



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Marty Tůmové a soudců JUDr. Ivany Petrové a JUDr. Michala Krenka, Ph.D., ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně]
bytem [adresa]
zastoupená advokátkou JUDr. [jméno] [příjmení]
sídlem [adresa]

proti

žalovanému: Stavební bytové družstvo POKROK, IČO 000 34 398
sídlem Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8 – Karlín
zastoupený advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení]
sídlem [adresa]

o nahrazení projevu vůle, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 73 Cm 68/2018 – 70 ze dne 26. února 2019

takto:

- I. Rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 73 Cm 68/2016-70 ze dne 26. února 2019 se potvrzuje.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradu nákladů odvolacího řízení 10 164 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku na účet právního zástupce žalovaného.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně rozhodl, že se žaloba zamítá a že žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady řízení.

2. Právní předchůdkyně žalobkyně svůj návrh odůvodnila tím, že je členkou žalovaného od 19.2.2004, že má od žalovaného pronajatý byt č. 41 v domě č.p. 2075 v k.ú. Chodov v obci Praha, a to na základě smlouvy uzavřené usnesením Městského soudu v Praze č.j. 81 Cm 107/2010 – 177 ze dne 5.9.2012, že splnila všechny předpoklady pro nabytí tohoto bytu do jejího vlastnictví, když žádost o převod tohoto bytu byla poprvé podána již dne 28.7.1992, že předepsaná část úvěru vztahující se k tomuto bytu byla zcela uhrazena k 10.5.2002 a že k 30.6.2002 došlo k výmazu zástavního práva k tomuto bytu. Žalovaný však odmítal s předchůdkyní žalobkyně uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu tohoto bytu do vlastnictví předchůdkyně žalobkyně s odůvodněním, že předchůdkyně žalobkyně nemohla členský podíl nabýt pro údajný zákaz dispozice s tímto podílem, a to přesto, že v několika soudních rozhodnutích, např. v rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 18 Co 488/2013 – 217 ze dne 5.2.2014, bylo konstatováno, že předchůdkyně žalobkyně je nositelem členských práv a povinností.

3. Žalovaný nesouhlasil s tvrzením žalobkyně a navrhl, aby žaloba byla zamítnuta, neboť svým jednáním nezavdal příčinu pro vedení tohoto řízení, když s předchůdkyní žalobkyně jednal o převodu předmětného bytu do jejího vlastnictví a předložil jí návrh smlouvy o bezúplatném převodu předmětného bytu do jejího vlastnictví. K uzavření smlouvy dosud nedošlo proto, že jak předchůdkyně žalobkyně, tak i žalobkyně požadují, aby součástí této smlouvy byla ujednání, která jsou pro žalovaného nepřijatelná pro jejich rozpor se zákonem, stanovami a vnitřními předpisy žalovaného. Je však stále připraven uzavřít se žalobkyní smlouvu o bezúplatném převodu, a to podle jeho původního návrhu.

4. Soud prvního stupně po zhodnocení zjištění učiněných z řady listinných důkazů a skutečností obecně známých nebo známých soudu z jeho vlastní činnosti nebo z činnosti jiných soudů dospěl k závěru, že:

-) žalobkyně je členkou žalovaného a má v užívání byt žalovaného č. 41 v domě č.p. 2075 v k.ú. Chodov v obci Praha

-) žalobkyně podíl nabyla na základě smlouvy ze dne 13.10.2016 od [jméno] [příjmení] [příjmení], která tento podíl nabyla od manželů [jméno] [příjmení] a [příjmení] [příjmení] na základě smlouvy z r. 2004

-) předchůdkyně žalobkyně opakovaně vyzvala žalovaného k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu bytu do vlastnictví předchůdkyně žalobkyně

-) žalovaný dopisem ze dne 26.7.2016 zaslal předchůdkyni žalobkyně návrh smlouvy s tím, aby podepsané návrhy zaslala zpět žalovanému

-) žalobkyně dopisem ze dne 25.8.2016 zaslala žalovanému upravený návrh smlouvy, který doplnila o ujednání, že žalovaný vyplatí přeplatky na zálohách předchůdkyni žalobkyně a že uhradí žalobkyni kompenzaci za trvající zatížení bytu zástavním právem k zajištění pohledávky ve výši 3.545.590 Kč v podobě úroku ve výši nejméně 4,26 % ročně z této částky za každý jeden den od 19.2.2016 do účinnosti smlouvy o převodu

-) žalovaný dopisem ze dne 27.10.2016 změny požadované žalobkyní za nepřijatelné s tím, že bude-li mít žalobkyně zájem o převod bytu do svého vlastnictví, je žalovaný připraven s ní smlouvu uzavřít ve znění původního návrhu.

5. Soud prvního stupně ostatní navržené důkazy neprováděl, a to z důvodu jejich nadbytečnosti a hospodárnosti řízení, když všechny skutečnosti potřebné pro rozhodnutí o žalobě, byly zjištěny z důkazů provedených.

