13. 12. 2023

ID: 117357

Bytové družstvo

Zákonodárce do ustanovení § 24 odst. 4 věty třetí zákona o vlastnictví bytů zahrnul pouze ty nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, jejichž vznik byl bezprostředně financován výlučně z členských vkladů členů bytového družstva. Naopak, nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, které byly financovány v rámci bytové výstavby zcela nebo zčásti ze státního rozpočtu, popř. ze sdružených finančních prostředků třetích osob, anebo pouze z prostředků samotného bytového družstva, neměly podle úmyslu zákonodárce při převodu jednotek přejít do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 27 Cdo 2699/2022-449 ze dne 13.9.2023)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci navrhovatelů a) M. S., a b) M. S., obou zastoupených Mgr. Z.T., advokátem, se sídlem v P., za účasti , za účasti Stavebního bytového družstva Pernštejn, se sídlem v P., o nahrazení projevu vůle, vedené u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích pod sp. zn. 54 Cm 92/2013, o dovolání navrhovatelů proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 17. 5. 2022, č. j. 4 Cmo 1/2021-340, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

[1] Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích usnesením ze dne 25. 9. 2020, č. j. 54 Cm 92/2013-300, zamítl návrh, aby Stavebního bytového družstva Pernštejn (dále též jen „bytové družstvo“) s navrhovateli uzavřelo dnem právní moci usnesení smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotkám bytového družstva ve znění, které je nedílnou součástí usnesení jako jeho příloha (výrok I.), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.).

[2] Jde přitom již o druhé rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé. První rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 12. 4. 2018, č. j. 54 Cm 92/2013-186, jímž soud návrh zamítl, Vrchní soud v Praze k odvolání navrhovatelů usnesením ze dne 28. 8. 2019, č. j. 4 Cmo 194/2018-222, zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

[3] Soud prvního stupně vyšel (mimo jiné) z toho, že:

1) Odbor územního plánování a architektury Městského národního výboru Pardubice vydal dne 9. 6. 1983 rozhodnutí o umístění stavby 52 bytových jednotek včetně občanského vybavení, distribuce, pošty a garáží s podmínkou, že objekt bude sestávat jak z bytových jednotek, tak provozních prostor. Účelem rozhodnutí bylo zajistit pozemky potřebné pro výstavbu bytových jednotek svépomocí a zároveň zajistit prostory občanské vybavenosti ve středu města určené pro nejširší veřejnost.

2) Dne 30. 8. 1984 uzavřely Stavební bytové družstvo Družba Pardubice (dále též jen „právní předchůdce bytového družstva“), Potraviny Hradec Králové a Východočeské ředitelství spojů Pardubice smlouvu o sdružení finančních prostředků k výstavbě obytného objektu s vestavěnými provozními prostorami (dále též jen „smlouva o sdružení“). Ze smlouvy o sdružení vyplývá, že výstavba objektu vyžadovala vytvoření finančního zdroje ve výši 27.246.000 Kč. Smluvní strany se dohodly na rozvržení podílů tak, že právní předchůdce bytového družstva zaplatí za obytnou část a

garáže 11.937.000 Kč, Potraviny Hradec Králové zaplatí za „distribuci“ 10.924.000 Kč a Východočeské ředitelství spojů Pardubice zaplatí za poštu 1.088.000 Kč. Dále se dohodly, že vlastníkem objektu je právní předchůdce bytového družstva.

3) V řízení vedeném u Okresního soudu v Pardubicích pod sp. zn. 18 C 70/2005, jehož účastníky byly bytové družstvo a Česká pošta, s. p., došlo k vypořádání a vyrovnání vztahů ze smlouvy o sdružení. Soud v tomto řízení vyšel ze zjištění, že Česká pošta, s. p., se podílela na výstavbě objektu investičními prostředky ve výši 1.230.000 Kč.

4) Navrhovatelé jsou členy bytového družstva a nájemci bytové jednotky č. 2669/18 v budově č. p. XY v katastrálním území XY v obci XY.

5) Podle článku XXXI. bodu 1 stanov bytového družstva ze dne 12. 6. 2012 „členové družstva, kteří nevyzvali … družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu (ke garáži), k němuž mají právo družstevního nájmu, případně s nimiž družstvo dosud neuzavřelo smlouvu o převodu vlastnictví k tomuto družstevnímu bytu (ke garáži), nebo byla-li tato smlouva sice uzavřena, ale nebyl ohledně ní proveden vklad do katastru nemovitostí, mají právo na bezplatný převod předmětného družstevního bytu, garáže, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorách, jestliže nejpozději do tří měsíců od data konání členské chůze, … 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 úplatném přenechání práva hospodaření s komerčními nebytovými prostorami a o jejich správě s obsahem podle odst. 2“.

