



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Ladislavy Mentbergerové a soudkyň Mgr. Lucie Markové a Mgr. Lucie Jackwerthové ve věci

žalobce: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581
sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1
zastoupený advokátk
sídlem

proti
žalovaným: 1
2
oba bytem
oba zastaveni advokátem
sídlem

o vyklizení,

o odvolání žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 10. listopadu 2022, č. j. 1

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje

- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 900 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho právního zástupce.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovaným povinnost vyklidit byt č. [redacted] dispozici 4+1 s příslušenstvím nacházející se ve druhém až [redacted] domu č. p. [redacted] v Praze 9, který je součástí [redacted] v[redacted]voří, vše v k. ú. Černý Most, obec Praha a vyklizený jej žalobci odevzdat do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.) a uložil žalovaným zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení ve výši 6 200 Kč (výrok II.).
2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal proti žalovaným vyklizení bytu označeného ve výroku I. tohoto rozsudku (dále jen „byt“) s odůvodněním, že byt se nachází v domě, jenž je ve vlastnictví Bytového družstva [redacted] žalobce je členem tohoto družstva a nájemcem bytu. Žalovaní byt užívají bez právního důvodu, neboť jejich nájemní poměr k bytu skončil ke dni 31. 1. 2016.
3. Žalovaní se žalobou nesouhlasili s tím, že jsou členy družstva a s členstvím se pojí právo užívat byt. Proti svému vyloučení z družstva se brání žalobou, jež je vedena u Městského soudu v Praze pod sp. zn. [redacted]. Nájemní smlouvu, kterou uzavřelo družstvo se žalobcem, považovali za neplatnou s tím, že nelze pronajmout byt, k němuž svědčí z titulu členství v družstvu právo žalovaným. Postup žalobce považovali za nemravný.
4. Soud prvního stupně své rozhodnutí odůvodnil tím, že vzal za prokázané, že žalobce v době, kdy byl vlastníkem bytu, uzavřel s 1. žalovanou jako nájemcem nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl nájem předmětného bytu, v nájemní smlouvě účastníci výslovně vyloučili možnost prolongace doby nájmu podle § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále „o. z.“). V roce 2018 vzniklo Bytové družstvo [redacted] jemuž žalobce dům, v němž se byt nachází, včetně pozemku, na němž stojí, prodal. Žalobce se na přelomu let 2019 a 2020 stal členem družstva. Přijetí žalobce za člena družstva žalovaní napadli žalobou, řízení bylo vedeno u Městského soudu v Praze pod sp. zn. [redacted] žaloba byla zamítnuta. V roce 2020 byli žalovaní vyloučeni z družstva, proti čemuž se brání žalobou, věc je vedena u Městského soudu v Praze pod sp. zn. [redacted]. Podle stanov družstva má člen mimo jiné právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že se člen podílí na pořízení bytu dalším členským vkladem. Žalobce se vyklizení žalovaných z bytu domáhal žalobou již v roce 2019, věc byla vedena u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. [redacted] žalobě bylo obvodním soudem vyhověno, k odvolání žalovaných bylo rozhodnutí změněno a žaloba byla zamítnuta (rozsudek Městského soudu v Praze č. j. [redacted]), neboť žalobce v průběhu sporu ztratil aktivní věcnou legitimaci – převedl vlastnictví k nemovité věci na Bytové družstvo [redacted] jehož se sice stal členem, avšak k předmětnému bytu neměl uzavřenou nájemní smlouvu. Názor odvolacího soudu potvrdil Nejvyšší soud svým usnesením ze dne 23. 11. 2021, č. j. [redacted] jímž odmítl podané dovolání, přičemž vyjádřil závěr, že k podání žaloby na vyklizení nemovité věci je aktivně legitimován především vlastník věci, stejný nárok

může uplatnit i kvalifikovaný držitel, detentor, případně nájemce. Žalobce uzavřel dne 13. 7. 2021 s Bytovým družstvem [REDACTED] nájemní smlouvu k předmětnému bytu, a to na dobu neurčitou.