6. Soud prvního stupně po zhodnocení skutkového stavu dospěl k závěru, že u předmětného bytu jsou splněny všechny předpoklady pro jeho bezúplatný převod žalobkyni a že žalobkyni svědčí vůči žalovanému právo na nabytí vlastnického práva k tomuto bytu, žalovaný nezpochybňuje právo žalobkyně na nabytí tohoto bytu do jejího vlastnictví, žalovaný zaslal předchůdkyni žalobkyně návrh smlouvy, kterou by se její právo mělo realizovat a stále je připraven tuto smlouvu uzavřít.

7. Dle názoru soudu prvního stupně institut nahrazení projevu vůle rozhodnutím soudu má své místo tehdy, pokud osoba, která má povinnost s jinou osobou uzavřít určitou smlouvu, tuto smlouvu odmítá uzavřít, ač jsou splněny všechny předpoklady, avšak v daném případě tomu tak není, neboť smlouva o bezúplatném převodu předmětného bytu nebyla uzavřena nikoliv proto, že by žalovaný odmítal tuto smlouvu uzavřít, ale proto, že žalobkyně do ní požaduje vtělit ujednání, která nesouvisí přímo s převodem vlastnického práva k tomuto bytu, tato ujednání se týkají finančního vypořádání vztahů mezi žalovaným a žalobkyní, včetně vyplacení kompenzace, která jsou navíc mezi žalobkyní a žalovaným sporná (odkázal na usnesení NS ČR 29 Cdo 1367/2011 ze dne 15.2.2012). Uzavřel, že žalobkyni nic nebrání, aby v takové situaci uzavřela s žalovaným smlouvu o bezúplatném převodu bytu, o čemž není mezi žalobkyní a žalovaným spor, přičemž žalobkyně se svých dalších případných pohledávek za žalovaným může domáhat prostřednictvím soudu, bude-li o nich mezi ní a žalovaným nadále sporu.

8. Soud prvního stupně má zároveň za to, že žalobkyni by v posuzovaném případě svědčil pouze nárok na nahrazení projevu vůle žalovaného v souvislosti s převodem předmětného bytu a nikoliv i nárok na nahrazení projevu vůle žalovaného v souvislosti s narovnáním dosavadních sporných práv a povinností, žalobkyně se snaží využít existence svého nároku na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu bytu k tomu, aby do této smlouvy i přes odpor žalovaného vtělila ujednání, které je mezi ní a žalovaným sporné a které s převodem bytu přímo nesouvisí. Má zároveň za to, že tento postup žalobkyně je zneužitím právního postavení žalobkyně, když nahrazením projevu vůle i ohledně této sporné pohledávky by žalovanému vznikla povinnost plnit i tuto spornou pohledávku.

9. Soud prvního stupně s ohledem na uvedené důvody žalobu zamítl. O náhradě nákladů řízení rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

10. Proti tomuto rozsudku se žalobkyně odvolala.

11. Předně má za to, že skutkové závěry soudu prvního stupně jsou neúplné, protože soud provedl důkazy selektivně. Přitom z podané žaloby vyplývá, že předchůdkyně žalobkyně navrhovala provedení důkazů, jež cituje a má za to, že z nich vyplývá nad rámec skutkových zjištění soudu to, že předchůdkyně žalobkyně je právoplatnou členkou žalovaného od 19.2.2004, kdy nabyla zákonné právo k uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu a k převodu tohoto bytu do jejího vlastnictví, že mimořádná splátka úvěru za předmětný byt byla žalovanému uhrazena ke dni 30.6.2002 a byl vydán písemný souhlas s výmazem zástavního práva k tomuto bytu, že žádost o bezúplatný převod předmětného bytu byla podána již dne 28.7.1992, že následně právní předchůdci žalobkyně o převod předmětného bytu do jejich vlastnictví též opakovaně žádali, rovněž žalobkyně opakovaně vyzývala žalovaného k převodu bytu do jejího vlastnictví, že žalovaný 26.7.2016 zaslal žalobkyni návrh smlouvy o převodu bytu do jejího vlastnictví, žalobkyně návrh připomínkovala a doplnila ustanovení o finančním vypořádání, že žalovaný dopisem ze dne 27.10.2016 na to reagoval odmítnutím připomínek s tím, že je připraven uzavřít smlouvu pouze v původním znění.

12. Žalobkyně zdůrazňuje, že žalovaný ve vztahu k předchůdkyni žalobkyně dlouhodobě protiprávně jednal a byl nečinný a má za to, že to, že žalovaný trval na svém znění smlouvy a není ochoten o jejím znění vzhledem k anabázi vzájemných vztahů jakkoli jednat, jen potvrzuje, že mu

nynější stav vyhovuje. O tom svědčí i odmítnutí dalšího návrhu žalobkyně ze dne 17.1.2017, kterým se po žalovaném dožadovala, aby jí po převodu družstevního podílu vystavil nájemní smlouvu a následně uzavřel smlouvu o převodu předmětného bytu do osobního vlastnictví. Další žádost o převod bytu do osobního vlastnictví učinila žalobkyně na formuláři žalovaného dne 17.2.2017, další pokus učinila dne 18.2.2019.

