Číslo jednací: 75Cm 98/2011 - 45

U S N E S E N Í

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Ivanou Zelníčkovou v právní věci navrhovatele: **V. M.**, dat. nar. xxx, bytem xxx, právně zast.: Mgr. Šárka Mixová, advokátka se sídlem Štěpánská 39, 110 00 Praha 1, a dále za účasti: **Lidové bytové družstvo xxx,** xxx, **o nahrazení projevu vůle družstva převést nebytový prostor do vlastnictví navrhovatele**

t a k t o :

I. Návrh, kterým se navrhovatel domáhal, aby soud nahradil projev vůle Xxx xxx uzavřít s navrhovatelem smlouvu následujícího znění:

Smlouva o bezplatném převodu vlastnictví jednotky (jiného nebytového prostoru)
uzavřená dne, měsíce a roku níže uvedeného
ve smyslu ustanovení zákona č.72/1994 v platném znění,

mezi Lidovým bytovým družstvem xxx
se sídlem xxx
IČ: xxx
zapsaném v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka xxx
dále jen „převodce“
na straně jedné

a

panem V. M.
nar. xxx
trvale bytem xxx
členem Xxx xxx
dále jen „nabyvatel“
na straně druhé

I. Základní ustanovení o jednotce a jejím bezplatném převodu

1. Převodce jako výlučný vlastník budovy – bytového domu č.p.xxx, ulice Xxx a stavebního pozemku č.parc. xxx v katastrálním území Xxx, na kterém uvedený dům stojí, vymezil v této budově jednotky podle zákona o vlastnictví k bytům a podal Katastrálnímu úřadu Praha – město návrh na zápis svého prohlášení o vymezení jednotek do katastru nemovitostí dne 18.3.1999 pod čj. V9-7058/99.

2. Převodce touto smlouvou převádí do vlastnictví nabyvatele jednotku – jiný nebytový prostor, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen převáděnou jednotku) a s ideálním podílem na společných částech budovy a na pozemku uvedených v této smlouvě. Převod je bezplatný.

3. Převodce prohlašuje, že na převáděné jednotce, na jejích součástech a příslušenství, na společných částech domu ani na pozemku neváznou žádná věcná břemena ani jiná věcná práva třetích osob či jiné právní závady, a že vznik takových práv nebyl ani sjednán.

4. Na převodce, který je bytovým družstvem,označovaným podle dřívějších právních předpisů jako lidové bytové družstvo, přešlo vlastnictví k nemovitostem v k.ú. Xxx podle usnesení z 18.11.1992 o zrušení předchozího vlastníka, bývalého Xxx xxx, k 18.1.1993. Nemovitosti převodce jsou zapsány na listě vlastnictví LV xxx pro katastrální území Xxx.

5. Nabyvatel, který přijímá převáděnou jednotku se všemi součástmi a příslušenstvím od převodce do svého vlastnictví, prohlašuje, že mu je její stav znám. Jednotka již byla nabyvateli zcela předána a nabyvatel je oprávněn užívat ji ve shodě s jejím stavebním určením jako xxx.

II. Předmět převodu

1. Předmětem převodu, který převodce bezplatně převádí a nabyvatel nabývá v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění do výlučného vlastnictví podle této smlouvy je jiný nebytový prostor – jednotka č. xxx umístěný v xxx patře domu č.p. xxx v k.ú. Xxx (Xxx).

   Podlahová plocha jednotky – nebytového prostoru
   Jednotka se skládá z místností o této podlahové ploše (v m2):

místnost	29,8 m2
předsíň	4,5 m2
záchod	1,9 m2
koupelna	5,0 m2
komora	15,8 m2
komora	3,4 m2

   Celková podlahová plocha jednotky 60,4 m2.
   Celková podlahová plocha jednotky po zaokrouhlení 60,0 m2.

