

4. 2. 2009

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Vyčlenění části družstva podle zákona o vlastnictví bytů

Podmínka vypořádání ve smyslu § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů platí i v případě, že - s ohledem na neexistenci jiné dohody - přejde na nové družstvo vlastnictví či spoluvlastnictví k budově (bytovému domu).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 3461/2007, ze dne 25.9.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce D. I. d. - K., družstva, zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) S. b. d. L., zastoupenému advokátem, 2) Ing. M. N., správci konkursní podstaty úpadce T., a. s. v likvidaci, zastoupenému advokátem, o určení vlastnictví, vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. 33 Cm 101/99, o dovolání obou žalovaných proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 17. 1. 2007, č. j. 11 Cmo 239/2006-269, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 17. 1. 2007, č. j. 11 Cmo 239/2006-269, jakož i rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15. 12. 2005, č. j. 33 Cm 101/99-210, se zrušují a věc se vrací Krajskému soudu v Ústí nad Labem k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

I.

Rozsudkem odvolacího soudu výše označeným byl s úpravou ohledně nákladů řízení potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, kterým bylo určeno, že žalobce je vlastníkem domu č.p. 27/4437 v ulici Komenského, postaveného na stavebního parcele č. 6112 v katastrálním území a obci J., zapsaného na listu vlastnictví č. 7458 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště J. Oba žalovaní byli solidárně zavázáni zaplatit žalobci na nákladech řízení před soudem prvního stupně 12.703,- Kč a na nákladech odvolacího řízení 14.668,- Kč.

Žaloba byla podána z toho důvodu, že se nepodařilo dosáhnout zápisu v katastru ve prospěch žalobce; ten proto dovedl svůj naléhavý právní zájem na žalobě podle § 80 písm. c/, o.s.ř. Žalovaní se v průběhu sporu bránili poukazem na průběh investice do integrovaného domu (byty, velkoprodejna) a namítali existenci ujednání o svém budoucím vlastnictví k vystavěné nemovitosti.

Při dokazování bylo zjištěno, že došlo k tomuto sledu relevantních právních skutečností:

- v letech 1998 - 1990 se tvořil smluvní vztah mezi žalovaným SBD LIAZ a TUZEX, a.s.; formou smlouvy o sdružení podle § 360a hosp. zák. došlo ke sdružení finančních prostředků s tím, že stavebníkem bude SBD a po dokončení stavby bude TUZEX jako uživatel části nemovitosti též vlastnický participovat;
- stavba byla dokončena a kolaudována s právní mocí dne 26.4.1994; v průběhu celé výstavby vystupovalo SBD, nyní první žalovaný, jako stavebník;
- dne 13.2.1995 došlo při členské schůzi žalovaného SBD k vyčlenění a vzniku nového družstva; nájemci bytů v domě vytvořili samostatné družstvo, které je nyní žalobcem; toto družstvo vzniklo zápisem do obchodního rejstříku 18.7.1995;
- dne 10.7.1996 učinili oba žalovaní (tehdy úpadce) navzájem notářské prohlášení, ve kterém

konstitovali své spoluvlastnictví k nemovitosti.

Odvolací soud dovodil, že předmětný objekt domu (se zastavěným pozemkem) je jedinou stavbou včetně integrovaných součástí (prostor) a konstatoval, že žalobce vznikl již v době existence kolaudované stavby. Zápisem do obchodního rejstříku dne 18.7.1995 žalobce nejen vznikl, ale i nabyl vlastnictví domu ze zákona - přechodem podle § 29 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů. Notářské prohlášení, které sepsali v roce 1996 žalovaní, tedy již nemá žádné právní účinky.

II.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali oba žalovaní dovolání. Oba provedli obšírný skutkový i právní rozbor věci a z hlediska jimi tvrzené nesprávnosti aplikace práva se shodli na tom, že odvolací soud pochybil při použití § 29 zákona o vlastnictví bytů. Z dovolání obou účastníků lze použít jako formulaci právní otázky tu, kterou nastolil druhý žalovaný a která považuje za rozhodující stav právních vztahů k domu v okamžiku vzniku žalobce jeho vyčleněním z SBD L., tedy z prvního žalovaného.

Žalobce se k dovolání žalovaných vyjádřil. Považoval text dovolání za nedostatečný v tom směru, že v něm není dostatečně vymezena relevantní právní otázka. V každém případě pak tvrdil, že napadenému rozsudku nelze přičíst zásadní právní význam. S odkazem na úpravu přípustnosti dovolání. Navrhoval, aby bylo dovolání obou žalovaných odmítnuto.

Nejvyšší soud zjistil, že obě dovolání byla podána ve lhůtě a že dovolatelé jsou zastoupeni advokáty (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o.s.ř.). Vzhledem k tomu, že odvolací soud potvrdil rozsudek první instance bez předchozí diformity, musel dovolací soud posoudit, zda je dovolání přípustné pro zásadní právní význam napadeného rozsudku podle § 237 odst 1 písm. c/, odst. 3 o.s.ř. V případě kladného závěru o přípustnosti dovolání se mohl zabývat otázkou naplnění tvrzeného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., tj. případně nesprávným posouzením věci.

III.

Dovolání je přípustné i důvodné.

