14. 2. 2025

ID: 119160

Bytové družstvo

Pro určení, zda je možné smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu kvalifikovat jako smlouvu lichevní, konkrétně zda byl naplněn objektivní znak lichevní smlouvy, je nutné určit cenu (hodnotu) družstevního podílu, který za převzetí (a splnění) vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu člen bytového družstva nabývá, a tuto cenu porovnat s cenou předmětu dalšího vkladu (určenou i s ohledem na závady, které na něm váznou). Rozhodující pro porovnání cen je okamžik uzavření smlouvy. Cena družstevního podílu se (stejně jako cena předmětu dalšího vkladu) určí jako cena obvyklá (§ 492 odst. 1 o. z.) a její výše závisí (kromě dalších okolností, jakými jsou aktuální situace na trhu, stav nabídky a poptávky apod.) především na obsahu (kvalitě) práv a povinností spojených s družstevním podílem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 27 Cdo 3807/2023-484 ze dne 20 .11.2024)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce L. I., zastoupeného JUDr. J.H., advokátem, se sídlem v P., proti žalovanému Bytovému družstvu KREDIT, se sídlem v P., zastoupenému doc. JUDr. P.T., Ph.D., advokátem, se sídlem v P., o určení vlastnického práva k nemovitostem, vedené u Okresního soudu Praha-východ pod sp. zn. 4 C 181/2018, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 4. 2023, č. j. 21 Co 238/2022, 21 Co 239/2022-436, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 4. 2023, č. j. 21 Co 238/2022, 21 Co 239/2022-436, jakož i rozsudek Okresního soudu Praha-východ ze dne 9. 3. 2022, č. j. 4 C 181/2018-386, ve znění rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 4 C 181/2018-394, a usnesení ze dne 31. 10. 2022, č. j. 4 C 181/2018-427, se ruší a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

[1] Okresní soud Praha-východ rozsudkem ze dne 9. 3. 2022, č. j. 4 C 181/2018-386, ve znění rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 4 C 181/2018-394, a usnesení ze dne 31. 10. 2022, č. j. 4 C 181/2018-427, určil, že vlastníkem nemovitých věcí – pozemku p. č. XY, jehož součástí je stavba – budova č. p. XY, a pozemku p. č. XY, zapsaných na LV XY pro obec a katastrální území XY u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště XY (dále též jen „nemovitosti“), je žalobce (výrok I.), rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky (výrok II.) a o náhradě nákladů řízení státu (výrok III.).

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

1) Žalobce byl vlastníkem nemovitostí.

2) Žalobce a žalovaný (dále též jen „družstvo“) podepsali dne 12. 4. 2017 prohlášení vkladatele o vložení dalšího členského vkladu do družstva a smlouvu o vkladu, kterou žalobce vložil do družstva jako další vklad nepeněžitý vklad – nemovitosti. Výše (hodnota) dalšího členského vkladu byla ve smlouvě oceněna na 1.434.070 Kč.

3) Žalobce a družstvo podepsali dne 12. 4. 2017 dodatek č. 1 k dohodě o dalším členském vkladu (dále též jen „dodatek“).

4) Obvyklá cena nemovitostí k datu 12. 4. 2017 činila podle znaleckého posudku Ing. D.T., Ph.D., 6.300.000 Kč.

5) Družstvo se v dodatku zavázalo uhradit (a uhradilo) za žalobce závazky ve výši celkem 3.040.275 Kč, které tvořily platby ve výši 899.070 Kč na exekuci vedenou u Exekutorského úřadu pro Prahu 10 pod sp. zn. 183 EX 416/17, ve výši 1.996.205 Kč na úhradu jistiny hypotečního úvěru a ve výši 145.000 Kč na splátky hypotečního úvěru u Hypoteční banky, a. s.

6) Žalobce se v dodatku zavázal vyklidit nemovitosti a družstvo se za to zavázalo zaplatit žalobci 500.000 Kč.

7) Žalobce a družstvo uzavřeli dne 24. 5. 2017 dohodu o zániku členství žalobce v družstvu.

