



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Blankou Rejškovou jako samosoudkyní v právní věci

žalobce: Bytové družstvo Labyrint, se sídlem Školská 1332, 253 01 Hostivice, IČ: 25127683, zastoupen.: Mgr. Ing. Ladislav Málek, advokát se sídlem Vinohradská 89/90, 130 00 Praha 3, za účasti vedlejšího účastníka na straně žalobce: Spravedlnost pro bytová družstva, z.s. IČO: 09976582, se sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno – město, zastoupeného advokátem: Mgr. Zdeněk Joukl, se sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, za účasti vedlejšího účastníka na straně žalobce: J. P. nar. bytem

proti

žalovanému: Město Hostivice, se sídlem Husovo náměstí 13, 253 01 Hostivice, IČ: 00241237, zastoupen: JUDr. Mojmír Ježek, Ph.D., se sídlem Betlémské náměstí 6, 110 00 Praha 1, o uložení povinnosti uzavřít smlouvu a o stanovení jejího obsahu soudem,

takto:

- I. Žaloba, kterou se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření smlouvy o převodu svého spoluvlastnického podílu o velikosti ideální  $\frac{1}{2}$  na těchto nemovitostech
  - budova
  - budovavše v katastrálním území na žalobce za kupní cenu 1 Kč, se zamítá.
- II. Žaloba, kterou se žalobce domáhal určení, že
  - budova
  - budova

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

vše v katastrálním území [REDAKCE] je ve výlučném vlastnictví žalobce (Bytové družstvo Labyrint, IČO 25127683, se sídlem Hostivice, Školská 1332, okr. Praha západ, PSČ 253 01), se zamítá.

- III. Žalobce, vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva, z.s. a vedlejší účastník J. P. [REDAKCE] jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalovanému na náhradě nákladů 37 268 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného.

#### Odůvodnění:

1. Poté, co soud připustil změnu žalobního návrhu usnesením ze dne 26.1.2022 se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření smlouvy o převodu svého spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 na nemovitostech: budova [REDAKCE] (dále jen „předmětné nemovitosti“ či „předmětné domy“), na žalobce za kupní cenu 1 Kč. Pro případ, že by soud tomuto žalobnímu návrhu nemohl vyhovět, žalobce navrhl, aby soud určil, že výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí je žalobce. Žalobu odůvodnil tím, že dne 14. 5. 1997 uzavřel žalobce se žalovaným smlouvu o sdružení, přičemž účelem smlouvy bylo vytvoření podmínek pro získání státní dotace a s využitím sdružených prostředků zajistit výstavbu dvou bytových domů v Hostivici celkem o 63 bytech a v nich po dobu 20 let zabezpečit trvalé nájemní bydlení s věcně usměrňovaným nájemným ve smyslu dotace. Na základě smlouvy o sdružení získal žalovaný dotaci, která pokrývala cca 1/2 celkových nákladů výstavby domu a technické infrastruktury. Druhou 1/2 vybral žalobce od svých členů. Žalovaný poskytl pro účely sdružení a výstavby pozemek [REDAKCE]. Výstavba domů započala v roce 1997. Na pozemku [REDAKCE] vznikly dva bytové domy [REDAKCE] přičemž pozemek [REDAKCE] byl rozdělen na pozemek [REDAKCE] na kterém se nachází bytový dům [REDAKCE] pozemek [REDAKCE] na kterém se nachází bytový dům [REDAKCE] a na pozemek [REDAKCE] který tvoří okolí domu (parkoviště, trávník, zeleň). Všechny tři pozemky zůstaly a stále jsou ve výlučném vlastnictví žalovaného, oba bytové domy jsou ve spoluvlastnictví účastníků, kdy spoluvlastnický podíl každého z nich činí 1/2. Dne 12. 10. 1999, krátce před kolaudací bytových domů, byl mezi žalobcem a žalovaným uzavřen dodatek ke smlouvě o sdružení, který významným způsobem modifikoval článek V. smlouvy o sdružení. Dodatek stanovil, že po zániku sdružení, tj. po uplynutí 20 let od kolaudace předmětných domů, převede žalovaný bezodkladně svůj spoluvlastnický podíl na veškerém společnou činností získaném majetku na družstvo za 1 Kč. Bytové domy byly dokončeny a zkolaudovány, kolaudační rozhodnutí k domu [REDAKCE] nabylo právní moci dne 26.11.1999, kolaudační rozhodnutí k domu [REDAKCE] nabylo právní moci dne 1.11.1999. Lhůta 20 let od kolaudace bytových domů uplynula kumulativně 1. 11. 2019, o převod dle dodatku č. 3 smlouvy o sdružení bylo možné požádat nejdříve 2. 11. 2019. Žalobce vstoupil do jednání se zástupci žalovaného již v květnu 2019. Žalovaný však smlouvu dle dodatku č. 3 smlouvy o sdružení odmítl podepsat s tím, že podle něj je dodatek č. 3 neplatný, neboť nebyl schválen zastupitelstvem města. Dovolávání se neplatnosti 20 let starých závazků je v rozporu s dobrými mravy, neboť neplatnost způsobilo samo město svou nedbalostí. Po dobu 20 let jednaly obě strany v dobré víře, že po uplynutí lhůty bude spoluvlastnictví vypořádáno dle dodatku č. 3. Žalobce spoléhal na to, že žalovaný přistoupí ke svým závazkům odpovědně a nebude se snažit získat majetkový prospěch z vlastní nedbalosti (zastupitelstvo o dodatku č. 3 vůbec nejednalo, není to tak, že by jej zamítlo). Jelikož však žalovaný neprojevil ochotu dostát svým závazkům, je žalobce nucen podat žalobu. Žalobce zdůraznil, že důvody žalovaným tvrzené neplatnosti smlouvy o sdružení a třech dodatků způsobil on sám. Žalovaný zcela opomíjí fakt, že se smluvní strany po dobu 20 let podle uzavřené smlouvy o sdružení ve znění třech dodatků Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

fakticky chovaly, aniž by platnost vzájemných ujednání jakkoli zpochybňovaly. Poukázal na to, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné, než jako na neplatné, a dále poukázal na znění § 579 odst. 1 o.z., tj. způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Žalobce, jakož i jeho členové – družstevníci – v dobré víře očekávali, že majetek, který byl pořízen z významné části za jejich vlastní prostředky, bude převeden do vlastnictví žalobce. Přestože se žalobce stal dle zápisu v katastru nemovitostí spoluvlastníkem o velikosti ideální ½ předmětných domů, tento jeho podíl neodrážel jeho ekonomický vklad. Z ryze ekonomického hlediska byly domy postaveny z finančních prostředků žalobce a nabytí plných vlastnických práv k celým těmto domům bylo v podstatě pouze odloženo do uplynutí 20 let. Až do roku 2015 žalovaný nevedl svůj spoluvlastnický podíl na předmětných domech ani v evidenci svého hmotného majetku. Na předmětný právní vztah lze s odkazem na ust. § 3030 o. z. aplikovat též ust. § 6 a 8 nového o.z. I pokud by měly být vyslyšeny argumenty žalovaného ohledně neplatnosti smlouvy o sdružení, jakož i na tuto smlouvu navazujících dodatků, pak takový výklad nemůže jít k tíži žalobce, neboť důvody tvrzené neplatnosti pramení pouze z porušení zákonných povinností žalovaného a případná náprava těchto porušení je též pouze v rukou žalovaného. Žalobce poukázal na rozdílný přístup žalovaného k žalobci a bytovému družstvu Cihlářka. Žalovaný žádnými svými finančními prostředky k výstavbě domů nepřispěl a s ohledem na argumentaci žalovaného nemá k nabytí podílu na předmětných domech žádný platný právní titul. Žalovaný se nikdy nepodílel ani na správě a údržbě předmětných domů. Žalobce poukázal na rozsudek Okresního soudu Praha východ ze dne 23.9.2021 č.j. 8 C 395/2020 – 103. Žalobce sporoval, že by se ze strany žalovaného jednalo o dvacetiletou držbu v dobré víře. Žalovaný neměl v úmyslu vykonávat vlastnické právo k předmětným nemovitostem. Žalovaný o svém vlastnickém právu ani nevěděl. Začal majetek vést ve svých evidencích až v roce 2015. Žalovaný sice obsazoval byty dle smlouvy o sdružení, tj. postupoval podle této smlouvy, ale nikterak se nepodílel na správě nemovitosti, na její údržbě a podobně.

