



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Marií Tegérovou v právním případě

žalobců

a. R. M., narozený xxx
bytem xxx, xxx

b. A. M., narozená xxx
bytem xxx, xxx

zastoupení advokátkou JUDr. Alenou Šťastnou
zapsanou v seznamu advokátů pod číslem 07435
sídlem Senovážné náměstí 978/23, Praha 1 – Nové Město

za účasti

Bytové družstvo xxx, IČO xxx
sídlem xxx, xxx

zastoupený advokátkou JUDr. Janou Marečkovou
zapsanou v seznamu advokátů pod číslem 05921
sídlem Ondráčkova 2167/16, Praha 3 - Vinohrady

o nahrazení projevu vůle

takto:

- I. Žaloba o nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření smlouvy o nájmu bytu č. xx, první kategorie, o velikosti 3+1 s příslušenstvím, ve čtvrtém podlaží domu č. p. xxx, ulice xxx, xxx s prvním žalobcem a druhou žalovanou, **se zamítá.**

- II. První žalobce a druhá žalovaná, **jsou povinni** společně a nerozdílně nahradit žalovanému k rukám jeho zástupkyně náklady řízení ve výši 18.694,50 Kč, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou 2. října 2019 zdejšímu soudu se žalobci domáhají nahrazení projevi vůle žalovaného při uzavření nájemní smlouvy.
2. Uvedli, že jsou společnými členy žalovaného, když družstvenní podíl v žalovaném nabyli smlouvou z 18. dubna 2019 od E. Š.. S tímto družstevním podílem je spojeno právo nájmu bytu č. xx v domě č. p. xxx nacházejícím se v katastrálním území xxx v obci Praha.
3. Dodali, že tuto smlouvu doručili žalovanému 23. dubna 2019, čímž se převod družstevního podílu z E. Š. na žalobce stal účinný i vůči žalovanému. Současně žalovaného vyzvali k uzavření nájemní smlouvy k výše uvedenému bytu; to však žalovaný odmítl s tvrzením, že smlouva z 18. dubna 2019 je neplatná.
4. Žalovaný s tvrzeními žalobců nesouhlasil a navrhl, aby byla žaloba zamítnuta.
5. Uvedl, že žalobcům neschází právo nájmu k výše uvedenému bytu, neboť žalobci nejsou členy žalovaného, když nemohli nabýt výše uvedený družstevní podíl od E. Š.. Ani E. Š. totiž tento družstevní podíl nikdy nenabyla. Družstevní podíl, se kterým je spojeno právo nájmu výše uvedeného bytu, patří S. B., ke kterému se E. Š. vetřela a zneužila jeho duševní poruchy k tomu, aby od něj jeho družstevní podíl nabyla. Poznamenal, že E. Š. nemohla od S. B. jeho družstevní podíl platně nabýt, protože smlouva, kterou spolu uzavřeli, není platná, když z ní není patrné, zda jde o převod úplatný nebo bezúplatný. Uzavřel, že se žalobci zřejmě stali obětmi podvodného jednání E. Š..
6. Ze shodných tvrzení stran, z provedených důkazů a ze skutečností obecně známých nebo zdejšímu soudu známých z jeho činnosti zdejší soud zjistil, že smlouvou uzavřenou 18. dubna 2019 bylo mezi žalobci na jedné straně a E. Š., narozenou xxx, bytem xxx, xxx, na straně druhé ujednáno, že E. Š. převede na žalobce družstevní podíl v žalovaném, se kterým je spojeno právo nájmu bytu č. xx v domě č. p. xxx nacházejícím se v katastrálním území xxx v obci Praha, a to za úplatu, jejíž výše a způsob úhrady je ujednáno v samostatné dohodě (smlouva o převodu družstevního podílu z 18. dubna 2019, zejména její čl. I., III. odst. 1 a V.). Ještě zdejší soud z této smlouvy zjistil, že podle prohlášení E. Š. obsaženém v této smlouvě měla E. Š. tento družstevní podíl nabýt od S. B. na základě smlouvy z 15. dubna 2019 (smlouva o převodu družstevního podílu z 18. dubna 2019, zejména její čl. II. odst. 1).
7. Dále zdejší soud zjistil, že dopisem datovaným 18. dubna 2019 se žalobci obrátili na žalovaného s žádostí o uzavření nájemní smlouvy (nesporné tvrzení stran; dopis žalobců datovaný 18. dubna 2019, spolu poštovní dodejkou, dokladem o doručení a poštovním podacím lístkem). Současně zdejší soud zjistil, že k této žádosti přiložili i jedno vyhotovení smlouvy z 18. dubna 2019 (nesporné tvrzení stran). Žalovaný však této žádosti nevyhověl a odmítl s žalobci nájemní smlouvu uzavřít s odůvodněním, že žalobci výše uvedený družstevní podíl nenabyli (nesporné tvrzení stran).
8. Dále zdejší soud zjistil, že 15. dubna 2019 byla mezi E. Š. a S. B., narozeným xxx, bytem xxx, xxx, uzavřena smlouva, kterou mezi nimi bylo ujednáno, že S. B. převede na E. Š. svůj družstevní podíl v žalovaném, se kterým je spojeno právo nájmu bytu č. xx v domě č. p. xxx nacházejícím se v katastrálním území xxx v obci Praha (smlouva o převodu družstevního podílu z 15. dubna

