



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobců: a) **J. K.**, narozen xxx
bytem Xxx, xxx
a) **E. K.**, narožena xxx
bytem Xxx, xxx
oba společně zastoupení JUDr. Martinem Rímkem, advokátem
sídlem Benešovská 1897/24, 101 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Bytové družstvo Xxx, IČO xxx**
sídlem Xxx, xxx
zastoupené Mgr. Bronislavem Šerákem, advokátem
sídlem Na Bělidle 830/2, 150 00 Praha 5.

o nahrazení projevu vůle

takto:

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

Smluvní strany:

Bytové družstvo Xxx, IČO xxx
sídlem Xxx, xxx
/dále jen „převádějící“ na straně jedné/
a

J. K., r.č. xxx

E. K., r.č. xxx

oba bytem Xxx, xxx - Xxx

/společně dále jen „nabyvatel“ na straně druhé/

uzavírají

dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník k bytové jednotce vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

tuto smlouvu

o převodu družstevního bytu do vlastnictví - společného jmění manželů

I.

Označení nemovitosti

Převádějící se stal na základě smlouvy kupní, o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 26. 6. 2002, dle které byl povolen vklad práva pod č.j. V-13797/2003-101 s právními účinky vkladu práva ke dni 8. 4. 2003 vlastníkem budovy čp. xxx,xxx,xxx, a dále i vlastníkem pozemků, parcel č. xxx, xxx, xxx, zastavěná plocha a nádvoří, a to vše v katastrálním území Xxx, obec Praha.

„Prohlášením vlastníka“ ze dne 21. 8. 2012 (a jeho změně ze dne 14. 3. 2018), které bylo zapsáno do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 4. 10. 2012 pod č.j. V 39430/2012 s právními účinky vkladu práva ke dni 12. 9. 2012, vymezil převádějící bytové jednotky v budově čp. xxx, xxx, xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, xxx, xxx, zastavěná plocha a nádvoří, to vše v kat. území Xxx, obec Praha, jak vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

II.

Předmět smlouvy a společné části

- 1) Převádějící je vlastníkem bytové jednotky č. xxx o velikosti 3 + 1 umístěné v IV. nadzemním podlaží domu č.p. xxx, xxx, xxx zapsané dle výše uvedeného.

Celková plocha s příslušenstvím je: 75,71 m²

Jednotka č. xxx se skládá z:

Jídelní kout	10,98 m ²
Obývací pokoj	19,73 m ²
Ložnice 1	12,07 m ²
Ložnice 2	13,16 m ²
Předsíň	12,17 m ²
WC	0,90 m ²
Koupelna	2,56 m ²
Sklep	4,14 m ²

Vybavení jednotky:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěné skříňe	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	3 ks
h) listovní schránka	1 ks
i) zvonek	1 ks

- 2) Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, dálkové topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů apod.). K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.
- 3) Dále je předmětem převodu spoluvlastnický podíl na společných částech celého objektu. Společnými částmi objektu jsou:
- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
 - střecha, krytina, krov, okapy a jiné klempířské konstrukce, prvky vzduchotechniky
 - hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - rozvody vody, tepla, plynu, odpadů, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříňe, domovní elektroinstalace ve společných částech
 - vchody
 - schodiště s podestami a chodbami, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
 - chodby
 - kočárkárny a kolárny, prádelny, sušárny, prostory pro mandl
 - úklidové místnosti, akumulátorovny, skladové prostory údržby, prostory pro vstup a měření energií
 - hromosvod, žebřík na střechu

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

- 4) Na nabyvatele přecházejí i práva a závazky týkající se předmětu převodu:

- smlouva o pojištění domu
- smlouva o dodávce vody
- smlouva o dodávce elektřiny
- smlouva o správě domu

- 5) Předmětem převodu je dále **spoluvlastnický podíl na společných částech objektu** - nabyvatel se stává podílovým spoluvlastníkem v poměru velikosti podlahové plochy své jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. P

$$\text{Spoluvlastnický podíl činí: } \frac{7571}{351393} = \frac{\text{podlahová plocha jednotky}}{\text{součet podlahových ploch všech jednotek}}$$

Spoluvlastnický podíl ke společným prostorám je odvozený od vlastnictví jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

- 6) Předmětem převodu je dále **spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx**, a to ve výši odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

7571

Spoluvlastnický podíl činí: -----

351393

- 7) Na předmětu převodu neváznou ke dni podpisu této smlouvy žádné závazky, věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva třetích osob.
- 8) Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stav předmětu převodu dle této smlouvy a v tomto stavu jej také bez připomínek přijímá do společného jmění manželů.