5. Po právní stránce soud prvního stupně věc posoudil podle §§ 1040, 1043 a 1044 o. z. Dále aplikoval judikaturu – rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 [REDACTED]. Dospěl k závěru, že žalobci svědčí aktivní věcná legitimace ve sporu, neboť je členem družstva a nájemcem předmětného bytu podle nájemní smlouvy ze dne 13. 7. 2021. Žalovaným naproti tomu nesvědčí k bytu žádný právní titul, neboť jejich nájemní poměr zanikl uplynutím doby ke dni 31. 1. 2016. Soud prvního stupně nepovažoval za relevantní, že žalovaní napadají u soudu své vyloučení z bytového družstva, neboť podle ustálené judikatury platí, že nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu bez dalšího nevstupuje do práv a povinností týkajících se nájmu bytu. I pokud by se žalovaným podařilo zvrátit rozhodnutí bytového družstva o jejich vyloučení z družstva, nic by to neměnilo na tom, že jejich nájemní poměr k bytu zanikl a nová nájemní smlouva s nimi uzavřena nebyla, byt tedy užívají bez právního důvodu. Uzavření smlouvy je výrazem smluvní volnosti a nejde o jednání proti dobrým mravům. Žalobce nájemním právem k bytu disponuje, jeho členství v družstvu bylo soudem potvrzeno.
6. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. podle úspěchu ve věci, přičemž žalobci nepřiznal náklady právního zastoupení, neboť je shledal jako neúčelně vynaložené s odkazem na judikaturu Ústavního soudu sp. zn. II. [REDACTED]. Na nákladech řízení mu přiznal pouze částku vynaloženou na soudní poplatek a paušální náhradu podle vyhl. 254/2015 Sb. týkající se nákladů nezastoupeného účastníka.
7. Proti tomuto rozsudku podali žalovaní včasné a přípustné odvolání. Napadený rozsudek považovali za nepřezkoumatelný, neboť soud prvního stupně se nevypořádal s jejich opakovanou argumentací, že nelze uzavřít nájemní smlouvu k bytu, který žalovaní užívají a v němž uspokojují své bytové potřeby jako členové družstva. Odkázali na ustanovení § 620 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále „z.o.k.“). Žalovaní napadli rozhodnutí o svém vyloučení z družstva žalobou a věc dosud není skončena. Pokud by žalobě žalovaných, kterou se brání svému vyloučení z družstva, bylo vyhověno, mělo by takové rozhodnutí účinky ex tunc, platilo by tedy, že jejich právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nezaniklo, a žalovaní by se žalobě na vyklizení ubránili, což vyslovil Vrchní soud v Praze ve svém usnesení č. j. [REDACTED]. Žalovaní jsou po dobu trvání řízení chráněni před vyklizovací žalobou ustanovením § 620 odst. 2 z.o.k. Dále namítli, že v řízení, které bylo vedeno u Městského soudu v Praze pod sp. zn. [REDACTED] napadli platnost členství žalobce v družstvu, žaloba však byla zamítnuta z důvodu nedostatku aktivní věcné legitimace žalobců, nikoli proto, že žalobce je členem družstva. Žalovaní navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne a přizná žalovaným náhradu nákladů řízení.
8. Žalobce vyjádřil s rozsudkem soudu prvního stupně souhlas a navrhl, aby byl odvolacím soudem jako věcně správný potvrzen a byla mu přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení. Předně uvedl, že žalovaní svou argumentací § 620 odst. 2 z.o.k. v řízení před soudem prvního stupně vůbec neuvodili, tudíž se s ní soud prvního stupně těžko mohl vypořádat. Žalobce však považuje tuto argumentaci za nedůvodnou. § 620 odst. 2 z.o.k. zakazuje družstvu uplatňovat vůči vylučovanému členovi práva plynoucí ze zániku jeho členství do pravomocného skončení řízení, ve kterém se vylučovaný člen domáhá prohlášení rozhodnutí o svém vyloučení za neplatné. Žalobce však není družstvem, ale oprávněným nájemcem. V řízení bylo prokázáno, že žalobce je členem bytového družstva a nájemcem předmětného družstevního bytu.