2019, zejména její čl. II. a III. odst. 1 až 3). Ještě zdejší soud z této smlouvy zjistil, že ohledně úplatnosti, resp. bezúplatnosti tohoto převodu obsahuje tato smlouva pouze společné prohlášení smluvních stran o tom, že „*ke dni podpisu této smlouvy dochází k jejich vzájemnému vypořádání a že nemají vůči sobě žádné závazky*“ (smlouva o převodu družstevního podílu z 15. dubna 2019, zejména její čl. odst. 4).

9. K tomu zdejší soud poznamenává, že skutečnost, že S. B. byl členem žalovaného, jakož i vlastníkem výše uvedeného družstevního podílu, žalovaný nijak nerozporuje.
10. K tomu zdejší soud poznamenává, že z ostatních provedených důkazů zdejší soud nezjistil v rámci jejich hodnocení žádné další skutečnosti rozhodné pro toto řízení. Ještě k tomu zdejší soud poznamenává, že další navržené důkazní prostředky neprováděl, a to z důvodu jejich nadbytečnosti, když všechny skutečnosti potřebné k rozhodnutí o žalobě zjistil z již provedených důkazních prostředků.
11. Na základě všech těchto zjištění dospěl zdejší soud ke skutkovému závěru, že 15. dubna 2019 uzavřela E. Š. se S. B. smlouvu, ve které si ujednali, že S. B. převede na E. Š. svůj družstevní podíl v žalovaném, se kterým je spojeno právo nájmu bytu č. xx v domě č. p. xxx nacházejícím se v katastrálním území xxx v obci Praha, a ve které současně prohlásili, že ke dni podpisu této smlouvy dochází k jejich vzájemnému vypořádání a že nemají vůči sobě žádné závazky.
12. Současně dospěl ke skutkovému závěru, že 18. dubna 2019 uzavřela E. Š. s žalobci smlouvu, ve které si ujednali, že E. Š. převede na žalobce družstevní podíl v žalovaném, se kterým je spojeno právo nájmu bytu č. xx v domě č. p. xxx nacházejícím se v katastrálním území xxx v obci Praha, a to za úplatu sjednanou v samostatné dohodě. Nato žalobci předložili smlouvu z 18. dubna 2019 žalovanému a vyzvali jej k uzavření nájemní smlouvy k bytu č. xx v domě č. p. xxx nacházejícím se v katastrálním území xxx v obci Praha. Žalovaný však uzavření této nájemní smlouvy odmítl s odůvodněním, že žalobci nejsou jeho členy.
13. Podle § 599 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění (dále jako „*zák. o obch. korp.*“) platí, že převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle ustanovení tohoto zákona nebo stanov může stát členem družstva..
14. Podle § 736 odst. 1 zák. o obch. korp. platí, že převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
15. Podle § 553 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jako „*obč. zák.*“) platí, že o právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.
16. Podle §§ 153 odst. 1 a 154 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění (dále jako „*obč. soud. řád*“) platí, že soud rozhoduje na základě zjištěného skutkového stavu věci, přičemž rozhodující je stav v době jeho vyhlášení.
17. Z § 151 odst. 1 obč. soud. řádu se podává, že v rozhodnutí, jímž se řízení u soudu končí, soud současně rozhodne i o povinnosti k náhradě nákladů řízení.
18. Podle § 142 obč. soud. řádu platí, že soud přizná účastníkovi řízení, který měl ve věci plný úspěch, náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl, přičemž v § 137 obč. soud. řádu se podává, že náklady řízení jsou zejména hotové výdaje účastníka a jeho zástupce, včetně soudního poplatku, ušlý

výdělek účastníků a jejich zákonných zástupců, náklady důkazů, tlumočné, náhrada za daň z přidané hodnoty a, je-li zástupcem účastníka řízení advokát, tak ještě odměna za zastupování určená podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) v platném znění (dále jako „adv. tarif“) a podle jejich ustanovení o mimosmluvní odměně.