III.

Finanční vypořádání

- 1) Převod jednotky dle této smlouvy je uskutečňován za finančních podmínek uvedených v dalším odstavci.
- 2) Nabyvatel se zavazuje uhradit převádějícímu:
- veškeré své závazky (nedoplatky na zálohovém nájemném, vyúčtování služeb apod.), včetně případných poplatků z prodlení, a to k výzvě převádějícího po řádném termínu vyúčtování za kalendářní rok.
 - vzájemně odsouhlasený zůstatek investičního úvěru, připadajícího na bytovou jednotku do 2 měsíců k výzvě předávajícího.

IV.

Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí objektu.

- 1) Správu, provoz a opravy společných částí objektu zajišťuje správce, kterým je v souladu s prohlášením vlastníka: bytové družstvo Xxx, IČO xxx, sídlem Xxx, xxx, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl D, vložka xxx.
- 2) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, opravami a údržbou společných částí objektu jsou součástí prohlášení vlastníka, stejně jako pravidla pro správu společných částí objektu.
- 3) Nabyvatel se zavazuje přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu, souvisejícího s převáženou jednotkou, na pojištění domu dle dosud uzavřených pojistných smluv tak, aby byl zachován sjednaný rozsah pojištění domu.
- 4) Podrobnosti o správě, provozu a opravách společných částí objektu stanovuje smlouva o správě objektu, která bude uzavřena mezi převádějícím (správcem objektu) a nabyvatelem.

V.

Závěrečná ustanovení

- 1) Podle této smlouvy provede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlíštěm 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 xxx a sklepů dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 21. 8. 2012 a jeho změny ze dne 14. 3. 2018.

II. Žalovaný je povinen nahradit žalobcům na náhradu nákladů tohoto řízení 38 820 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Martina Rimka, advokáta, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobci se svou žalobou ze dne 7. 1. 2017 doručenou soudu 9. 1. 2017 dožadovali nahrazení projevu vůle, konkrétně převedení bytové jednotky č. xxx v k.ú. Xxx do vlastnictví v souladu s čl. 17/3 stanov družstva. Žalobci tvrdí, že jsou členy žalovaného (dále také jen „družstvo“ nebo BD“), a nájemci bytové jednotky č. xxx na adrese Xxx xxx, Praha - Xxx. Žalobci několikrát žádal o převedení jednotky do vlastnictví (v letech 2010 – 2016), jednak písemnou formou, jednak opakovaně ústně na pravidelných členských schůzích bytového družstva. Jejich žádostem nebylo vyhověno, na chůzi představenstva BD, s odkazem na smyšlené či věcně irelevantní důvody, přímo zamítnuty.
2. Žalovaný tvrdil, že nenastaly podmínky pro převod bytů do vlastnictví družstevníků, protože je členská schůze dosud neschválila, a proto nepřichází v úvahu nahrazení projevu vůle, kterým se žalobci domáhají uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. xxx, neboť by takový postup byl zcela v rozporu se stanovami družstva. Žaloba je tedy podána ze strany žalobců nedůvodně, resp. předčasně, neboť družstvo do budoucna počítá s převodem bytových jednotek do vlastnictví členů družstva, avšak musí se tak stát v souladu se stanovami družstva a v souladu s podmínkami převodu vlastnického práva, tedy budou uhrazeny veškeré členské poplatky a závazky, které se váží k příslušné bytové jednotce. Žalovaný v průběhu řízení doplnil, že tyto převody schválila členská schůze, která se konala dne 19. 4. 2017. Rovněž tak uvedl, že byly učiněny změny v prohlášení vlastníka budovy, a proto se převody bytů do vlastnictví zdržely.
3. Mezi stranami je nesporné, že jsou žalobci členi družstva a nájemci bytu č. xxx, mají uzavřenou nájemní smlouvu vážící se k tomuto bytu.
4. Po provedeném dokazování soud zjistil tento skutkový stav:
5. Bytové družstvo vzniklo 16. 10. 2001 (prokázáno výpisem z obchodního rejstříku BD).
6. Družstvo učinilo dne 21. 8. 2012 „Prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.“, v domech č.p. xxx, xxx a xxx v Praze, ulice Xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, xxx a xxx o celkové výměře parcel 623 m² v katastrální území Xxx, které bylo vloženo do katastru nemovitostí rozhodnutím č.j. V 39430/2012-101. Tímto byly v uvedených budovách vymezeny