13. Upozornila též na to, že žalovaný soustavně zpochybňuje postavení předchůdkyně žalobkyně jako člena družstva od 19.2.2004, ačkoliv zde existuje pravomocné rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. 81 Cm 107/2010 – 17 ze dne 5.9.2012.

14. Žalobkyně soudu prvního stupně vytýká též to, že nevzal v úvahu další skutková tvrzení žalobkyně v podání ze dne 22.9.2017 a ze dne 25.2.2019, a to, že původní žalobkyně byla připravena uzavřít smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví a že žalovaný ji vždy odmítl vystavit jak potvrzení, že závazky nabyvatele vůči družstvu byly vypořádány, tak samotnou smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví.

15. Žalobkyně nesouhlasí s právním závěrem soudu prvního stupně, že žalovaný nejenže nezpochybňuje právo žalobkyně na nabytí bytu do jejího vlastnictví, ale že dokonce žalobkyni zaslal návrh smlouvy, kterou by se toto její právo mělo realizovat a že je stále připraven se žalobkyní smlouvu uzavřít. Připomíná, že na žádost o převod bytu do osobního vlastnictví a na mnohé opakované žádosti reagoval žalovaný pouze jedenkrát, a to dne 26.7.2016, kdy odpověděl na návrh smlouvy předchůdkyně žalobkyně ze dne 12.7.2016, a kdy předchůdkyni žalobkyně zaslal svůj koncept smlouvy vycházející z typových smluv, který běžně používá, ten obsahuje v čl. IV. neúplný a zcela nedostatečný návrh finančního vypořádání, kde nejsou navržené částky vysvětleny ani doloženy, chybí vzájemné vypořádání přeplatků, uhrazení pohledávek žalobkyně a její předchůdkyně za žalovaným nebo zaplacené platby a poplatky za převod bytu, členství a změny v evidenci, které žalovaný nikdy nerealizoval. K tomu žalobkyně odkazuje na své vyjádření ze dne 22.9.2017 (č.l. 25 a násl. spisu). Další jednání a návrhy na mimosoudní vyřešení sporu ze dne 18.2.2019 žalovaný odmítl. Žalobkyně má proto za to, že žalovaný jedenkrát za 15 let po mnohačetných žádostech předložil návrh smlouvy, který je nepřijatelný a finanční vztahy neřeší spravedlivě, ale ve prospěch bytového družstva.

16. Žalobkyně nesouhlasí ani s názorem soudu prvního stupně, že ujednání, které požaduje žalobkyně vtělit do smlouvy o převodu bytu, jsou ujednáními, která nesouvisí přímo s převodem vlastnického práva k bytu, když se týkají finančního vypořádání vztahů mezi žalovaným a žalobkyní a včetně vyplacení kompenzace a odkazuje při tom na § 9 z. č. 311/2013 (v předchozí úpravě § 24 odst. 7 z. č. 72/1994 sb.). Žalobkyně má za to, že pokud by se ustanovení o finančním vypořádání neujednalo ve smlouvě o převodu předmětného bytu, žalovaný by nadále pokračoval v protiprávním jednání vůči žalobkyni a odmítl by o finančním vypořádání jednat. Dle jejího názoru, pokud by žalovaný hodlal vztahy účastníků vyřešit, inicioval by jednání s nynější žalobkyní, jako novou nabyvatelkou družstevního podílu, žalobkyně by podrobně písemně vysvětlila a žalovanému dodala právní titul jednotlivých dílčích nároků v rámci finančního vypořádání stran, přesto o nich žalovaný odmítl jednat s poukazem na to, že předchůdkyně žalobkyně není členkou družstva, na tomto místě opětovně odkázala na rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. 81 Cm 107/2010 – 17 ze dne 5.9.2012. Má proto za to, že pokud soud prvního stupně navrhuje účastníkům uzavřít pouze smlouvu o bezúplatném převodu bytu s tím, že dalších nároků se může žalobkyně po žalovaném domáhat prostřednictvím soudu, je uvedená úvaha nepřipadná nejen s ohledem na námitky údajného promlčení práv žalobkyně a její předchůdkyně, které žalovaný dosud bezúspěšně uplatňoval ve všech soudních sporech vedených proti němu, ale zejm. na judikát NS ČR sp.zn. 29 Odo 560/2001 ze dne 25.3.2003.

17. Žalobkyně rovněž zásadně nesouhlasí s názorem soudu prvního stupně, že se žalobkyně snaží využít existenci nároku na uzavření smlouvy o převodu bytu k zahrnutí finanční stránky tohoto převodu do smlouvy, které s převodem bytu přímo nesouvisí. Opětovně zdůraznila, že žalovaný

více jak 15 let popírá zákonné právo předchůdkyně žalobkyně a žalobkyně, do současné doby nebyl schopen vyčíslit a zúčtovat zůstatek dlouhodobých záloh, zůstatek krátkodobých záloh, přeplatků žalobkyně a její předchůdkyně, zaplacených plateb a poplatků dle sazebníku bytového družstva, uhrazenou částku nesplaceného investičního úvěru k předmětnému bytu, částku za rozšířenou plochu předmětného bytu, když žalovaný v rozporu se zákonem převod bytu doposud nerealizoval a používal ho jako zástavu na pohledávku ve výši 3.545.590,43 Kč řádně splacenou již v r. 2002, aniž by žalobkyni trvající zástavní zatížení přiměřeně kompenzoval.