2. Žalovaný navrhl, aby byla žaloba v plném rozsahu zamítnuta s tím, že dle smlouvy o sdružení se měl veškerý majetek nabytý sdružení stát z ½ vlastnictvím žalobce a z ½ vlastnictvím žalovaného. Z hlediska užívání jednotlivých bytů měl mít žalovaný zejména právo obsazovat a rozhodovat o užívání určitého počtu bytů po předchozím projednání se žalobcem (tzv. obecní byty), přičemž veškerá plnění včetně příjmu z výnosu nájemného spojené s nájmem měl obdržet a náklady spojené se službami a údržbou měl hradit pouze žalobce. Doba trvání sdružení byla sjednána na 20 let od kolaudace domů s tím, že i po zániku sdružení zůstávají účastníci nadále spoluvlastníky veškerého společnou činností získaného majetku, zejména bytových domů. Na hospodaření s ním, na výdajích na opravy a údržbu, jakož i na příjmech (výnosu z nájemného) se budou podílet v poměru svých spoluvlastnických podílů. Smlouva o sdružení tedy nepředpokládala jiný způsob vypořádání spoluvlastnictví k majetku sdružení, než pokračování stavu platného za dobu trvání sdružení. Byť zastupitelstvo města Hostivice na svém zasedání odsouhlasilo vstup do sdružení pro výstavbu bytů, stejně jako podání žádosti na Ministerstvo pro místní rozvoj o státní dotaci na bytovou výstavbu, nelze dle žalovaného učinit závěr, že by zastupitelstvo ať již přímo či nepřímo schválilo i samotné uzavření smlouvy o sdružení, jak to v obdobném případě rozhodl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 12.3.2013 č.j. 32 Cdo 923/2011 – 804. Obsah smlouvy o sdružení obsahuje jiné podmínky, než jsou uvedeny v zápisu ze zasedání zastupitelstva žalovaného ze dne 17. 3. 1997. Zásadním obsahem smlouvy o sdružení bylo dle článku IV. nabytí majetku k nově stavěným budovám v rozsahu spoluvlastnického podílu ½ pro žalovaného. V tomto případě je dle názoru žalovaného nepochybné, že takový úkon vyžadoval splnění podmínek vyplývajících z § 36a odst. 1 písm. a) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, tj. schválení zastupitelstvem. Vzhledem ke skutečnosti, že zastupitelstvo žalovaného uzavření smlouvy o sdružení nikdy neschválilo, je nutné pohlížet na smlouvu o sdružení a všechny dodatky k ní jako na absolutně neplatné, byť podle smlouvy o sdružení strany

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

postupovaly. Dne 9. 3. 1998 byl mezi účastníky uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o sdružení, kterým se změnil způsob hospodaření se společným nemovitým majetkem tak, že žalobce je oprávněn obsazovat a samostatně rozhodovat o užívání celkem 17 bytových jednotek a žalovaný je oprávněn obsazovat a samostatně rozhodovat o užívání celkem 13 bytových jednotek z celkového počtu 63 bytových jednotek. Dodatkem č. 1 tedy došlo ke snížení počtu jednotek tzv. obecních bytů. Navrhovaný dodatek č. 1 byl jednomyslně schválen zastupitelstvem dne 28. 1. 1998. Platnost samotného dodatku č. 1 je s ohledem na platnost samotné smlouvy o sdružení dle žalovaného sporná. Dodatkem č. 2 ke smlouvě o sdružení došlo fakticky pouze k popisu způsobu hospodaření se sdruženými prostředky a úpravě dílčích podmínek pro nakládání s nimi. Zastupitelstvo žalovaného nikdy dodatek č. 2 neschválilo ani nezveřejnilo záměr tak učinit. Dne 12. 10. 1999 byl uzavřen dodatek č. 3 ke smlouvě o sdružení, který zásadně změnil vlastnické poměry účastníků ohledně majetku společně nabytého na základě smlouvy o sdružení. K dodatku č. 3 existuje zápis ze zasedání městské rady žalovaného ze dne 27. 9. 1999, dle kterého městská rada vzala na vědomí návrh příslušného dodatku o vypořádání vzájemných vlastnických vztahů se žalobcem. Na zasedání městské rady žalovaného ze dne 11. 10. 1999 č. 23/99 bylo uzavření smlouvy o vypořádání schváleno. Dle názoru žalovaného se v tomto případě jednalo o zásadní změnu samotné smlouvy o sdružení a o určitou formu bezúplatného převodu pro futuro, resp. závazku k budoucímu převodu nemovitého majetku. Tento převod spadá pod omezení stanovené § 36a odst. 1 písm. a) a odst. 4 zákona o obcích a platné přijetí dodatku č. 3 je podmíněno zveřejněním záměru a schválením zastupitelstvem žalovaného. Zastupitelstvo žalovaného dodatek č. 3 neschválilo, stejně jako nedošlo ke zveřejnění záměru po dobu nejméně 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky. Také nebylo vysvětleno a odůvodněno, proč má dojít k převodu majetku žalovaného za 1 Kč, zejména s přihlédnutím k tzv. obecním bytům. Na základě toho je dodatek č. 3 neplatný. Žalovaný disponuje zápisem ze zasedání zastupitelstva č. 5 ze dne 6. 12. 1999, v jehož programu jednání bylo pod číslem 5 uvedeno „Projednání dodatků č. 1 a č. 3 ke smlouvě o „Sdružení města Hostivice a družstva Labirint a Cihlářka“. Před zahájením jednání bylo na žádost starosty hlasováno a rozhodnuto o tom, že se projednání tohoto bodu vypouští. Zákon o obcích v § 39 odst. 2 stanoví, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné. Současně musí být splněny i další podmínky zákona o obcích, a to zejména zveřejnění záměru a schválení jednání zastupitelstvem. Dle názoru žalovaného proto musí vypořádání spoluvlastnictví proběhnout na základě nově schváleného smluvního ujednání, v rámci kterého budou na straně žalovaného splněny veškeré zákonem stanovené podmínky.

3. Ze zápisu č. 13 ze zasedání městského zastupitelstva konaného dne 17. 3. 1997 soud zjistil, že se na zasedání dostavili Ing. arch. S [redacted] a Ing. L [redacted] z [redacted] a vysvětlili princip výstavby a podmínky výstavby malometrážních bytů s tím, že cílem je vybudovat dům, jehož nadpolovičním vlastníkem bude obec a z menší části družstvo. Obec poskytne na výstavbu pozemek a dotaci, kterou na výstavbu bytů může získat, zbývající finanční prostředky uhradí družstvo. Dotaci může obdržet jedině obec. Obec získá 18 malometrážních bytů, zbývající byty budou majetkem družstva. Zastupitelstvo souhlasilo se vstupem do SBD Hostivice pro výstavbu malometrážních bytů a souhlasilo s podáním žádosti na Ministerstvo pro místní rozvoj o státní dotaci na bytovou výstavbu 35 bytových jednotek. Obec poskytne k výstavbě pozemek [redacted]

4. Ze smlouvy o sdružení ze dne 14. 5. 1997 soud zjistil, že byla uzavřena mezi účastníky s tím, že účelem sdružení je vytvořit podmínky k získání státní dotace, s jejím využitím zajistit sdruženými prostředky výstavbu dvou bytových domů v Hostivici celkem o 63 bytových jednotkách a v nich

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

po dobu 20 let zabezpečit trvalé nájemní bydlení s věcně usměrňovaným nájemným ve smyslu programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 1997. Bylo sjednáno, že náklady na výstavbu budou účastníci hradit stejným dílem, avšak vzhledem k tomu, že město jiné než ze státní dotace plynoucí peněžní prostředky nemá a nebude mít k dispozici, je jeho peněžní plnění limitováno ve výši skutečně poskytnuté státní dotace. Náklady převyšující dvojnásobek státní dotace proto ponese výhradně družstvo. Město vedle součinnosti a peněžních prostředků poskytne pro účely sdružení pozemek, [REDAKCE] s tím, že na vlastní náklad zajistí odstranění trvalých porostů a neoprávněných staveb z pozemku a jeho vyklizení tak, aby stavební práce mohly být započaty 1. 7. 1997. Majetek získaný v rámci sdružení, zejména bytové domy, se stává stejnodílným spoluvlastnictvím účastníků. Takto bude též vlastnické právo k domům zapsáno do katastru nemovitostí. V souladu s § 139 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, se bez ohledu na výši spoluvlastnických podílů účastníci dohodli na hospodaření se společným nemovitým majetkem. Mimo jiné bylo sjednáno, že 15 bytových jednotek, specifikovaných v příloze, bude obsazovat a o jejich užívání rozhodovat samostatně město po předchozím projednání s družstvem (obecní byty). Bylo sjednáno, že i po zániku sdružení zůstávají účastníci nadále spoluvlastníky veškerého společnou činností získaného majetku, zejména bytových domů. Na hospodaření s ním, na výdajích za opravy a údržbu, jakož i na příjmech (výnosu z nájemného) se budou podílet v poměru svých spoluvlastnických podílů.

5. Ze zápisu městské rady Hostivice ze dne 22. 9. 1997 soud zjistil, že městská rada schválila pořadí stavebních firem na základě předložené zprávy o výsledku výběrového řízení pro stavbu „A“ malometrážních bytů [REDAKCE]

6. Ze smlouvy o dílo ze dne 1. 10. 1997 soud zjistil, že účastníci jako objednatelé uzavřeli se společností STAVO Frýdlant a.s., jakožto zhotovitelem, smlouvu o dílo podle § 536 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, kdy předmětem díla bylo kompletní provedení stavby: výstavba bytového domu – objektu „A“ o 33 bytových jednotkách na [REDAKCE]

7. Ze zápisu ze zasedání městské rady ze dne 5. 1. 1998 soud zjistil, že městská rada schválila na základě provedeného výběrového řízení pro veřejnou zakázku Hostivice – výstavba bytového domu „B“ o 30 bytových jednotkách, aby výstavbu provedla firma STAVO Frýdlant, a.s. za smluvní cenu 15 856 155 Kč včetně DPH.

