23. 10. 2007

ID: 50957

Bezúplatný převod bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva

Smlouva o bezúplatném převodu bytové jednotky ve vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena bytového družstva a současného nájemce převáděného bytu není neplatná jen proto, že tento člen zmeškal lhůtu k uplatnění výzvy o převod bytu do svého vlastnictví určenou ustanovením § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Odo 1408/2005, ze dne 26.7.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce T. Ch., zastoupeného advokátkou, proti žalovanému Ing. T. K., jako správci konkursní podstaty úpadce Bytového družstva K. zastoupenému advokátem, o vyloučení věcí ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 49 Cm 237/2000, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 21. dubna 2005, č. j. 13 Cmo 56/2005-80, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. dubna 2005, č. j. 13 Cmo 56/2005-80, se zrušuje a věc se vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24. listopadu 2004, č. j. 49 Cm 237/2000-46, zamítl žalobu, kterou se žalobce T. Ch. domáhal vůči žalovanému správci konkursní podstaty úpadce Bytového družstva K. vyloučení bytové jednotky zapsané u Katastrálního úřadu P. pro katastrální území Ř.(dále jen „bytová jednotka“), ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce.

Soud dospěl po provedeném dokazování k závěru, že žalobce se nestal vlastníkem bytové jednotky, jelikož katastrální úřad vydal rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k bytové jednotce do katastru nemovitostí v době (2. prosince 1998), kdy bylo řízení o povolení vkladu vlastnického práva (dále též jen „vkladové řízení“) přerušeno prohlášením konkursu (2. října 1998) na majetek družstva (§ 14 odst. 1 písm. c/ zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání - dále též jen „ZKV“). Návrh na pokračování vkladového řízení přitom podán nebyl (za takový návrh neměl soud podání bývalé správkyně konkursní podstaty úpadce datované 2. prosince 1998, u nějž nadto akcentoval, že katastrálnímu úřadu došlo 7. prosince 1998, tedy až po vydání rozhodnutí o povolení vkladu.

K odvolání žalobce Vrchní soud v Praze ve výroku označeným rozsudkem ze dne 21. dubna 2005 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Odvolací soud, cituje § 39 a § 583 (v rozhodnutí chybně označený jako § 585) občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“), § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech a § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákona o vlastnictví bytů), uvedl, že žalobce nedodržel prekluzívní lhůtu stanovenou zákonem k uplatnění nároku na převod bytu do vlastnictví člena bytového družstva. Nesplnění této povinnosti - pokračoval odvolací soud - nemůže být následně zhojeno žalobcovou výzvou ze 4. února 1998 ani tím, že žalobce uzavřel s družstvem 27. února 1998 smlouvu o smlouvě budoucí.

Uplynutím zákonných lhůt (30. června 1995) žalobci zaniklo právo na bezplatný převod bytu do jeho vlastnictví podle § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Jestliže družstvo přesto byt bezplatně převedlo na žalobce (smlouvou o převodu bytové jednotky ze 30. dubna 1998), stalo se tak v rozporu s ustanoveními § 39 a § 585 (správně § 583) obč. zák. (uvedeným postupem žalobce a družstvo porušili zákonný zákaz vyslovený v § 23 odst. 2 a § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a v § 585 /správně § 583/ obč. zák.). Smlouva o převodu bytové jednotky je proto od počátku absolutně neplatná, čehož důsledkem je, že se žalobce nestal vlastníkem bytové jednotky (jež se ke dni prohlášení konkursu nacházela v majetku úpadce a byla oprávněně sepsána do konkursní podstaty úpadce). Přijatý závěr o neplatnosti smlouvy o převodu bytové jednotky vylučuje zabývat se eventuální neúčinností tohoto právního úkonu

podle § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV, uzavřel odvolací soud.

K povaze zápisu vkladu vlastnického práva k bytu do katastru nemovitostí pak odvolací soud dodal, že i kdyby vkladové řízení proběhlo řádně (včetně návrhu správce konkursní podstaty na pokračování v tomto řízení), nemohly by účinky vkladu vlastnického práva nastat, neboť absolutní neplatnost smlouvy má před zápisem přednost (podle § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se vychází pouze z domněnky správnosti zápisu).