[3] Na takto ustaveném základě soud prvního stupně uzavřel, že jednání, jímž došlo k vložení nemovitostí žalobce do družstva, nese znaky lichevního jednání podle § 1796 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“). Žalobce se vůči družstvu relativní neplatnosti uvedeného jednání dovolal a prokázal i naléhavý právní zájem na požadovaném určení.

[4] Podle soudu je smlouva pro lichvu neplatná, jsou-li kumulativně splněny následující předpoklady: nápadný (objektivní) nepoměr mezi plněním a protiplněním v okamžiku uzavření smlouvy a dále některá z uvedených okolností na straně poškozeného, která ovlivňovala jeho jednání, a využití situace na straně lichváře.

[5] Při posuzování objektivního předpokladu, tedy hrubého nepoměru plnění, vycházel soud ze znaleckých posudků vypracovaných ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí a z výše prokázaných protiplnění, které družstvo uhradilo za žalobce ve výši celkem 3.040.275 Kč, což představuje cca 50 % obvyklé ceny nemovitostí. U pojmu „hrubý nepoměr plnění“ lze podle soudu orientačně vyjít z hranice jedné poloviny a nepoměr musí být objektivně snadno rozpoznatelný. Rozhodující je okamžik uzavření smlouvy.

[6] V posuzovaném případě bylo podle soudu naplněno též subjektivní hledisko podle § 1796 o. z. Žalobce jednal naprosto lehkomyslně, nedostatečně se staral o význam a dosah svého jednání a vlastního rozhodnutí. Družstvo bylo seznámeno s tíživou finanční situací žalobce. Zneužilo jak finanční tísně, tak „i rozumové slabosti a lehkovážnosti“ žalobce.

[7] K námitce družstva ohledně zohlednění částky „1.490.000 Kč“ jako „hodnoty členského vkladu“ soud uvedl, že „podle textu dohody o zániku členství v družstvu byla hodnota členského vkladu ve výši 1.490.000 Kč započítána na platby zaplacené za žalobce“.

[8] K námitce družstva, podle níž soud do plnění uhrazeného za žalobce nezapočítal „vypořádací podíl ve výši 500.000 Kč“, soud uvedl, že ten nebyl žalobci dosud vyplacen, neboť jeho vyplacení je vázáno na vyklizení nemovitostí, a soud rozhoduje podle stavu k vyhlášení rozhodnutí. Nelze proto podle soudu zohlednit budoucí vypořádání, ke kterému dosud nedošlo.

[9] Krajský soud v Praze k odvolání žalovaného v záhlaví označeným rozsudkem potvrdil rozhodnutí soudu prvního stupně (první výrok) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (druhý výrok).

[10] Odvolací soud se plně ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně, podle nichž smlouva o dalším členském vkladu nese znaky lichvy podle § 1796 o. z.

[11] Ve vztahu k námitkám žalovaného, že soud „nezohlednil další dvě majetková plnění, a to hodnotu členského podílu ve výši 1.434.070 Kč … a dále částku ve výši 500.000 Kč“, odvolací soud odkázal na odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně (body 46. a 47.), v nichž soud své závěry dostatečně vysvětlil.

II. Dovolání a vyjádření k němu

[12] Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, maje za to, že rozsudek odvolacího soudu závisí na vyřešení dvou otázek hmotného práva, které v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, a to:

1) „Splní-li fyzická osoba při vstupu do bytového družstva svoji povinnost k dalšímu členskému vkladu tím, že převede do vlastnictví tohoto družstva nemovitou věc, lze jako protiplnění (úplatu) za převod vlastnického práva k této věci považovat i nabytí členského podílu do vlastnictví vstupujícího člena družstva? Pokud ano, lze toto protiplnění zohlednit pro účely zkoumání objektivního znaku skutkové podstaty lichevní smlouvy (tj. hrubého nepoměru mezi plněními obou stran) dle § 1796 o. z.? Pokud ano, jaká je hodnota tohoto protiplnění?“

2) „Lze pro účely zkoumání objektivního znaku skutkové podstaty lichevní smlouvy (tj. hrubého nepoměru mezi plněními obou stran) dle § 1796 o. z. zohlednit jako protiplnění (úplatu) i takové plnění, které bylo smluvně ujednáno, avšak dosud nebylo poskytnuto, neboť dosud nenastala dospělost tohoto plnění?“