   Popis vybavení nebytového prostoru

topná tělesa plynová	1
topná tělesa na tuhá paliva	1
záchodová mísa	1
splachovací zařízení	1
vana	1
ohřívač vody na tuhá paliva	1

   Do jednotky jsou zavedeny rozvody vody, plynu a elektřiny.

K jednotce patří podlahová krytina a stropní vystrojení místností, nenosné příčky a vnitřní dveře a okna uvnitř jednotky, jakž i vnitřní strany vstupních dveří do jednotky včetně zárubní a vnitřní strany vnějších oken. K jednotce dále patří vnitřní rozvody elektřiny a kanalizace (kromě stoupacích vedení) včetně k nim připojených předmětů (rozvody elektřiny počínajíce elektroměrem, rozvody plynu počínajíce plynoměrem).

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku (odpovídající podílu velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově): 60/2646.

2. Spolu s vlastnictvím k jednotce č. xxx, přechází na nabyvatele spoluvlastnický podíl o velikosti 60/2646 na společných částech budovy.
   Společnými částmi domu jsou části domu, určené zejména pro společné užívání vlastníků jednotek v domě. Společnými částmi domu (pokud se v domě a na pozemku, na kterém dům stojí, příp. pod tímto pozemkem nacházejí) jsou základy domu včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchod (vestibul, průjezd), schodiště, chodby, balkony (lodžie, terasy), komíny, domovní rozvody vody, plynu, elektřiny, tepla a teplé vody, domovní kanalizace, domovní klimatizace (odsávání, ventilátory), společná televizní anténa a obdobná zařízení, výtah (včetně strojovny a šachty, příp. oplocení), domovní kotelna a společné místnosti (prostory). Společnými částmi jsou také obvodové a nosné zdi (stěny) a průčelí domu včetně jejich členění, příp. jiné části domu, určené pro společné užívání vlastníků jednotek v domě.
   Společnými částmi domu jsou též vnější strany vstupních dveří do jednotek a vnější strany vnějších oken jednotek (včetně oken do dvora a světlíku apod.).
   Společnými částmi domu jsou rovněž podlahová krytina a stropní vystrojení místností (prostor), které jsou společnými částmi domu, dveře, okna a nenosné příčky ve společných částech domu, rozvody vody, plynu, elektřiny, tepla a teplé vody (a kanalizace) ve společných částech domu a zařízení a vybavení společných místností (prostor).

3. Předmětem bezplatného převodu je dále podle § 21 zákona č.72/1994 Sb., v platném znění, spoluvlastnický podíl ke stavebnímu pozemku parc.č. xxx, na kterém stojí budova č.p.xxx v katastrálním území Xxx, obec Praha, o velikosti 60/2646.
   Spoluvlastnický podíl k pozemku odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.

Nabyvatel prohlašuje, že výše uvedené nemovitosti či podíly k nim nabývá do výlučného vlastnictví ve smyslu platných právních předpisů.

III. Práva a závazky přecházející z převodce na nabyvatele

1. Z vlastníka budovy na vlastníka jednotky přecházejí příslušná práva a povinnosti dosavadního vlastníka, související s provozem domu, jeho společných částí a pozemku, zejména z uzavřených smluv ve vztahu k rozvodům (dodávkám) vody, plynu, elektřiny, tepla a teplé vody a ke kanalizaci.
2. Z vlastníka budovy na vlastníka jednotky přecházejí příslušná práva a povinnosti dosavadního vlastníka, vyplývající z obecně závazných právních předpisů, zejména ze zákona o vlastnictví bytů a z občanského zákoníku, ze stavebního zákona, ze zákona o telekomunikacích, ze zákona č. 222/1994 Sb. (týkajícího se nethetického odvětví), ze zákona o státní památkové péči a předpisů a norem, které s nimi souvisejí.
3. Převodce dále prohlašuje, že s výjimkou práv a závazků uvedených výše, nebyla zjištěna žádná práva a žádné závazky, které se týkají předmětné budovy, jejích společných částí a práva k pozemkům, které by přecházely na nového vlastníka.
4. Na předmětných nemovitostech neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiná právní omezení.

