

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl soudkyní JUDr. Kateřinou Malíkovou ve věci

žalobkyně: **Marie Mašková**, narozená 27. 12. 1935
bytem Jablonského 475, 379 01 Třeboň
zastoupená JUDr. Jakubem Kadlecem, advokátem
sídlem Lucemburská 1569/47, 130 00 Praha 3

proti

žalovanému: **Bytové Družstvo Královské Vinohrady, družstvo v likvidaci**, IČO 250 61 593
sídlem Nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4, 130 00 Praha 3
zastoupené JUDr. Ladislavem Sádlíkem, advokátem
sídlem Holečkova 103/31, 150 00 Praha 5

o nahrazení projevu vůle,

takto:

I. Soud nahrazuje právní mocí tohoto rozsudku vůli žalovaného, a uzavírá jeho jménem s žalobkyní smlouvu o převodu bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva v tomto znění:

Převádějící:
Bytové Družstvo Královské Vinohrady, družstvo v likvidaci
IČO: 25061593
se sídlem: Nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4, 130 00 Praha 3

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.

zapsané v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. Dr 2776
a
Nabyvatel:
Marie Mašková
RČ: 356227/058
bytem Jablonského 475, Třeboň
uzavírají tuto

smlouvu o převodu družstevního bytu:

I.

Převádějící prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky č. 2235/12, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, katastrální území: Vinohrady, LV: 7158, spolu s podílem 4432/133896 na společných částech budovy č.p. 2235, obec: Praha, část obce: Vinohrady, katastrální území: Vinohrady, LV: 7157 a s podílem 4432/133896 na pozemku parc. č. 3623/1, obec: Praha, katastrální území: Vinohrady, LV: 7157, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

II.

Předmětem této smlouvy je převod vlastnictví k jednotce č. 2235/12, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, katastrální území: Vinohrady, LV: 7158, evidovaná u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Jednotka**“). Jednotka se nachází v budově č.p. 2235, obec: Praha, katastrální území: Vinohrady, LV: 7157 (dále jen „**Budova**“) na pozemku parcelní číslo 3623/1, obec: Praha, katastrální území: Vinohrady, LV: 7157 (dále jen „**Pozemek**“).

Jednotka č. 2235/12 je byt o velikosti 1+1 umístěný ve třetím podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 44,32 m2.

Jednotku č. 2235/12 tvoří:
- kuchyň 16,08 m2
- pokoj 20,27 m2
- koupelna 3,30 m2
- WC 1,17 m2
- předsíň 3,50 m2
- sklep plocha sklepa se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky

Jednotka je vybavena vanou, umyvadlem, WC, míchací baterií, listovní schránkou, dom. zvonkem, dom. telef., 2 ks vestavěné skříně, sporákem, 2 Ks WAV a karmou-boilerem.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní vybavenost (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.

Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy ve výši 4432/133896 a podíl na Pozemku ve výši 4432/133896, které patří k vlastnictví Jednotky.

Společnými částmi Budovy jsou:
a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo;
b) střecha a půda;
c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce;

d) vchody;
e) schodiště, chodby, okna a dveře ve společných částech budovy, balkony;
f) rozvody a vedení vody, odpadu, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace a rozvody telekomunikací.

Všechny tato společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

V Budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem budovy včetně pozemku.

Touto smlouvou převádějící převádí vlastnické právo k Jednotce a spoluvlastnický podíl na společných částech Budovy ve výši 4432/133896 a podíl na Pozemku ve výši 4432/133896 na nabyvatele.

Převod vlastnického práva k Jednotce včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy ve výši 4432/133896 a podílu na Pozemku ve výši 4432/133896, které patří k vlastnictví Jednotky je bezplatný, neboť nabyvatel je členem bytového družstva, které tvoří osobu převádějícího a z titulu tohoto členství je nájemcem družstevního bytu, jež tvoří Jednotku. Nabyvatel je povinen uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.

Dále nabyvatel vstupuje do práv a závazků převádějícího pokud se týče práva odebírat pitnou vodu, práva odebírat el. energii, plyn a práva na odvoz domovního odpadu a je proto povinen respektovat a podílet se na úhradě za tyto služby. Jedná se především o smlouvy uzavřené s Pražskou energetikou, a. s. a Pražskými vodovody a kanalizacemi, a.s.

Převádějící prohlašuje, že na Budově ani na Pozemku na kterém je postavena neváznou nesplacené úvěry ani zástavní práva. Převádějící prohlašuje, že na Pozemku je zřízeno věcné břemeno práva chůze a jízdy ve prospěch vlastníka pozemků č. 3621/2 a 3623/2, k.ú. Vinohrady, obec Praha a je evidováno v katastru nemovitostí pod čj. V3 4200/1999.

Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu a v tomto stavu jej také přijímá. Nabyvatel prohlašuje, že je z titulu členství v bytovém družstvu, které tvoří osobu převádějícího, nájemcem družstevního bytu tvořícího Jednotku.

III. Hospodaření domu

1. Nabyvatel Jednotky je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Převádějící je zavázán provést finanční vypořádání.
2. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
3. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké dlouhodobé zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v budoucích letech.
4. Správce je povinen evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
5. Nabyvatel jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby).

6. Vyskytnou-li se v průběhu roku mimořádné náklady, které je nutné vynaložit v souvislosti s havarijním stavem budovy či jejich vnitřních rozvodů - a není-li možno použít prostředky dlouhodobé zálohy- jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostorů povinni uhradit bez zbytečného odkladu potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu.
7. Nabyvatel jednotky v domě vstupuje také do práv a závazků vlastníka budovy pokud se týče práva odebírat pitnou vodu, práva odebírat elektrickou energii, plyn a práva na odvoz domovního odpadu podle smluv uzavřených vlastníkem budovy a je proto nabyvatel povinen tyto smlouvy respektovat a podílet se na úhradě za tyto služby. Jedná se zejména o tyto smlouvy:
   - smlouva o dodávce elektřiny - Pražská energetika, a.s. č. 00493895;
   - smlouva o dodávce elektřiny - Pražská energetika, a.s. č. 00493894;
   - smlouva o dodávce elektřiny - Pražská energetika, a.s. č. 00330367;
   - smlouva o dodávce elektřiny - Pražská energetika, a.s. č. 00330359;
   - smlouva o dodávce vody z veřejného vodovodu - Pražské vodovody a kanalizace, a.s. - č. 241015;

IV. Určení správce a pravidla pro správu a užívání domu

1. Správou domu je pověřeno Bytové Družstvo Královské Vinohrady, družstvo v likvidaci, IČO: 25061593, se sídlem: Nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4, 130 00 Praha 3.
2. Podrobná pravidla pro správu domu stanoví smlouva o správě domu a pozemku.
3. Nabyvatel má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat společné části domu, na kterých má spoluvlastnický podíl. Bytové jednotky jsou určeny výhradně k bydlení.
4. Úklid společných prostor budovy zajišťuje správce.
5. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek se řídí občanským zákoníkem a prohlášením vlastníka. Jinak se tyto vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků.
6. Na společné vlastnictví společenství vlastníků jednotek musí uzavřít smlouvu o pojištění pro případ živelné pohromy a pojištění odpovědnosti za škodu. Ke splnění této povinnosti je správce prohlášením vlastníka zmocněn a je tedy povinen učinit příslušné úkony.

V. Závěrečná ustanovení

1. Podle této smlouvy provede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na příslušný list vlastnictví.
2. Práva z této smlouvy vznikají teprve vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
3. Neoddělitelnou součástí smlouvy je schéma bytové jednotky č. 2235/.. dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 3. 11. 2003.

II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni na náhradě nákladů tohoto řízení 43 140 Kč k rukám jejího zástupce JUDr. Jakuba Kadlece, advokáta, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala převedení družstevního bytu do svého vlastnictví. Tvrdí, že je členkou žalovaného bytového družstva (dále jen také „družstvo“ či „BD“) a svá členská práva a povinnosti, jejichž součástí je právo nájmu družstevního bytu č. 2235/12, nabyla na základě

usnesení Okresního soudu v Jindřichově Hradci ze dne 28. 11. 2003 v řízení o dědictví po své zemřelé dceři Marii Maškové, narozené 11. 7. 1962. Družstvo učinilo prohlášení vlastníka budovy, a tak je jednotka č. 2235/12 jednotkou vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů. Je evidována u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Žalobkyně oznámila družstvu, že má zájem na převedení bytu do vlastnictví, a to krátce po smrti své dcery. Vzhledem k tomu, že se nic nedělo, žalobkyně zaslala žalovanému dne 11. 10. 2016 předžalobní výzvu k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu spolu s jí podepsaným návrhem smlouvy. Jelikož je družstvo v likvidaci, je likvidátor jediným oprávněným orgánem jednat za družstvo. Ten však s žalobkyní nekomunikoval, a proto ji nezbylo nic jiného, než podat tuto žalobu.

2. Žalovaný uplatněný nárok neuznává. Tvrdí, že nemá povinnost k bezplatnému převodu bytové jednotky na žalobkyni, neboť ona, ani její předchůdkyně nevyzvala žalovaného či jeho právního předchůdce podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu, tj. nepodala včas výzvu podle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu nejpozději do 30. 6. 1995 a ani členská schůze BD neschválila před 1. 1. 2014 převod tohoto bytu. Žalovaný má za to, žádost o převodu bytu byla podána pozdě a žádný soud nemůže nahradit souhlas členské schůze, neboť nikdo jiný o tom rozhodnout nemůže, neboť k 1. 1. 2014 v souvislosti s přijetím nové právní úpravy zanikla družstevníkům lhůta k podání žádosti o převedení bytu do vlastnictví.

3. Mezi stranami je nesporné (§ 120 odst. 3 o.s.ř.), že je žalobkyně členkou bytového družstva, že dne 11. 10. 2016 zaslala žalovanému předžalobní výzvu k uzavření smlouvy na převod bytu do vlastnictví, a že jednotka č. 2235/12 je jednotkou vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů a je zapsána u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Vinohrady, LV č. 7157.

4. Po provedeném dokazování soud zjistil tento **skutkový stav**:

5. Na základě žádosti části družstevníků ze dne 3. 5. 1995, došlo k vyčlenění majetku z LBD Praha 3 na žalovaného, který byl založen dne 9. 11. 1995 ustavující schůzí, jež přijala stanovy BD. Schůze byla osvědčena notářským zápisem NZ 245/95, N 269/95, sepsaným JUDr. Miluší Peterkovou, notářkou v Praze. Zápis v obchodním rejstříku byl proveden dne 27. 6. 1996. Lidové bytové družstvo Praha 3 a Bytové družstvo Královské Vinohrady uzavřelo dne 22. 12. 1998 ve smyslu § 29 zákona č. 72/1994 Sb. dohodu o vypořádání majetku a práv a povinností se soupisem nemovitostí, které na vyčleněné družstvo přecházejí. Jednalo se o budovu č. p. 2235 na st. parc. č. 3623/1, pozemek st. parc. č. 3623/1 o výměře 479 m², a o budovu č. p. 2234 na st. parc. č. 3621/1 a pozemek st. parc. č. 3621/1 o výměře 480 m², vše v obci Praha, k. ú. Vinohrady, zapsáno na LV č. 251 u Katastrálního úřadu Praha město. Přílohou dohody je i seznam nájemníků uvedených domů, družstevníků, jichž bylo celkem 58. Ke dni 6. 10. 1999 byl vyhotoven zápis o předání dokumentace podle výše citované dohody o vypořádání ze dne 22. 12. 1998, kdy LBD Praha 3 předává mimo jiné, výzvy členů o převod bytu do vlastnictví v počtu 32 kusů (*prokázáno* žádostí o vyčlenění ze dne 3. 5. 1995, notářským zápisem NZ 245/95, N 269/95 ze dne 9. 11. 1995, úplným výpisem z obchodního rejstříku žalovaného, rejstříkovým spisem žalovaného, dohodou o vypořádání mezi LBD Praha 3 a BD Královské Vinohrady ze dne 22. 12. 1998, zápisem o předání dokumentace ze dne 6. 10. 1999).

6. Dne 3. 11. 2003 došlo k zápisu prohlášení vlastníka budovy dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. do katastru nemovitostí, vklad byl povolen č. j. V-49652/2003-101 a byl zapsán 22. 6. 2004 s právními účinky vkladu ke dni 19. 12. 2003. Na LV č. 7157 pro obec Praha, k. ú. Vinohrady jsou tedy uvedeny pozemky st. parcela č. 3623/1 o výměře 481 m² zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku stojí stavba č. p. 2235 bytový dům, v němž je 29 bytových jednotek a 3 nebytové prostory. Na LV č. 2726 pro obec Praha, k. ú. Vinohrady je evidován pozemek st. parcela

č. 3621/1 o výměře 483 m² zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku stojí stavba č. p. 2234 bytový dům, v němž je 29 bytových jednotek a 1 nebytový prostor. Bytové družstvo je v budově č. p. 2235 vlastníkem jednotek č. 1, 12, 21, 22, 24, 26 a 29 a v budově č. p. 2234 jednotky č. 23 (*prokázáno* prohlášením vlastníka budovy dle zákona 72/1994 ze dne 3. 11. 2003 s právními účinky vkladu práva ke dni 19. 12. 2003, LV č. 2726, LV č. 7157, LV č. 7158, LVč. 7171 pro obec Praha k. ú. Vinohrady).

7. Dcera žalobkyně Marie Mašková, narozená 11. 7. 1962 (dále jen „Marie Mašková ml.“) uzavřela dne 26. 2. 2002 s paní Jitkou Hynkovou smlouvu o převodu členských práv a povinností podle § 230 obchodního zákoníku. Členská práva a povinnosti byla spojena s právem nájmu družstevního bytu č. 12 ve 3. nadzemní podlaží domu č. p. 2235. Na základě této smlouvy družstvo dne 28. 2. 2002 uzavřelo s Marií Maškovou ml. smlouvu o nájmu byt. Paní Marie Mašková ml. zemřela dne 9. 6. 2003 a dědičkou členských práv a povinností v BD Královské Vinohrady se stala pozůstalá matka Marie Mašková (žalobkyně). Dne 10. 12. 2003 zaslala žalobkyně žalovanému dopis, kterým reagovala na jeho přípis ze dne 2. 12. 2003 zda má zájem o odkoupení bytu do vlastnictví, ve kterém sdělovala, že má zájem o byt po své dceři Marii Maškové ml. (*prokázáno* dohodou o převodu členských práv a povinností uzavřenou mezi Jitkou Hynkovou a Marií Maškovou ml. ze dne 26. 2. 2002 včetně dodatku o dohodě o podmínkách převodu členských práv a povinností a předávacího protokolu, smlouvou o nájmu bytu uzavřenou mezi družstvem Královské Vinohrady a Marií Maškovou ml. dne 28. 2. 2002, usnesením Okresního soudu v Jindřichově Hradci č. j. D. 588/2003-33 ze dne 28. 11. 2003, dopisem žalobkyně ze dne 10. 12. 2003 adresovaným žalovanému).

8. Družstvo převedlo bezplatně do vlastnictví družstevníků v budově č. p. 2235 celkem 22 bytových jednotek z 29 a v budově č. p. 2234 celkem 28 bytových jednotek z 29, přestože počet výzev k převodu bylo pouze 32 (pro obě budovy) na 58 družstevníků. Družstvo převádělo byty do vlastnictví bezúplatně i po vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, konkrétně panu Petru Dvořákovi v listopadu 2008, JUDr. Ivetě Golasové v prosinci 2003, paní Zuzaně Palasové v červnu 2005 (*prokázáno* LV č. 7158, LVč. 7171 pro obec Praha, k. ú. Vinohrady, zápisem o předání dokumentace ze dne 6. 10. 1999 od LBD Praha 3, návrhem na vklad vlastnického práva k bytu včetně smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva pana Petra Dvořáka, JUDr. Ivety Golasové, Zuzany Palasové).

9. Žalobkyně vyzvala žalovaného k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví dopisem ze dne 11. 10. 2016 a zaplatila, resp. její syn Stanislav Mašek, zálohu na platby spojené s převodem v částce 6 050 Kč (prokázáno předžalobní výzvou ze dne 11. 10. 2016 k uzavření smlouvy včetně dodejky a podepsaného návrhu smlouvy, výpisem z účtu České spořitelny znějícím na jméno Stanislav Mašek na částku 6 050 Kč).

10. Bývalá předsedkyně bytového družstva JUDr. Iveta Golasová uvedla, že již před prohlášením vlastníka budovy byly byty očíslovány a jednotliví družstevníci podávali v roce 1995 žádosti o převod bytu do vlastnictví, které se evidovaly na LBD Praha 3. Vše se následně předávalo jako balík advokátní kanceláři, která vypracovávala smlouvy o převodu bytů do vlastnictví. Tyto se uzavíraly v roce 2003 dle § 24 zákona č. 42/1992, kolik jich bylo celkem, nevěděla. Tvrdila, že po roce 2003 žádnou další výzvu neobdržela, a to ani od žalobkyně. Rozdíl mezi předanými výzvami od LBD (32) a počtu převodů bytů do vlastnictví (50) si neumí vysvětlit (prokázáno svědeckou výpovědí JUDr. Ivety Golasové).

11. Soud doplnil dokazování dalšími listinami, a to notářským zápisem NZ 5/2015, N 422/2014 ze dne 15. 1. 2015, notářským zápisem NZ 90/2001, N 93/2001 ze dne 20. 12. 2001, které však

nehodnotí, neboť pro rozhodnutí ve věci nejsou podstatné. Předložené litiny a výslech bývalé předsedkyně JUDr. Ivety Golasové považoval soud za dostatečné k náležitému zjištění skutkového stavu potřebného pro řádné rozhodnutí ve věci. Žalobkyně navrhovala provedení důkazu všemi smlouvami o převodech družstevních bytů do vlastnictví členů zároveň s výzvami k převedení bytů do vlastnictví, které měly uzavření smluv předcházet. Žalovaný přes poučení soudem tyto doklady, které po něm v rámci ediční povinnosti požadoval, nepředložil. Po takovém dokazování a zhodnocení všech důkazů jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti dle ust. § 132 o. s. ř. dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná.

12. Po právní stránce soud věc posoudil následovně.

13. Řízení bylo zahájeno dne 2. 12. 2016, tedy za nové právní úpravy, zejména občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z."). Dle ust. § 3063 o. z., nabyl-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů) vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů. V této věci mají být s ohledem na výše uvedené a podání žaloby v této věci, aplikovaná příslušná ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „BytZ"), zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ"), zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ").

14. Z provedeného dokazování vyplynulo, že žalovaný vznikl vyčleněním části družstva z dosavadního Lidového bytového družstva Praha 3 ve smyslu ust. § 29 BytZ a do majetku žalovaného se tak dostaly budovy č. p. 2235 a č. p. 2234 v k. ú. Vinohrady, jakož i dokumentace k nemovitostem, družstevníkům (nájemní smlouvy) a výzvy k převodům bytů do vlastnictví v počtu 32.

15. Dle § 23 odst. 2 BytZ je družstvo povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a odst. 2 s fyzickou osobou – členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.

16. Podle § 24 zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, mohou členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytu a nebytových prostor, vyzvat do 6 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.

17. Podle čl. II bodu 1 přechodných ustanovení zákona č. 103/2002 Sb. (novela BytZ), nebyla-li smlouva uzavřena podle § 23 odst. 2 BytZ do dne účinnosti tohoto zákona, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů, uplatnit do 10 let ode dne účinnosti tohoto zákona. Ustanovení § 100 odst. 1 občanského zákoníku, se nepoužije. Oprávněným z výzvy je i právní nástupce fyzické osoby uvedené v § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu pokud splňuje podmínky zákona na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

18. Podle čl. II bodu 1 přechodných ustanovení zákona č. 345/2009 Sb. (novela BytZ), nebyla-li uzavřena smlouva podle § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. do 1. 7. 2010, lze právo na uzavření smlouvy podle § 23 odst. 2 a 3 zákona č. 72/1994 Sb. uplatnit do 31. 12. 2020. Oprávněným z výzvy je i právní nástupce fyzické osoby uvedené v § 23 odst. 2 a 3 zák. č. 72/1994 Sb., pokud splňuje podmínky zákona na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

19. Podle § 23 odst. 2 BytZ je družstvo povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu s fyzickou osobou a to při současném splnění tří podmínek: musí být členem družstva, je nájemcem družstevního bytu, vyzvala družstvo podle § 24 zák. č. 42/1992 Sb. k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Lhůta původně určená zákonem č. 42/1992 Sb. byla stanovena do 30. 6. 1995. Novela bytového zákona (č. 103/2002 Sb.) stanovila nově lhůtu do 1. 7. 2010, v níž bylo možné uplatnit právo na uzavření smlouvy o převodu bytu na základě výzvy člena družstva a nájemce bytu s tím, že bylo výslovně vyloučeno promlčení tohoto nároku podle § 100 odst. 1 ObčZ. Další novela BytZ (č. 345/2009 Sb.) tuto lhůtu prodloužila do 31. 12. 2020.

20. Jak uvedeno, novely BytZ prodloužily lhůtu na uzavření smlouvy o převodu bytu podle § 23 odst. 2 BytZ obecně bez jakýchkoli podmínek, a proto se vztahuje na všechny případy, kdy k uzavření smlouvy nedošlo. Nárok žalobkyně na bezplatné uzavření převodu bytu do jejího vlastnictví tak není promlčen, neboť k uplatnění tohoto nároku má zákonem stanovenou lhůtu až do roku 2020, jak vyplývá i z nejnovějšího rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. z.n. 26 Cdo 3224/2014.

21. V tomto konkrétním případě žalobkyně nabyla členská práva a povinnosti spolu s právem k nájmu družstevního bytu na základě usnesení Okresního soudu v Jindřichově Hradci, který schválil dohodu o vypořádání dědictví, dle níž členská práva a povinnosti v družstvu Královské Vinohrady se sídlem Praha 3, nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4 a práva nájmu na přidělený byt 1 + 1 nabyla žalobkyně, která dopisem ze dne 10. 12. 2003 uvedla, že má zájem o byt po své dceři Marii Maškové, zároveň oznámila, že se stala dědičkou členských práv a povinností. Žalobkyně se stala ve smyslu § 706 odst. 3 ObčZ (Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.) i nájemkyní předmětného družstevního bytu č. 2235/4. Navíc s ní družstvo jako s nájemkyní jednalo.

22. Družstvo se bránilo tím, že žalobkyně neprokázala, že byla učiněna výzva k převodu bytu do vlastnictví, tedy nejsou naplněny předpoklady pro bezúplatný převod bytu do vlastnictví. Dále z dokazování vyplynulo, že výzev podaných v termínu do 28. 7. 1992 resp. do 30. 6. 1995 bylo dle předávacího protokolu s LBD Praha 3 (žalovaný byl založen 9. 11.1995) pouhých 32, a družstvem bylo převedeno celkem 50 jednotek. Žalobkyně (jakožto nikoli zakládající člen družstva) navrhla, aby tyto výzvy byly v rámci ediční povinnosti ve smyslu ust. § 129 odst. 2 o.s.ř. předloženy soudu družstvem. Výzvy k převodu bytu z devadesátých let nemá a nemůže mít k dispozici. Ediční povinnost uloženou soudem s poučením, že nebudou-li tyto listiny předloženy, bude mít soud za to, že výzva učiněna byla, však družstvo nesplnilo. Proto má soud za prokázané, že taková výzva byla učiněna některým z předchůdců žalobkyně, když nebyl prokázán opak (předložením výzev by bylo zjištěno, kteří družstevníci vyzvali a kteří nikoli). V tomto případě nelze použít ustálenou judikaturu, že negativní tvrzení se neprokazují, naopak předložením těchto listin (32 výzev) by bylo postaveno na jisto, kdo výzvu učinil a kdo ne (podle seznamu družstevníků).

23. Soud má rovněž zato, že v případech, kdy v budově došlo na základě alespoň jedné oprávněné výzvy k převodu bytu do vlastnictví, je tato lhůta prolomena, a tudíž dle názoru soudu není

vzhledem k účelu transformace důvod trvat na skutečnosti, že oprávněný člen družstva z nějakého důvodu v minulosti zmeškal lhůtu k podání výzvy, jelikož účel, za kterým bylo družstvo založeno, tj. transformovat se, bylo tak započato. Pokud by v současné době bylo postupováno jinak, lze dojít k závěru, že družstvo by tímto jiným postupem, čili prodejem a ne převodem po dohodě s družstevníkem, popřelo svůj smysl a celková transformace by byla narušena. Jestliže byl některým členům převeden byt bez výzvy (učiněné do r. 1995) a jiným je převod odmítán, pak se nejedná o rovné postavení členů družstva, jak předpokládá zákon.

24. Rovněž tvrzení družstva, že k veškerým převodům došlo v roce 2003, tedy krátce po prohlášení vlastníka budovy, resp. jeho zápisu do katastru nemovitostí, a že po tomto roce k žádným dalším převodům nedošlo, bylo vyvráceno v průběhu řízení dokazováním, neboť JUDr. Golasová, Zuzana Palasová a pan Petr Dvořák uzavřeli smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva po tomto roce, a to bezúplatně. Výzvy k převodům těchto bytů nebyly k požadavku soudu předloženy

25. Rovněž tak tvrzení BD, které uvádí, že o převodu bytů může rozhodnout pouze členská schůze, není v souladu s BytZ, neboť v něm je v § 23 odst. 2 výslovně uvedeno, že družstvo je povinno převést byt, tudíž není třeba jakéhokoli schvalovacího procesu na členské schůzi, protože tato povinnost vyplývá *expressis verbis* ze zákona.

26. Žalobkyně tak splnila podmínky uvedené v § 23 odst. 2 BytZ., tj. je členkou družstva, je nájemkyní bytu ve smyslu ust. § 706 odst. 3 ObčZ. a vyzvala družstvo k uzavření smlouvy prvně dopisem ze dne 10. 12. 2003 a následně předžalobní výzvou ze dne 11. 10. 2016 i s podepsaným návrhem smlouvy, a to ve lhůtě určené novelou BytZ (31. 12. 2020).

27. Na základě uvedeného, soud žalobě v celém rozsahu vyhověl, nahradil v tomto případě vůli bytového družstva a uzavřel za něj smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví žalobkyně, jelikož tuto povinnost ignorovalo.

28. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobkyně měla ve věci plný úspěch. Žalobkyni vznikly náklady právního zastoupení čítající odměnu advokáta dle vyhl. č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif - AT), a to za tyto úkony: převzetí věci a příprava zastoupení, předžalobní upomínka ze dne 11. 10. 2016, sepis žaloby z 2. 12. 2016, replika z 23. 7. 2017, písemné podání ze dne 5. 3. 2018, účast na jednání dne 8. 3. 2018, 28. 6. 2018, 3. 9. 2018 a 8. 11. 2018, jakož i vyjádření žalobkyně ze dne 20. 9. 2018, z tarifní hodnoty 50 000 Kč (§ 9 odst. 4 AT), tedy 3 100 Kč za 1 úkon právní služby, dále 10 režijních paušálů po 300 Kč za 1 úkon právní služby (§ 13 odst. 3 AT), to vše navýšeno o 21 % DPH (7 140 Kč) dle § 137 odst. 3 o.s.ř. a zaplacený soudní poplatek 2 000 Kč. Celkem má žalobkyně nárok na 43 140 Kč k rukám svého advokáta JUDr. Jakuba Kadlece dle § 149 odst. 1 o.s.ř., ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

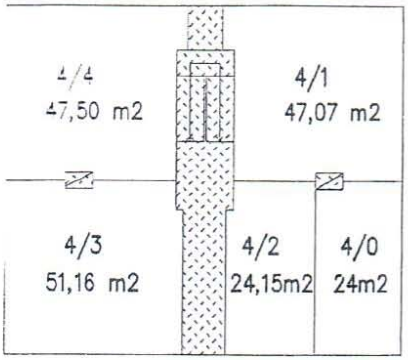
Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu podepsaného.
Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, může se oprávněný domáhat nuceného splnění povinnosti návrhem na výkon rozhodnutí nebo návrhem na nařízení exekuce.

Praha 8. listopadu 2018 JUDr. Kateřina Malíková , v.r., soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.

MARIE MAŠKOVÁ
PŘÍLOHA č. 1

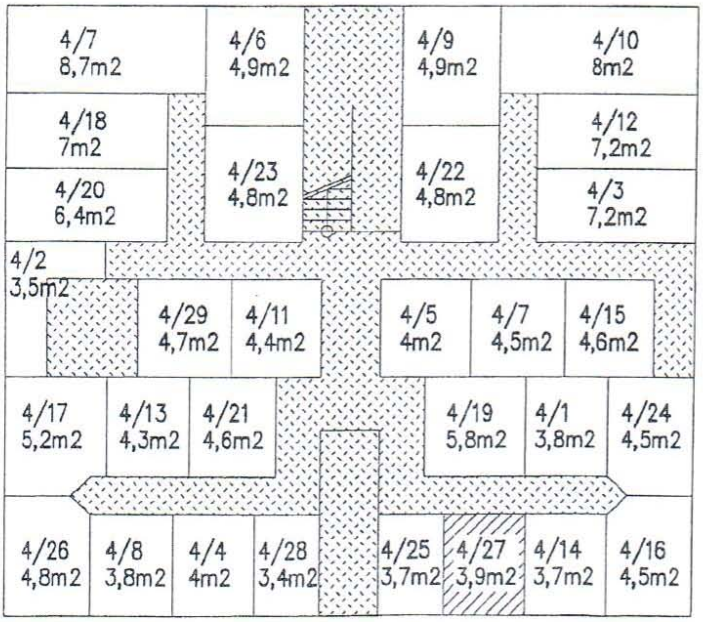
přízemí



katastrální území: Vinohrady
parcelní číslo: 3623/1
číslo popisné: 2235/4
adresa: nám. Jiřího z Lobkovic
130 00 Praha 3

bytová jednotka
dotčená bytová jednotka
společná část domu
nebytový prostor

suterén



Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.

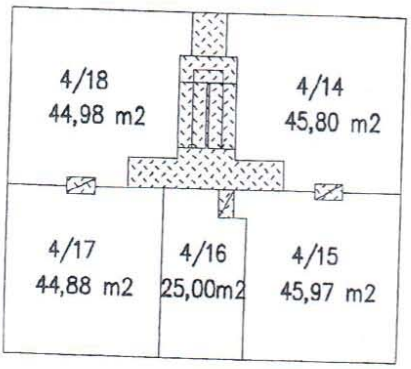
MARIE MAŠKOVÁ

PŘÍLOHA č. 2

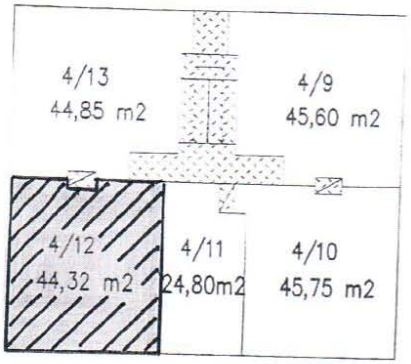
katastrální území: Vinohrady
parcelní číslo: 3623/1
číslo popisné: 2235/4
adresa: nám. Jiřího z Lobkovic
130 00 Praha 3

bytová jednotka
dotčená bytová jednotka
společná část domu
nebytový prostor

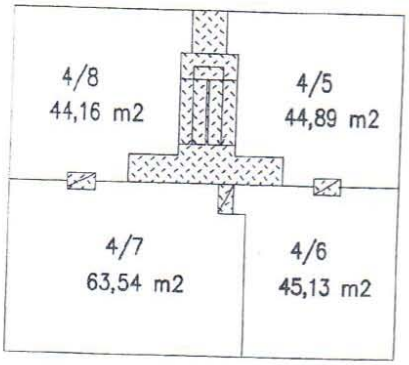
3.patro



2.patro



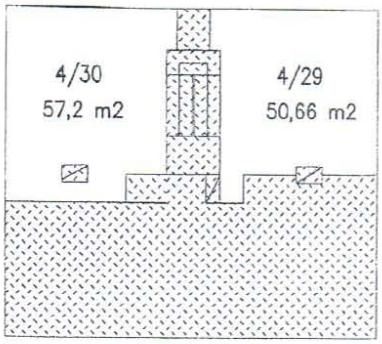
1.patro



MARIE MAŠKOVÁ

PŘÍLOHA č. 3

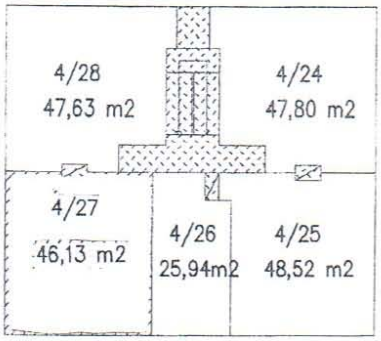
podkroví



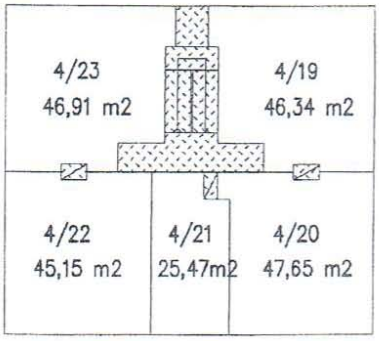
katastrální území: Vinohrady
parcelní číslo: 3623/1
číslo popisné: 2235/4
adresa: nám. Jiřího z Lobkovic
130 00 Praha 3

bytová jednotka
cotčená bytová jednotka
společná část domu
nebytový prostor

5.patro



4.patro



Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.