18. Žalobkyně ze všech jí uvedených důvodů považuje skutečnost, že by za daných okolností měla žalovaným jednou navrženou smlouvu bez dalšího akceptovat, za protiprávné a bezprecedentní popření svých ústavně garantovaných práv.

19. Žalobkyně v doplnění odvolání uvedla, že po podání odvolání opětovně dne 21.5.2019 vyzvala žalovaného k předložení návrhu smlouvy o převodu bytu, resp. ke splnění žalovaným deklarované vůle uzavřít se žalobkyní smlouvu o převodu bytu. Na tuto výzvu žalovaný nereagoval, proto zaslala opětovnou výzvu právnímu zástupci žalovaného, a to dne 23.6.2019, na to žalovaný zaslal dne 16.7.2019 návrh smlouvy, na nějž žalobkyně písemně reagovala tak, že zdůraznila, že předložený koncept obsahuje v čl. IV. neúplný a zcela nedostatečný návrh finančního vypořádání, kde nejsou jednotlivé položky ani jen vyčísleny, absentuje vzájemné vypořádání přeplatků, uhrazení pohledávek žalobkyně a její právní předchůdkyně za SBD Pokrok, rovněž chybí zaplacené platby a poplatky za převod bytu, členství a změny v evidenci, které žalovaný nerealizoval. V čl. IV. jsou informace pouze v obecné rovině a žalobkyně se tak nemůže dopátrat přeplatku, popř. nedoplatku od r. 2004 do roku 2012. Žalobkyně proto vyzvala žalovaného, aby všechny zmíněné položky konkretizoval a zanesl do smlouvy. Žalobkyně v návaznosti na vypořádání stran navrhovala uzavřít dohodu o finančním vypořádání, přičemž závazek k uzavření dohody o vypořádání by byl součástí čl. IV. smlouvy o převodu bytu, samotná dohoda by řešila úpravu vzájemných vztahů účastníků ve věci úhrady smluvní pokuty dle novely zákona o bytech, tj. z. č. 345/2009 od 1.1.2010 do 31.12.2013 a kompenzace za zástavní zatížení bytové jednotky úvěrem ve výši 3.545.590,43 Kč ve výši odpovídající zákonnému úroku ve výši nejméně 4,26% p.a. z této částky s příslušenstvím za každý den ode dne 12.2.2004 do dne výmazu zástavního práva na uvedené jednotce. Žalovaný dopisem ze dne 5.8.2019 reagoval na zmíněnou výzvu tak, že žalobkyní navrhované změny nelze do smlouvy o převodu zapracovat, s tím, že by žalobkyně měla odlišnou smlouvu od ostatních členů družstva. Žalobkyně však má k dispozici 2 kopie smluv o převodu, v nichž je obsažen čl. IV. finančního vypořádání s uvedením konkrétních položek.

20. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

21. Žalovaný ve vyjádření k odvolání uvedl, že rozsudek soudu prvního stupně považuje za správný, soud prvního stupně se dostatečně vypořádal se všemi relevantními důkazy a zcela správně zjistil skutkový stav věci. Dle názoru žalovaného žalobkyně de facto vede se žalovaným spor o vypořádání, neboť to jediné je spornou otázkou, kvůli níž nebyla smlouva o převodu vlastnictví jednotky doposud uzavřena, přitom vůle obou stran převést předmětnou jednotku do vlastnictví žalobkyně byla v průběhu řízení opakovaně deklarována a bezpečně prokázána. Jediné, co doposud brání převodu jednotky do vlastnictví žalobkyně je rozdílný názor účastníků na způsob a hlavně výši vypořádání při převodu vlastnictví jednotky. Žalovaný má za to, že toto řízení o nahrazení projevu vůle ze své podstaty nemá sloužit k vypořádání vzájemných sporných finančních nároků účastníků.

22. Žalovaný nesouhlasí s tvrzením žalobkyně, že skutkové závěry soudu prvního stupně jsou neúplné, odkazuje při tom na § 120 odst. 2 o.s.ř. s tím, že žalobkyní zmiňované neprovedené důkazy nebyly provedeny z důvodu nadbytečnosti, z téhož důvodu nebyly provedeny ani některé důkazy navrhované žalovaným.

23. Žalovaný se dále ohrazuje vůči některým tvrzením žalobkyně, neboť jsou ryze účelová a bez bližších souvislostí zkreslují skutečnost, což podrobně rozvádí. Uvedl, že otázka platnosti převodu členského podílu byla vyřešena až odvolacím soudem po několika letech v řízení o nahrazení projevu vůle povinného uzavřít s předchozí žalobkyní nájemní smlouvu č.j. 11 Cmo 202/2012 - 206 ze dne 7.2.2013. Zdůraznil, že vůči právní předchůdkyni žalobkyně v žádném případě nejednal dlouhodobě protiprávně, neboť je zcela legitimní, že v době probíhajících soudních řízení o platnost převodu členství nebylo možné převést vlastnictví jednotky, přičemž až do pravomocného soudního rozhodnutí byl udržován status quo.