IV. Vzájemné vypořádání převodce a nabyvatele, prohlášení převodce dle § 24 odst.5 a odst.6 zákona č. 72/1994 Sb, v platném znění

1. Převodce potvrzuje, že v souladu s § 24 odst.5 zákona č.72/1994 Sb. v platném znění, nemá za nabyvatelem ke dni podpisu této smlouvy žádné pohledávky.
2. Převodce potvrzuje, že v souladu s § 24 odst.6 zákona č72/1994 Sb. v platném znění nečerpá žádný úvěr od banky a že převáděné jednotky se tedy netýká splátka části jakéhokoli úvěru věřiteli.
3. Převodce se v souladu s § 24 odst.7 zákona č.72/1994 Sb. v platném znění zavazuje, že do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém katastrální úřad oznámí převodci vklad práva do katastru nemovitostí, provede vyúčtování a následně převod prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popř. domu a jednotky a dále prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku, a to zpětně ke dni nabytí vlastnického práva. Nevyčerpané prostředky určené k vypořádání převede převodce na účet správce.

V. Zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

1. Správcem domu je Lidové bytové družstvo xxx, xxx, IČ xxx.
   Pravidla pro užívání, správu, údržbu a opravy společných prostor domu a domu jako celku (domovní řád) a pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných prostor domu a domu jako celku jsou součástí prohlášení vlastníka.
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek se řídí zákonem č.72/1994 Sb. v platném znění, práva a povinnosti jsou určeny občanským zákoníkem a prohlášením vlastníka. Nabyvatel se zavazuje řídit pravidly obsaženými v prohlášení vlastníka.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým se nahrazuje projev vůle převodce.
2. Návrh na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Xxx, je oprávněn podat nabyvatel.
3. Práva a povinnosti z této smlouvy vznikají vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
4. Tato smlouva se pořizuje v šesti vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží jedno a čtyři vyhotovení obdrží příslušný katastrální úřad.
5. Přílohou této smlouvy jsou schémata všech podlaží budovy,

se z a m í t á.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Navrhovatel se svým návrhem došlým soudu dne 1. 8. 2011, doplněným dne 20. 9. 2011, domáhal, aby soud nahradil projev vůle družstva uzavřít s navrhovatelem smlouvu o převodu nebytového prostoru ve znění uvedeném ve výroku I. tohoto usnesení.

Navrhovatel ve svém návrhu uvedl, že užívá nebytový prostor – xxx č. xxx nacházející se v xxx patře domu č. p. xxx, Xxx, Xxx, který je ve vlastnictví družstva. Navrhovatel dále uvedl, že tento nebytový prostor užívá od roku 1963, přičemž dne 18. 2. 1991 byl navrhovatel přijat za řádného člena družstva, když v roce 1991 zaplatil členský vklad ve výši 3.000,- Kč a byl mu vystaven členský průkaz č. Xxx v Praze. Navrhovatel dále uvedl, že žádostí ze dne 25. 6. 1992 a následně žádostí ze dne 2. 6. 1995 požádal družstvo o převod xxx do jeho vlastnictví, avšak do dnešního dne k převodu nedošlo, přičemž taktéž byla navrhovateli dána výpověď z nájmu předmětného nebytového prostoru a podána žaloba na vyklizení, která byla pravomocně zamítnuta. Navrhovatel dále poukázal na ust. § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, jakož i na ust. § 24 zákona o vlastnictví bytů, přičemž poukázal dále na to, že LBD xxx vyzývalo navrhovatele, zda má o předmětný převod zájem. Zdůraznil, že v daném případě dle jeho názoru není nutné splnit podmínku, aby se navrhovatel sám podílel na financování předmětného nebytového prostoru. Navrhovatel dále uvedl, že dle jeho názoru je LBD xxx právním nástupcem LBD xxx, přičemž členství navrhovatele v původním družstvu kontinuálně přešlo na jeho členství v LBD xxx. Navrhovatel poukázal dále na to, že mu svědčí právo nájmu k předmětnému nebytovému prostoru. Navrhovatel má za to, že jelikož splnil všechny podmínky nejen dle ust. § 23 ZVB, ale i podmínky ust. § 24 odst. 2 ZVB, tj. učinil výzvu k bezplatnému převodu nebytového prostoru v zákonem stanovené lhůtě a zaplatil částečnou rekonstrukci xxx, jsou splněny všechny podmínky pro to, aby soud jeho návrhu tak, jak byl podán, vyhověl a nahradil projev Xxx v xxx uzavřít s navrhovatelem smlouvu ve znění shora uvedeném.