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce včasné dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), namítaje, že jsou dány dovolací důvody dle § 241a odst. 2 o. s. ř., tedy že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (odstavec 2 písm. a/) a že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (odstavec 2 písm. b/).

Za „hlavní“ dovolací důvod označuje dovolatel nesprávné právní posouzení věci, uváděje současně, že si je vědom toho, že východiskem nesprávného právního posouzení věci bylo především nesprávné skutkové zjištění odvolacího soudu, že nepodal výzvu ve smyslu ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. Takové skutkové zjištění nemá podle dovolatele oporu v provedeném dokazování, z něhož naopak vyplývá, že výzva podána byla. Dovolací soud se však pokračuje dovolatel - s ohledem na přípustnost dovolání dle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. nemůže dovolacím důvodem dle § 241a odst. 3 o. s. ř. zabývat. Dovolatel má nicméně za to, že napadené rozhodnutí i tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Odvolací soud dovodil, že smlouva o převodu družstevní bytové jednotky do dovolatelova vlastnictví je neplatným právním úkonem, jelikož výzva podle zákona o vlastnictví bytů, potažmo výzva podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., nebyla družstvu řádně doručena. Vychází tedy z předpokladu, že výzva musela být písemná (jinak by nebylo možné hovořit o „doručení“). Z ustanovení § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů však požadavek, že by výzva musela být písemná, tedy, že by musela být družstvu doručena, nevyplývá. Výzva mohla být učiněna jakýmkoli způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, že dotyčný člen družstva uplatňuje nárok na bezplatný převod bytové jednotky. Shodně výzvu co do jejích formálních náležitostí upravoval i § 24 zákona č. 42/1992 Sb.

Otázka formální náležitosti „výzvy na převod bytové jednotky do vlastnictví“ v judikatuře řešena není. Jde přitom o otázku zásadního právního významu pro posouzení případů srovnatelných s případem posuzovaným.

Naplnění dovolacího důvodu dle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. spatřuje dovolatel v tom, že odvolací soud se nevypořádal s námitkami týkajícími se nesrozumitelnosti a nedostatku důvodů rozhodnutí soudu prvního stupně (nevysvětlil, proč přes tyto námitky pokládá rozhodnutí soudu prvního stupně v daném ohledu za perfektní). Odvolací soud v závěru odůvodnění tvrdí, že soud prvního stupně řádně zjistil skutkový stav věci a dospěl ke správným závěrům, což je v rozporu s průběhem odvolacího řízení, v jehož rámci odvolací soud vyzval dovolatele k doplnění dokazování za účelem prokázání toho, že družstvo řádně vyzval k „převzetí“ bytu do svého vlastnictví a poté dospěl k jiným závěrům než soud prvního stupně, ačkoliv zamítavý výrok nezměnil. Dovolatel má za to, že tímto postupem mu odvolací soud odňal možnost odvolání a porušil tak zásadu dvouinstančnosti řízení.

Dovolatel proto požaduje, aby Nejvyšší soud rozhodnutí soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření navrhuje dovolání zamítnout, s tím, že oba soudy na základě správně zjištěného skutkového stavu věc správně posoudily. Dovolací argumenty nepřinášejí nic nového a jsou účelovým opakováním stejných tvrzení. Za rozhodující žalovaný pokládá zjištění, že dovolatel výzvu dle § 24 zákona č. 42/1992 Sb. nepodal. Dovolatelovo tvrzení, že uvedené ustanovení umožňuje podat výzvu i ústně, odporuje jediné možné interpretaci zákona, když toto ustanovení obsahuje lhůtu k výzvě a následující věta v něm uvádí, že uplynutím této lhůty toto právo zaniká. Je zřejmé, že bez průkazu data podání by nebylo možné o lhůtě hovořit, a tento průkaz může být podán jen z písemného doručení výzvy. Nejde o formální posouzení náležitostí výzvy, jak se dovolatel snaží problém zamlžit, ale o prokázání potřebného data podání výzvy; potud dovolatel neunesl důkazní břemeno. Žalovaný rovněž odmítá tvrzení o vadách řízení, s tím, že není porušením dvouinstančnosti řízení, jestliže odvolací soud doplnil skutková zjištění a poté potvrdil zamítavý rozsudek soudu prvního stupně, (byť z jiného důvodu).