8. Z usnesení ze zasedání městského zastupitelstva konaného dne 28. 1. 1998 soud zjistil, že zastupitelstvo schválilo změnu znění smlouvy o sdružení s družstvem Labyrint, článek 4 odst. 2 a 3 s tím, že 15 bytových jednotek družstva se mění na 17 a 15 obecních bytů na 13.

9. Ze zápisu městské rady Hostivice ze dne 16. 2. 1998 soud zjistil, že městská rada schválila na základě předběžného projednání uzavřít dodatek ke smlouvě s bytovým družstvem Labyrint na provedení víceprací v souvislosti s prováděním zemních prací (kanalizace, trativod) ve výši 150 000 Kč.

10. Z informace o schválení požadované dotace na výstavbu 63 bytových jednotek ze dne 5. 3. 1998 soud zjistil, že dne 4. 3. 1998 byla hodnotitelskou komisí kladně vyřízena žádost o požadovanou dotaci. Navržený objem státní dotace činí 3,15 milionů korun na podporu technické infrastruktury a 17,5 milionů korun na podporu výstavby nájemních bytů.

11. Z dodatku č. 1 smlouvy o sdružení ze dne 9. 3. 1998 soud zjistil, že byl uzavřen mezi účastníky s tím, že z důvodu vytvoření vhodných vstupních podmínek členů družstva se mění

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

v části čtvrté v pátém odstavci: 15 bytových jednotek, z toho 9 garsoniér a 6 dvougarsoniér, na text: 17 bytových jednotek, z toho 10 garsoniér a 7 dvougarsoniér, a v odstavci šest: 15 bytových jednotek, z toho 9 garsoniér a 6 dvougarsoniér, na text: 13 bytových jednotek, z toho 8 garsoniér a 5 dvougarsoniér.

12. Ze zápisu ze zasedání městské rady ze dne 18. 3. 1998 soud zjistil, že městská rada schválila uzavření smlouvy s bytovým družstvem Labyrint o zřízení věcného břemene a předkupního práva na pozemek [REDAKCE]. Ze zápisu č. 18 městského zastupitelstva ze dne 18. 3. 1998 soud zjistil, že městské zastupitelstvo schválilo smlouvu o převzetí věcného břemene a předkupního práva družstva Labyrint k [REDAKCE].

13. Ze smlouvy o zřízení věcného břemene a o zřízení předkupního práva ze dne 23. 3. 1998 soud zjistil, že byla uzavřena mezi účastníky. V této smlouvě se konstatuje, že se účastníci dohodli ve smlouvě o sdružení uzavřené dne 14. 5. 1997, že na pozemku budou vystavěny dva bytové domy. Z této smlouvy vyplývá též závazek města zřídit věcné břemeno ve prospěch družstva umožňující výstavbu dvou bytových domů a následné nerušené užívání domů ve spoluvlastnictví účastníků a dále závazek města zřídit družstvu k pozemku předkupní právo. Žalovaný proto zřídil pro žalobce k pozemku věcné břemeno užívání a práva stavby, jehož obsahem je oprávnění družstva zbudovat na pozemku společně s vlastníkem pozemku dva obytné domy, a dále oprávnění družstva jako spoluvlastníka domů po jejich kolaudaci pozemek řádně užívat v rozsahu a způsobem, jako by družstvo bylo vlastníkem pozemku. Práva družstva odpovídající výše uvedenému věcnému břemenu je bezplatné a časově neomezené. Dále účastníci sjednali ve prospěch družstva předkupní právo. Žalovaný, bude-li chtít pozemek prodat či jinak zcizit, je povinen jej přednostně nabídnout ke koupi družstvu. Družstvo je v takovém případě povinno vyplatit městu za pozemek cenu v čase a místě obvyklou do šesti měsíců po nabídce.

14. Ze zápisu ze zasedání městské rady ze dne 2. 4. 1998 soud zjistil, že městská rada projednala zápis výběrové komise ve věci uzavření smlouvy na veřejnou zakázku Hostivice – výstavba bytového domu „B“ o 30 bytových jednotkách, a rozhodla, že smlouva na tuto zakázku bude uzavřena s firmou COMIS -Ing. Dušan Petrik v ceně 15 846 415 Kč včetně DPH.

15. Ze smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci ze dne 18. 5. 1998 soud zjistil, že byla uzavřena mezi městem Hostivice a Ministerstvem pro místní rozvoj s tím, že město je investorem výstavby 63 bytů ve [REDAKCE] na pozemku [REDAKCE] který je v jeho vlastnictví. Smlouva o sdružení a smlouva o věcném břemenu jsou přílohou smlouvy. Ministerstvo z rozpočtu výdajů kapitoly na rok 1998 poskytne městu prostřednictvím rozpočtu Okresního úřadu v Praze - západ investiční dotaci ve výši 16 827 000 Kč na výstavbu.

16. Z dodatku č. 2 ke smlouvě o sdružení ze dne 13. 11. 1998 soud zjistil, že byl uzavřen mezi účastníky s tím, že až do vyčerpání státní dotace bude hradit finanční závazky sdružení město z prostředků státní dotace. K úhradě dalších finančních závazků sdružení po vyčerpání státní dotace se zavazuje družstvo.

17. Ze smlouvy o dílo ze dne 13. 8. 1998 soud zjistil, že účastníci jako objednatelé uzavřeli se zhotovitelem COMIS – Ing. Dušan Petrik smlouvu o dílo dle § 536 a násl. obchodního zákoníku, jejímž předmětem byla výstavba bytového domu – objektu „B“ o 30 bytových jednotkách na [REDAKCE].

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

18. Z kolaudačního rozhodnutí ze dne 19. 4. 1999 soud zjistil, že Městský úřad Hostivice, stavební úřad, vydal povolení k užívání stavby bytového domu „A“, návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí byl podán dne 16. 11. 1998 městem Hostivice.

19. Ze zápisu ze zasedání městské rady Hostivice ze dne 27. 9. 1999 soud zjistil, že městská rada Hostivice vzala na vědomí předložené návrhy dodatků ke smlouvě o sdružení uzavřené mezi městem a družstvem Labyrint o vypořádání vzájemných vlastnických vztahů po uplynutí 20 let.

20. Ze zápisu ze zasedání městské rady Hostivice ze dne 11. 10. 1999 soud zjistil, že městská rada schválila uzavření smlouvy o vypořádání majetkových vztahů mezi družstvem Labyrint a městem. Smlouva řeší majetkový vztah po 20 letech.

21. Z rozhodnutí Městského úřadu v Hostivici, stavebního úřadu, ze dne 11. 10. 1999 soud zjistil, že bylo změněno kolaudační rozhodnutí na stavbu bytový dům „A“ v Hostivici v tom smyslu, že se držitelé kolaudačního rozhodnutí stávají město Hostivice a družstvo Labyrint.

22. Z dodatku č. 3 soud zjistil, že byl uzavřen mezi účastníky dne 12. 10. 1999, znění smlouvy o sdružení ze dne 14. 5. 1997 bylo změněno tak, že účastníci sjednali, že po zániku sdružení, tj. po uplynutí 20 let od kolaudace shora uvedených domů, převede město bezodkladně svůj spoluvlastnický podíl na veškerém společnou činností získaném majetku na družstvo, a to za 1 Kč, nebo za jednu jinou základní jednotku měny používanou na území ČR, bude-li to možné a dovolené právními předpisy, výnosy, pokyny a dalšími akty příslušných státních orgánů, platnými a účinnými v době, kdy má k převodu dojít.

23. Z kolaudačního rozhodnutí ze dne 22. 10. 1999 soud zjistil, že Městský úřad Hostivice, stavební úřad, povolil užívání bytového domu „B“. Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí byl podán dne 1. 9. 1999 městem Hostivice a družstvem Labyrint.

24. Z dopisu ze dne 3. 11. 1999 a přípisu Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 5. 11. 1999 soud zjistil, že k žádosti města Hostivice Ministerstvo pro místní rozvoj sdělilo, že smlouva o sdružení investičních prostředků dle § 829 a násl. o.z. vytváří prostor pro společnou investiční činnost při zachování vlastní subjektivity účastníků smlouvy, proto také pořízená nemovitost přechází do spoluvlastnictví v majetkovém poměru vyjádřeném majetkovým podílem odpovídajícím vkladům do sdružené činnosti. Velikost výsledných podílů nemá vliv na přiznanou státní dotaci.

25. Ze zápisu č. 5 ze zasedání městského zastupitelstva ze dne 6. 12. 1999 soud zjistil, že na programu jednání bylo projednání dodatků č. 1 a 3 ke smlouvě o sdružení města Hostivice a družstev Labyrint a Cihlářka, a to pod bodem 10. V úvodu starosta seznámil přítomné s programem zasedání tak, jak byl uveden na pozvánce, a požádal o vypuštění bodu č. 10 a 12 z programu. Následně byl program zasedání včetně vypuštění uvedených bodů schválen.

26. Ze žádosti o zápis budovy do katastru nemovitostí ze dne 14. 12. 1999 soud zjistil, že účastníci požádali o zápis budovy v [REDAKCE] která je vyznačena na [REDAKCE] oddělené z pozemkové [REDAKCE] v geometrickém plánu. Stavba byla kolaudována ke dni 26.10.1999, budově bylo přiděleno [REDAKCE]. Účastníci potvrdili, že spoluvlastníky stavby jsou stavebníci uvedení v kolaudačním rozhodnutí. Každý ze stavebníků je vlastníkem 1/2 stavby. Pozemek [REDAKCE] zůstává ve vlastnictví města Hostivice.

27. Z karty majetku včetně odpisů soud zjistil, že bytový dům [REDAKCE] [REDAKCE] byl zařazen jako pořízený dne 18. 1. 2000. Z karty majetku včetně odpisů bytový

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

dům [REDACTED] soud zjistil, že byl zařazen jako pořízený dne 18. 1. 2000.

28. Z rozsudku Okresního soudu Praha východ č. j. 3C 423/2019-109 ze dne 18. 8. 2020 soud zjistil, že se město Říčany jakožto žalobce domáhalo určení neplatnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu uzavřené dne 11. 11. 2002 mezi účastníky s tím, že byt' byly smlouvy o smlouvě budoucí připravovány a uzavírány na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně, nebyl zveřejněn záměr žalobkyně uzavřít předmětné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Předmětné listiny smluv ani nenesou doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona o obcích. Žalobce se proto domníval, že se jedná o absolutně neplatné smlouvy ve smyslu § 39 odst. 1 zákona o obcích, a to i vzhledem k ustálené judikatuře. Smlouva o smlouvě budoucí je nadto neplatná i proto, že nebyla ze strany žalobkyně transparentně zdůvodněna odchylka od ceny obvyklé kupní týkající se úplatných převodů jednotlivých bytových jednotek. Žaloba byla zamítnuta s tím, že byt' je zřejmé, že se záměr uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí nepodařilo dohledat, a měla by tak být stížena absolutní neplatností, je třeba přihlídnout ke všem okolnostem sporu. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucímu legitimnímu očekávání je třeba poskytnout ochranu. Žalobkyně byla po dobu téměř 20 let přesvědčena o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byt' pravděpodobně neúmyslného pomnutí, těžila. Pokud se žalobkyně po téměř 20 letech, co žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadujících čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhých a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu.

29. Z kopie obálky soud zjistil, že výzva k převodu spoluvlastnického podílu žalovaného do vlastnictví žalobce byla podána na poštu dne 1. 6. 2015.

30. Z přípisu Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 8. 2. 2021 soud zjistil, že zde jsou vypočteny podmínky pro to, aby bylo určité konkrétní opatření považováno za veřejnou podporu.

31. Ze stanoviska ze dne 1. 4. 2021 soud zjistil, že Ministerstvo vnitra ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a Ministerstvo financí ČR k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, uvedly, že tam, kde existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů, je nutné platný závazek respektovat a smlouvu splnit, tj. uzavřít převodní smlouvy za podmínek dle budoucích smluv. Tam, kde v minulosti došlo ke sjednání smlouvy o budoucím převodu bytu či bytového domu s obcí, avšak tato se později ukázala jako absolutně neplatná z důvodu porušení zákona o obcích (nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce), nezbyvá než – má-li dojít k platnému převodu bytu či bytového domu – sjednat smlouvu novou. Při sjednávání nové smlouvy je vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek. Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, tedy zveřejnit záměr, schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu a respektovat povinnost péče řádného hospodáře.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohlávková



32. Z náhledu do mapy katastru nemovitostí soud zjistil umístění pozemku [REDACTED]

33. Z vyjádření ECOVIS Ježek ze dne 5. 5. 2021 soud zjistil, že se jednalo o návrh vyjádření k možnostem postupu řešení majetkového vypořádání města Hostivice a Bytového družstva Labyrint se třemi možnými variantami postupu, o podklad pro rozhodnutí osob jednajících za Město Hostivice i členů jeho samosprávných orgánů.

34. Ze zápisu ze zasedání zastupitelstva města Hostivice č. 19 z roku 2021 soud zjistil, že zastupitelstvo projednávalo záměr vypořádání majetku s bytovým družstvem Cihlářka a s bytovým družstvem Labyrint. Místostarosta k bodu 10 konstatoval, že se vrací ke smluvním vztahům starým 20 let a ukazuje se, že v době, kdy byly uzavírány, nebyly uzavřeny řádně postupem podle zákona. Je to samozřejmě chyba především na straně města. Velký problém je v tom, že celých 20 let se tím nikdo nezabýval. Základní vodítko poskytuje, byť nezávazně, společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva vnitra a Ministerstva financí a bude třeba celý záměr schválit a projednat od začátku s naplněním všech zákonných povinností. Uvedl, že v případě bytového družstva Cihlářka je situace jednodušší, byť zde chybí schválení dodatku, který zavazuje město převést majetek družstvu jakýmkoli orgánem města. Město do této akce vložilo pouze dotaci, nikoli pozemky. Ohledně vypořádání majetku s bytovým družstvem Labyrint místostarosta uvedl, že základní principy, které byly zmíněny u Cihlářky, jsou stejné i zde. Řeší se smlouva po 20 letech. Tady již jsou v prodlení oproti termínu, kdy mělo dojít k vypořádání. Smlouva nebyla řádně schválena příslušným orgánem, tj. zastupitelstvem, ale radou. Je zde jiný výchozí situace oproti bytovému družstvu Cihlářka v tom, že zde město nevkládalo do záměru pouze dotaci, ale rovněž vkládalo pozemek, na kterém vznikla výstavba. Od počátku ve smlouvě bylo deklarováno, že součástí budou tzv. obecní byty. Jejich počet se v průběhu přípravy projektu snižoval, až skončil na počtu 13. Zastupitelstvo schválilo vytvoření pracovní skupiny zastupitelstva zabývající se vypořádáním majetku s bytovým družstvem Labyrint.

35. Z rozsudku Okresního soudu Praha východ ze dne 23. 9. 2021 č. j. 8C 395/2020-103 soud zjistil, že se v tomto řízení město Říčany jako žalobce domáhalo určení neplatnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky mimo jiné proti bytovému družstvu 2000 s tím, že záměr žalobce uzavřít předmětnou smlouvu nebyl řádně zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích ve znění platném do 31. 12. 2022. Jednak žalobce transparentně nezdůvodnil odchylku kupní ceny bytů od ceny obvyklé, dále předmětná smlouva nenesla doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona o obcích a konečně, že usnesení zastupitelstva o schválení uzavření smluv o smlouvě budoucí není dostatečně konkrétní (nespecifikuje konkrétní smlouvy a jejich strany). Okresní soud Praha-východ žalobu zamítl mimo jiné s ohledem na to, že žalobce celou právní konstrukci vytvořil, řídil a proklamoval, nelze odhlédnout od důvodného očekávání a dobré víry 1. žalovaného, a nelze tak dovodit neplatnost smlouvy dle § 39 o.z. ve spojení s § 41 odst. 1 zákona o obcích. Současně nelze odhlédnout od toho, že požadavek na předchozí schválení a souhlas se smlouvou ze strany žalobce, který má doložka dle zákona o obcích osvědčovat, byl naplněn. Alespoň materiálně bylo vyhověno i požadavku na zveřejnění záměru uzavření uvedené smlouvy, byť se tak nestalo ve formě vyžadované zákonem o obcích.

36. Z rozsudku Okresního soudu v Liberci ze dne 4. 11. 2021 č.j. 22 C 285/2019 – 749 soud zjistil, že v řízení mezi žalobcem INTERMA BYTY, a.s. proti žalovanému STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, byl nahrazen projev vůle žalovaného uzavřít se žalobcem smlouvu, jejímž obsahem je bezúplatný převod spoluvlastnických podílů žalované na budovách [REDACTED] s tím, že považoval posuzované smlouvy včetně smluvního ujednání o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, v níž se smluvní strany zavázaly, že nejpozději do 30 dnů od okamžiku uplynutí 20 let od data zápisu každého domu do katastru nemovitostí uzavřou

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

smlouvu, jejímž obsahem bude bezúplatný převod (dar) spoluvlastnického podílu žalovaného na příslušném domu na žalobce, za platné. Poukázal na to, že tento výklad je v souladu se zásadami soukromého práva, tj. na prvním místě se zásadou „pacta sunt servanda“, ale rovněž s dalšími zásadami, jako je interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy, zásady, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě v souladu s relevantní judikaturou a rovněž se zřetelem na společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí ze dne 1. 4. 2021.

37. Ze stanoviska Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 31. 1. 2022 soud zjistil, že se v tomto stanovisku Úřad pro ochranu hospodářské soutěže vyjádřil k problematice veřejné podpory v případě bezúplatného převodu majetku města Hostivice na bytové družstvo Labyrint a na bytové družstvo Zahrada.

38. Z výpisu z katastru nemovitostí ke dni 7. 3. 2022 soud zjistil, že stavbu [REDAKCE] vlastní v podílovém spoluvlastnictví žalobce a žalovaný, přičemž každý vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti ½.

39. Z žádosti o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 ze dne 2. 5. 2022 soud zjistil, že žalobce požádal žalovaného o poskytnutí informace, k jakému datu zařadilo město do inventurního soupisu hmotného majetku spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na předmětných bytových domech, zda město po kolaudaci budov eviduje ve svém účetnictví zaúčtování jakéhokoli výnosu nebo nákladu ve vztahu k nemovitostem, zda se město jakkoli podílelo po kolaudaci staveb na výkonu správy a údržby nemovitostí, a pokud ano, jakým způsobem, a jaké finanční prostředky v souvislosti s výkonem správy a údržby vynaložilo.

40. Z rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti o poskytnutí informací a výzvy k upřesnění ze dne 10. 5. 2022 soud zjistil, že žalovaný uvedl, že problematiku správy budov [REDAKCE] upravuje smlouva o sdružení mezi městem Hostivice a bytovým družstvem Labyrint ze dne 14. 5. 1997, která stanoví, že družstvo bude po dobu trvání sdružení zajišťovat veškerá plnění a služby související s nájmem všech 63 bytů, pečovat o majetek s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklad hradit opravy a údržbu domů, proti tomu bude výlučně družstvo inkasovat ze všech 63 bytů nájemné a úhrady za plnění a služby. S ohledem na toto ustanovení je zřejmé, že povinný subjekt nemá pravidelné výdaje či příjmy související s majetkem, který by byly zahrnuty v účetnictví. V souladu s výše uvedenou smlouvou o sdružení ve znění dodatků město vykonávalo správu nemovitostí tak, že rozhodovalo o nájmu 13 bytů a schvalovalo společně s družstvem smlouvy o převodu družstevního podílu a nové nájemní smlouvy v případě změny družstevníka.

41. Z čestného prohlášení MUDr. I. [REDAKCE] B. [REDAKCE] soud zjistil, že byla od roku 1998 do roku 2002 [REDAKCE] V rámci zastupitelstva byly průběžně diskutovány a schvalovány smlouvy o sdružení s jednotlivými bytovými družstvy, a to včetně smlouvy o sdružení s bytovým družstvem Labyrint. V této věci si vybavuje, že byl diskutován princip vypořádání majetku s bytovými družstvy po uplynutí vázací doby dotace a tento princip byl ve všech případech stejný, a sice že bytovými družstvy vystavěné byty měly být všechny po této době převedeny lidem, tedy prostřednictvím družstva členům družstva.

42. Soud rozhodl, že neprovede dokazování originály karet majetku vč. odpisů, kvalifikovaným výstupem z účetnictví žalovaného, emailovou korespondencí na č.l. 139 až 145 spisu, emailovou komunikací na č.l. 175 spisu, podkladem pro zasedání zastupitelstva na č.l. 181 spisu, právním stanoviskem na č.l. 186 spisu, dopisem pana premiéra na č.l. 190 spisu, otevřeným dopisem zastupitelům na č.l. 240 spisu, podkladem pro zasedání zastupitelstva ze dne 22.11.2021 na č.l.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

243 spisu, seznamem bytů s výměrami na č.l. 318 spisu, znaleckým posudkem na č.l. 337 spisu, Hostivickým měsíčníkem z února 1998 a listopadu 1999, časopisem Ekonom ze dne 4.4.2018, dopisem Mgr. F. [REDAKCE] starostovi ze dne 2.6.2015, zápisy ze zasedání města Hostivice č. 12/2020, 19/2021 a 21/21, podkladem pro zastupitelstvo města pro vypořádání, zápisem ze zastupitelstva města ze dne 21. 3. 2022, důkazy navrženými k provedení dokazování vedlejším účastníkem Spravedlnost pro bytová družstva v podání ze dne 16.8.2022, důkazy dle návrhu žalobce ze dne 22. 2. 2023 a dalšími návrhy vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva na doplnění dokazování ze dne 12. 4. 2023 pro nadbytečnost. Soud zjistil skutkový stav v dostatečném rozsahu pro rozhodnutí ve věci. Další dokazování by bylo v rozporu s principem hospodárnosti a ekonomie soudního řízení. Soud rozhodl, že neprovede dokazování výslechem Ing. J. [REDAKCE] S. [REDAKCE] jelikož byl návrh na provedení dokazování tímto výslechem podán po koncentraci řízení a jeho provedení by bylo v rozporu s §118b o.s.ř.

43. Soud hodnotil provedené důkazy hodnotil jednotlivě a ve vzájemných souvislostech, přičemž přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, ve smyslu §132 o.s.ř. a dospěl k následujícímu skutkovému závěru: Účastníci uzavřeli dne 14. 5. 1997 smlouvu o sdružení, kdy účelem sdružení je vytvořit podmínky k získání státní dotace, s jejím využitím zajistit sdruženými prostředky výstavbu dvou bytových domů v Hostivici celkem o 63 bytových jednotkách a v nich po dobu 20 let zabezpečit trvalé nájemní bydlení s věčně usměřovaným nájemným. Bylo sjednáno, že náklady na výstavbu budou účastníci hradit stejným dílem s tím, že náklady převyšující dvojnásobek státní dotace proto ponese výhradně družstvo. Žalovaný se zavázal vedle součinnosti a peněžních prostředků poskytnout pro účely sdružení pozemek. Bytové domy se měly stát stejnodílným spoluvlastnictvím účastníků. Bylo sjednáno, že 15 bytových jednotek bude obsazovat a o jejich užívání rozhodovat samostatně žalovaný po předchozím projednání s družstvem (obecní byty). Po zániku sdružení po uplynutí 20 let od kolaudace předmětných domů měli účastníci nadále zůstat spoluvlastníky veškerého společnou činností získaného majetku. Dotace byla žalovanému poskytnuta na základě smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu ze dne 18. 5. 1998. Výstavba předmětných bytových domů proběhla na základě dvou smluv o dílo (ze dne 1. 10. 1997 a 13. 8. 1998) uzavřených mezi účastníky jako objednateli a dvěma zhotoviteli. Dne 28. 1. 1998 městské zastupitelstvo schválilo uzavření dodatku č. 1 smlouvy o sdružení. Dne 18. 3. 1998 městské zastupitelstvo schválilo smlouvu o převzetí věcného břemene a předkupního práva družstva Labyrint k [REDAKCE] V dodatku č. 2 ke smlouvě o sdružení ze dne 13. 11. 1998 se účastníci dohodli, že až do vyčerpání státní dotace bude hradit finanční závazky sdružení žalovaný z prostředků státní dotace. K úhradě dalších finančních závazků sdružení po vyčerpání státní dotace se zavázal žalobce. Dne 11. 10. 1999 městská rada schválila uzavření smlouvy o vypořádání majetkových vztahů mezi družstvem Labyrint a žalovaným s tím, že smlouva řeší majetkový vztah po 20 letech. Dne 12. 10. 1999 byl uzavřen dodatek smlouvy o sdružení, v němž účastníci sjednali, že po zániku sdružení, tj. po uplynutí 20 let od kolaudace shora uvedených domů, převede žalovaný bezodkladně svůj spoluvlastnický podíl na veškerém společnou činností získaném majetku na družstvo, a to za 1 Kč, nebo za jednu jinou základní jednotku měny používanou na území ČR, bude-li to možné a dovolené právními předpisy, výnosy, pokyny a dalšími akty příslušných státních orgánů, platnými a účinnými v době, kdy má k převodu dojít. Kolaudační rozhodnutí s povolením užívání domu A bylo vydáno dne 19. 4. 1999. Kolaudační rozhodnutí s povolením užívání domu B bylo vydáno dne 22. 10. 1999. Na programu zasedání městského zastupitelstva dne 6. 12. 1999 bylo projednání dodatků č. 1 a 3 ke smlouvě o sdružení města Hostivice a družstev Labyrint a Cihlářka, a to pod bodem 10. V úvodu starosta seznámil přítomné s programem zasedání tak, jak byl uveden na pozvánce, a požádal o vypuštění bodu č. 10 a 12 z programu. Následně byl program zasedání včetně vypuštění uvedených bodů schválen. Účastníci požádali o zápis budovy [REDAKCE] do katastru nemovitostí

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

dne 14. 12. 1999. Účastníci potvrdili, že každý z nich je vlastníkem ½ stavby. Pozemek [REDACTED] zůstává ve vlastnictví města Hostivice.

44. Podle §36a odst. 1 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, platného do 12. 11. 2000, obecní zastupitelstvo rozhoduje mj. o majetkoprávním úkonu obce: nabytí a převod nemovitých věcí. Podle §36a odst. 4 stejného zákona záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

45. Podle §3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

46. Podle §3028 odst. 3 o. z. není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

47. Podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013, neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.

48. Podle §40a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013, jde-li o důvod neplatnosti právního úkonu podle ustanovení § 49a, § 140, § 145 odst. 2, § 479, § 589, § 701 odst. 1, § 775 a § 852b odst. 2 a 3, považuje se právní úkon za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Totéž platí, nebyl-li právní úkon učiněn ve formě, kterou vyžaduje dohoda účastníků (§ 40). Je-li právní úkon v rozporu s obecně závazným právním předpisem o cenách, je neplatný pouze v rozsahu, ve kterém odporuje tomuto předpisu, jestliže se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti dovolá.

49. Podle §3030 o.z. i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, se použijí ustanovení části první hlavy I. Podle §2 o. z. výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. Podle §3 odst. 2 o. z. soukromé právo spočívá mj. na zásadě, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny. Podle §6 odst. 1 a 2 o. z. každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Podle §8 o. z. zjevné zneužití práva nepoživá právní ochrany.

50. Podle §1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.

51. Podle §3066 o. z. do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

52. Podle § 536 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku platného do 31. 12. 2013 (dále jen „obch. zák.“), smlouvou o dílo se zavazuje zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k zaplacení ceny za jeho provedení. Podle § 536 odst. 2 obch. zák. dílem se rozumí zhotovení určité věci, pokud nespadá pod kupní smlouvu, montáž určité věci, její údržba, provedení dohodnuté opravy nebo úpravy určité věci nebo hmotně zachycený výsledek jiné činnosti. Dílem se rozumí vždy zhotovení, montáž, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části. Podle § 542 odst. 1 obch. zák. jestliže zhotovitel zhotovuje věc u objednatele, na jeho pozemku nebo na pozemku, který objednatel opatřil, objednatel nese nebezpečí škody na zhotovované věci a je jejím vlastníkem, jestliže smlouva nestanoví něco jiného.

53. Soud se nejprve zabýval otázkou, zda může vyhovět návrhu, kterým se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření smlouvy o převodu svého spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ na předmětných nemovitostech na žalobce za kupní cenu 1 Kč.

54. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 7. 2007 sp. zn. 33 Odo 720/2005: „Při posuzování otázky, jakým způsobem obec (město) činí právní úkony, je třeba rozlišovat na jedné straně vytváření vůle uvnitř právnické osoby - obce (tj. rozhodování o tom, zda a jaký právní úkon obec učiní) a na druhé straně právním úkonem jako projevem takto již vytvořené vůle navenek vůči třetí osobě s cílem založit, změnit nebo zrušit práva a povinnosti. Rozhodnutí obce (města) o majetkoprávním úkonu nabytí a převodu nemovitých věcí (včetně rozhodnutí o jeho změně či zániku) spadá do samostatné působnosti obce, patří mezi otázky, o nichž je příslušné rozhodovat výlučně obecní zastupitelstvo (§ 36a odst. 1 písm. a/ zákona o obcích). Oprávnění vystupovat jménem obce navenek pak přísluší podle § 52 odst. 2 a 5 zákona o obcích starostovi. Platí přitom, že starosta je při zastupování obce navenek vázán rozhodnutím obecního zastupitelstva; jménem obce není oprávněn činit právní úkony, dokud zákonem požadované rozhodnutí obecního zastupitelstva chybí. Ustálená judikatura Nejvyššího soudu a Ústavního soudu dospěla k závěru, že rozhodnutí obecního zastupitelstva (příp. obecní rady) podle zákona o obcích o nabytí a převodu nemovitých věcí z majetku obce je třeba považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis) a že právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 39 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 224/2002, náleží Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000, uveřejněný ve Sbírce nálezů Ústavního soudu, svazek 22, pod pořadovým číslem 61, nebo náleží ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, uveřejněný ve Sbírce nálezů Ústavního soudu, svazek 23, pod pořadovým číslem 103). Přijetí usnesení obecního (městského) zastupitelstva o změně obsahu kupní smlouvy tedy představuje vytvoření vůle obce, která nemá právní účinky na vztahy obce k třetím osobám, dokud není relevantním způsobem projevena; je však nezbytnou podmínkou platnosti takového projevu vůle (právního úkonu).

55. Podmínkou vyhovění návrhu na nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření smlouvy o převodu svého spoluvlastnického podílu o velikosti ideální ½ na předmětných nemovitostech na žalobce za kupní cenu 1 Kč je nepochybně platnost ujednání účastníků v dodatku č. 3 smlouvy o sdružení ze dne 12. 10. 1999. Aby bylo ujednání zavazující obec k převodu nemovité věci platné, bylo dle §36a odst. 1 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, platného do 12. 11. 2000, nezbytné, aby o majetkoprávním úkonu obce - závazku převést předmětné domy jakožto nemovité věci, rozhodlo obecní (městské) zastupitelstvo. V řízení bylo prokázáno, že dne 11. 10. 1999 městská rada schválila uzavření smlouvy o vypořádání majetkových vztahů mezi žalobcem a žalovaným s tím, že smlouva řeší majetkový vztah po 20 letech. Následujícího dne, tj. 12. 10. 1999, byl uzavřen dodatek č. 3 smlouvy o sdružení. Projednání dodatků č. 1 a 3 bylo na programu městského zastupitelstva až dne 6. 12. 1999, nicméně hned v úvodu byl tento bod vypuštěn z programu

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

zasedání. Ke schválení uzavření dodatku č. 3 městským zastupitelstvem tedy před podpisem dodatku nedošlo a nedošlo k němu ani následně, dne 6. 12. 1999. Sám žalobce ostatně v žalobě výslovně uvedl, že zastupitelstvo o dodatku č. 3 vůbec nejednalo. Starosta obce nemohl jménem žalované platně uzavřít dodatek č. 3 smlouvy o sdružení, neboť obec prostřednictvím svého zastupitelstva nevytvořila vůli dodatek č. 3 uzavřít. Jestliže tedy obec neprojevila vůli dodatek č. 3 uzavřít a přesto byl starostou města podepsán, tento je dle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, platného do 31. 12. 2013, absolutně neplatný.

56. K argumentu žalobce, že neplatnost právního úkonu způsobil žalovaný, a proto se neplatnosti nemůže dovolávat, soud uvádí: Výklad ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, platného do 31. 12. 2013, je v soudní praxi i v odborné literatuře ustálen v tom, že absolutní neplatnost právního úkonu jako důsledek skutečnosti, že právní úkon je v rozporu se zákonem, působí přímo ze zákona (ex lege) a od počátku (ex tunc), takže subjektivní občanská práva a občanskoprávní povinnosti z takového úkonu vůbec nevzniknou (soudní výrok o neplatnosti právního úkonu není třeba). Absolutní neplatnosti se může dovolat ten, kdo jako dotčený má na tom právní zájem. Soud však přihlíží k absolutní neplatnosti právního úkonu i bez návrhu, tj. z úřední povinnosti. Absolutní neplatnost právního úkonu totiž nastává ze zákona a nikoli tedy z jednání subjektu občanskoprávního vztahu (jako je tomu u relativní neplatnosti právního úkonu podle § 40a o. z.). Za této situace se v případě absolutní neplatnosti právního úkonu nemůže uplatnit ani zásada, že neplatnosti se nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil, jak je tomu v případě relativní neplatnosti právního úkonu (§ 40a věta druhá o. z.). Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 4. 2008 sp. zn. 28 Cdo 2600/2006. V poměrech zákona č. 89/2012 Sb. viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2019 sp. zn. 25 Cdo 909/2019.

57. Není pochyb o tom, že starosta města neměl bez předchozího schválení zastupitelstva přistoupit k podpisu dodatku č. 3 smlouvy o sdružení. Ovšem skutečnost, že dodatek č. 3 nebyl schválen zastupitelstvem města, musela být známa nejen žalované, ale i žalobci. Žalobce se jistě zajímal o výsledek jednání zastupitelstva dne 6. 12. 1999, kde bylo na programu mj. projednání dodatku č. 3 smlouvy o sdružení, nicméně k němu nedošlo.

58. K poukazu žalobce na ustanovení části první hlavy I. o. z., které je možné aplikovat podle §3030 o. z., soud uvádí, že pomocí těchto ustanovení nelze nahradit platný projev vůle žalovaného uzavřít dodatek č. 3 smlouvy o sdružení. Pokud obec řádně neprojevila vůli dodatek č. 3 uzavřít, a dodatek je v důsledku toho absolutně neplatný, nevznikl závazek žalovaného uzavřít smlouvu o převodu svého spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 na předmětných nemovitostech na žalobce za kupní cenu 1 Kč a soud žalobě na nahrazení projevu vůle nemohl vyhovět.

59. Co se týká rozsudku Okresního soudu Praha – východ č.j. 3C 423/2019-109 ze dne 18. 8. 2020, týkal se odlišného problému, než byl řešen v této věci, a to že nebyl zveřejněn záměr žalobkyně uzavřít předmětné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích. Co se týká rozsudku Okresního soudu Praha – východ č. j. 8C 395/2020-103 dne 23. 9. 2021, ten se rovněž týkal odlišného problému, než byl řešen v této věci, a to že záměr žalobce uzavřít předmětnou smlouvu nebyl řádně zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích ve znění platném do 31. 12. 2022, že žalobce transparentně nezdůvodnil odchylku kupní ceny bytů od ceny obvyklé, že předmětná smlouva nenese doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona o obcích a konečně, že usnesení zastupitelstva o schválení uzavření smluv o smlouvě budoucí není dostatečně konkrétní. Okresní soud Praha-východ rozhodl mj. na základě toho, že požadavek na předchozí schválení a souhlas se smlouvou ze strany žalobce, který má doložka dle zákona o obcích osvědčovat, byl naplněn a že bylo alespoň materiálně vyhověno i požadavku na zveřejnění záměru uzavření uvedené smlouvy, byť se tak nestalo ve formě vyžadované zákonem o obcích. Konečně rozsudek

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

Okresního soudu v Liberci ze dne 4. 11. 2021 č.j. 22 C 285/2019 – 749 byl také vystaven na odlišném skutkovém stavu, než je v této věci. Okresní soud v Liberci totiž v řízení o nahrazení projevu vůle města k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů dospěl k závěru, že žalované město Liberec vůli k uzavření převodních smluv vytvořilo s poukazem na konkrétní usnesení zastupitelstva a důvodovou zprávu k usnesení rady města. V tomto řízení však zastupitelstvo žalované před podpisem dodatku č. 3 smlouvy o sdružení vůli k uzavření tohoto dodatku (tj. ani k budoucímu uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu žalovaného na předmětných nemovitostech na žalobce za kupní cenu 1 Kč) neprojevilo.