Další účastník, tj. družstvo, ve svém vyjádření uvedlo, že dle jeho názoru návrh navrhovatele tak, jak byl podán, nemá oporu v zákoně, jelikož navrhovatel ani žádný jeho právní předchůdce se nijak nepodílel na financování nebytového prostoru, jak stanoví ust. § 23 odst. 3 ZVB. Družstvo ve svém vyjádření dále uvedlo, že dle jeho názoru nepřichází v úvahu ani aplikace ust. § 24 ZVB, jelikož ust. § 24 ZVB nelze užít, když nájemní vztah k xxx navrhovateli vznikl v roce 1963, přičemž členský vztah vznikl až v roce 1991. Další účastník poukázal dále na to, že ust. § 24 ZVB pouze stanoví podmínky pro převod bytů a nebytových prostorů, avšak rozhodně toto zákonné ustanovení neukládá nikomu žádnou povinnost uzavřít smlouvu o bezplatném převodu jednotky. Jediné ustanovení, které ukládá družstvu povinnost uzavřít smlouvu, je ust. § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, které však na tento případ nedopadá. Další účastník dále poukázal na to, že úmyslem zákonodárce rozhodně nebylo, aby každý nájemce, který se stal uživatelem nebytového prostoru, mohl následně požádat o bezplatný převod tohoto nebytového prostoru v hodnotě řádu milionů do vlastnictví. A konečně vedlejší účastník zdůraznil, že ust. § 23 odst. 3 ZVB stanoví, že se na financování nebytového prostoru musela podílet svým členským podílem fyzická osoba, člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce, k čemuž však v daném případě nedošlo, a dle názoru tohoto účastníka není možné posuzovat účast navrhovatele na částečné rekonstrukci bytu jako financování nebytového prostoru dle ust. § 23 odst. 3 ZVB. Ze všech těchto důvodů tedy navrhl tento účastník zamítnutí žaloby v plném rozsahu s tím, že náklady řízení nepožaduje, jelikož mu v souvislosti s tímto řízením žádné nevznikly.

Mezi účastníky je nesporné, že navrhovatel se v roce 1963 stal uživatelem předmětného nebytového prostoru, který užívá dodnes. Mezi účastníky je taktéž nesporné, že navrhovatel byl členem původního LBD xxx, přičemž se stal následně dle delimitačního protokolu a

stanov družstva taktéž členem Xxx xxx. Mezi účastníky je taktéž nesporné, že navrhovatel je nájemcem předmětného nebytového prostoru. Mezi účastníky však zůstává spornou skutečností, zda-li navrhovatel má právo na bezplatný převod bytové jednotky, a to ať už dle ust. § 23, či dle ust. § 24 ZVB.

Z provedených důkazů soud zjistil následující:

Z výzvy učiněné družstvu podepsané panem M. ze dne 2. 6. 1995 soud zjistil, že tímto navrhovatel požádal podle zákona o vlastnictví k bytům o uzavření smlouvy o převodu užívaného bytu č. xxx v xx. podlaží domu xxx v xxx, přičemž tato výzva byla doručena družstvu dne 9. 6. 1995.

