



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Zuzanou Ciprýnovou v právní věci žalobce: **Ing. J. R.**, nar. xxx, xxx, xxx, proti žalovanému: **Bytové družstvo Xxx**, IČO xxx, xxx, xxx, zastoupen: Jarmila Vrbová, advokát, 277 43 Chlumín 53, o **nahrazení projevu vůle**

t a k t o :

I. Žaloba na nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu družstevní jednotky č. xx se spoluvlastnickým podílem na pozemku č. xxx a budově čp. xxx o velikosti 212/19320 v Praze xxx do vlastnictví žalobkyně **s e z a m í t á .**

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalobci k rukám jeho právního zástupce na náhradě nákladů částku 9.880 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně požadovala po soudu, aby nahradil projev vůle družstva, aby se žalobkyní uzavřel smlouvu o převodu družstevního bytu č. xxx v domě č.p.xxx umístěném na pozemku parc.č. xxx spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 212/19320 kat. území Praha, obec xxx. Uvedla, že je členkou žalovaného a nájemcem dvou bytových jednotek č. xx a č. xx v domě čp. xxx. Na členských schůzích žalovaného 55 a 56 došlo ke schválení převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví. Žalobkyně předala žalovanému podepsanou smlouvu o převodu družstevního bytu č. xx a návrh na vklad do Katastru nemovitostí a totéž učinila i u bytové jednotky č. xx. Současně žalovanému předala žádost z 13.10.2014 o převod obou bytových jednotek do osobního vlastnictví. K převodům dosud nedošlo.

Žalovaný uvedl, že žalobkyně je podle nájemní smlouvy ze dne 4.1.2012 nájemkyní bytu dle interního označení žalovaného č. xx, který byl prohlášením vlastníka budovy ze dne

27.7.2011 vymezen jako dvě bytové jednotky, a to č. xx o výměře 21,2 m² a bytové jednotky č. xx o výměře 36,5 m². Ke dni zahájení nájmu (podpisu nájemní smlouvy) 25.5.2012 byly obě bytové jednotky sloučeny a pronajaty jako jeden byt a následně na základě stavebního povolení z 2.4.2012 byly sloučeny v bytovou jednotku č. xxx o velikosti 2 + k.k. s přísl. o výměře 57,7 m² se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku ve výši id. 577/19320. Ohledně sloučené jednotky 2+k.k. účastníci spolu uzavřely smlouvu o převodu jednotky do vlastnictví žalobkyně. Katastrální úřad zápis vkladu vlastnického práva bytu 2+k.k. na žalobkyni neprovedl a neprovedl ani zápis vkladu vlastnického práva na žalobkyni k bytové jednotce č. xx (samostatně) a k bytové jednotce č. xx (samostatně) pro rozpor právního stavu se stavem skutečným. Žalobce věc řešil změnou prohlášení vlastníka, na jehož základě by bylo možné dosáhnout změny záznamů v katastru nemovitostí, avšak žalobkyně podala k Městskému soudu v Praze žalobu 27 C 4/2012 a z důvodu soudního řízení Katastrální úřad vyznačil v katastru nemovitostí plombu u bytové jednotky č. xx. Plomba brání zápisu jakékoliv změny.