6) Dopisem ze dne 23. 6. 2013, doručeným bytovému družstvu dne 28. 6. 2013, vyzvali navrhovatelé bytové družstvo k uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky, garáže, spoluvlastnického podílu na společných částech a na komerčních nebytových prostorách do jejich vlastnictví.

7) Členská schůze bytového družstva konaná dne 22. 10. 2013 rozhodla mimo jiné o vypracování „detailních variant realizace převodu bytů a podílů na nebytových prostorech“ do konce března 2014.

8) Podle článku 69 bodu 1 stanov bytového družstva ze dne 12. 11. 2014, účinných ke dni rozhodnutí soudu, „členové družstva, kteří dosud nevyzvali družstvo k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu (ke garáži), k němuž mají právo družstevního nájmu (dále jen ‚jednotka‘), mají právo na bezplatný převod jednotky (včetně podílu na pozemcích) …, jestliže požádají družstvo o převod vlastnictví jednotky“.

[4] Na takto ustaveném základě dospěl soud prvního stupně k závěru, podle něhož nejsou splněny podmínky pro bezplatný převod spoluvlastnického podílu na komerčních nebytových prostorách do vlastnictví navrhovatelů podle § 24 odst. 4 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31. 12. 2013.

[5] Na financování komerčních nebytových prostor se podle soudu nepodíleli členskými vklady pouze nájemci bytových jednotek v budově, nýbrž tři subjekty na základě smlouvy o sdružení, mezi nimiž došlo následně po změně politických poměrů k vypořádání. Od počátku nebylo míněno, že se bude jednat o prostory, na jejichž financování se měli podílet nebo podíleli členskými vklady pouze nájemci jednotek v budově. V daném případě šlo o specifický případ v tom smyslu, že následně právě na základě změny politických poměrů muselo dojít k vypořádání, ať už soudním rozhodnutím nebo postupně uzavíranými smlouvami.

[6] Dále soud uzavřel, že stanovy bytového družstva ze dne 12. 6. 2012 jsou v článku XXXI. neplatné, resp. jsou v rozporu s právním předpisem, a obsah uvedeného článku je „ne zcela srozumitelný a určitý“.

[7] Vrchní soud v Praze k odvolání navrhovatelů v záhlaví označeným usnesením rozhodnutí soudu prvního stupně změnil ve výroku II. ohledně výše náhrady nákladů řízení, jinak je v tomto výroku, jakož i ve výroku I., potvrdil (první výrok) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (druhý výrok).

[8] Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně, podle nichž komerční nebytové prostory „zbudované“ za pomoci finančních prostředků dalších subjektů pod režim zákona o vlastnictví bytů nespadají.

[9] Podle odvolacího soudu u komerčních nebytových prostor, „dříve občanské vybavenosti – pošty a obchodu s potravinami, nebylo s využitím členských podílů vůbec počítáno“ a pouze změna politických poměrů byla příčinou toho, že se subjekty mezi sebou vypořádaly. Smyslem zákona o vlastnictví bytů, tedy ani § 24 odst. 4, nebylo řešení otázky vypořádání vztahů mezi bytovým družstvem a družstevníky ohledně majetku, který bytové družstvo „v průběhu času nabude“.

[10] Dovozovali-li navrhovatelé svůj nárok primárně z článku XXXI. stanov, je tento pro vnitřní rozpornost, tedy neurčitost neplatný podle § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013.

[11] Proti usnesení odvolacího soudu podali navrhovatelé dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), majíce za to, že výklad a aplikace ustanovení § 24 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, zejména věty třetí, dosud nebyla dovolacím soudem „nikterak řešena“.

[12] Dovolatelé namítají, že odvolací soud „naprosto neobjektivně a neodůvodněně“ zúžil podmínky financování v § 24 odst. 4 věty třetí zákona o vlastnictví bytů pouze na časové období v době výstavby. Mají za to, že se podíleli „svojí majetkovou účastí, resp. prostřednictvím svého členského podílu, na výstavbě a financování předmětného nemovitého majetku“, a to jak na pořízení bytové jednotky, tak i komerčních nebytových prostor. Veškeré finanční prostředky vložené na základě smlouvy o sdružení byly vypořádány, „a to právě z finančních prostředků získaných z členských podílů družstevníků (tedy i dovolatelů)“.