[13] Podle dovolatele je nutné, aby jako úplata (protiplnění) za ztrátu vlastnického práva žalobce k nemovitostem vloženým do majetkové struktury družstva v důsledku splnění povinnosti poskytnout další členský vklad bylo posouzeno i nabytí vlastnického práva žalobce k družstevnímu podílu v družstvu. Odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu, dovolatel poukazuje na to, že družstevní podíl je majetkovou hodnotou (věcí), která musí být chápána jako protiplnění. Současně platí, že při zániku členství v bytovém družstvu má dosavadní člen právo na vypořádací podíl, který je rovněž majetkovou hodnotu, jejíž výše má zásadně odpovídat hodnotě členského vkladu. Lze-li nabytí družstevního podílu v bytovém družstvu obecně chápat jako protiplnění, není důvod jej nezohlednit také pro účely zkoumání objektivního znaku skutkové podstaty lichevní smlouvy. Soud prvního stupně však protiplnění v podobě nabytí vlastnického práva k družstevnímu podílu na straně žalobce neuznal.

[14] Dovolatel dále namítá, že dohoda o ukončení členství v družstvu nebyla „předmětem řízení“. Jde o jinou (následnou) právní skutečnost, jejímž prizmatem nelze posuzovat fakt úplaty za vložení nemovitostí do majetkové struktury družstva. Vypořádací podíl, resp. jeho hodnota, je něčím, co pro účely protiplnění při vstupu žalobce do majetkové struktury družstva nemůže být vůbec zohledněno. Vypořádací podíl je relevantní až v okamžiku ukončení členství v družstvu, nikoli v okamžiku vzniku členství. Stejně tak nemůže být v souvislosti se vstupem do družstva zohledněna hodnota členského vkladu stanovená ve smlouvě o dalším členském vkladu, neboť tuto dovolatel „provedl pro své interní účely“.

[15] Jde-li o částku 500.000 Kč, dovolatel namítá, že nešlo o součást vypořádacího podílu, neboť toto plnění nebylo ujednáno při zániku členství v družstvu, ale jde o jedno z více protiplnění za nemovitosti vložené jako další členský vklad do družstva. Rozhodující je podle dovolatele jen to, zda úplata byla sjednána. Samotné poskytnutí úplaty již nehraje roli. Skutková podstata lichevní smlouvy nevylučuje, aby jako protiplnění bylo zohledněno i plnění, které dosud nebylo řádně poskytnuto.

[16] Dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[17] Žalobce se k dovolání žalovaného nevyjádřil.

III. Přípustnost dovolání

[18] Dovolání bylo podáno včas, osobou oprávněnou, splňující podmínkupodle § 241 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“); dovolací soud se proto zabýval jeho přípustností.

[19] Dovolání je podle § 237 o. s. ř. přípustné pro řešení dovolacím soudem dosud nevyřešené otázky, jaké protiplnění získává člen družstva za poskytnutí předmětu vkladu do základního kapitálu družstva.

IV. Důvodnost dovolání

a) Použité právní předpisy

[20] Nejvyšší soud předesílá, že věc posoudil podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění účinném do 31. 12. 2020 (dále též jen „z. o. k.“).

[21] Je tomu tak proto, že podle čl. XVI zák. č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2021, s výjimkou části osmé, která nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2021.

[22] Jelikož k posuzovanému právnímu jednání (uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu) došlo před účinností zákona č. 33/2020 Sb., Nejvyšší soud vycházel při právním posouzení věci ze zákona o obchodních korporacích, ve znění účinném do 31. 12. 2020.

[23] Podle § 15 z. o. k. vkladem je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace. U akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie (odstavec 1). Předmětem vkladu je věc, kterou se společník nebo budoucí společník (dále jen „vkladatel“) zavazuje vložit do obchodní korporace za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v ní (dále jen „vkladová povinnost“) [odstavec 2]. Vkladovou povinnost lze splnit splacením v penězích (dále jen „peněžitý vklad“) nebo vnesením jiné penězi ocenitelné věci (dále jen „nepeněžitý vklad“) [odstavec 3].