19. Výše mimosmluvní odměny se podle § 6 odst. 1 adv. tarifu stanoví podle sazby mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby a podle počtu úkonů právní služby, které advokát v právní věci udělal. Sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon právní služby činí 3.100 Kč, neboť podle § 9 odst. 4 písm. c) adv. tarifu se za tarifní hodnotu považuje částka 50.000 Kč, a podle § 7 bodu 5 adv. tarifu činí sazba za jeden úkon právní služby v tarifní hodnotě přes 10.000 Kč do 200.000 Kč částku 1.500 Kč a 40 Kč za každých započatých 1.000 Kč, o které hodnota převyšuje 10.000 Kč. Úkony právní služby, na něž se sazba mimosmluvní odměny vztahuje, jsou potom vyjmenovány v § 11 adv. tarifu.
20. Výše náhrady hotových výdajů se podle § 13 odst. 3 adv. tarifu stanoví částkou 300 Kč za jeden úkon právní služby.
21. Náhrada za daň z přidané hodnoty se advokátovi přizná, pokud o ni požádá a pokud podle § 14a odst. 1 adv. tarifu předloží soudu osvědčení o registraci plátce daně z přidané hodnoty.
22. Vzhledem k tomu, že se žalobce domáhají nahrazení projevu vůle žalovaného při uzavření nájemní smlouvy ke shora uvedenému bytu, postupoval zdejší soud podle §§ 153 odst. 1 a 154 odst. 1 obč. soud. řádu a žalobu zamítl. Dospěl totiž k závěru, že nárok žalobců není v posuzovaném případě dán.
23. Žalobci dovozují své právo na uzavření nájemní smlouvy ze skutečnosti, že jsou členové žalovaného, když nabyli družstevní podíl v žalovaném, se kterým je spojeno právo nájmu shora uvedeného bytu, a že jim tak svědčí právo nájmu tohoto bytu. K tomu zdejší soud poznamenává, že žalovaný rozporuje pouze to, zda žalobci nabyli tento družstevní podíl; pro posouzení toho, zda žalobci mají právo domáhat se po žalovaném uzavření nájemní smlouvy ke shora uvedenému bytu nebo nikoli, tak stačí pouze zjistit, zda žalobci nabyli družstevní podíl v žalovaném, s nímž je toto právo nájmu spjato.
24. Jak přitom bylo v rámci řízení zjištěno, žalobci měli tento družstevní podíl nabýt na základě smlouvy z 18. dubna 2019 od E. Š., která jej měla nabýt na základě smlouvy z 15. dubna 2019 od S. B.; členství S. B. přitom nebylo ze strany žalovaného nijak rozporováno.
25. Z §§ 599 a 736 zák. o obch. korp. se přitom podává, že družstevní podíl v bytovém družstvu může člen převést na jinou osobu. Děje se tak smlouvou, jejímiž podstatnými náležitostmi je (i) označení smluvní stran, (ii) označení bytového družstva, ke kterému se převáděná členká práva a povinnosti vztahují, (iii) určení převáděných členských práv a povinností, (iv) určení, jde-li o převod úplatný nebo bezúplatný, a v případě úplatnosti též (v) stanovení ceny nebo způsobu jejího určení (shodně usnesení Nejvyššího soudu vydané 19. října 2011 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 31 Cdo 271/2010 nebo rozsudek Nejvyššího soudu vydaný 7. února 2001 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 29 Cdo 1402/1999).
26. Tato smlouva přitom může být uzavřena jak písemně, tak i ústně, neboť pro ní není vyžadována konkrétní forma (shodně rozsudek Nejvyššího soudu vydaný 3. ledna 2002 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 29 Odo 225/2001). Dokonce si lze část ujednat písemně a část ústně (rozsudek Nejvyššího soudu vydaný 28. srpna 2001 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 29 Odo 14/2001). Má-li být však smlouva o převodu družstevního podílu

v bytovém družstvu uzavřena tak, že samotná dohoda bude uzavřena písemně, ale ujednání o ceně nebo způsobu jejího určení bude uzavřeno ústně nebo písemně na samostatném dokumentu, potom platí, že ze samotné smlouvy musí být zjistitelné, jde-li o převod úplatný nebo bezúplatný; v opačném případě by totiž nešlo dohodu považovat za dostatečně určité právní jednání (shodně usnesení Nejvyššího soudu vydané 24. srpna 2010 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 29 Cdo 2097/2008 nebo usnesení Nejvyššího soudu vydané 31. května 2011 v právním případě vedeném pod spisovou značkou 29 Cdo 2288/2010).

