

USNESENÍ

Vrchní soud v Praze v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Ivany Petrové a soudkyň JUDr. Jany Vyletové a JUDr. Marty Tůmové rozhodl ve věci

navrhovatelů:

- a) [redacted] narozen [redacted]
b) [redacted] narozena [redacted]
oba bytem [redacted]
zastoupených advokátem Mgr. Zdeňkem Tomášem
sídlem Třída míru 92, 530 02 Pardubice

za účasti:

Stavebního bytového družstva Pernštejn, IČ 00486337
se sídlem třída Míru 2672, 530 02 Pardubice
zastoupeného advokátem Mgr. Josefem Smutným
sídlem třída Míru 92, 530 02 Pardubice,

o nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o převodu bytové jednotky a nebytových prostor, **k odvolání navrhovatelů** do rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 12.4.2018, č.j. 54 Cm 92/2013-186,

takto:

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 12.4.2018, č.j. 54 Cm 92/2013-186 **se zrušuje a věc se vrací** soudu prvního stupně k dalšímu řízení

Odůvodnění:

1. Shora citovaným rozsudkem soud prvního stupně zamítl návrh navrhovatelů, aby Stavební bytové družstvo Pernštejn uzavřel dnem právní moci rozhodnutí smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotkám bytového družstva ve znění, které je nedílnou součástí rozhodnutí (výrok I), a uložil navrhovatelům povinnost nahradit společně a nerozdílně Stavebnímu bytovému družstvu Pernštejn náklady řízení ve výši 20 328 Kč (výrok II). Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že navrhovatelé (v jeho rozhodnutí označení jako žalobci) jsou členy Stavebního bytového družstva Pernštejn a nájemci bytové jednotky č. [redacted] v domě, které patří družstvu. Navrhovatelé se domáhali nahrazení projevu vůle Stavebního bytového družstva Pernštejn k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce, se kterou je neoddělitelně spojen podíl na společných částech nemovitosti o velikosti id. 636/78052 vzhledem k celku a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti id. 636/42826 vzhledem k celku na nemovitých věcech (dále komerční prostory). Zjistil, že podle článku XXXI stanov družstva z roku 2012 vzniklo navrhovatelům právo za určitých podmínek požadovat uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k bytové jednotce a souvisejícím podílu na nebytových prostorách a pozemku. K uzavření smlouvy nedošlo a ze zápisu z členské schůze družstva z 23.10.2013 zjistil, že schůze rozhodla o vypracování detailních variant realizace převodů bytů a podílů na nebytových prostorách a pozemku zvolenou komisí.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

Vzhledem k účinnosti nového občanského zákoníku k 1.1.2014 Stavební bytové družstvo Pernštejn provedlo v roce 2016 návrh na vklad vlastnického práva na základě prohlášení vlastníka nemovitostí o vymezení jednotek podle nového předpisu, poté co dne 12.11.2014 byly schváleny nové stanovy družstva. V jejich článku 69 jsou uvedeny podmínky, za kterých mohou členové družstva vyzvat družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu (a garáži), k němuž mají právo nájmu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že právo navrhovatelů na převod jednotky je třeba posuzovat podle nové, nyní platné právní úpravy a tedy podle stanov družstva z 12.11.2014, které převod vlastnického práva ke komerčním nebytovým prostorům nepřipouští. Splnění podmínek uvedených ve stanovách pro uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce však neposuzoval, protože navrhovatelé setrvali na svém tvrzení o právu na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce a souvisejícím nebytovým prostorům, které jim vzniklo podle stanov družstva z roku 2012. Proto návrh navrhovatelů zamítl.