[24] Podle § 19 z. o. k. je-li nepeněžitým vkladem nemovitá věc, je předmět vkladu vnesen tak, že vkladatel předá správci vkladů nemovitou věc a písemné prohlášení s úředně ověřeným podpisem o vnesení nemovité věci.

[25] Podle § 25 odst. 2 z. o. k. vlastnické právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, která je předmětem vkladu, nabývá obchodní korporace zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu na základě prohlášení podle § 19; to platí obdobně pro další věci, k nimž se vlastnické právo nabývá zápisem do příslušného seznamu.

[26] Podle § 30 z. o. k. základní kapitál obchodní korporace je souhrn všech vkladů.

[27] Podle § 31 z. o. k. podíl představuje účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

[28] Podle § 563 z. o. k. každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem (odstavec 1). Určí-li tak stanovy, může se člen podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá (odstavec 2). Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů (odstavec 3).

[29] Podle § 564 z. o. k. podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení podle § 560 odst. 1 nebo odst. 2, ledaže jde o zakladatele podle § 561a, a splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, nestanoví-li tento zákon, že ke vzniku členství je též potřeba vznik pracovního poměru. Stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství je pouze splnění vkladové povinnosti ke vstupnímu vkladu ve výši určené stanovami; vstupní vklad je částí základního členského vkladu (odstavec 1). Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná (odstavec 2).

[30] Podle § 572 z. o. k. o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti (odstavec 1). Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat (odstavec 2).

[31] Podle § 595 z. o. k. družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu (odstavec 1). Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl (odstavec 2).

[32] Podle § 727 odst. 1 z. o. k. bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

[33] Podle § 733 z. o. k. stanovy mohou určit, že podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jejíž výše nebo způsob jejího určení je upraven ve stanovách; v takovém případě se uzavře smlouva podle § 572 odst. 1 s uchazečem o členství (odstavec 1). Právy a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v tomto družstvu jsou také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá (odstavec 2).

[34] Podle § 1796 o. z. neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.

b) Právní posouzení věci

[35] Z ustálené judikatury dovolacího soudu se podává, že k právní kvalifikaci smlouvy jako lichevní je zapotřebí naplnění subjektivního a objektivního znaku lichvy. Objektivním znakem tzv. lichevní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem, je existence písemně uzavřené smlouvy o převodu nemovitostí, v níž je poskytované plnění (cena za převáděný nemovitý majetek) v hrubém (podstatném) nepoměru oproti hodnotě převáděného majetku. Při posuzování, zda v konkrétním případě jde vskutku o hrubý nepoměr vzájemného plnění, nelze zpravidla vystačit pouze se zjištěním hodnot jednotlivých plnění a jejich prostým srovnáním, ale bude zapotřebí přihlédnout i k dalším okolnostem, které ať již přímo či nepřímo – společně s naplněním alespoň jednoho (z níže rozvedených) subjektivních znaků lichevního jednání – mohou mít zpravidla vliv na takto realizované vzájemné plnění (např. hospodářský význam uzavřené smlouvy, solventnost

převodce, rizikovost záměru, ekonomická prognóza, resp. vývoj na trhu atd.). Pro určení, co se rozumí hrubým nepoměrem, je třeba vycházet i z pravidla o neúměrném zkrácení (§ 1793 o. z.), tj. že hrubým nepoměrem vzájemných plnění bude hranice přibližně od poloviny vzájemných plnění, od níž se soud odchýlí jen tehdy, budou-li pro to zvláštní důvody (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 11. 2023, sp. zn. 23 Cdo 84/2023, a judikaturu v něm citovanou, jakož i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2024, sp. zn. 27 Cdo 3591/2023).

[36] Existence hrubého nepoměru protiplnění se posuzuje k okamžiku uzavření smlouvy (srovnej zejména odst. 26. rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022, uveřejněného pod číslem 66/2024 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a v něm citovanou judikaturu).