24. Za nelogické považuje žalovaný i tvrzení žalobkyně, že současný stav žalovanému vyhovuje, přitom ani ze skutečnosti, že žalovaný trvá na svém znění smlouvy, které je však zcela v souladu se zákonem a stanovami družstva, nelze vyvozovat jakýkoli negativní postoj žalovaného vůči žalobkyni.

25. V reakci na doplnění odvolání uvedl, že je pravdou, že žalobkyni zaslal v průběhu odvolacího řízení standardní návrh smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví žalobkyně, ta však tento návrh považuje v čl. IV. o finančním vypořádání za nedostatečný s tím, že v něm absentuje vzájemné vypořádání přeplatků, uhrazení pohledávek ze strany žalobkyně a její právní předchůdkyně, chybí zaplacené platby a poplatky za převod bytu, členství a změny v evidenci. S tvrzením žalobkyně žalovaný nesouhlasí, neboť návrh smlouvy, který žalobkyni zaslal dne 16.7.2019, obsahoval zcela dostatečné ustanovení, „o finančním vypořádání“, resp., „o vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků“, a to v souladu s právními předpisy; v této souvislosti odkázal na obsah svého podání ze dne 20.2.2019. Poukázal též na rozporná tvrzení žalobkyně, která svědčí o nepochopení podstaty bezúplatného převodu družstevního vybytu na družstevníka a vypořádání při něm prováděném – v jedné části vytýká návrhu ze dne 16.7.2019 absenci ustanovení o zaplacením plateb a poplatků za převod bytu, členství a změny v evidenci, v další části pak tvrdí, a dokládá staršími smlouvami, že žalobce v minulosti uzavíral smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, obsahující vypořádání. Tyto smlouvy však rovněž neobsahují žádné ustanovení o vyplacení jakéhokoli finančního vypořádání, obsahují pouze k nějakému výročnímu datu vyčíslené vyúčtování předpokládané skutečné spotřeby služeb (plnění spojená nebo související s užíváním bytu) oproti zaplaceným zálohám na služby, které však nikdy nebylo a nemohlo být při převodu vypláceno nabyvateli bytu, ale které bylo převedeno v souladu se zákonem a stanovami SVJ spravující předmětný dům. Ustanovení o finančním vypořádání v těchto starších smlouvách svým obsahem odpovídá jak právním předpisům, tak i příslušnému ustanovení v návrhu ze dne 16.7.2019. Přitom vypořádání zálohově zaplacených plateb a eventuálního vyplacení přeplatku anebo vyžádání zaplacení nedoplatku se provede jednou za rok, až bude po odečtu všech spotřebovaných služeb (jako jsou voda, teplo, plyn, elektřina...) známá skutečná spotřeba a provede ho s nabyvatelem již SVJ spravující předmětný dům.

26. Žalovaný odkazuje na to, co se rozumí vzájemným vypořádáním dle § 9 odst. 2 z.č. 311/2013 Sb. (dříve dle § 24 odst. 7 z.č. 72/1994 Sb.) a má za to, že návrh ze dne 16.7.2019 tento způsob vypořádání obsahuje a je plně v souladu s právní úpravou.

27. Návrh žalobkyně, aby byla část vypořádání předmětem samostatné dohody o vypořádání, není v souladu s právem, neboť ujednání o vzájemném vypořádání nevyčerpaných zůstatků a vyrovnání nedoplatků musí být součástí smlouvy o převodu vlastnictví. Pokud žalobkyně požaduje kompenzaci jako peněžitou pohledávku, zřejmě z titulu náhrady škody, jedná se o samostatný právní nárok, který nesouvisí s převodem bytové jednotky.

28. Žalovaný zdůraznil, že zaslal žalobkyni stejný návrh smlouvy, který běžně uzavírá s jinými členy, a který splňuje všechny zákonné náležitosti, stejně jako předchozí návrh zaslaný právní zástupkyni žalobkyně dne 26.7.2016.

29. Dle jeho názoru soud prvního stupně správně seznal podstatu sporu, že žalobkyně má právo na bezúplatný převod předmětného bytu, ale nikoliv na finanční vypořádání vč., „kompenzace“ zástavního práva, které je mezi stranami sporné, když nahrazením projevu vůle žalovaného by žalovanému vznikla povinnost plnit i spornou pohledávku na vypořádání.