2. Proti tomuto rozhodnutí podali včas odvolání navrhovatelé. Namítali, že původně označili bytovou jednotku podle předchozích právních předpisů a zákona o vlastnictví k bytům č. 72/1994 Sb., a jen vzhledem k rozhodovací praxi soudu prvního stupně, který formálně žaloby jiných nájemců bytů zamítl, protože neodpovídaly současnému stavu, požádali o změnu návrhu, ve kterém bytovou jednotku a související nebytové prostory označili podle nového vymezení zapsaného v katastru nemovitostí v současné době. Soud jejich návrhu vyhověl. Soudu prvního stupně vytýkali označení účastníků v tomto nesporném řízení. Za nesprávný závěr považovali to, že se jejich nárok má posuzovat podle nové úpravy a odkazovali na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3862/13. Tvrdili, že jim právo na převod bytové jednotky vyplynulo ze stanov z roku 2012. Zdůraznili, že soud prvního stupně neprovedl výslech jimi navrženého svědka [REDAKCE] který by vyjasnil způsob financování výstavby domu. Odkazovali i na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 1598/2013, podle kterého může k převodu vlastnického práva k bytové jednotce dojít i v případě nesouladu prohlášení vlastníka se zákonem. Navrhovali, aby odvolací soud zrušil napadené rozhodnutí a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení, nebo jej změnil a návrhu vyhověl.
3. Stavební bytové družstvo Pernštejn ve svém vyjádření k odvolání navrhovatelů uvedlo, že pokud by měli navrhovatelé opravdu zájem o uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce, mohli tak učinit, protože v době posledních asi 3 roků došlo k uzavření několika takových smluv s členy družstva, kteří byli nájemci bytů. Navrhovatelé nenapadli usnesení členské schůze, ve kterém byly v roce 2014 přijaty nové stanovy družstva, návrhem u soudu na neplatnost usnesení. Zdůraznilo, že komerční prostory, které byly vystavěny na základě smlouvy o sdružení finančních prostředků i s Československou poštou a národním podnikem Potravin, nikdy nespadaly pod režim zákona č. 72/1994 Sb. Snaha navrhovatelů je motivována i tím, že mají větší byt než ostatní členové družstva a předpokládají, že také získají větší podíl na komerčních prostorách, tedy dosáhnou vyššího zisku. Navíc navrhovatelé neprokázali, že by v době uplatnění svého nároku u soudu splnili podmínky stanov pro uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Navrhoval potvrzení napadeného rozhodnutí.
4. Odvolací soud podle § 28 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění článku IV zákona č. 296/2017 Sb., o přechodných ustanoveních citovaného zákona, přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně, včetně předcházejícího řízení, přihlédl k důvodům uvedeným v odvolání navrhovatelů a dospěl k závěru, že zatím nejsou podmínky pro změnu ani potvrzení napadeného rozhodnutí.
5. Závěr soudu prvního stupně, který zamítl návrh navrhovatelů proto, že navrhovatelé dovozují své právo na uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky ze stanov družstva z roku 2012, přestože by se měl převod jednotky posuzovat podle právní úpravy platné od 1.1.2014, nemůže obstát. Právní kvalifikace vylíčených skutkových tvrzení, to je posouzení existence práva na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce, není součástí vymezení předmětu

řízení. Pokud ji navrhovatel přesto uvede, není pro soud závazná, protože ten rozhoduje na základě zjištěného skutkového stavu věci a pro jeho rozhodnutí není významné, jak účastník řízení skutkový stav právně posuzuje. Tím více tento závěr platí v řízení tzv. nesporném, jako je právě toto řízení. V něm soud může ke zjištění skutkového stavu provádět i jiné nežli účastníky navržené důkazy. Navrhovatelé vymezili v návrhu smlouvy o převodu vlastnického práva bytovou jednotku podle stavu zapsaného v současné době v katastru nemovitosti na základě prohlášení družstva. To však nebrání závěru o tom, že se obsah smlouvy bude řídit podle občanského zákoníku účinného od 1.1.2014.

6. Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že navrhovatelé jsou členy Stavebního bytového družstva Pernštejn a nájemci označeného družstevního bytu. V roce 2000 provedlo družstvo svým prohlášením vymezení bytových jednotek i souvisejícího nebytového prostoru a v roce 2012 přijala členská schůze družstva stanovy, podle jejichž článku XXXI mají členové družstva právo na bezplatný převod družstevního bytu, garáže, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorách, pokud do tří měsíců od data konání členské schůze, která schválí návrh představenstva na vyplacení nesplaceného investičního úvěru, uzavřou s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o převodu bytu (garáže, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorách) a o budoucí smlouvě o úplném přenechání práva hospodaření s komerčními nebytovými prostorami a jejich správě. Dopisem z 28.2.2013 a 6.5.2013 a 23.6.2013 vyzvali navrhovatelé Stavební bytové družstvo Pernštejn k uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky, garáže, společných prostor i komerčních prostor do jejich vlastnictví. Dopisem z 6.8.2013 sdělilo představenstvo družstva svým členům (tedy i navrhovatelům), že pominuly důvody k uzavření budoucích smluv, protože družstvo splatilo všechny investiční úvěry. Usnesením členské schůze z 23.10.2013 bylo rozhodnuto o vypracování detailních variant realizace převodů bytů a podílů na nebytových prostorech určenou komisí v termínu do konce března 2014. Členská schůze družstva rozhodla dne 19.5.2014 o bezúplatném převodu vlastnického práva k jednotkám vymezeným podle § 1159 občanského zákoníku do vlastnictví oprávněných členů tak, že jednotka zahrnuje byt, podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Dne 12.11.2014 schválila členská schůze nové stanovy družstva. Podle článku 69 stanov mají členové družstva s právem nájmu k bytu právo na bezplatný převod jednotky (včetně podílu na pozemcích) podle příslušných ustanovení NOZ a zákona č. 311/2012, jestliže požádají družstvo o převod vlastnictví jednotky. Ke dni 7.6.2016 povolil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště [redacted] vklad vlastnického práva k nově vymezeným jednotkám týkajících se pozemku st. p.č. [redacted] v k.ú. [redacted]
7. Z takto zjištěného skutkového stavu je zřejmé, že podstatou sporu mezi účastníky je právo navrhovatelů na bezplatný převod podílu k tzv. komerčním prostorám, které se podle tvrzení navrhovatelů vážou k bytové jednotce, k níž mají právo nájmu a jsou členy družstva. Právo na převod vlastnického práva k jednotce, které mohou uplatnit u soudu, vznikne v případě, že podají do 30. 6. 1995 výzvu družstvu k uzavření takové smlouvy, což v daném případě nebylo tvrzeno, a nebo „dobrovolným“ rozhodnutím družstva, kdy členská schůze družstva schválila převod bytů, i když k samotnému převodu dosud nedošlo. V daném případě odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně dovodil, že takové rozhodnutí družstva o převodu vlastnického práva k bytům obsahují stanovy družstva přijaté členskou schůzí 12.6.2012, to je za účinnosti zákona č. 74/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Závěry soudu prvního stupně, že je třeba postupovat podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., účinného od 1.1.2014 nebyl nikterak zdůvodněn a v tomto směru je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné. Odporuje mu i ustanovení § 1 prováděcího zákona č. 311/2013, podle kterého lze postupovat pouze v případě, že oprávněnému členovi právo na převod bytu nevzniklo před účinností nového občanského zákoníku. V posuzované věci však stanovy družstva z roku 2012 v článku XXXI obsahovaly