K zamítnutí předchozí žaloby na vyklizení, kterou žalobce podal, došlo jen proto, že žalobce v průběhu sporu pozbyl aktivní věcnou legitimaci, neboť převedl vlastnické právo k bytovému domu na bytové družstvo, stal se sice členem družstva, ale neměl k bytu uzavřenu nájemní smlouvu. Nájemní smlouva k bytu byla se žalobcem uzavřena dne 13. 7. 2021. Žalovaní byt i nadále užívají.

9. Odvolací soud přezkoumal k odvolání žalovaných rozsudek včetně řízení, které jeho vydání přecházelo podle § 212 a § 212a o.s.ř., a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
10. Odvolací soud vyšel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně, který odpovídá provedeným důkazům a obsahu spisu. Soud prvního stupně provedl dokazování v rozsahu potřebném pro rozhodnutí ve věci, provedené důkazy hodnotil v souladu s § 132 o.s.ř. a učinil z nich odpovídající skutkové i právní závěry.
11. Odvolací soud nepřisvědčil námitce žalovaných, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný. Naopak, napadený rozsudek je odůvodněn řádně, zcela v souladu s požadavky § 157 odst. 2 o.s.ř. Je z něj zřejmé, jaká skutková tvrzení vzal soud prvního stupně za prokázaná a o které důkazy svá zjištění opřel. Rovněž tak jasně a srozumitelně uvedl, jak věc posoudil po právní stránce.
12. Odvolací soud se s jeho skutkovými i právními závěry ztotožňuje.
13. Soud prvního stupně předně zcela správně posoudil aktivní věcnou legitimaci žalobce ve sporu. Vycházel přitom ze skutkového zjištění, že žalobce je členem Bytového družstva [REDACTED] a podle nájemní smlouvy ze dne 13. 7. 2021 nájemcem bytu. Žalobce byl za člena družstva přijat v prosinci 2019. Žaloba žalovaných, kterou proti jeho členství brojili žalobou vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. [REDACTED] byla zamítnuta.
14. Ve věci je nerozhodné, z jakých důvodů došlo k zamítnutí této žaloby. Podstatné je to, že nebylo vysloveno, že usnesení bytového družstva, kterým byl žalobce přijat za člena družstva, je neplatné. Platnost tohoto usnesení již nelze dále přezkoumávat (§ 663 odst. 2 z.o.k.), a proto je třeba vycházet z toho, že žalobce členem bytového družstva je.
15. K otázce, kdo je legitimován k podání žaloby na vyklizení nemovitosti (zde bytu) se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 23. 11. 2021, č. j. [REDACTED] tak, že k podání žaloby na vyklizení nemovitosti je aktivně věcně legitimován především vlastník věci (§ 140 odst. 1 o. z.), ale *stejný nárok může uplatnit i nájemce* (§ 2211 o. z.), odkázal přitom na dosavadní ustálenou judikaturu (např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2720/2004, [REDACTED]). Tento závěr vyslovil v řízení vedeném mezi týmiž účastníky u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. [REDACTED] v němž se žalobce rovněž domáhal na žalovaných vyklizení bytu, avšak za situace, kdy v době podání žaloby byl vlastníkem bytového domu a v průběhu řízení dům prodal Bytovému družstvu [REDACTED] stal se sice členem družstva, ale neměl uzavřenou nájemní smlouvu k bytu, žaloba byla proto zamítnuta.
16. V nyní projednávané věci již žalobce nájemní smlouvou k bytu disponuje. Odvolací soud považuje tuto nájemní smlouvu za platnou.
17. Podle § 2240 o. z. nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí a právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.

18. Nájem družstevního bytu je upraven v § 741 a násl. z.o.k.

19. V řízení bylo prokázáno, že první žalovaná byla nájemkyní bytu podle smlouvy uzavřené dne [REDAKCE]. Bylo to v době, kdy vlastníkem bytového domu a pronajímatelem bytu byl žalobce. Tehdy se nejednalo o družstevní byt. Nájemní poměr k bytu skončil uplynutím doby, neboť nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31. 1. 2016 a strany výslovně vyloučily možnost prolongace nájmu podle § 2285 o. z. (článek III. nájemní smlouvy). K uzavření nové nájemní smlouvy nedošlo. [REDAKCE].