[13] Za zásadní považují dovolatelé skutečnost, že investorem a vlastníkem objektu byl právní předchůdce bytového družstva s tím, že Potraviny Hradec Králové a Východočeské ředitelství spojů Pardubice poskytly své finanční prostředky pro potřeby „pouhé výstavby“, tedy „v podstatě formou jakési zápůjčky peněz, které si následně tyto podniky ‚spotřebovaly‘ v rámci užívání některých nebytových prostor ve zhotovené budově“.

[14] Dále dovolatelé namítají zcela nedostatečně odůvodněný výklad úpravy § 24 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů ze strany odvolacího soudu, když v rámci předmětného ustanovení není nikde řečeno, že platí pouze pro případ, kdy se na „samotné výstavbě“ podíleli členskými podíly pouze nájemci jednotek v budově. V § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů zákonodárce naprosto konkrétně vymezil časové období financování bytů, garáží a ateliéru na období výlučně výstavby těchto prostor. Naopak v § 24 odst. 4 větě třetí zákona o vlastnictví bytů zákonodárce upravil časové období financování nebytových prostor naprosto „neohraničeně“.

[15] Z hlediska teleologického nelze podle dovolatelů vyvodit, že by bylo úmyslem zákonodárce, aby do režimu zákona o vlastnictví bytů spadaly pouze ty nebytové prostory, jejichž výstavba byla

financována pouze z členských podílů členů družstva. Ani odkaz odvolacího soudu na důvodovou zprávu k zákonu o vlastnictví bytů „nedokáže dostatečně argumentačně unést účelový výklad“ § 24 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Naopak v důvodové zprávě k § 26 je uvedeno, že účelem zákona „je mimo jiné i upravit převody nebytových prostor, na jejichž pořízení se členové podíleli, resp. na tyto se má vztahovat postup obdobný jako u bytů“.

[16] Výklad § 24 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů byl proveden v rozporu s jeho účelem a odvolacím soudem zcela nepatřičně neobjektivně zúžen a vyložen ve smyslu něčeho, co v daném ustanovení není nijak vyjádřeno a současně ani neodpovídá účelu předmětného ustanovení ani samotného zákona o vlastnictví bytů.

[17] Dovolatelé namítají, že odvolací soud „vystavil neplatnost“ článku XXXI. stanov právě výlučně na výkladu § 24 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Neplatnost uvedeného článku shledal v rozporu obsahu odstavců 1 a 2 s tím, že převod komerčních nebytových prostor nelze provádět v režimu zákona o vlastnictví bytů.

[18] Dovolatelé navrhují, aby Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu, jakož i soudu prvního stupně, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení, příp. aby změnil rozhodnutí odvolacího soudu tak, že návrhu vyhoví.

[19] Dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. k řešení dovoláním otevřené otázky výkladu § 24 odst. 4 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu dosud neřešené.

[20] Podle § 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.

[21] Podle § 24 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů je-li v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva nebytový prostor vzniklý na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy, přechází tento nebytový prostor při převodu jednotek do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Obdobně, jak je uvedeno v předcházejících dvou větách, se postupuje i u nebytových prostorů, u nichž se na financování podíleli svými členskými podíly pouze nájemci bytů v budově nebo jejich právní předchůdci. Ustanovení odstavce 1 platí i pro tyto převody nebytových prostorů.

[22] Ústavní soud již ve stanovisku svého pléna ze dne 21. 5. 1996, sp. zn. Pl. ÚS st. 1/96, uveřejněném pod číslem 9/1997 ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, vysvětlil, že vázanost soudu zákonem neznamená bezpodmínečně nutnost doslovného výkladu aplikovaného ustanovení, nýbrž zároveň vázanost smyslem a účelem zákona. V případě konfliktu mezi doslovným zněním zákona a jeho smyslem a účelem je důležité stanovit podmínky priority výkladu e ratione legis před výkladem jazykovým, podmínky, jež by měly představovat bariéru možné libovůle při aplikaci práva. Uvedl, že smysl a účel zákona lze dovodit především z autentických dokumentů vypovídajících o vůli a záměrech zákonodárce, mezi něž patří důvodová zpráva k návrhu zákona (uvědomuje si skutečnost, že ze souhlasu zákonodárce s osnovou návrhu lze pouze presumovat i jeho souhlas s jejími důvody) a dále z argumentace přednesené v rozpravě při přijímání návrhu zákona. Smysl a účel zákona lze dále dovodit z pramenů práva.