V řízení vyšlo najevo, že žalovaný převádí byty do osobního vlastnictví. Tuto skutečnost nikdo nerozporoval, naopak z chování obou účastníků vyplývá snaha o převody bytů do osobního vlastnictví. To, že člen družstva má právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu plyne i z čl. 18 odst. 1 písm.f) stanov žalovaného. Informace o jednotce z Katastrálního úřadu (dále jen KÚ) plyne, že v KÚ je zapsána jednotka xxx – byt, nacházející se v budově xxx, vlastníkem je Bytové družstvo Xxx, podíl na společných částech činí 212/19320 a jednotka č. xxx/xx – byt, nacházející se v budově xxx, vlastníkem je Bytové družstvo Xxx, podíl na společných částech činí 365/19320. Současně je připsána plomba k datu 11.6.2012 s poznámkou, že byla podána žaloba k soudu. Žalobkyně se žalovanou dne 4.1.2012 uzavřely nájemní smlouvu. Předmětem smlouvy je byt č. xx (dle interního označení) sestávající se z kuchyně a dvou pokojů. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. K nájemní smlouvě byl dne 25.5.2012 sepsán dodatek, kde je uvedeno, že žalobkyni byl pronajat byt č. xx deklarovaný v prohlášení jako dva byty č. xx a xx. V tomto dodatku je uvedeno, že se jedná o byt o velikosti 2+KK o celkové výměře 57,7 m². Žalobkyně žalovanému zaslala předžalobní upomínku z 11. 11. 2014 v níž žalovanou vyzvala k podepsání smluv o převodu bytových jednotek č. xx a č. xx do osobního vlastnictví. Dopis byl dán na poštu 20. 11. 2014. Žalobkyně tvrdila a své tvrzení doložila prohlášením žalovaného ze dne 2.11.2011, v němž tehdejší předseda a místopředseda představenstva družstva prohlásili, že byty č. xx a xx jsou sloučeny, z čehož plyne, že ke sloučení bytu došlo před podpisem nájemní smlouvy žalobkyní. Dle shodného tvrzení účastníků k stavebnímu řízení o sloučení dvou bytových jednotek došlo až v únoru 2012. Nejpozději v této fázi muselo být žalobkyni zřejmé, že žalobkyně v době, kdy podepisovala smlouvu o převodu členských práv a povinností, že katastr nemovitostí eviduje dvě bytové jednotky č. xx a xx, ale že ve skutečnosti tyto jednotky již fakticky neexistují a namísto nich existuje jeden sloučený byt. Dříve než byla podána žádost na KÚ o zápisu převodu vlastnického práva na žalobkyni, měl být tento stav uveden do souladu k čemuž nedošlo a rozporný stav trvá i ke dni rozhodnutí soudu.

V řízení bylo dále prokázáno, že byl vydán rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5. 3. 2015 č.j. 4 Co 213/2014 – 137, který se týká žalobkyně Ing. J. R. proti Bytovému družstvu Xxx o přezkoumání rozhodnutí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. 4. 2014 č.j. 27 C 4/2012. Vrchní soud v Praze vyšel z toho, že byla zjištěna správná skutková zjištění, že jednotka č. xxx (pozn.soudu – pod č. xx byl na KÚ podán návrh na převod sloučené bytové jednotky do osobního vlastnictví) o celkové výměře 53,17 m² v budově č.p. xxx včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 577/19320 na společných částech domu a pozemku neexistuje.

Právně totiž nevznikla, protože podle evidence katastru nemovitostí a do katastru nemovitostí vloženého prohlášení vlastníka vedeného pod sp. zn. W-37159/2011-101 byly v domě č.p. xxx ke dni podání návrhu, tedy k datu 11. 6. 2012 zapsány dvě bytové jednotky označené čísly xx až xx se spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku. Nedošlo totiž k řádné evidenci předmětné družstevní jednotky vzniklé sloučením jednotek v katastru nemovitostí evidovaných pod čísly xx a xx, neboť nebyla před realizací stavebních prací uzavřena platná smlouva o výstavbě podle § 13 odst. 3 ve spojení s § 17 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění do 31. 12. 2013 se všemi vlastníky bytových a nebytových jednotek. Vlastnictví této jednotky pak dosud nebylo vymezeno ani v prohlášení vlastníka. Dalším důvodem nevyhovění žalobě je také rozpor v celkové výměře podlahové plochy.

Po takto zjištěném skutkovém stavu soud žalobu zamítl, neboť pokud by žalobě vyhověl, vydal by zmatečné rozhodnutí. V současné době existuje rozpor mezi skutečným stavem a stavem právním. Skutečný stav je takový, že dvě bytové jednotky č. xx a xx nacházející se v domě čp. xxx v Praze xxx byly sloučeny do jedné bytové jednotky s interním označením č. xx (v případě podání na KÚ vedeno jako sloučená jednotka č. xx) v době, než se žalobkyně stala členkou družstva a nájemce bytu. Na druhé straně KÚ eviduje stále dvě bytové jednotky č. xx a xx. Pokud tento rozpor nebude odstraněn, KÚ převod vlastnictví nezapiše, neboť mu v tom brání zápis plomby. Ta značí to, že proběhlo soudní řízení a dokud nebude odstraněn rozpor ve skutečném stavu a právním stavu, KÚ jiný nový zápis neprovede. Postup, jak tento stav napravit, popsal Vrchní soud v Praze, již jako soud odvolací, ve svém rozhodnutí ze dne 5. 3. 2015 č.j. 4 Co 213/2014 – 137, když potvrdil rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. 27 C 4/2012. Podle § 13 odst. 3 druhá věta zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů „Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnickým podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě“. Smlouva o výstavbě by měla být správně uzavřena před realizací stavebních prací se všemi vlastníky bytových a nebytových jednotek. Taková smlouva je totiž obligačním právním institutem, majícím věcně právní účinek, kterým je vznik vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu, jejíž účinek může nastat např. i stavební úpravou na jednotky rozdělené budovy.