20. V projednávané věci žalovaní sice byli v době, kdy se zakládalo Bytové družstvo Smikova, jeho zakládajícími členy, avšak posléze (v lednu 2020) byli z družstva vyloučeni. Tento stav trvá dosud.

21. Členství v družstvu samo o sobě nájemní poměr k určitému bytu nezakládá (k tomu srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. [REDAKCE] na které přílehu odkázal soud prvního stupně). Člen bytového družstva má *právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu*, a to v první řadě za podmínek stanovených stanovami bytového družstva. *S členstvím v bytovém družstvu se nepojí právo byt užívat*, jak nesprávně dovozují žalovaní.

22. Rozhodnutí ve věci nebrání skutečnost, že žalovaní podali proti svému vyloučení z družstva žalobu (věc vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. [REDAKCE], která dosud není skončena).

23. Jednak jde o spor mezi žalovanými a bytovým družstvem, tedy s odlišným okruhem účastníků. Platnost vyloučení žalovaných z bytového družstva nemůže být v projednávané věci soudem řešena jako otázka předběžná a soud tedy musí vycházet z toho, že žalovaní aktuálně členy družstva nejsou. Pro rozsudek je totiž rozhodující stav, jaký tu je v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 o.s.ř.).

24. Žalovaní dovozují z toho, že podali žalobu proti svému vyloučení z bytového družstva, závěr, že k bytu nemohlo bytové družstvo platně uzavřít nájemní smlouvu s žalobcem a tato nájemní smlouva je proto neplatná. Odvolací soud s tímto názorem nesouhlasí. Bytové družstvo [REDAKCE] jako vlastník domu a pronajímatelem bytu bylo oprávněno k bytu uzavřít nájemní smlouvu se svým členem. V době, kdy byla smlouva uzavírána, žalovaní k bytu nájemní smlouvu uzavřenou neměli. Jak je uvedeno výše, členství v družstvu samo o sobě nájemní vztah k bytu nezakládá a nezakládá ani právo byt užívat. Člen družstva má pouze právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu a bytové družstvo tomu odpovídající povinnost, za splnění podmínek daných stanovami a zákonem.

25. Žalovaní dovozují opačný závěr z usnesení Vrchního soudu v Praze jako soudu odvolacího ze dne 26. 4. 2022, č. j. [REDAKCE] (ve věci vedené u Městského soudu v Praze sp. zn. [REDAKCE]). Vrchní soud však v tomto usnesení nevyjádřil názor, že by nájemní smlouva uzavřená se žalobcem byla neplatná z důvodu, že byla uzavřena k bytu „obsazenému“ vylučovaným členem. Vyjádřil závěr, že družstvo by v případě, že by vyloučení členů družstva bylo později shledáno neplatným, čelilo riziku následků nesplnění práv nového člena na uzavření smlouvy o nájmu takového bytu (např. nahradit škodu, vrátit členský vklad). V případě, že by žalovaní byli se svou žalobou na určení neplatnosti jejich vyloučení z družstva úspěšní, jejich právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu by nezaniklo. Závazek družstva uzavřít s jeho členem smlouvu o nájmu sporného bytu by se projevil ve vztahu mezi žalobcem a bytovým družstvem.