30. K tvrzení žalobkyně, že žalovaný nevyčísil zůstatky dlouhodobých a krátkodobých záloh, přeplatků, zaplacených plateb a poplatků dle sazebníku bytového družstva uvádí, že vůči žalobkyni postupuje shodně jako vůči všem ostatním členům družstva, tedy každoročně zasílá žalobkyni roční vyúčtování záloh za užívání bytu a služeb spojených s užíváním bytu ve smyslu § 7 odst. 1 z.č. 67/2013 Sb., probíhá každoročně a za žádný rok nechybí. Ostatně sama žalobkyně předložila vyúčtování za roky 2013, 2014, 2015 a 2016 (žalovaný zakládá též za roky 2017 a 2018), žalovaný již v řízení před soudem prvního stupně výpisy z účtu prokázal, že přeplatky záloh byly žalobkyni vráceny.

31. K tvrzení žalobkyně, že žalovaný používal byt jako zástavu za úvěr, uvedl, že toto tvrzení není správné, neboť zástavní právo na předmětné jednotce zaniklo již v r. 2002, pouze nebylo bezprostředně poté vymazáno z katastru nemovitostí. Tato skutečnost však nemohla žalobkyni, resp. její právní předchůdkyni, jakožto pouhou nájemkyni bytu, nikterak omezovat v užívání jednotky a způsobit jí škodu.

32. Žalovaný s ohledem na jím uvedené navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a přiznal mu náhradu nákladů odvolacího řízení.

33. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení jeho vydání předcházející dle § 212 a násl. o.s.ř. a neshledal odvolání žalobkyně opodstatněným. Při hodnocení oprávněnosti nároku žalobkyně vycházel ze zjištění učiněných soudem prvního stupně, když v odvolacím řízení odvolací soud žádná další zjištění neprováděl, neboť po zhodnocení zjištění učiněných soudem prvního stupně dospěl k závěru, že soud prvního stupně ke zjištění skutkového stavu provedl zjištění zcela dostatečná, na jejich základě učinil správný závěr o skutkovém stavu a správné je i právní posouzení případu, které koresponduje se zjištěným skutkovým stavem.

34. Odvolací soud s ohledem na výsledek odvolacího řízení odkazuje na názor Nejvyšší soudu ČR vyslovený v rozh. sp. zn. 29 Cdo 3450/2011, že, vychází-li potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé z týchž skutkových a právních závěrů jako rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, pak se požadavkům kladeným na obsah odůvodnění takového rozhodnutí odvolacího soudu ustanovením § 157 odst. 2 o.s.ř. nikterak neprotiví, jestliže odvolací soud omezí své závěry na prosté přitakání správnosti skutkových závěrů a právního posouzení věci soudem prvního stupně. To je dáno charakterem (postavením) odvolacího soudu, jenž plní roli přezkumné instance a nebuduje svá rozhodnutí, „na zelené louce“ a bez vazby na argumentaci soudu prvního stupně. Naopak, typickým rysem rozhodovací činnosti odvolacího soudu je, že se v mezích odvolacího přezkumu vyslovuje ke správnosti rozhodnutí soudu prvního stupně a v intencích § 219 o.s.ř. je potvrdí, je-li ve výroku věcně správné.

35. Odvolací soud po zhodnocení všech učiněných zjištění dospěl ke shodnému skutkovému závěru jako soud prvního stupně. Ve stručnosti lze shrnout (v podrobnostech odkazuje odvolací soud na odůvodnění napadeného rozsudku), že (když již nebylo třeba se zabývat argumentací žalobkyně o tom, že žalovaný splnění předpokladů pro uzavření smlouvy o převodu předmětné bytové jednotky do vlastnictví žalobkyně zpochybňoval, neboť tato argumentace byla již v průběhu řízení překonána, stala se bezpředmětnou):

-) žalobkyně je členkou žalovaného a má v užívání předmětnou bytovou jednotku

-) již právní předchůdci žalobkyně vyzvali opakovaně (poprvé dne 28.7.1992 a poté mj. dne 26.2.2004, 21.5.2013 a 29.6.2016) žalovaného k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu předmětné bytové jednotky

-) žalovaný dopisem ze dne 26.7.2016 (po zahájení řízení) zaslal právní předchůdkyni žalobkyně návrh smlouvy k podpisu

-) žalobkyně tento návrh dopisem ze dne 25.8.2016 zaslala zpět, a to upravený v čl. IV., který doplnila o ujednání týkající se finančního vypořádání, když požadovala namísto obecného stanovení povinnosti finančního vypořádání doplnění o ujednání o povinnosti žalovaného vyplatit žalobkyni, resp. její právní předchůdkyni, konkrétně vyčíslené částky, mj. přeplatky na zálohách, kompenzaci za trvalý zatížení bytu zástavním právem k zajištění pohledávky ve výši 3.545.590 Kč v podobě úroku ve výši nejméně 4,26 % ročně z této částky za každý jeden den od 19.2.2016 do účinnosti smlouvy o převodu a též nárok vyplývající jí z § 23 odst.5 z. 72/1994 Sb. vč. Úroků

-) žalovaný dopisem ze dne 27.10.2016 změny požadované žalobkyní považoval za nepřijatelné s tím, že bude-li mít žalobkyně zájem o převod bytu do svého vlastnictví, je žalovaný připraven s ní smlouvu uzavřít ve znění původního návrhu.