Se zřetelem k bodům 2. a 3. článku II. zákona č. 59/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. dubnem 2005.

Nejvyšší soud shledává dovolání přípustným dle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., pro řešení otázek otevřených

dovoláním v mezích dovolacího důvodu dle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., s tím, že zčásti jde o problematiku dovolacím soudem neřešenou a zčásti je napadené rozhodnutí v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu.

Nejvyšší soud se věcí zabýval nejprve co dotvrzené existence dovolacího důvodu dle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (a se zřetelem ke způsobu, jímž byla založena přípustnost dovolání, ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Podle ustanovení § 19 odst. 2 ZKV ve znění účinném v době vydání rozhodnutí soudů obou stupňů, jež je i stávajícím zněním zákona, soud uloží tomu, kdo uplatňuje, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota neměla být do soupisu zařazena, aby ve lhůtě určené soudem podal žalobu proti správci. V případě, že žaloba není včas podána, má se za to, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota je do soupisu pojata oprávněně.

Dle ustáleného výkladu podávaného soudní praxí (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu uveřejněné pod čísly 27/2003 a 9/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), k předpokladům, za nichž může soud vyhovět žalobě o vyloučení majetku ze soupisu majetku konkursní podstaty podle § 19 odst. 2 ZKV, patří také to, že osoba, která se domáhá vyloučení majetku ze soupisu, prokázala, že tento majetek neměl (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě již nemá) být do soupisu zařazen, a že právo, které vylučovalo (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě vylučuje) zařazení majetku do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí jí. Právě prověření tohoto předpokladu je určující pro výsledek dovolacího řízení (o splnění ostatních podmínek neměli pochybnosti účastníci řízení ani soudy nižších stupňů).

Podle ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., členové bytových družstev, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, mohou do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty toto právo zaniká.

Z ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů se podává, že byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva (dále jen „družstvo“), jehož nájemce je fyzická osoba - člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech (odstavec 1). Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu.

Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů (odstavec 2). Obdobně se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba - člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce (odstavec 3).

Podle ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné.

Při výkladu zákona o vlastnictví bytů Nejvyšší soud vyšel z jeho znění v době, kdy dovolatel vyzval družstvo k uzavření smlouvy (4. února 1998) a kdy s družstvem uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí (27. února 1998), i smlouvu o převodu bytové jednotky (30. dubna 1998), tj. ve znění zákona č. 273/1994 Sb. a nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb.

Dovolateli lze dát za pravdu potud, že ani zákon č. 42/1992 Sb. ani zákon o vlastnictví bytů nepředepisovaly pro výzvu k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu písemnou formu. Argumentace žalovaného, že bez průkazu data podání výzvy by nebylo možné hovořit o tom, že uplynutím lhůty právo zaniká a že datum podání lze prokázat, jen u písemné výzvy, není přiléhavá. Český právní řád zná řadu případů, kdy příslušné právo je (může být) uplatněno

i jinak než v písemné formě; dobu, kdy bylo právo uplatněno, lze prokazovat a prokázat bez zřetele k tomu, jakou formu měl úkon, jímž se tak stalo.

Ke zpochybnění závěru, že výzvu k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu podle označených ustanovení bylo možné učinit (při absenci zákonného požadavku na formu výzvy) i jinak než písemně, tedy argument, že právo uplatňované výzvou uplynutím zákonné lhůty zaniká, nevede. Podstatné je, že výzva byla vůči adresátu učiněna způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o jejím obsahu. To, že se osoba, která své právo uplatní v jiné než písemné formě, vystavuje riziku, že v případě sporu existenci nebo obsah úkonu učiněného v jiné formě (např. ústně), neprokáže, je věcí jinou.