26. Odvolací soud má za to, že žalovaní by se mohli žalobě na vyklizení ubránit pouze v případě, že by byli členy družstva, což za aktuálního stavu nejsou. Případné vyhovění žalobě žalovaných, kterou napadají rozhodnutí o svém vyloučení z bytového družstva, se projeví ve vztahu mezi družstvem a jeho členy, a to z hlediska práv členů družstva na uzavření smlouvy o nájmu sporného bytu a tomu odpovídajících povinností bytového družstva, nikoli aktuálně v možnosti žalobce jako oprávněného nájemce bytu domáhat se vyklizení žalovaných z bytu.
27. Vyklizení žalovaných nebrání ani ustanovení § 620 odst. 2 z.o.k. Odvolací soud na okraj poznamenává, že žalovaní v řízení před soudem prvního stupně tuto námitku neuplatnili, tudíž nemohou soudu prvního stupně vytýkat, že se jí výslovně nezabýval. Odvolací soud shledal, že toto ustanovení na vztah mezi žalobcem a žalovanými nedopadá. § 620 odst. 2 z.o.k. se uplatní ve vztahu mezi družstvem a jeho členem, nikoli ve vztahu mezi členem družstva a jiným subjektem. Tzn. Bytové družstvo [redacted] nemůže vůči žalovaným uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jejich členství v družstvu. Žalobce je však nájemcem bytu, nikoli družstvem. Odvolací soud má za to, že dopady uvedeného ustanovení nelze rozšiřovat na jiné subjekty než bytové družstvo.
28. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně neshledal, že by podání žaloby na vyklizení ze strany žalobce bylo v rozporu s dobrými mravy. Žalobce je, jak výše uvedeno, nájemcem bytu, žalovaní naproti tomu byt užívají bez právního důvodu. Žalobce tak uplatňuje svá práva z nájemního poměru vyplývající. Odvolací soud považuje za potřebné zdůraznit, že žalovaní byt užívají bez nájemní smlouvy již [redacted] přičemž nájemci bytu nebyli ani v době, kdy vzniklo Bytové družstvo [redacted], ani v době, kdy toto družstvo nabylo do vlastnictví předmětný bytový dům. Žalobce v době, kdy byl vlastníkem domu a pronajímatelem bytu, byl oprávněn s byty nakládat podle svého uvážení (§ 1012 věta první o. z.), tzn. mohl se rozhodnout, s kým smlouvu o nájmu bytu uzavře. Nelze proto považovat za rozporné s dobrými mravy, že nájemní smlouvu k bytu poté, co nájem zanikl, znovu se žalovanými neuzavřel.
29. Odvolací soud uzavírá, že žalobce je členem družstva a nájemcem bytu, žalovaní byt užívají bez právního důvodu, a jsou proto povinni jej vyklidit (§ 2211 o. z.). Soud prvního stupně tedy rozhodl správně, pokud žalobě jako důvodné vyhověl.
30. Soud prvního stupně rozhodl správně i o náhradě nákladů řízení (§ 142 odst. 1 o.s.ř.). Postupoval zcela v souladu s ustálenou judikaturou, podle které nelze považovat za účelně vynaložené náklady na právní zastoupení advokátem u statutárních měst, neboť u těchto měst lze předpokládat dostatečné personální a materiální zabezpečení ke kvalifikovanému uplatnění a hájení svých práv a zájmů (viz např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. [redacted] na které přílehavě odkázal soud prvního stupně). Odvolací soud se ztotožňuje s tím, že jako účelně vynaložené náklady byly žalobci přiznány kromě zaplaceného soudního poplatku paušální náhrady podle vyhl. č. 254/2015 Sb.
31. Odvolací soud proto postupoval podle 219 o.s.ř. a rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.
32. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce byl v odvolacím řízení úspěšný, a proto má vůči žalovaným právo na náhradu nákladů řízení. Jak je uvedeno výše, za účelně vynaložené nelze považovat náklady právního zastoupení. Proto odvolací soud přiznal žalobci pouze paušální náhradu ve výši 300 Kč za jeden úkon podle vyhl. č. 254/2015 Sb., a to za tři úkony: písemné vyjádření

k odvolání, příprava účasti na jednání a účast na jednání odvolacího soudu (§ 1 odst. 3 písm. a), b) a c) cit. vyhl.).

33. Odvolací soud tedy přiznal žalobci na nákladech odvolacího řízení částku 900 Kč, kterou jsou mu žalovaní povinni zaplatit ve standardní třídní lhůtě k rukám jeho právního zástupce.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je přípustné** dovolání, které se podává ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně za podmínek § 237 o.s.ř.

Praha 29. března 2023

JUDr. Ladislava Mentbergerová v.r.
předsedkyně senátu