Z článku 5.1. a) stanov Xxx xxx obsahujících úpravu k 3. 11. 1992 soud zjistil, že členství v družstvu vzniká dosavadním členům LBD xxx bydlícím na obvodě Praha xxx při ustavení družstva dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku.

Ust. § 23 odst. 2 ZVB stanoví, že družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou, členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. 6. 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu.

Ust. § 23 odst. 3 ZVB stanoví, že obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba, člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.

Ust. § 24 odst. 1 ZVB stanoví, že jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a xxx vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné.

Ust. § 24 odst. 2 ZVB stanoví, že ust. odst. 1 platí i pro převody bytů, garáží a ateliéru v budovách, které k datu účinnosti tohoto zákona byly ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako „Lidová bytová družstva“, pokud se převádějí z vlastnictví popřípadě spoluvlastnictví uvedených družstev do vlastnictví členů – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl na základě skutečností stanovených zákonem.

Na základě shora uvedeného a po provedeném dokazování, vycházeje rovněž z nesporných skutkových tvrzení účastníků, soud dospěl k následujícím právním závěrům:

Ačkoli se navrhovatel, jak vyplynulo z provedeného dokazování a shodných skutkových tvrzení účastníků, stal uživatelem nebytového prostoru v době existence právního předchůdce Xxx xxx, a to LBD xxx v roce 1963 a v roce 1991 členem tohoto právního předchůdce a přešlo na něj kontinuálně přešlo členství v LBD xxx, je soud v daném případě soud toho názoru, že zde nelze aplikovat ust. § 23 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, který výslovně stanoví, že člen nebo jeho právní předchůdce se musel výhradně podílet na financování nebytového prostoru svým členským podílem. Dle názoru soudu však tomu v daném případně

nebylo, jelikož navrhovatel se stal uživatelem nebytového prostoru o mnoho let dříve, než se stal členem LBD xxx, tudíž on ani jeho právní předchůdce se na financování nebytového prostoru svým členským podílem nikterak nepodílel. V dané věci je však soud dále i toho názoru, že zde nelze aplikovat ani ust. § 24 odst. 2 ZVB, a to s odkazem na ust. § 24 odst. 1 ZVB, jelikož tato právní úprava se nevztahuje k ust. § 23 odst. 2 ZVB, pokud se týká povinnosti družstva uzavřít smlouvu o bezplatném převodu jednotky. Dle názoru soudu ust. § 24 ZVB v podstatě stanoví podmínky pro převod nebytových prostorů, kdy tyto musí být převedeny bezplatně, pokud se družstvo samo rozhodne tyto prostory převést, přičemž tedy v každém jednotlivém případě záleží na úpravě toho kterého družstva ve stanovách, rozhodnutí orgánů tohoto družstva o převodu bytové jednotky atd.

S ohledem na všechny tyto skutečnosti tedy dospěl soud k závěru, že, jelikož zákonná povinnost družstva uzavřít smlouvu o bezplatném převodu bytových a nebytových jednotek je stanovena pouze v ust. § 23 odst. 2 a 3 ZVB, která, jak uvedeno výše, na navrhovatele nedopadá, protože tento se nikterak nepodílel svým členským podílem na financování předmětného nebytového prostoru, návrhu tak, jak byl podán, nemůže být vyhověno, a proto rozhodl jak ve výroku I. tohoto usnesení uvedeno a návrh na nahrazení projevu vůle v plném rozsahu zamítl.

Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., tedy o zásadu úspěšnosti ve sporu. V daném případě však dalšímu účastníkovi, jak sám uvedl, žádné náklady v souvislosti s tímto řízením nevznikly, nemá tedy na jejich náhradu právo, a proto soud rozhodl jak uvedeno ve výroku II. tohoto usnesení.

P o u č e n í: Proti tomuto usnesení l z e podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

V Praze dne 30. října 2012

JUDr. Ivana Zelníčková,v.r.
samosoudkyně

Za správnost:
Štenclová Marie