Závěr, že příslušnou výzvu bylo možné učinit i v jiné než písemné formě, však ke zrušení napadeného rozhodnutí sám o sobě nevede. Konstrukce, jejímž prostřednictvím dovolatel dovozuje, že napadené rozhodnutí spočívá právě na posouzení otázek souvisejících s formou výzvy, vyznívá nepřesvědčivě a z dovolání je zjevné, že jejím hlavním cílem je prolomit omezení kladené u dovolání, jež může být přípustné toliko dle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., uplatnění dovolacího důvodu uvedeného v ustanovením § 241a odst. 3 o. s. ř. Nejvyšší soud přitom nemá žádných pochyb o tom, že napadené rozhodnutí spočívá na závěru, že žalobce (jeho právní předchůdkyně) v době do 30. června 1995 družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu nevyzval vůbec (že se tak nestalo nejen písemně, ale ani jinak).

Dovolání je přesto důvodné.

Dovolací argumentace je v konečném důsledku kritikou správnosti úvahy odvolacího soudu, že smlouva o převodu bytové jednotky je ve smyslu § 39 obč. zák. a § 583 obč. zák. absolutně neplatná, jelikož byla uzavřena teprve na základě výzvy a smlouvy o smlouvě budoucí z února 1998, tudíž poté, co uplynutím zákonných lhůt (30. června 1995) dovolateli zaniklo právo na bezplatný převod bytu do jeho vlastnictví podle § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

K tomuto názoru odvolacího soudu se Nejvyšší soud vyslovil v rozsudku ze dne 19. června 2007, sp. zn. 29 Odo 909/2005, od jehož závěrů nevidí důvod se odchýlit ani v této věci a na který v podrobnostech odkazuje. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého smlouva o bezúplatném převodu bytové jednotky ve vlastnictví bytového družstva do vlastnictví člena bytového družstva a současného nájemce převáděného bytu není neplatná jen proto, že tento člen zmeškal lhůtu k uplatnění výzvy o převod bytu do svého vlastnictví určenou ustanovením § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Smysl prekluzívní lhůty obsažené v § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů tkvěl v tom, že byla-li v jejím průběhu taková výzva učiněna, družstvo bylo povinno bytovou jednotku na člena družstva převést, a to (nedošlo-li k jiné dohodě) v zákonem určené lhůtě (do 31. prosince 1995); tato povinnost byla i soudně vynutitelná.

Ti členové bytových družstev, kteří výzvu dle § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů v zákonem stanovené lhůtě z jakýchkoli příčin neuskutečnili, se na jedné straně nemohli po bytovém družstvu domáhat převodu bytové jednotky do svého vlastnictví, na druhé straně však převod vlastnictví bytu, který měli v nájmu, i tak podléhal omezení formulovanému § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Jinak řečeno, při zmeškání označené lhůty nemělo družstvo povinnost byt převést do vlastnictví člena - nájemce bytu; jeho možnost tak bezúplatně učinit z vlastní vůle, tím ale nebyla dotčena.

Soud však v takovém případě není zbaven povinnosti zabývat se případnou neúčinností tohoto právního úkonu ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV (nález Ústavního soudu ze dne 6. května 2004, sp. zn. III. ÚS 258/03 uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazku 33, ročníku 2004, části I., pod pořadovým číslem 66, řeší jen situace, kdy družstvo je k bezúplatnému převodu bytové jednotky ze zákona povinno).

Z výše řečeného se podává, že napadené rozhodnutí v dotčeném ohledu správné není.

Neobstojí-li závěr o absolutní neplatnosti smlouvy z výše popsaných příčin, pak nemůže obstát ani závěr o významu zápisu vlastnického práva k bytové jednotce do katastru nemovitostí, jenž z úvahy o absolutní neplatnosti smlouvy vzešel.

Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soud k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.).

S přihlédnutím k tomu, že napadené rozhodnutí neobstálo již v rovině právní, pokládal Nejvyšší soud za nadbytečné

zkoumat, zda je dán i dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. Vypořádat se s námitkami snesenými dovolatelem k tomuto dovolacímu důvodu, bude v další fázi řízení úkolem odvolacího soudu.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování