

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce: **Matyáš Nábělek**, narozen 12. 12. 1990
bytem nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4, 130 00 Praha 3
zastoupený Mgr. et Mgr. Michaelou Marešovou Haškovcovou
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 žalobcem s**mlouvu o převodu bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva v tomto znění:

Převádějící:
Bytové Družstvo Královské Vinohrady, družstvo v likvidaci
IČO: 25061593

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.

se sídlem: Nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4, 130 00 Praha 3
zapsané v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. Dr 2776
a
Nabyvatel:
Matyáš Nábělek
RČ: 901212/0040
bytem nám. Jiřího z Lobkovic 2235/4, 130 00 Praha 3
uzavírají tuto

smlouvu o převodu družstevního bytu:

I.

Převádějící prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky č. 2235/29, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, katastrální území: Vinohrady, LV: 7158, spolu s podílem 5066/133896 na společných částech budovy č.p. 2235, obec: Praha, část obce: Vinohrady, katastrální území: Vinohrady, LV: 7157 a s podílem 5066/133896 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. 2235/29, 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. 2235/29 je byt o velikosti 1+1 umístěný v sedmém podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 50,66 m2.
Jednotku č. 2235/29 tvoří:
- kuchyň 17,02 m2
- pokoj 23,23 m2
- koupelna 3,46 m2
- WC 1,18 m2
- předsíň 5,77 m2
- sklep plocha sklepa se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky

Jednotka je vybavena vanou, umyvadlem, WC, míchací baterií, dom. zvonkem, dom. telef., WAV, sporákem, karmou-boilerem, listovní schránkou.
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 5066/133896 a podíl na Pozemku ve výši 5066/133896, 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 tyto 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 5066/133896 a podíl na Pozemku ve výši 5066/133896 na nabyvatele.
Převod vlastnického práva k Jednotce včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Budovy ve výši 5066/133896 a podílu na Pozemku ve výši 5066/133896, 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. 2235/29 dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 3. 11. 2003

II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci na náhradě nákladů tohoto řízení 34 912 Kč k rukám jeho zástupkyně Mgr. et Mgr. Michaely Marešové Haškovcové, advokátky, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce (prvotně otec žalobce Mohammad Alí Paša, rodné jméno Libor Nábělek, narozený dne 8. 4. 1961) se domáhal převedení družstevního bytu do svého vlastnictví. Tvrdí, že je členem

žalovaného bytového družstva (dále jen také „družstvo“ či „BD“). Členství v družstvu získal po svém otci (převod členského podílu smlouvou ze dne 9. 11. 2016) a je tedy oprávněným nájemcem družstevního bytu č. 2235/29. Družstvo učinilo prohlášení vlastníka budovy, a tak je jednotka č. 2235/29 jednotkou vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů. Je evidována u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Otec (předchůdce) žalobce několikrát požadoval převedení bytu do vlastnictví, avšak bez odezvy. Jelikož je družstvo v likvidaci, je likvidátor jediným oprávněným orgánem jednat za družstvo. Ten však s žalobcem nekomunikoval, a proto mu nezbylo nic jiného, než podat tuto žalobu.

2. Žalovaný uplatněný nárok neuznává. Tvrdí, že nemá povinnost k bezplatnému převodu bytové jednotky na žalobce, neboť nevyzval žalovaného či jeho právního předchůdce podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu, tj. nepodal 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. Po provedeném dokazování soud zjistil tento **skutkový stav**:

4. 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. Jelikož v mezidobí někteří členové zemřeli, byla ustanovující členská schůze opakována a její průběh a stanovy jsou zachyceny v notářském zápisu ze dne 9. 5. 1996 NZ 114/96, N 124/96 sepsaným opět JUDr. Miluší Peterkovou 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, notářským zápisem NZ 114/96, N 124/96 ze dne 9. 5. 1996, 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).

5. Dne 30. 3. 1995 vyzval žalovaného pan Jaroslav Zahrádka (narozený 15. 1. 1912), družstevník LBD a nájemce bytu č. 29 k převodu bytu do vlastnictví a zaplatil základní vklad 4 000 Kč. Tento pak dne 26. 2. 1996 zemřel a dědici této pohledávky za družstvem se stali jeho bratr Jiří Zahrádka (1/2) a jeho synovec Ing. Pavel Zahrádka (1/2). Jiří Zahrádka požádal družstvo o vrácení 2 000 Kč, synovec nikoli (*prokázáno* výzvou k převodu bytu do vlastnictví ze dne 30. 3. 1995, usnesením Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 9. 6. 1998 č.j. 13D 465/96-87, Nd 139/96, dopisem adresovaným paní Fischerové panem Jiřím Zahrádkou ze den 13. 7. 1998, nedatovaným protokolem o převzetí bytu č. 29 v domě č.p. 2235).

