ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK
# JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Zuzanou Ciprýnovou ve věci

žalobce/žalobkyně: **Ing. J. R.**, nar. xxx,
bytem xxx, xxx xxx

proti

žalovanému/žalované: **Bytové družstvo Xxx**, IČO xxx,
sídlem xxx, xxx,

**o nahrazení projevu vůle**

**takto:**

I. Žaloba na nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu bytové jednotky č. xxx nacházející se v budově č.p. xxx umístěné na pozemku parc.č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří v obci Praha, část obce xxx spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti id. 365/19320 na společných částech domu a pozemku do vlastnictví žalobkyně, se zamítá.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 8 700 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Malinová.

**Odůvodnění:**

1. 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 na domě i pozemku o velikosti id. 365/19320 kat. území Praha, obec Xxx. Uvedla, že je členkou žalovaného a nájemcem dvou bytových jednotek č. xx a č. xx. 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 zaslala žádost z 12.8.2014 o převod bytu do osobního vlastnictví. K převodům dosud nedošlo.

2. Žalovaný uvedl, že žalobkyně je jeho členkou, že však dohodu o převodu bytu do osobního vlastnictví nemůže uzavřít, když bytová jednotka č. xx včetně spoluvlastnického podílu na domě a pozemku id. 365/19320 zanikla sloučením s bytovou jednotkou č. xx nacházející se ve stejném domě, jejíž nájemnicí je rovněž žalobkyně. Bytová jednotka existuje právně, fakticky však nikoliv, když zanikla sloučením s bytovou jednotkou č. xx. V dalším odkázal na své vyjádření podaném v řízení vedeném u zdejšího soudu 77 Cm 1/2014 v němž žalobkyně Ing. J. R. požaduje po žalovaném Bytovému družstvu Xxx uzavření dohody o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. xx v témže domě a na témže pozemku (sloučený byt). V tomto vyjádření se podává, že podle nájemní smlouvy ze dne 4.1.2012 nájemkyní bytu (dle interního označení žalovaného) č. xx, byl prohlášením vlastníka budovy ze dne 27.7.2011 vymezen jako dvě bytové jednotky, a to č. xx o výměře 21,2 m $^2$ a bytové jednotky č. xx o výměře 36,5 m$^2$. 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 m$^2$ 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.

3. Soud vzal jako prokázanou skutečnost z informace o jednotce z Katastrálního úřadu ke dni 29.4.2021(dále jen KÚ), 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 – byt, nacházející se v budově xxx, vlastníkem je Bytové družstvo Xxx, podíl na společných částech činí 365/19320. U bytu č. xx je evidována plomba k datu 11.6.2012 s poznámkou, že byla podána žaloba k soudu.

4. Soudu je z jeho vlastní činnosti známo, že u zdejšího soudu bylo vedeno řízení čj. 77 Cm 1/2014 stejných účastníků o nahrazení projevu vůle který se týkal bytu č. xx. Jedná se tedy o naprosto shodnou věc. Soud z tohoto důvodu provedl důkaz spisem zdejšího soudu 77 Cm 1/2014, který je již pravomocně skončen.

5. Z něho vzal za prokázané, že žalobkyně je členkou žalovaného, je nájemkyní bytu č. xx a č. xx, že oba byty jsou stavebně sloučeny a pracovně vedeny pod č. xx, že žalovaný domě čp. xxx v Praze, k.ú. Xxx 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.

6. 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 $m^2$. 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.

7. 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 bytem č. xx byl na KÚ podán návrh na převod sloučené bytové jednotky do osobního vlastnictví) o celkové výměře 53,17 $m^2$ 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.

8. Po takto zjištěném skutkovém stavu soud žalobu (vedené pod čj. 77 Cm 1/2012) 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 nezapíše. 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 části domu, jejíž účinek může nastat např. i stavební úpravou na jednotky rozdělené budovy.

9. K odvolání žalobkyně Vrchní soud v Praze usnesením čj. 4Cmo 4/2018-65 ze dne 6.11.208 rozsudek soudu I. stupně potvrdil. V odůvodnění uvedl, že žalobkyni se uzavřením nájemní smlouvy právo nájmu vůbec nevzniklo, neboť nájemní smlouva je uzavřena na bytovou jednotku č. xxx o velikosti 2+kk o výměře 57,7 $m^2$. Jedná se tedy o jednotku zcela odlišnou než tu, u které se žalobkyně podanou žalobou domáhá uzavření smlouvy o převodu do vlastnictví.

10. Žalobkyně si ve věci 77 Cm 1/2014 podala dovolání. Nejvyšší soud ČR usnesením čj. 27 Cdo 1982/2019-90 ze dne 25.2.2020 dovolání odmítl když dospěl k závěru, že žalobkyně nedostála požadavkům na vymezení předpokladů přípustnosti dovolání pokud odkázala jen na § 237 o.s.ř. Pak měla vymezit, které z tam uvedených hledisek považuje za splněné a blíže je specifikovat (nestačí pouhý odkaz na § 237 o.s.ř.). Právní moc nastala 31.3.2020.

11. Pro projednávanou věc to znamená, že pokud žalobkyně nyní požaduje po soudu nahrazení projevu vůle u bytu č. xx a nájemní smlouvu uzavřena na byt č. xx (sloučený byt), nestala se stejně tak jako u bytu č. xx, ani nájemkyní bytu č. xx. V dalším soud odkazuje na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze 4 Cmo 4/2018-65 ve věci 77 Cm 1/2012, které je účastníkům známo, a které by soud jen znovu opakoval.

12. Žalovaný byl ve věci úspěšný a podle § 142 odst. 1 o.s.ř. mu náleží náhrada nákladů řízení. Žalovaný byl právně zastoupen advokátem. Odměna za jeden úkon právní služby se vypočte podle § 9 odst. 3 písm.b) (á 2 500 Kč) a úkony právní služby jsou stanoveny v § 11 odst. 1 a 2 advokátního tarifu (AT). Dle § 11 odst. 4 AT právnímu zástupci náleží i režijní paušál á 300 Kč za úkon. Právní zástupce žalovaného ve věci učinil následující úkony: převzetí-příprava, vyjádření z 25.2.2015, účast u jednání dne 22.5.2015 a 12.9.2017 (v obou případech náleží odměna ve výši ½, nejednalo se). K částce 7 500 Kč se přičte režijní paušál 1 200 Kč. Právní zástupkyně nedoložila, že je plátcem DPH. Veškeré náklady jsou ve výši 8 700 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze 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.

Praha 30. dubna 2021

JUDr. Zuzana Ciprýnová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Malinová.