bytové jednotky, jim příslušející podíly na společných částech domu a pozemcích vlastněné žalovaným (prokázáno *nesporovanými tvrzeními účastníků, výpisem z KN, prohlášením vlastníka budovy*).

7. Rozhodnutím Úřadu Městské části Praha 17, odboru výstavby, byl vydán kolaudační souhlas se stavební úpravou bytového domu Xxx Praha — Xxx, spočívající ve změně systému vytápění a ohřevu TUV — zřízení nového zdroje tepla v nové plynové kotelně o výkonu 200 kW, umístěné v 1. PP bytové sekce čp. xxx, včetně nového vstupu do bytového domu umístěného na jižní štítové zdi včetně přístupového chodníku, na pozemcích parc. č. xxx, xxx a xxx v k. ú. Xxx. Tato změna byla v katastru nemovitostí zapsána 27. 4. 2018 v úplném znění prohlášení vlastníka ze dne 17. 4. 2018 s právními účinky k 19. 3. 2018 pod č.j. Z-9571/2018-101 (prokázáno *nesporovanými tvrzeními účastníků, výpisem z KN, úplným prohlášením vlastníka budovy*).
8. Podle čl. 17 odst. 3 Stanov BD přijatých členskou schůzí dne 8. 10. 2014 má družstvo k žádosti člena (nájemce) zajistit převod bytové jednotky do jeho vlastnictví. Převod jednotky zajišťuje představenstvo 1 x ročně (prokázáno *stanovami BD ze dne 8. 10. 2014*).
9. Žalobci požádali družstvo dopisem ze dne 31. 12. 2010 o převod bytové jednotky č. xxx do vlastnictví, avšak bez efektu. Svou žádost tedy opakovali na schůzích družstva a následně prostřednictvím svého advokáta dne 10. 12. 2016 jako předžalobní upomínku, avšak opět bez výsledku (prokázáno *žádostí ze dne 31. 12. 2010, včetně dodejky, nespоровanými tvrzeními žalobců, opakovanou žádostí ze dne 10. 12. 2016 zaslanou e-mailem 12. 12. 2016*).
10. Členská schůze konaná dne 19. 4. 2017 schválila převod bytů do vlastnictví (prokázáno *zápisem z členské schůze konané dne 19. 4. 2017*).
11. Soud dalšími důkazy řízení nedoplňoval, provedené důkazy považoval za dostatečné k náležitému zjištění skutkového stavu potřebného pro řádné rozhodnutí ve věci, účastníci provedení dalších důkazů ani nenavrhovali. 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. Dle stanov BD čl. 17 odst. 3 k žádosti člena (nájemce) družstvo zajistí převod bytové jednotky do jeho vlastnictví. Převod jednotky zajišťuje představenstvo 1 x ročně. Mezi stranami není sporu ohledně členství žalobců, ani ohledně jejich nájemní smlouvy k bytu č. xxx, a proto jim svědčí právo na převod bytu do vlastnictví. Mezi stranami nebylo ani sporu o tom, že si žalobci plní své povinnosti nájemce bytu (zejména placení nájemného) řádně.
14. Žalobci ve smyslu citovaného ustanovení stanov požádali o převod bytu do vlastnictví, a to 10. 12. 2016. Žalovaný na tuto výzvu nereagoval. V době schvalování stanov členskou schůzí (8. 10. 2014) již bylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka budovy. Stanovy tedy předpokládaly (a předpokládají) převody bytu do vlastnictví, aniž by tyto převody schvalovala členská schůze, jak tvrdí žalovaný s odkazem na čl. 35 bod 4 písm. k) („členská schůze rozhoduje o prodeji, nájmu a o jiných významných majetkových dispozicích v družstvu“) příp. písm. p) („členská schůze rozhoduje o prodeji nebo jiných dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. Toto ustanovení se netýká převodů bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem“ – tj. § 751 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích /z.o.k./). Žalovaný tak měl k žádosti žalobců zajistit převod bytu do vlastnictví v souladu s ustanovením čl. 17 odst. 3 stanov, případně měl adekvátním způsobem na tuto žádost reagovat.