rozhodnutí, že prohlášením družstva vymezené bytové jednotky budou převáděny do vlastnictví oprávněných členů za stanovených podmínek. Podle názoru odvolacího soudu není rozhodné, jakou formou se takový záměr provede, zda smlouvou o smlouvě budoucí či již přímou smlouvou o převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Nicméně rozhodnutí opravňuje člena družstva, který je nájemce bytové jednotky, uplatnit právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce u soudu. Z obsahu spisu se podává, že mezi účastníky není sporu o tom, že v současné době navrhovatelé splňují podmínky pro uzavření smlouvy o převodu bytu, garáže, ideálního podílu na společných nebytových prostorách a na nebytových prostorách vzniklých na základě rozhodnutí o změně užívání stavby. V tom směru nic nebrání uzavření takové smlouvy, případně vyhovění návrhu navrhovatelů k nahrazení projevu vůle Stavebního bytového družstva Pernštejn k uzavření smlouvy.

8. Protože je třeba nárok navrhovatelů posuzovat podle § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., je nezbytné zabývat se obranou Stavebního bytového družstva, že tzv. komerční prostory zbudované za pomoci finančních prostředků dalších subjektů, pod režim tohoto zákona nespádají. A to i za stavu, kdy právo na převod tzv. komerčních prostor je zakotveno ve stanovách družstva z roku 2012. Pokud by stanovy družstva v této části byly v rozporu s právním předpisem, nemohlo by jejich ustanovení být posuzováno jako účinné, a to i za předpokladu, že usnesení o jejich přijetí nebylo napadeno u soudu návrhem na určení neplatnosti této části stanov. Podle ustanovení § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. mohou být předmětem převodu vlastnictví jen práva a povinnosti k takovým jednotkám, které byly pořízeny Stavebním bytovým družstvem se státní pomocí v rámci právních předpisů o družstevní výstavbě vydávaných od roku 1959 do 1992. K posouzení těchto podmínek však chybí úplná tvrzení účastníků, byť byla zčásti přednesena v odvolacím řízení, a označení důkazů k těmto tvrzením. Jedním z důkazů je i navrhovatelí označený výslech svědka [REDACTED]. Jde však o doplnění dokazování, které přesahuje rámec ustanovení § 213 odst. 4 o.s.ř. ve vztahu k § 1 odst. 2 z.ř.s., které nemohl provést sám odvolací soud. Proto postupoval podle § 219a odst. 2 o.s.ř., rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
9. K otázce vymezení bytové jednotky v návrhu na zahájení řízení odvolací soud uvádí, že vymezení jednotky jako předmětu práv vzniklé do 31.12.2013 zůstává i po 1.1.2014 zachováno. V tom směru odvolací soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. Zn. 26 Cdo 4486/2016 a navrhovatelí připomenuté rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. Zn. 26 Cdo 3862/2015. S ním souvisí i ustanovení § 3063 nového občanského zákoníku. To lze vyložit tak, že ve smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřené po 1.1.2014 se bytová jednotka vzniklá do 31.12.2013 vymezí podle dosavadních předpisů, to je podle zákona č. 72/1994 Sb., avšak jinak se bude smlouva řídit ustanoveními nového občanského zákoníku (§ 3028 odst. 1). Podle důvodové zprávy k zákonu má ustanovení § 3063 vyloučit vznik takového vlastnictví bytů, které by v sobě slučovalo právní režim založený zákonem č. 72/1994 Sb. a právní režim založený novým občanským zákoníkem. V každém případě by však způsob vymezení jednotky v návrhu na zahájení řízení sám o sobě neměl vést k zamítnutí takového návrhu.

Poučení :

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 28. srpna 2019

JUDr. Ivana Petrová v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]