[23] Vládní návrh zákona o vlastnictví bytů ustanovení shora citovaného § 24 odst. 4 neobsahoval (srov. vládní návrh zákona – sněmovní tisk číslo 599, Poslanecká sněmovna Parlamentu České

republiky, 1. volební období 1992-1996). Text § 24 odst. 4 byl poprvé formulován v rámci úprav navržených ústavněprávním výborem, hospodářským výborem a rozpočtovým výborem Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky ve společné zprávě těchto výborů k vládnímu návrhu zákona o vlastnictví bytů, a to původně jako návrh na vložení nového odstavce 4 k dosavadnímu § 26 (srov. společnou zprávu – sněmovní tisk číslo 724; dále též jen „společná zpráva“).

[24] Poslanec Ota Fejfar, který společnou zprávu na 16. schůzi Poslanecké sněmovny konané dne 16. 2. 1994 odůvodnil, uvedl, že společná zpráva „rozšiřuje a upřesňuje okruh majetku a způsob jeho vypořádání, na který se povinnost družstev vydat majetek družstevníkům vztahuje. Rozšiřuje jej například o nebytové prostory, které vznikly rekolaudací společných prostor v domě, případně o nebytové prostory, které byly vybudovány nákladem přímo těch družstevníků, kteří v domě bydlí. … společná zpráva je vcelku rozumným kompromisem mezi hlasy o maximální liberálnost, maximální volnost ve věci vlastnictví bytových a jiných jednotek v domě a požadavky, které naopak chtějí do detailu propracovávat všechny vztahy, a tím předcházet některým sporům nebo situacím, které by mohly vyplynout právě z tohoto typu vlastnictví a spoluvlastnictví“ (srov. stenoprotokol 16 schůze uveřejněný na stránkách www.psp.cz).

[25] Společná zpráva řešila „nebytové prostory vzniklé rekolaudací ze společných prostor a řešila také nebytové prostory vzniklé rekolaudací z bytů nebo vůbec vystavěné z prostředků družstevníka, ale zůstal tam poslední typ nebytových prostor nevyřešen, a to jsou nebytové prostory vzniklé jako nebytové prostory od samého začátku“ (srov. vystoupení poslance Radima Špačka na téže schůzi).

[26] Úpravu navrženou ve společné zprávě Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky po podrobné rozpravě přijala bez obsahových změn na 17. schůzi konané dne 24. 3. 1994 jako § 24 odst. 4 schváleného zákona o vlastnictví bytů.

[27] Z uvedeného je zřejmé, že zákonodárce do ustanovení § 24 odst. 4 věty třetí zákona o vlastnictví bytů zahrnul pouze ty nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, jejichž vznik byl bezprostředně financován výlučně z členských vkladů členů bytového družstva. Naopak, nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, které byly financovány v rámci bytové výstavby zcela nebo zčásti ze státního rozpočtu, popř. ze sdružených finančních prostředků třetích osob, anebo pouze z prostředků samotného bytového družstva, neměly podle úmyslu zákonodárce při převodu jednotek přejít do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek.

[28] V poměrech projednávané věci byly podle zjištění soudů komerční nebytové prostory financovány z prostředků poskytnutých Potravinami Hradec Králové a Východočeským ředitelstvím spojů Pardubice v rámci sdružení finančních prostředků k výstavbě obytného objektu s vestavěnými provozními prostorami. Ustanovení § 24 odst. 4 věty třetí zákona o vlastnictví bytů se na ně proto nevztahuje. Je přitom bez jakéhokoli významu, že bytové družstvo posléze (několik let po nabytí účinnosti zákona o vlastnictví bytů) své vztahy ze smlouvy o sdružení s ostatními poskytovateli financí vypořádalo. Komerční nebytové prostory tak i nadále (po převodech jednotek podle § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) zůstávají majetkem bytového družstva, v němž mají dovolatelé svůj družstevní podíl.

[29] Jelikož se dovolatelům prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahového vymezení správnost rozhodnutí odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo a jelikož Nejvyšší soud neshledal ani jiné vady, k jejichž existenci přihlíží u přípustných dovolání z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.), dovolání podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

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

Další články:

- 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
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)