15. Žalovaným byla v průběhu řízení vznesena námitka, že žaloba je předčasná s ohledem na výše uvedené (absence schválení převodů členskou schůzí). Ani tato námitka však není námitkou oprávněnou, vzhledem k časovému období od podání žaloby a rozhodnutí ve věci samé. I kdyby dal soud za pravdu družstvu, že je třeba rozhodnutí členské schůze (ač tak samozřejmě nečiní), tato rozhodla již 19. 4. 2017 a změna v prohlášení vlastníka byla v katastru zaznamenána již v dubnu 2018. V mezidobí tak mohly být připraveny smlouvy, případně budoucí smlouvy o převodu bytů do vlastnictví. K ničemu takovému však ze strany družstva nedošlo, a proto soud žalobě vyhověl v celém požadovaném rozsahu, tedy nahradil projev vůle družstva a uzavřel za něj smlouvu o převodu bytu do vlastnictví se zapracovanou změnou vyplývající z přeměny systému vytápění a ohřevu TUV promítnuté do prohlášení vlastníka budovy. Součástí rozsudku je i schéma bytových jednotek a sklepů.
16. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. neboť žalobci měli ve věci plný úspěch. Žalobcům 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 10. 12. 2016, sepis žaloby ze dne 7. 1. 2017, vyjádření k tvrzení žalovaného ze dne 20. 4. 2017, doplnění žalobních tvrzení ze dne 8. 8. 2018 a účast na dvou jednáních dne 5. 4. 2018 a 30. 8. 2018 z tarifní hodnoty 50 000 Kč (§ 9 odst. 4 AT) tedy 3 100 Kč za jeden úkon právní služby, a to vše dle § 12 odst. 4 AT za 2 zastoupené osoby -20 %, dále 7 režijních paušálů po 300 Kč za jeden úkon právní služby (§ 13 odst. 3 AT), a zaplacený soudní poplatek 2 000 Kč. Celkem mají žalobci nárok na 38 820 Kč k rukám jejich advokáta JUDr. Martina Rimka dle § 149 odst. 1 o.s.ř. ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).
17. Námitka žalovaného, že předžalobní výzva byla doručena na e-mail družstva, tedy nebyla doručena řádně, neobstojí. Družstvo tuto výzvu řádně obdrželo (resp. netvrdilo, že ji neobdrželo), a tudíž soud při přiznání náhrady nákladů řízení vycházel z ustanovení § 142a o.s.ř. a vzal poslední známou adresu i jako e-mailovou adresu žalovaného. Dle poštovního serveru nemá žalovaný povolen příjem poštovních datových zpráv. Žalobci tak mají nárok na náhradu nákladů řízení ve shora uvedeném rozsahu.