60. Soud se dále zabýval eventuálním návrhem žalobce, kterým se domáhal určení, že předmětné budovy jsou v jeho výlučném vlastnictví. Vzhledem k tomu, že dle katastru nemovitostí jsou předmětné budovy v podílovém spoluvlastnictví účastníků, soud shledal, že má žalobce na takovém určení naléhavý právní zájem ve smyslu §80 o.s.ř., neboť na základě rozsudku soudu by mohlo dojít k zápisu jeho výlučného vlastnictví do katastru nemovitostí.

61. Žalovaný tvrdil, že nabytí spoluvlastnické právo k předmětným domům buď na základě dvou smluv o dílo ze dne 14. 5. 1997 a 13. 8. 1998 s tím, že zastupitelstvo nikdy nerozhodovalo o uzavření smluv o dílo na výstavbu nemovitostí, nebo na základě smlouvy o sdružení. Smlouva o sdružení však sama o sobě nemohla být titulem pro nabytí vlastnického práva účastníků k předmětným domům, neboť pouze upravovala vytvoření podmínek pro uzavření dotace a pro výstavbu bytových domů sdruženými prostředky a dále vzájemná práva a povinnosti účastníků v rámci hospodaření s majetkem sdružení.

62. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 1090/2008 „právní teorie (srovnej Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., a kolektiv, Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009, str. 752 – 762, Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M., a kolektiv, Obchodní zákoník, 12. vydání, Praha, C.H. Beck, 2009, str. 1107 – 1115, Fiala, J. a kol, Občanské právo, Praha, ASPI, a. s., 2006, str. 81, Štenglová, I., Smlouva o dílo, Praha, C. H. Beck, 2010, str. 61 a násl.) i soudní praxe (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2001, sp. zn. 29 Cdo 1532/99, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelství C. H. Beck - dále jen „Soubor“, pod č. C 319) jsou zajedno v tom, že i smlouva o dílo je titulem, na jehož základě lze nabytí vlastnické právo k nemovitosti. Jestliže v souzené věci měla být smlouvou ze dne 28. 7. 1997 realizována výstavba obecních bytů, je správný závěr odvolacího soudu, že šlo o právní úkon, jímž dojde výstavbou k nabytí vlastnického práva žalované k nově vzniklé nemovitosti. Nelze přehlédnout, že smyslem právní úpravy rozhodování zastupitelstva obce ve věcech vyjmenovaných v § 36a zákona o obcích bylo poskytnout zvýšenou ochranu obecnímu majetku, a podrobit kontrole právní úkony, jimiž je obec zavazována a kterými může dojít k neodčinitelným zásahům do její majetkové podstaty. Oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce, tj. o tom, zda a případně jaký právní úkon obec učiní, je ze zákona beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo, a to tak, že obecní zastupitelstvo rozhoduje o nejzávažnějších, taxativně vypočtených právních úkonech podle § 36a odst. 1 a 2 zákona o obcích, zatímco obecní rada rozhoduje na základě generální (zbytkové) klausele uvedené v § 45 písm. p) zákona o obcích o všech ostatních právních úkonech obce. Žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi (§ 52 odst. 2 věta druhá zákona o obcích), a proto také toliko starosta obce (města) může jménem obce uzavřít smlouvu o nabytí a převodu nemovitých věcí, kterou obec (město) uzavřela. Starosta obce (města) však nemůže vytvářet sám vůli obce; může pouze tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (condicio legis). Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 39 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 2003, sp. zn. 21 Cdo 224/2002, náleží Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000, uveřejněný ve Sbírce nálezů Ústavního soudu, svazek 22, pod pořadovým číslem 61, nebo nález ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, uveřejněný ve Sbírce nálezů Ústavního soudu, svazek 23, pod pořadovým číslem 103). Vzhledem ke shora řečenému nemohou být třetí osoby při právních úkonech dle cit. ustanovení na pochybách, že o takovém právním úkonu musí napřed kladně rozhodnout obecní zastupitelstvo. A protože již od dob starých Římanů platí, že "Ignorantia iuris non excusat", je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku."

63. Jestliže zastupitelstvo města neschválilo uzavření smluv o dílo, dle nichž měl žalovaný nabýt spoluvlastnický podíl k předmětným budovám (§542 odst. 1 obch. zák.), jsou i tyto smlouvy dle názoru soudu stíženy absolutní neplatností dle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

64. Pro případ, že by soud dospěl k tomuto závěru, žalovaný tvrdil, že ze strany účastníků došlo k mimořádnému vydržení předmětných domů. Předmětné domy byly předány zhotoviteli účastníkům v roce 1998 a 1999, k zápisu vlastnického práva žalovaného došlo v roce 2000. Od té doby žalovaný vystupuje v dobré víře jako vlastník předmětných domů.

65. „Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá. Kritéria uvedená v § 992 odst. 1 o. z., resp. dříve v § 130 odst. 1 obč. zák., se tu neuplatní. Podle §1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (o. z.), uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.“ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3387/2021. Žalovaný za účelem výstavby předmětných budov získal státní dotaci a poskytl pozemek ve svém vlastnictví. Mezi účastníky a zhotoviteli byly podepsány dvě smlouvy o dílo, dle nichž byly předmětné budovy postaveny, na základě žádosti účastníků byla vydána v říjnu a listopadu 1999 kolaudační rozhodnutí, mezi účastníky byla podepsána smlouva o sdružení a oba účastníci byli evidováni jako spoluvlastníci předmětných budov v katastru nemovitostí od začátku roku 2000. Účastníci s budovami hospodařili podle smlouvy o sdružení, v níž se dohodli na tom, že část bytových jednotek bude obsazovat a o jejich užívání rozhodovat žalobce po projednání se žalovaným, část bytových jednotek bude obsazovat a o jejich užívání rozhodovat žalobce po předchozím souhlasu žalovaného a část bytových jednotek bude obsazovat a o jejich užívání rozhodovat žalovaný po předchozím projednání se žalobcem (obecní byty). Žalobce měl po dobu trvání sdružení zajišťovat veškerá plnění a služby související s nájmem všech bytů, pečovat o majetek s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklad hradit opravy a údržbu domů, proti tomu měl výlučně žalobce inkasovat ze všech bytů nájemné a úhrady za plnění a služby. Na jednání dne 27. 4. 2022 žalobce potvrdil, že žalovaný byty dle smlouvy o sdružení obsazoval, tj. postupoval podle smlouvy o sdružení, v žalobě poukazoval na to, že se smluvní strany po dobu 20 let podle uzavřené smlouvy o sdružení ve znění třech dodatků fakticky chovaly. Na základě těchto skutečností soud uzavřel, že žalovaný držel předmětné budovy po dobu 20 let nikoli v nepoctivém úmyslu. Došlo tedy na jeho straně k mimořádnému vydržení jeho spoluvlastnického podílu ve smyslu §1095 ve spojení s §3066 o.z. Zda žalovaný vedl předmětné bytové domy ve svých evidencích od roku 2000, jak vyplývá z karet majetku, či až od roku 2015, jak tvrdí žalobce, není podstatné. To, že se žalovaný nepodílel na správě domů a jejich údržbě, bylo nesporné a bylo v souladu se zněním smlouvy o sdružení.

66. Z výše uvedených důvodů tedy soud zamítl i eventuální návrh žalobce na určení, že je výlučným vlastníkem předmětných domů.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková



67. K procesním námitkám na straně žalujících: První jednání ve věci bylo zahájeno dne 26. 1. 2022. Na tomto prvním jednání ve věci byla připuštěna změna žalobního návrhu navržená žalobcem v podání ze dne 4. 1. 2022. První jednání ve věci bylo přerušeno do 27. 4. 2022. Podáním ze dne 19. 4. 2022 vstoupil do řízení na straně žalobce vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva, z. s. Těsně před pokračováním v jednání, dne 22. 4. 2022, žalobce opětovně navrhl změnu žaloby s tím, že pro případ, že by soud nemohl vyhovět žalobnímu návrhu ani eventuálnímu návrhu prvním v pořadí dle návrhu na změnu žaloby ze dne 4. 1. 2022, navrhuje, aby soud uložil žalovanému zaplatit žalobci částku 79 635 525 Kč. Návrh na změnu žaloby ze dne 22. 4. 2022 byl doručen právnímu zástupci žalované dne 26. 4. 2022. Na jednání dne 27. 4. 2022 právní zástupce žalovaného uvedl, že vzhledem k tomu, že dostal do ruky návrh na změnu žaloby den před jednáním, není schopen se k tomuto návrhu vyjádřit, neboť zcela zásadně mění argumentaci žalobce. Na jednání dne 27. 4. 2022 soud zamítl návrh žalobce na změnu žaloby tak, jak byla formulována v podání ze dne 22. 4. 2022, neboť výsledky dosavadního řízení by nemohly být podkladem pro řízení o změněném návrhu, soud by nemohl dne 27. 4. 2022 jednat o změněném návrhu a celé řízení by se radikálně prodloužilo. Upozornil žalobkyni, že může podat samostatnou žalobu o zaplacení částky 79 635 525 Kč.