36. Odvolací soud má zároveň za to, že soud prvního stupně skutkový stav zjistil dostatečně, tzn., že jím provedené důkazy k řádnému a dostatečnému zjištění skutkového stavu postačovaly. Soudem prvního stupně by provedení žalobkyní dalších navrhovaných důkazů k rozhodnutí o návrhu žalobkyně bylo nadbytečné, neboť žalobkyně i dle jejího tvrzení jimi chtěla prokazovat pouze skutečnosti, které již byly zjištěny důkazy již provedenými, nebo u nichž soud vycházel z již nesporných tvrzení účastníků, resp. v průběhu řízení žalovaný je již nezpochybňoval (např. to, že žalobkyně je členkou žalovaného, že právní předchůdce již v r. 1992 požádal o převod bytové jednotky, že o převod bylo žádáno opakovaně apod., a tedy, že žalovaný právo žalobkyně na převod vlastnictví nijak nezpochybňoval), nebo byly pro rozhodnutí nepodstatné, a proto jejich neprovedení nelze soudu prvního stupně nijak vytýkat.

37. Odvolací soud po zhodnocení skutkového stavu dospěl ke shodnému právnímu závěru, jako soud prvního stupně, že žalobkyně splnila všechny předpoklady pro bezúplatný převod předmětné bytové jednotky do jejího vlastnictví a že jí tak svědčí právo na bezúplatný převod předmětné bytové jednotky do jejího vlastnictví, žalovaný toto její právo ani nijak nezpochybňuje.

38. [příjmení] mezi účastníky řízení je názor na obsah čl. IV. smlouvy o převodu vlastnického práva k předmětné bytové jednotce, tedy zda ujednání o finančním vypořádání (v tomto případě čl. IV.) musí obsahovat požadavky, které požaduje vtělit do tohoto ujednání žalobkyně, a to tak jak navrhla v žalobním návrhu, a to požadavek obsažený v čl. IV. bodu 3, v němž požaduje, aby dlouhodobé zálohy určené k financování údržby a oprav a krátkodobé zálohy, vč. úroků a dalšího přírůstku těchto prostředků uhrazených za užívání bytu byly vyúčtovány a jejich zůstatek aby byl mezi vlastníkem (tedy žalovaným) a nabyvatelem (tedy žalobkyní) vzájemně finančně vypořádán, dále v bodu 4, v němž požaduje, aby přeplatek dlouhodobých záloh zaplacených nabyvatelem..... a přeplatek nabyvatelem zaplacených zálohových plateb za služby byl vlastník povinen vrátit nabyvateli, v dále v bodu 5, v němž požaduje, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobkyni dluh vyplývající z § 23 odst. 5 z.ř. 72/1994 Sb., tedy pokutu za nesplnění povinnosti žalovaného vyplývající mu z § 23 odst. 2 a 3 cit.z., a následně též v doplněném bodu 6, v němž požaduje, aby žalovaný byl povinen zaplatit žalobkyni kompenzaci za ztížení užívání v důsledku zatížení bytové jednotky zástavním právem, a to v jí stanovené výši.

39. V tomto případě je nutno vycházet ze zákonné úpravy, a to z § 24 odst. 1 z.č. 72/1994 Sb., dle něhož součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva je vzájemné vypořádání prostředků nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popř. domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství (dále jen, „prostředky určené k vypořádání“), připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele. Nevyčerpané prostředky převede družstvo osobě zabezpečující správu domu (§ 9 až 11). Obdobná úprava je obsažena v § 9 odst. 2 z.č. 311/2013 Sb.

40. Z cit. ustanovení je zřejmé, že zákon sice stanoví, že obligatorní součástí smlouvy o převodu je ustanovení o vzájemném finančním vypořádání z nájemného určených na financování oprav a údržby a kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku, avšak to pouze v obecné rovině. Tzn., že cit. ust. v žádném případě nestanoví povinnost v rámci finančního vypořádání uvádět do smlouvy o převodu bytové jednotky do vlastnictví člena družstva konkrétní částky, které nadto mohou být mezi smluvními stranami sporné, když je však přitom ani nelze převést na účet žalobkyně, jak se ta mylně domnívá, ale ve smyslu § 24 odst. 7 cit.z. pouze osobě zabezpečující správu domu, v tomto případě SVJ. Další žalobkyní vznášené požadavky specifikované v bodech 4 až 6 čl. IV. smlouvy nejsou obligatorními náležitostmi smlouvy o převodu vlastnictví, nadto je lze kvalifikovat též jako potenciálně sporné, a proto je není možné do předmětné smlouvy vtělovat; podstatou této smlouvy je pouze převod vlastnického práva, nikoliv řešení konkrétních finančních záležitostí, které s právem na převod vlastnictví předmětné bytové jednotky přímo nesouvisí a musí tak být příp. řešeny samostatně.