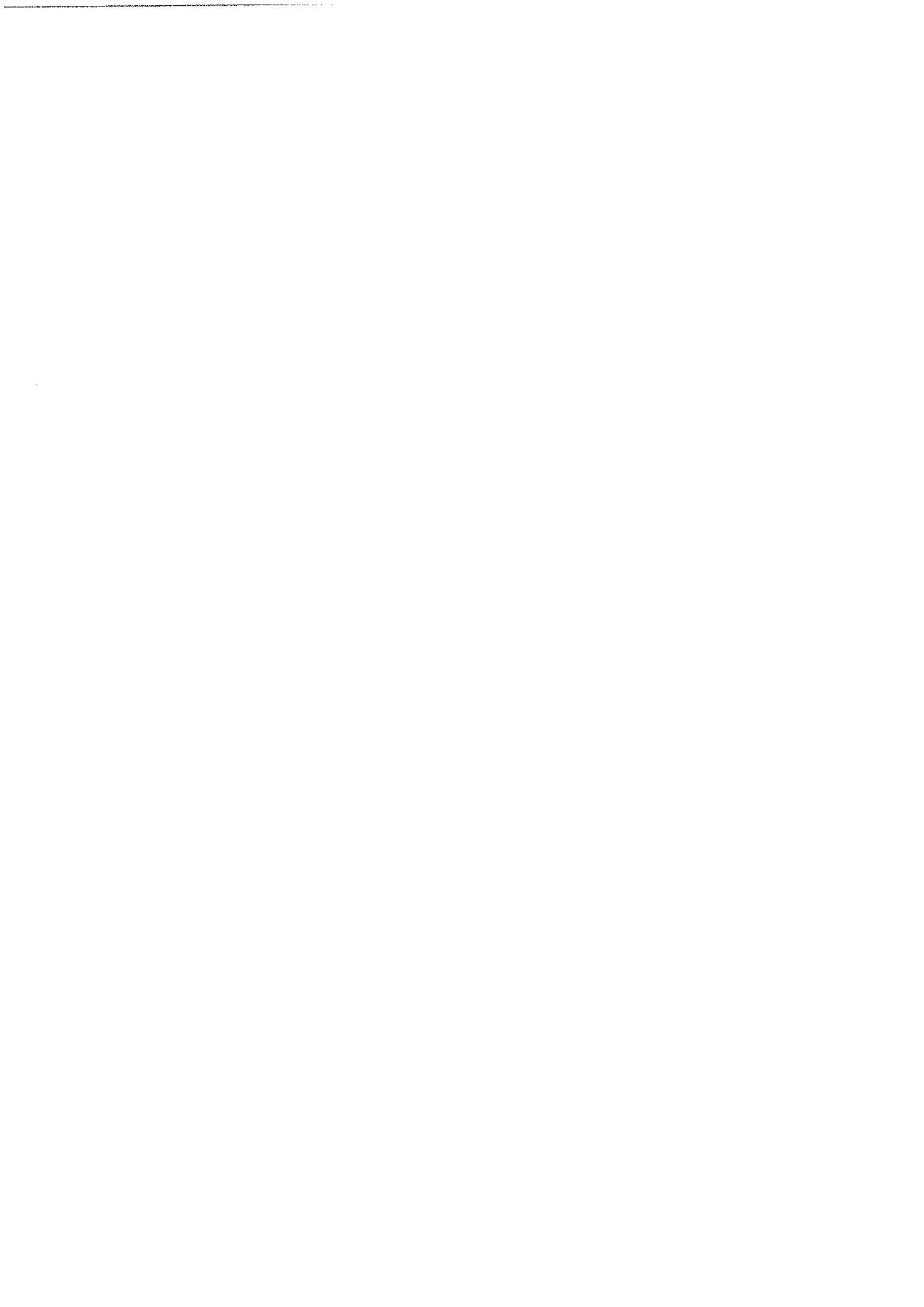
Poučení:

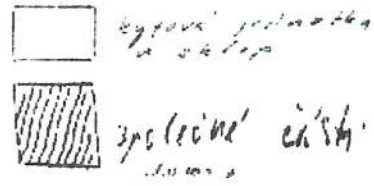
Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, může se oprávněný domáhat nuceného splnění povinnosti návrhem na výkon rozhodnutí nebo návrhem na nařízení exekuce.

