrátí soudu I. stupně k novému projednání.

Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně z podnětu podaných odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1, 5 o.s.ř.), a dospěl k závěru, že důvodné je odvolání žalovaného. Odvolací soud postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31.12.2013, neboť řízení bylo zahájeno před 1.1.2014 (čl. II. bod 2 přechodných ustanovení zák. č. 293/2013 Sb.) a za použití občanského zákoníku, resp. zákona o rodině účinných do 31.12.2013 (§ 3028 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.), když SJM účastníků zaniklo dne 11.1.2011, kdy nabyl právní moci rozsudek, kterým bylo manželství účastníků rozvedeno.

Předmětem sporu je úprava užívání nemovitosti patřící do zaniklého nevypořádaného společného jmění manželů - účastníků. Protože žádná konkrétní zákonná ustanovení pro nakládání s věcmi patřícími do zaniklého nevypořádaného společného jmění manželů nejsou dána, je třeba podle § 853 obč. zák. postupovat v daném případě analogicky podle § 145 odst. 1 obč. zák. a § 20 zákona č. 94/1963 Sb., t. j. zákona o rodině (viz rozhodnutí NS sp. zn. 22Cdo 4414/2007).

Podle § 145 odst. 1 obč. zák. majetek, který tvoří společné jmění manželů, užívají a udržují oba manželé společně.

Podle § 20 zákona o rodině o záležitostech rodiny rozhodují manželé společně. Nedohodnou-li se o podstatných věcech, rozhodne na návrh jednoho z nich soud.

Soud I. stupně vyhověl návrhu žalobkyně a upravil užívání předmětné bytové jednotky tak, že určil žalobkyni jako osobu, která je výlučně oprávněna bytovou jednotku užívat. Žalovaného z užívání bytové jednotky vyloučil, a to za finanční náhradu ve výši 7.500,- Kč, kterou mu má žalobkyně měsíčně hradit. Žalovanému současně uložil povinnost zdržet se stavebních úprav či změn oproti kolaudačnímu stavu bytové jednotky. K uvedenému postupu přistoupil za situace, kdy v řízení bylo prokázáno, že manželství účastníků bylo rozvedeno, dosud nedošlo k vypořádání jejich společného jmění, jehož součástí je i předmětná bytová jednotka, kterou žalovaný fakticky přestavěl na dva samostatné byty tak, aby každý z účastníků mohl užívat jeden z nich. Stavební úpravy nebyly kolaudovány z důvodu, že žalobkyně k nim nedala souhlas. Žalovaný je vlastníkem rodinného domu v xxx. Žalobkyně bytovou potřebu uspokojuje prostřednictvím pronájmu. Soužití účastníků je nereálné vzhledem k jejich vyhroceným vztahům. Soud I. stupně své rozhodnutí o výlučném užívání bytu žalobkyní odůvodnil naléhavější bytovou potřebou na její straně a zohlednil i to, že bude byt užívat s dcerami účastníků. Podle závěru odvolacího soudu však uvedené skutečnosti neodůvodňují úpravu užívání předmětné bytové jednotky výlučně žalobkyní. Odvolací soud v této souvislosti odkazuje na obsah výše uvedených ust. § 145 odst. 1 obč. zák. a § 20 zák. o rodině a na judikaturu Nejvyššího soudu ČR k otázce možnosti vyloučení jednoho z manželů z užívání věci v SJM, ze které v zásadě vyplývá, že osoba, jež má dosud spoluvlastnické právo k věci náležející do společného jmění manželů, nemůže být zcela vyloučena z užívání takové věci, vyjma toho, jsou-li dány výjimečné okolnosti, musí se však jednat o krajní případ (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28.7.2005, sp. zn. 22Cdo 2263/2004, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.8.2006, sp. zn. 22Cdo 1374/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.11.2009, sp. zn. 22Cdo 4414/2007).

Žalobkyně předmětný byt nikdy neužívala, a to ani v době, kdy se i s dětmi odstěhovala ze společné domácnosti účastníků, kterou vedli v xxx. Žalovaný jí v užívání bytu, resp. dnes v užívání části bytu nebrání (opak žalobkyně nikdy netvrdila). Žalovanému lze pouze vytknout, že přistoupil k stavebnímu rozdělení bytu, aniž by měl souhlas žalobkyně. Uvedené chování žalovaného, které mělo vyřešit spor ohledně užívání předmětného bytu, však nelze hodnotit jako natolik závažné či nepřístojné ve vztahu k druhému účastníkovi i společnému majetku, aby se stalo jediným důvodem, pro který by mu mělo být zabráněno byt zcela užívat, byť za finanční kompenzaci. Z uvedeného je zřejmé, že v posuzovaném případě nejsou tvrzeny ani v řízení nevyšly najevo žádné výjimečné skutečnosti, pro které by bytovou jednotku měla užívat výlučně žalobkyně. Za situace, kdy žalobkyně má zájem pouze o úpravu výlučného užívání bytu náležejícího do společného jmění manželů, přičemž odvolací soud pro ni neshledal důvody, a za situace, kdy není možné provést úpravu užívání tak, aby každý z účastníků užíval jeden ze vzniklých bytů (kolaudačně se jedná o jednu bytovou jednotku, nikoliv o dvě), odvolací soud rozsudek soudu I. stupně dle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil tak, že žalobu zamítl, a to včetně výroku týkajícího se povinnosti žalovaného zdržet se stavebních zásahů, které by žalobkyni znemožnily užívat byt v celém rozsahu. V této souvislosti odvolací soud akcentuje, že předmětné úpravy byly již provedeny, jejich odstranění je nařízeno a aktuálně běží i vykonávací řízení.

O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, 2 o.s.ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy procesně úspěšnému žalovanému náklady nevznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení za splnění podmínek dle § 237 o.s.ř., jestliže napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

V Praze dne 9. prosince 2014

JUDr. Naděžda Zachystalová v. r.

předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Irena Pištěková