Soud pak uzavírá, že žalobkyně v době, kdy podepisovala smlouvu o převodu členských práv a povinností, při vysokoškolském vzdělání, které má, musela vědět a věděla, že katastr nemovitostí eviduje dvě bytové jednotky č. xx a xx, ale že ve skutečnosti přebírá sloučený byt. Dříve než byla podána žádost na KÚ o zápisu převodu vlastnického práva na žalobkyni, měl být tento stav uveden do souladu. Pokud nebude tento rozpor odstraněn, nemůže být žalobkyně ve věci úspěšná. Žalobě vyhovět nešlo.

Soud poukazuje i na to, že s bytem č. xx (sloučeným) je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemků o velikosti 577/19320. Takto určenému spoluvlastnickému podílu by pak měla odpovídat výměra podlahové plochy o velikosti 57,70 m², ta je však ve smlouvě o převodu uvedena výměrou 53,17m². Tedy je třeba odstranit i tento rozpor.

Pokud žalobkyně odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu 29 ICDO 34/2015 ze dne 3.3.2016, toto rozhodnutí není pro daný případ příslušné, neboť řeší situaci, kdy došlo sice k chybnému vymezení jednotek v domě v době do 31.12.2013 (chybné prohlášení vlastníka nemovitosti) tj. za účinnosti zákona 72/1994 Sb., a na základě tohoto chybného prohlášení došlo již k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za tohoto stavu (vzniku vlastnického práva k jednotce) nelze po 1.1.2014 prohlásit prohlášení vlastníka za neplatné a

nelze tím pádem ani prohlásit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo. Rozdíl oproti projednávané věci spočívá tedy v tom, že žalobkyni dosud vlastnické právo k jednotce nevzniklo a nebylo zapsáno do katastru nemovitostí.

Žalobkyně se hájí tím, že byla žalovaným uvedena v omyl a poukazuje na dobré mravy, soud k tomu uvádí, že žalobkyně, která má již určité životní zkušenosti, neboť je narozena v r. 1966 a dosáhla vysokoškolského vzdělání, si musela být vědoma, že pokud při převodu práv a povinností k družstevnímu bytu fakticky přebírá jeden sloučený byt a v katastru nemovitostí jsou zapsány dva byty, měla si vyžádat od původního nájemce kolaudační rozhodnutí a změna faktického stavu měla být zapsána do katastru nemovitostí. Soud má zato, že se sama dostatečným způsobem o své záležitosti nepostarala v době kdy se stala členem družstva a nájemcem bytu a následně, aniž by uvedla do souladu skutečný stav se stavem právním, byl na katastr nemovitostí podán návrh na převod vlastnického práva k jednotce, která neexistovala.

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a řídí se úspěchem ve věci. Žalovaný měl plný úspěch, a proto mu náleží plně náhrada nákladů řízení. Ty tvoří náklady právního zastoupení za 3 a ½ úkony právní služby, a to převzetí, příprava, dále za vyjádření z 17.2.2015, účast u jednání 22.5.2015 ve výši ½ (nejednalo se, řízení přerušeno) a účast u jednání 12.9.2017 (§ 11 odst. 1 písm. a,d,g) vyhl.č. 177/1996 Sb. advokátní tarif). S odkazem na § 9 odst. 4 písm.c) ve spojení s § 12a odst. 1 a § téže vyhlášky za úkon právní služby náleží odměna ve výši 2 480,--Kč. K tomu za 4 úkony náleží režijní paušál dle § 13 odst. 3 stejné vyhlášky á 300,--Kč. Právní zástupce nedoložil, že je plátcem DPH. Odměna je ve výši 9 880,--Kč.

P o u ě n í: Proti tomuto rozsudku **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.
Nesplní-li povinný dobrovolně co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí soudem nebo exekucí.

V Praze dne 12. září 2017

JUDr. Zuzana Ciprýnová v. r.
samosoudkyně

Za správnost:
Lenka Malinová