6. Ve stanovách žalovaného přijatých na členské schůzi dne 20. 12. 2001 článku 2 bodu 3 je uvedeno, že „družstvo se stanovilo se záměrem následného převodu bytů do vlastnictví jednotlivých členů družstva (převzalo závazky k vyřízení žádostí o převod bytů a nebytových prostor do vlastnictví od LBD Praha 3, Lucemburská 49 u družstevníků v tomto družstvu) s tím, že celá kupní cena bytu byla uhrazena předem (formou splacení členského vkladu člena družstva a v souladu se zákonem č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění). Podmínky převodu řeší tyto stanovy dále.“, a to konkrétně v části páté, článku 30 bodu 4 (prokázáno notářským zápisem NZ 90/2001, N 93/2001 ze dne 20. 12. 2001).

7. 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, listy vlastnictví č. 2726, č. 7157, č. 7158 a č. 7171 pro obec Praha k. ú. Vinohrady).

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* listy vlastnictví č. 7158 a 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. Otec žalobce Mohammad Alí Paša (původně Libor Nábělek, narozen 8. 4. 1961, dále jen „otec žalobce“) uzavřel dne 21. 5. 2008 s paní Gabrielovu Pokutovou smlouvu o převodu členských práv a povinností podle § 230 obchodního zákoníku. Členská práva a povinnosti byla spojena s právem nájmu družstevního bytu č. 29 v 7. nadzemním podlaží domu č. p. 2235. Na základě této smlouvy družstvo dne 1. 6. 2008 uzavřelo s Liborem Nábělkem smlouvu o nájmu bytu. Dne 9. 11. 2016 uzavřel otec žalobce s žalobcem smlouvu o převodu družstevního podílu a družstvo uzavřelo dne 28. 11. 2016 s žalobcem smlouvu o nájmu družstevního bytu č. 29 v domě č.p. 2235. Otec žalobce se v r. 2014 obrátil na družstvo, aby mu byl byt převeden do vlastnictví, avšak bez odezvy. Rovněž zaplatil předpokládané náklady na převod bytu ve výši 5 200 Kč *(prokázáno* dohodou o převodu členských práv a povinností uzavřenou mezi Gabrielou Pokutovou a Liborem Nábělkem ze dne 21. 5. 2008, protokolem o předání a převzetí bytu č. 29 ze dne 3. 6. 2008, smlouvou o nájmu bytu uzavřenou mezi družstvem Královské Vinohrady a Liborem Nábělkem ze dne 1. 6. 2008, smlouvou o nájmu bytu uzavřenou mezi družstvem Královské Vinohrady a Matyášem Nábělkem ze dne 28. 11. 2016, výzvami k převodu bytu do vlastnictví ze dnů 3. 3. 2014 a 12. 11. 2014, poštovní poukázkou na částku 5 200 Kč v/p žalovaného).

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. Rozdíl mezi předanými výzvami od LBD (32) a počtu převodů bytů do vlastnictví (50) si neumí vysvětlit. Smlouvy by mělo mít k dispozici družstvo ve svých archiváliích (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, internetovým výpisem katalogu Authorities ohledně pana Jaroslava Zahrádky, zápisem z členské schůze BD ze dne 30. 9. 2014. Tyto listiny soud nehodnotí, neboť pro rozhodnutí ve věci není podstatný. Předložené listiny a výslech bývalé předsedkyně JUDr. Ivety Golasové považoval soud za dostatečné k náležitému zjištění skutkového stavu potřebného pro řádné rozhodnutí ve věci. Žalobce navrhoval 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 30. 10. 2014, 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 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 žalobce na bezplatné uzavření převodu bytu do jeho 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. zn. 26 Cdo 3224/2014.

21. Družstvo se bránilo tím, že žalobce neprokázal, že byla učiněna výzva k převodu bytu do vlastnictví, tedy nejsou naplněny předpoklady pro bezúplatný převod bytu do vlastnictví. 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, resp. 9. 5. 1996) pouhých 32 (čítaje v tom i výzvu zesnulého pana Zahrádky), a družstvem bylo převedeno celkem 50 jednotek. Žalobce navrhl, aby tyto výzvy byly v rámci ediční povinnosti ve smyslu ust. § 129 odst. 2 o.s.ř. předloženy soudu družstvem. Ediční povinnost uloženou soudem s poučením, že nebudou-li tyto listiny předloženy, bude mít soud za to, že výzva učiněna byla, však družstvo nesplnilo. 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). Obrana družstva, že likvidátor nemá k dispozici žádnou dokumentaci a smlouvy jsou dohádatelné v katastru nemovitostí, jeví se soudu lichou a nesmyslnou. Vždyť cílem likvidace a úkolem likvidátora je mj. zajistit archiv pro archiválie družstva, což smlouvy o převodu bytů do vlastnictví s výzvami bezesporu jsou a tuto skutečnost potvrdila i svědkyně JUDr. Golasová.

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.

22. 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 (30. 6. 1995) 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 a jiným je převod odmítán, pak se nejedná o rovné postavení členů družstva, jak předpokládá zákon.

23. 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.

24. Také 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.

25. Žalobce tak splnil podmínky uvedené v § 23 odst. 2 BytZ, tj. je členem družstva, je nájemcem bytu ve smyslu ust. § 706 odst. 3 ObčZ a vyzval družstvo k uzavření smlouvy, a to ve lhůtě určené novelou BytZ (31. 12. 2020).

26. 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 žalobce, jelikož tuto povinnost ignorovalo.

27. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalobce měl ve věci plný úspěch. Žalobci 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, písemná podání ze dne 26. 8. 2015 a 16. 8. 2018, účast na jednáních dne 1. 9. 2015, 28. 6. 2018, 3. 9. 2018 a 8. 11. 2018, jakož i závěrečný návrh žalobce ze dne 1. 11. 2018, z tarifní hodnoty 50 000 Kč (§ 9 odst. 4 AT), tedy 3 100 Kč za 1 úkon právní služby, dále 8 režijních paušálů po 300 Kč za 1 úkon právní služby (§ 13 odst. 3 AT), to vše navýšeno o 21 % DPH (5 712 Kč) dle § 137 odst. 3 o.s.ř. Celkem má žalobce nárok na 34 912 Kč k rukám své advokátky Mgr. et Mgr. Michaely Marešové Haškovcové dle § 149 odst. 1 o.s.ř., ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).

28. Pro úplnost soud dodává, že na straně žalobce vystupovala jako vedlejší účastnice Mgr. Věra Paštiková, narozená dne 29. 10. 1974, která však před rozhodnutím ve věci samé z řízení vystoupila. Proto soud nerozhodoval o nákladech řízení týkající se vedlejšího účastenství. Mgr. Věra Paštiková vede proti žalovanému u zdejšího soudu samostatné řízení pod sp. zn. 80 Cm 299/2015.

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.

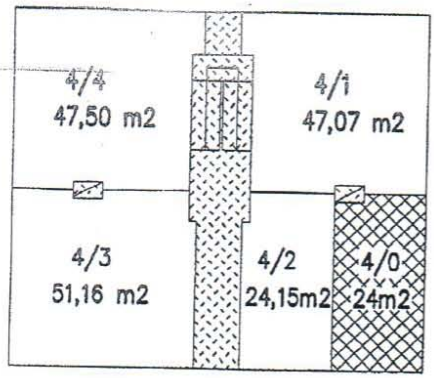
Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu podepsaného.

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

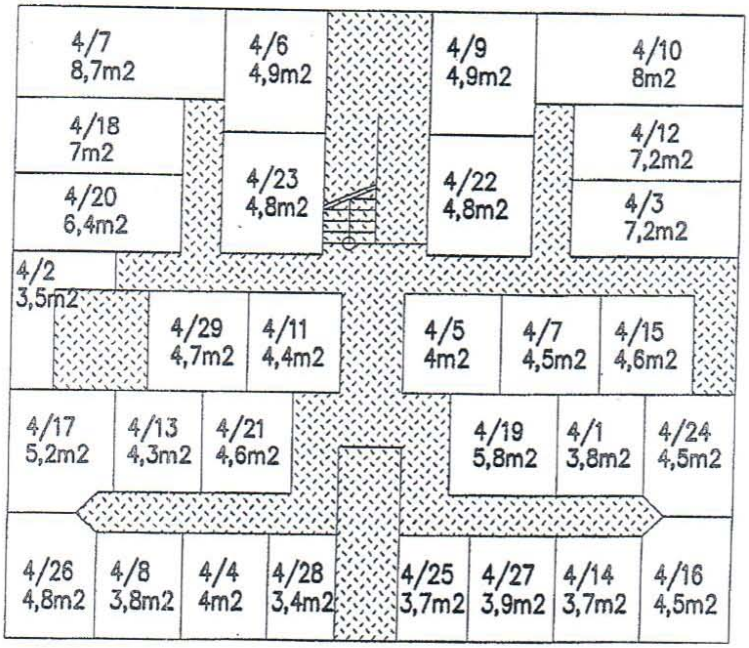
přízemí



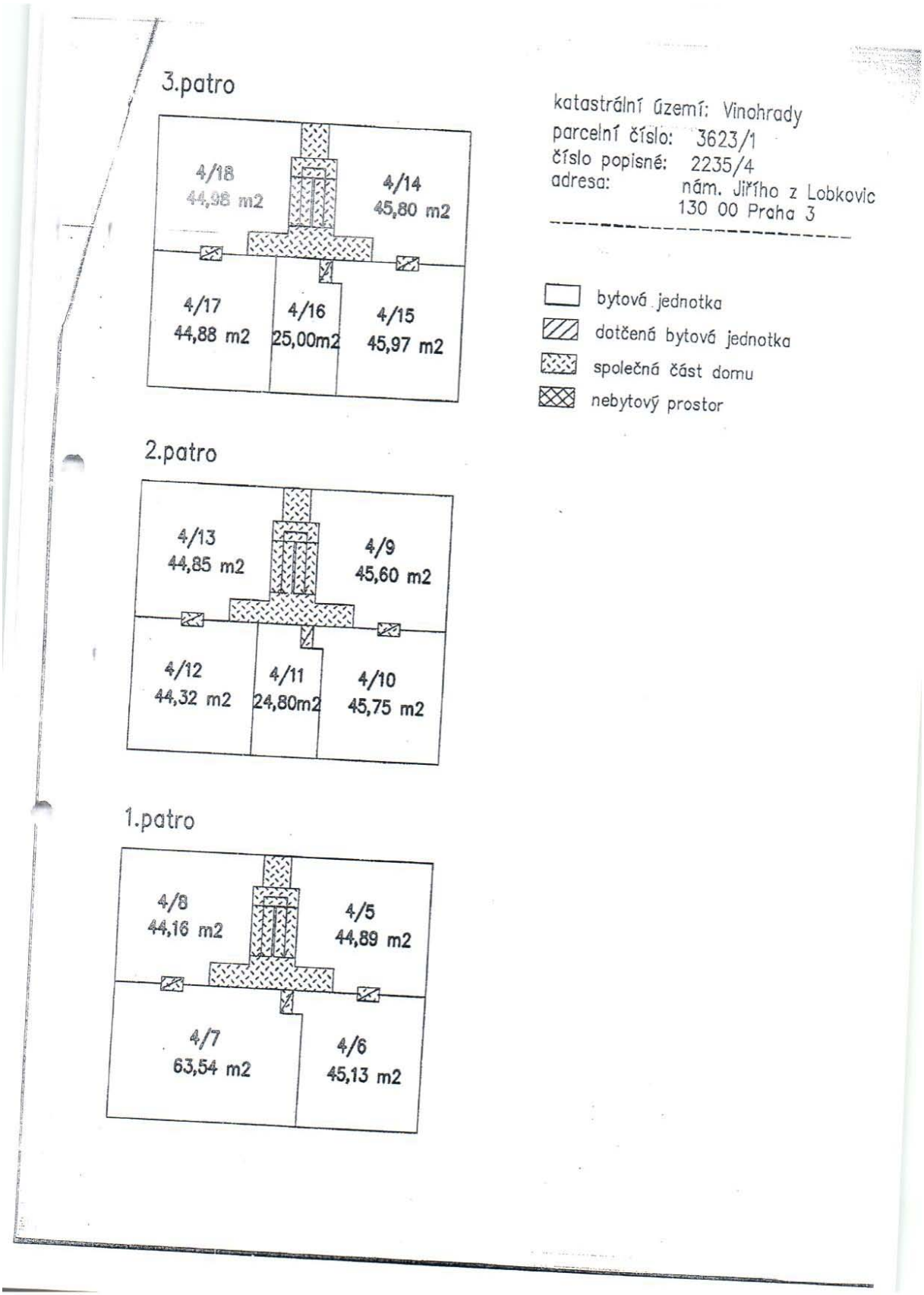
katastrální území: Vinohrady
parcelní číslo: 3623/1
číslo popisné: 2235/4
adresa: nám. Jiřího z Lobkovic
130 00 Praha 3