41. Jen pro úplnost odvolací soud odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, která je ustálena v názoru, že,, je-li žalobní petit přesný, určitý a srozumitelný (k tomu blíže například nález Ústavního soudu ze dne 1. září 1998, sp. zn. I. ÚS 233/97, uveřejněný pod číslem 93/1997 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu), soud neporuší ustanovení § 155 odst. 1 o. s. ř. nebo ani jiné zákonné ustanovení, jestliže použitím jiných slov vyjádří ve výroku rozhodnutí stejná práva a povinnosti, kterých se žalobce domáhal. Pouze soud totiž rozhoduje, jak bude formulován výrok jeho rozhodnutí; případným návrhem žalobce na znění výroku rozhodnutí přitom není vázán. Při formulaci výroku rozhodnutí soud samozřejmě musí dbát, aby vyjadřoval (z obsahového hlediska) to, čeho se žalobce žalobou domáhal; překročit žalobu a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se žalobce domáhal, může jen tehdy, jestliže řízení bylo možné zahájit i bez návrhu nebo jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (§ 153 odst. 2 o. s. ř.) (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. srpna 2003, sp. zn. 21 Cdo 909/2003, uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 9, ročník 2003, pod číslem 152, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. května 2006, sp. zn. 22 Cdo 659/2005).

42. Zároveň přitom platí, že rozsudek nahrazující projev vůle nahrazuje prohlášení vůle žalovaného bez dalšího; např. rozsudek ukládající žalovanému povinnost uzavřít přesně označenou smlouvu má za následek, že smlouva se považuje dnem právní moci rozsudku za uzavřenou. Uvedený účinek nastává ovšem jen tehdy, je-li výrok rozsudku dostatečně určitý a srozumitelný. K právnímu úkonu, k němuž má projev vůle směřovat, dojde pouze za předpokladu, že rozsudkem nahrazený projev vůle má všechny náležitosti, které hmotné právo vyžaduje k jeho vzniku; např. ve vztahu ke smlouvám musí obsahovat alespoň všechny jejich podstatné náležitosti. Pro posouzení, zda soud prvního stupně byl oprávněn překročit návrh žalobkyně (z vlastní iniciativy pozměnit navržený obsah smlouvy), je proto rozhodující, zda lze řízení o nahrazení projevu vůle (uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 24 zákona o vlastnictví bytů) zahájit bez návrhu, či zda z právních předpisů vyplývá určitý způsob vypořádání vztahů mezi družstvem a jeho členem, který má bytovou jednotku nabýt. Bez návrhu může být soudní řízení zahájeno jen ve věcech, o nichž tak stanoví zákon. Jelikož to zákon ve vztahu k řízení o prohlášení vůle uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 24 zákona o vlastnictví bytů nestanoví, řízení o nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 24 zákona o vlastnictví bytů nelze zahájit bez návrhu. Zákon soudu při rozhodování o tom, za jakých podmínek či jakým způsobem má být smlouva uzavřena, žádnou diskreci neponechává a o situaci, při níž by z právních předpisů vyplýval určitý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky (ve smyslu § 153 odst. 2 o. s. ř.), tedy nejde. Z toho vyplývá, že soud je návrhy účastníků vázán, což znamená, že nemůže přiznat více (respektive něco jiného), než čeho se žalobce domáhal (srov. například nález Ústavního soudu ze dne 6. června 1996, sp. zn. IV. ÚS 286/95, uveřejněný pod číslem 44/1995 Sbírky nálezů a usnesení

Ústavního soudu). K vázanosti žalobou na nahrazení projevu vůle srov. dále rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 1703/97, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdon 384/97, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 1999, sp. zn. 2 Cdon 570/97, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. září 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2008, sp. zn. 33 Odo 553/2006, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2015, sp. zn. 29 Cdo 898/2013.

43. Z uvedeného je zcela zřejmé, že pokud žalobkyně v návrhu na zahájení řízení o nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky navrhovala její uzavření ve znění čl. IV. jí požadovaném, které není v souladu se zákonem stanovenými podmínkami, nelze než uzavřít, že soud prvního stupně rozhodl správně, když žalobu zamítl Odvolací soud proto napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil (§ 219 o.s.ř.).

44. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud v souladu s § 224 odst. 1 o.s.ř. dle

§ 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal žalovanému náhradu za tři úkony právní služby dle § 11 odst. 1 vyhl.č. 177/1996 Sb. (vyjádření k odvolání, vyjádření k doplnění odvolání, účast na jednání odvolacího soudu dne 5.2.2020) ve výši dle § 9 odst. 3 písm. b) cit. vyhl, tj. 2.500 Kč za jeden úkon, tj. 7.500 Kč, třikrát paušální náhradu hotových výdajů dle § 13 odst. 4 cit. vyhl. po 300 Kč, tj. 900 Kč, tj. celkem 8.400 Kč a dle § 137 odst. 1 a § 151 odst. 2 o.s.ř. 21 % DPH z této částky ve výši 1.764 Kč, tj. celkem 10.164 Kč.

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže na základě dovolání podaného Nejvyššímu soudu České republiky do 2 měsíců od doručení rozhodnutí prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně a nebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239, § 240 odst. 1 o.s.ř.).

Praha 5. února 2020

JUDr. Marta Tůmová
předsedkyně senátu