Podle § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů se mezi dosavadním družstvem a novým družstvem se provede vypořádání majetku, práv a povinností, které z dosavadního družstva přecházejí na nové družstvo, přičemž se vychází z toho, že toto vypořádání je vzájemné; pokud nedojde k jiné dohodě, vypořádává se v penězích. Nedojde-li k jiné dohodě, přechází na nové družstvo vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popřípadě domu nebo domům uvedeným v odst. 1. S přechodem vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popřípadě domu nebo domům, přechází na nové družstvo dnem jeho vzniku souhrn majetkových hodnot a zdrojů jejich krytí týkajících se této budovy nebo budov, popřípadě domu nebo domů. Vypořádání se provede v poměru součtu vypořádacích podílů členů nového družstva a členů dosavadního družstva. Nárok na vypořádání je splatný uplynutím šesti měsíců od schválení účetní uzávěrky za rok, v němž došlo ke vzniku nového družstva.

Nejvyšší soud se příbuznou problematikou již zabýval, ne však za zcela stejných zjištěných okolností. V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2125/2007 dovodil, že při přechodu domem zastavěného pozemku (spolu s domem ve vlastnictví družstva), a to při vyčlenění na družstvo nově vytvořené, nemusí dojít k dohodě obou družstev. Přesto přejde na vyčleněné družstvo i vlastnictví k zastavěnému pozemku. Judikát však presumuje nezbytnost provést vypořádání družstev podle § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2417/2002 se uzavírá, že v intencích § 29 zákona o vlastnictví bytů dochází k přechodu členství z dosavadního na vyčleněné družstvo za podmínek, kterými jsou (1)

rozhodnutí o vyčlenění, (2) vznik vyčleněného družstva dnem zápisu do obchodního rejstříku, (3) majetkové vypořádání mezi dosavadním a vyčleněným družstvem ve smyslu odst. 3 citovaného ustanovení. Relativně nejbliže k nyní posuzované věci má rozsudek zdejšího senátu sp.zn. 28 Cdo 469/2002, kde byla jádrem sporu neexistence dohody, jak ji předpokládá v rámci vypořádání obou družstev § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Problém tam však bezprostředně nespočíval v neochotě se vypořádat, ale v tom, že žalované (dosavadní) družstvo neuznávalo, že objekt bydlení a objekt občanské vybavenosti, označené rozdílným číslem popisným, představují jedinou budovu.

Lze tedy konstatovat, že právní otázka aplikace a výkladu § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, jak je v nyní posuzované věci nastolena, splňuje znak judikatorní novosti a tedy i podmínku přípustnosti obojího dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o.s.ř.

Z hlediska právního posouzení věci není pochyb o tom, že ve shora citovaném § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů se konstituuje přechod majetku z dosavadního na vyčleněné družstvo (nedošlo-li k jiné dohodě – to se nestalo). Tento vlastnický přechod však neprobíhá, jak je patrné z textu citovaného ustanovení, zcela izolovaně a bez dalšího. Výslovně se předpokládá, že mezi dosavadním a novým družstvem se souběžně provede vypořádání majetku, práv a povinností, které vzájemně přecházejí, a to i v penězích. Tato podmínka vypořádání platí zjevně i v případě, že - s ohledem na neexistenci jiné dohody - přejde na nové družstvo vlastnictví či spoluvlastnictví k budově (bytovému domu).

Ze spisu se podává více zásadních skutečností, které již byly v podstatných bodech rekapitulovány. Není z něj však zřejmé, že by mezi již dříve existujícím a nově založeným družstvem, tedy mezi žalobcem a prvním žalovaným, došlo k jakémukoliv vypořádání stran předmětné nemovitosti (s pozemkem). Přitom samotný integrovaný dům je nemovitostí podle všeho víceúčelovou a na její výstavbě významně participovali oba žalovaní. Tato skutečnost nemůže být z hlediska splnění podmínek přechodu vlastnictví domu ignorována a dá se spíše předpokládat, že k majetkovému vypořádání zde dosud nedošlo.

Dovolací instanci bylo zasláno po postoupení spisu několik podání všech procesních stran, avšak k jejich věcnému obsahu nebylo možné – viz vázanost dovolacími důvody uvedenými v zákonné lhůtě – přihlížet. Za zmínku však stojí podání žalobce, v němž se upozorňuje na vyloučení spoluvlastnického podílu k předmětným nemovitostem z konkursní podstaty druhého žalovaného (úpadce). To však neznamená nic jiného, než že na straně druhého žalovaného podle všeho nemusí být dána pasivní věcná legitimace. V tomto ohledu do dříve očekávaného smluvního vývoje vlastnických vztahů mezi žalovaným pro ně nepříznivě zasáhl zákon č. [72/1994](#) Sb. To však neznamená, že by správce konkursní podstaty nemohl být žalován; ostatně aplikace § 29 odst. 3 citovaného zákona naznačuje jeho právní zájem na výsledku řízení, byť jen v pozici umožňující procesní obranu.

Právní závěr Nejvyššího soudu zní tak, že má-li v posuzované věci dojít k účinku přechodu vlastnictví k předmětným nemovitostem podle § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, musí nejpozději současně dojít, jestliže se tak ještě nestalo, ke splnění zákonné podmínky vzájemného majetkového vypořádání žalobce a prvního žalovaného. Je na nižších instancích, aby zjistily, zda k vypořádání došlo a vyvodily z (ne)existence předestřené skutečnosti příslušný právní důsledek.

IV.

Poněvadž byl dovoláními naplněn dovolací důvod, spočívající v nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.), dovolací soud přikročil ke zrušovacímu rozhodnutí. Musel tak učinit vůči rozsudkům obou nižších instancí, neboť obě rozhodnutí trpí stejným pochybením, resp. platí pro ně stejný právní závěr. Proto byly zrušeny rozsudky odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem, odst. 3 o.s.ř.).

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)