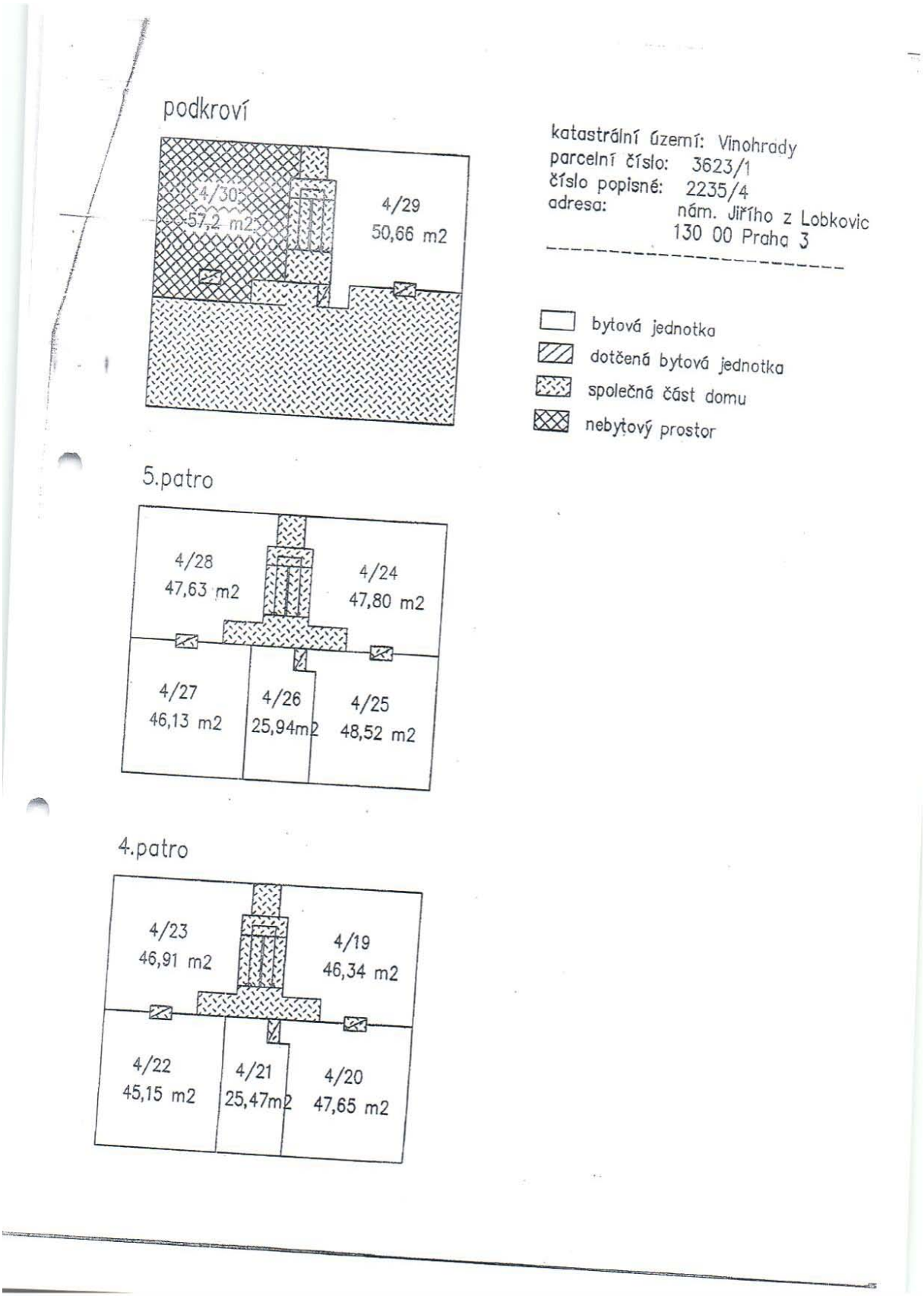
bytová jednotka
dotčená bytová jednotka
společná část domu
nebytový prostor

suterén



Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Štenclová.


3.patro
4/18
44,98 m2
4/14
45,80 m2
4/17
44,88 m2
4/16
25,00m2
4/15
45,97 m2
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
2.patro
4/13
44,85 m2
4/9
45,60 m2
4/12
44,32 m2
4/11
24,80m2
4/10
45,75 m2
1.patro
4/8
44,16 m2
4/5
44,89 m2
4/7
63,54 m2
4/6
45,13 m2


podkroví
4/30
57,2 m2
4/29
50,66 m2
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
5.patro
4/28
47,63 m2
4/24
47,80 m2
4/27
46,13 m2
4/26
25,94m2
4/25
48,52 m2
4.patro
4/23
46,91 m2
4/19
46,34 m2
4/22
45,15 m2
4/21
25,47m2
4/20
47,65 m2