Praha 6. září 2018

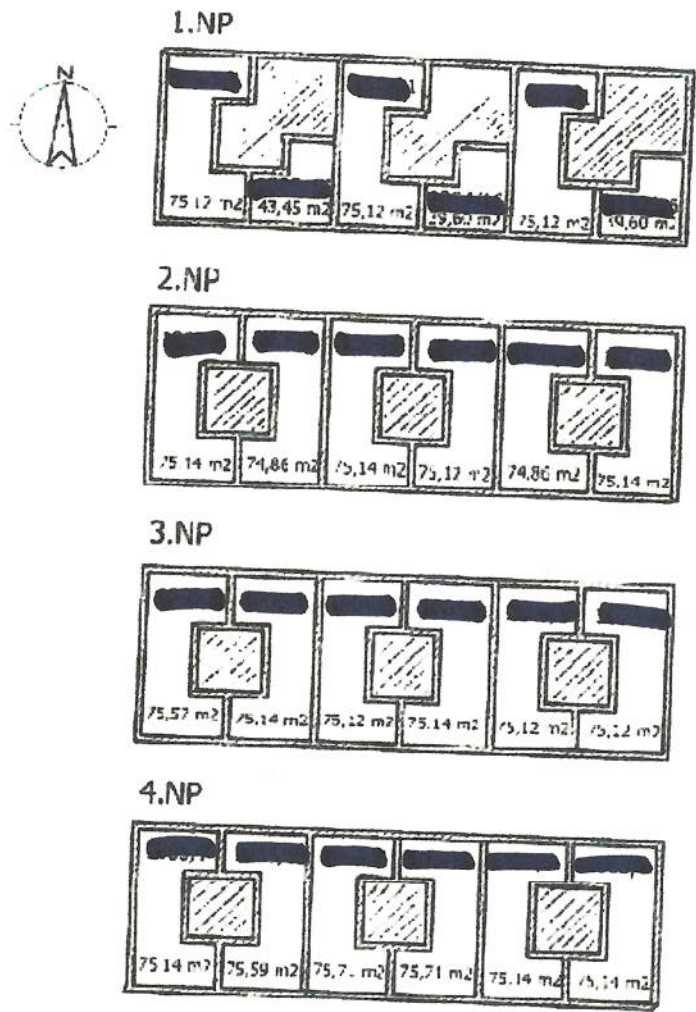
JUDr. Kateřina Malíková
soudkyně





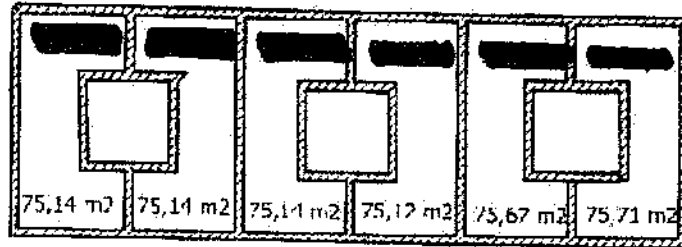
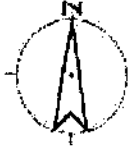
Příloha č.1

Půdorys bytových jednotek

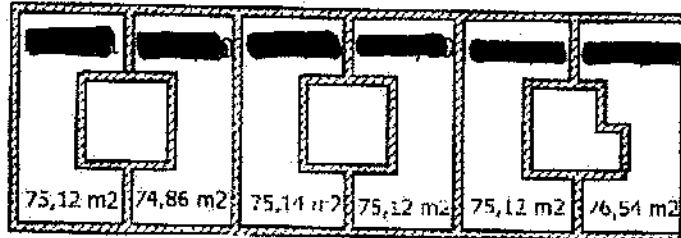


Příloha 2.2
Průřez bytových jednotek

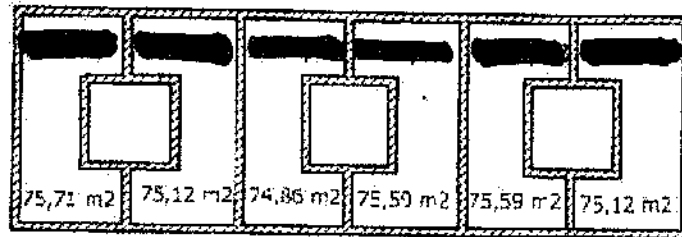
5. NP



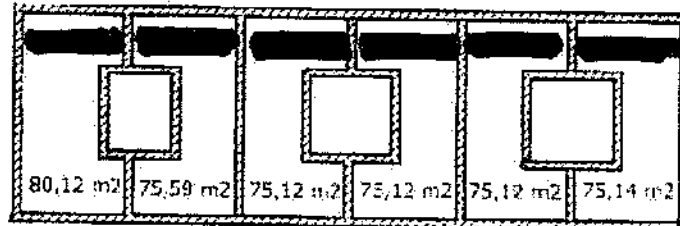
6. NP



7. NP



8. NP



Příloha 2.3 Půdorys podzemního podlaží.