27. Vztáhnou-li se právě uvedené závěry, resp. náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu, na posuzovaný případ, je třeba dospět k závěru, že smlouva z 18. dubna 2019 uzavřená mezi E. Š. a žalobci byla uzavřena platně, když obsahuje všechny náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu. Nicméně, aby E. Š. mohla výše uvedený družstevní podíl v žalovaném převést na žalobce, musela být jeho vlastníkem, neboť, jak říká jedna ze základních zásad soukromého práva hmotného, nikdo nemůže na jiného převést více práv než sám má (lat. *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipso habet*).

28. E. Š. své právo k tomuto družstevnímu podílu dovozovala ze skutečnosti, že jej nabyla na základě smlouvy z 15. dubna 2019 od S. B.. Tato smlouva však nebyla platně uzavřena, když neobsahuje všechny náležitosti smlouvy o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu (jak jsou uvedeny v odstavcích 25. a 26. tohoto odůvodnění). Konkrétně tato smlouva neobsahuje ujednání o tom, byl-li převod družstevního podílu ze S. B. na E. Š. úplatný nebo bezúplatný. K tomu nutno dodat, že pouze z prohlášení E. Š. a S. B., že „*ke dni podpisu této smlouvy dochází k jejich vzájemnému vypořádání a že nemají vůči sobě žádné závazky*“ nelze úplatnost, resp. bezúplatnost této smlouvy bez dalšího dovodit, když z tohoto prohlášení není zřejmé, čeho se jejich vzájemné vypořádání týká (zda kupní ceny za převáděný družstevní podíl nebo jiné pohledávky).

29. Bez ujednání, zda jde o úplatný nebo bezúplatný převod družstevního podílu, pak nelze smlouvu z 15. dubna 2019 považovat za dostatečně určitou ve smyslu § 553 odst. 1 obč. zák., když z ní není zřejmé, jde-li o smlouvu darovací nebo o smlouvu kupní. Proto zdejší soud uzavřel, že E. Š. nikdy družstevní podíl v žalovaném, se kterým je spojeno právo nájmu shora uvedeného bytu, nenabyla, když smlouva z 15. dubna 2019, ze které své vlastnické právo k tomuto družstevnímu podílu dovozovala, nebyla platně uzavřena. A protože E. Š. nikdy tento družstevní podíl nenabyla, nemohla jej ani nikdy převést na žalobce.

30. Proto zdejší soud uzavírá, že žalobci nenabyl výše uvedený družstevní podíl v žalovaném, pročez jim nesvědčí právo nájmu ke shora uvedenému bytu žalovaného.

31. Protože se jedná o rozhodnutí, kterým se řízení u zdejšího soudu končí, postupoval soud dále podle § 151 obč. soud. řádu a rozhodl o povinnosti k náhradě nákladů soudního řízení. Postupoval přitom podle § 142 odst. 1 obč. soud. řádu ve spojení s § 137 obč. soud. řádu a přiznal žalovanému právo vůči žalobcům na náhradu nákladů řízení.

32. Vzhledem k těmto skutečnostem soud přiznal žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 18.694,50 Kč, sestávající z odměny zástupci žalované, advokátovi, sestávající z (a) odměny za pět úkonů právní služby

- a. příprava a převzetí zastoupení včetně první porady s klientem podle § 11 odst. 1 písm. a) adv. tarifu, za který mu náleží odměna ve výši 3.100 Kč určená z tarifní hodnoty 50.000 Kč,
- b. písemné podání nebo návrh ve věci samé podle § 11 odst. 1 písm. d) adv. tarifu, za který mu náleží odměna ve výši 3.100 Kč určená z tarifní hodnoty 50.000 Kč,
- c. účast na jednání před soudem konaném 14. září 2021 za každé dvě započaté hodiny podle § 11 odst. 1 písm. g) adv. tarifu, za který mu náleží odměna ve výši 3.100 Kč určená z tarifní hodnoty 50.000 Kč,

- d. účast na jednání před soudem konaném 14. prosince 2021 za každé dvě započaté hodiny podle § 11 odst. 1 písm. g) adv. tarifu, za který mu náleží odměna ve výši 3.100 Kč určená z tarifní hodnoty 50.000 Kč,
 - e. účast na jednání před soudem, na kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí, konaném 21. prosince 2021 podle § 11 odst. 2 písm. f) adv. tarifu, za který mu náleží odměna ve výši 1.550 Kč určená z tarifní hodnoty 50.000 Kč,
- z (b) náhrady hotových výdajů za pět úkonů právní služby v celkové výši 1.500 Kč a z (c) náhrady daně z přidané hodnoty ve výši 21 % z 15.450 Kč, tj. 3.244,50 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání k Vrchnímu soudu v Praze (§ 201 obč. soud. řádu), a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení tohoto usnesení. Odvolání se podává u Městského soudu v Praze.

Praha, 21. prosince 2021

JUDr. Marie Tegérová
samosoudkyně