68. Další jednání ve věci bylo nařízeno na 3. 8. 2022. Ve dnech 10. 5. 2022, 11. 5. 2022 a 12. 5. 2022 bylo účastníkům doručeno odročení jednání na 17. 8. 2022. Po třech měsících, dne 10. 8. 2022, byla soudu doručena ze strany právního zástupce vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva, z.s. žádost o odročení jednání s tím, že v týdnu od 15. 8. 2022 do 31.8.2022 čerpá rodinnou dovolenou. Právní zástupce vedlejšího účastníka soud informoval, že navrhne postupem dle ust. § 93 odst. 2 další vedlejší účastníky řízení, mimo jiné na straně žalované JUDr. H. K. M., advokátku, a další vedlejší účastníky, např. ostatní bytová družstva, která vstoupila do obdobných smluvních vztahů se žalovaným, či jednotlivé členy bytových družstev, případně členy žalobce, neboť výsledek sporu bude mít do jejich sféry zásadní dopad. Právní zástupce vedlejšího účastníka uvedl, že případné zamítnutí žalobního návrhu jako jedné z možných variant rozhodnutí soudu by značně ztížilo převod podílů i v ostatních bytových družstvech ze žalovaného na tato bytová družstva. Poté, co soud nevyhověl návrhu právního zástupce vedlejšího účastníka na odročení jednání, podal vedlejší účastník návrh na vstup vedlejšího účastníka na straně žalované, konkrétně JUDr. H. K. M. advokátky, Ing. arch. K. Č. a Ing. J. K. (ani jedna z navržených vedlejších účastnic na výzvu soudu nesdělila, že do řízení jako vedlejší účastník vstupuje). Žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce vyjádřil svůj nesouhlas s odročením jednání, které navrhl vedlejší účastník na poslední chvíli. Přípisem ze dne 16. 8. 2022 právní zástupce vedlejšího účastníka soud upozornil, že má za to, že výzva ke vstupu vedlejších účastníků do řízení je důvodem pro odročení jednání, neboť je nutné uvedené osoby vyzvat, zda mají zájem být účastníkem řízení na straně žalované, a dle jejich případné kladné odpovědi je řádně předvolat. Právní zástupce vedlejšího účastníka se dostavil na jednání dne 17. 8. 2022. Po poučení soudem dle § 119 a) odst. 1 o.s.ř. právní zástupce vedlejšího účastníka soudu krátkou cestou předal další návrh na vstup vedlejšího účastníka na straně žalobce do řízení, konkrétně Bytového družstva Zahrada (ani tento subjekt soudu na výzvu nesdělil, že do řízení jako vedlejší účastník vstupuje).

69. Poté, co soud na žádost právního zástupce žalobce a právního zástupce vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva odročil jednání za účelem zaslání a případného přednesu závěrečných návrhů na středu 24. 8. 2022, byl soudu dne 19. 8. 2022 osobně doručen vstup vedlejšího účastníka do řízení na straně žalobce, konkrétně J. P., [redacted]. Dne 24. 8. 2022 byl soudu z datové schránky žalobce zaslán dokument nazvaný vstup vedlejšího účastníka do řízení na straně žalobce, konkrétně Ing. O. Ch. [redacted]. K podání došlo dne 24. 8. 2022 v 08:41 hod. Téhož dne v 09:04 hod. byla soudu ze strany vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva doručena námitka

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

nepřípustnosti vedlejšího účastenství Ing. O. Ch. s tím, že je třeba přezkoumávat právní zájem Ing. O. Ch. Vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva označil tučně a podtržením větu, že o námitce nepřípustnosti vstupu vedlejšího účastníka do řízení příslušný soud rozhoduje usnesením, přičemž do doby, než bude o přípustnosti vedlejšího účastenství pravomocně rozhodnuto, nelze pokračovat v řízení.

70. Ing. arch. K. Č. soudu sdělila, že nehodlá at' již z pozice fyzické osoby nebo vystupovat jako vedlejší účastník v řízení. Usnesením ze dne 12.9.2022 č.j. 7 C 371/2020 – 633 soud vyzval vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva, aby označil Ing. J. K. jehož označil jako možného vedlejšího účastníka, datem narození a adresou bydliště. Soud poučil vedlejšího účastníka, že nebude-li podání řádně opraveno a doplněno, soud nebude k návrhu na vstup vedlejšího účastníka Ing. J. K. přihlížet. Výzva zůstala bez reakce. Přípisem ze dne 12. 9. 2022 soud sdělil Ing. O. Ch. že dne 24. 8. 2022 byla soudu doručena listina vstup vedlejšího účastníka O. Ch. do řízení na straně žalobce. Listina byla doručena prostřednictvím datové schránky žalobce, ale byla opatřena pouze jednoduchým podpisem Ing. O. Ch. Vzhledem k tomu, že se jedná o návrh ve věci samé ve smyslu § 42 odst. 2 o.s.ř., bylo jej třeba doplnit nejpozději do tří dnů předložením originálu, případně písemným podáním stejného znění. Jelikož k tomuto doplnění včas nedošlo, soud k uvedenému podání nepřihlíží. Uvedený přípis byl dán na vědomí právnímu zástupci žalobce, žalovaného i vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva. Na uvedený přípis nikdo nereagoval.

71. Další jednání ve věci bylo nařízeno na 15. 3. 2023. K žádosti právního zástupce vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva, z. s. bylo jednání odročeno na 20. 4. 2023. Podáním ze dne 12. 4. 2023 právní zástupce vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva pro případ, že nebude rozhodnuto o přerušení řízení či odročení jednání z důvodu rozhodnutí o vedleším účastenství, požádal o odročení jednání nařízeného na 20. 4. 2023. Důvodem je již v závěru ledna objednaná rodinná dovolená právního zástupce vedlejšího účastníka od 20. 4. 2023 do 30. 4. 2023. Podáním ze dne 18. 4. 2023 vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva vznesl námitku nepřípustnosti vedlejšího účastenství J. P. neboť vedlejší účastník má pochybnost, zda J. P. dostatečně prokázal svůj právní zájem či nikoli, aby byl vedleším účastníkem na straně žalobce, a zda mu tedy svědčí právo být účastníkem řízení. Vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva zvýraznil v podání větu, že o námitce nepřípustnosti vstupu vedlejšího účastníka do řízení příslušný soud rozhoduje usnesením, přičemž do doby, než bude o přípustnosti vedlejšího účastenství pravomocně rozhodnuto, nelze pokračovat v řízení.

72. Z výše uvedeného je evidentní, že se vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva ve spolupráci s některými členy žalobce v tomto řízení opakovaně dopouštěl vysoce obstrukčního jednání s cílem co nejvíce oddálit rozhodnutí soudu. Bezprostředně před soudním jednáním byly zasílány návrhy na přistoupení vedlejších účastníků či samotná přistoupení vedlejších účastníků a vzápětí námitky nepřípustnosti vedlejšího účastenství. Např. vedlejší účastník Spravedlnost pro bytová družstva v podání ze dne 10. 8. 2022 soud informoval, že navrhne vedlejší účastníky řízení, mj. členy žalobce, neboť výsledek sporu bude mít do jejich sféry zásadní dopad. Za 23 min. poté, co bylo v den nařízeného jednání soudu (24. 8. 2022) doručeno podání s přistoupením Ing. O. Ch. do řízení, byla soudu ze strany stejného vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva doručena námitka nepřípustnosti vedlejšího účastenství Ing. O. Ch. s tím, že je třeba přezkoumávat právní zájem Ing. O. Ch.

73. Soud se domnívá, že jsou splněny podmínky pro to, aby k výše uvedeným obstrukčním návrhům, tj. k návrhům, které představují zneužití procesního práva, nebylo přihlíženo ve smyslu Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohávková

§41a odst. 3 o.s.ř. ve spojení s §2 a §6 o.s.ř. Nerozhodoval tak o poslední námitce nepřipustnosti vedlejšího účastenství vedlejšího účastníka Spravedlnost pro bytová družstva týkající se J. P. ,

74. Soud rozhodl o náhradě nákladů řízení v souladu s § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalovanému náhradu nákladů řízení v plné výši. Náhrada nákladů řízení spočívá v odměně právního zástupce žalovaného dle §7, §9 odst. 3 písm. b) a §11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve výši 2500 Kč za jeden úkon právní služby x 11 (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření žalovaného ze dne 29. 9. 2021, účast na jednání dne 26. 1. 2022 delší 2 hodin, vyjádření ze dne 7. 4. 2022, účast na jednání dne 27. 4. 2022 delším 2 hodin, vyjádření ze dne 8. 7. 2022, účast na jednání dne 17. 8. 2022, účast na jednání dne 24. 8. 2022, účast na jednání dne 20. 4. 2023), náhradě hotových výdajů dle §13 advokátního tarifu po 300 Kč za každý z uvedených úkonů právní služby a DPH v sazbě 21% z výše uvedených částek, celkem 37 268 Kč. Soud rozhodl, že jsou žalobce a oba vedlejší účastníci povinni zaplatit náhradu nákladů řízení společně a nerozdílně k rukám zástupce žalované (§149 odst. 1 o.s.ř.) ve lhůtě 3 dnů od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o.s.ř.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu Praha-západ. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li účastník povinnost uloženou tímto rozsudkem ve stanovených lhůtách, může se osoba oprávněná domáhat výkonu rozhodnutí či nařízení exekuce.

V Praze dne 20. duben 2023

JUDr. Blanka Rejšková v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bělohlávková