[37] Protiplněním za splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu je nabytí družstevního podílu (§ 564 odst. 1 z. o. k.), který představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu (§ 595 odst. 1 z. o. k.). Protiplněním za poskytnutí předmětu dalšího členského vkladu je zvýšení hodnoty družstevního podílu, které se může projevit např. též vyšším podílem na zisku, určí-li tak stanovy (§ 586 z. o. k.), popř. vznikem práva na vyšší vypořádací podíl v případě zániku členství v družstvu za trvání družstva bez právního nástupce (§ 623 z. o. k.). V poměrech bytových družstev je převzetí (a následné splnění) vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu zpravidla podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu, neboť člen bytového družstva se jím podílí na financování družstevního bytu. Jedním z práv spojených s družstevním podílem v bytovém družstvu je též právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (§ 733 z. o. k.).

[38] V rozsudku ze dne 28. 3. 2023, sp. zn. 27 Cdo 2404/2022, Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého obecně platí, že členství v družstvu vzniká na základě dobrovolného závazku člena podílet se na základním kapitálu družstva v rozsahu vyplývajícím ze stanov družstva [viz § 553 písm. c) z. o. k.]. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná (§ 564 odst. 2 z. o. k.), naproti tomu výše případných dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá (§ 563 odst. 2 věta druhá z. o. k.). Souhrn všech – základních i dalších – členských vkladů, k jejichž splacení se členové zavázali ve stanovách družstva, případně ve smlouvě podle § 572 odst. 1 z. o. k., představuje základní kapitál družstva (§ 30 z. o. k.). S ohledem na otevřenost družstva je jeho základní kapitál variabilní. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu postupem podle § 568 a násl. z. o. k. (§ 565 z. o. k.). Tím je pro poměry družstev vyjádřena obecná zásada korporačního práva, podle níž po celou dobu trvání účasti (členství) v korporaci musí být zachována alespoň základní majetková účast (základní vklad) společníka či člena v ní. Naproti tomu vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části či jiné jeho vypořádávání zákon umožňuje. Ustanovení § 572 odst. 2 z. o. k. však takovýto krok podmiňuje odpovídajícím ujednáním obsaženým v dohodě o dalším členském vkladu.

[39] Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu se dále podává, že:

1) Je třeba vzít v potaz specifickou povahu bytového družstva. Základním účelem tohoto typu obchodní korporace je zajištění bytových potřeb svých členů (§ 727 odst. 1 z. o. k.). Práva a povinnosti člena bytového družstva z nájemního vztahu mezi ním a družstvem patří mezi členská práva a povinnosti plynoucí z členství v bytovém družstvu, přičemž družstevní podíl v bytovém družstvu je neomezeně převoditelný (§ 736 z. o. k.).

2) Důvodem (smyslem) nabytí družstevního podílu v bytovém družstvu zpravidla je – na rozdíl od nabývání účastí v jiných typech obchodních korporací – zajištění bydlení jakožto jedné ze základních životních potřeb. Obecně přitom jde o základní životní potřebu jednotlivce, jíž zákonodárce poskytuje ve veřejném zájmu zvýšenou ochranu.

3) Družstevní podíl, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu, je věcí v právním smyslu, se kterou se na „bytovém trhu“ běžně obchoduje, a je vnímán jako plnohodnotná alternativa k vlastnictví bytových jednotek. Tržní cena, kterou musí zájemce uhradit za převod družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu, zpravidla řádově odpovídá cenám, za něž jsou v téže lokalitě převáděny bytové jednotky, které svými vlastnostmi odpovídají pronajímanému družstevnímu bytu.

Srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2021, sp. zn. 27 Cdo 2711/2019, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2022, sp. zn. 27 Cdo 1173/2022, uveřejněný pod číslem 89/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

[40] Z uvedeného vyplývá, že pro určení, zda je možné smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu kvalifikovat jako smlouvu lichevní, konkrétně zda byl naplněn objektivní znak lichevní smlouvy, je nutné určit cenu (hodnotu) družstevního podílu, který za převzetí (a splnění) vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu člen bytového družstva nabývá, a tuto cenu porovnat s cenou předmětu dalšího vkladu (určenou i s ohledem na závady, které na něm váznou). Rozhodující pro porovnání cen je okamžik uzavření smlouvy. Cena družstevního podílu se (stejně jako cena předmětu dalšího vkladu) určí jako cena obvyklá (§ 492 odst. 1 o. z.) a její výše závisí (kromě dalších okolností, jakými jsou aktuální situace na trhu, stav nabídky a poptávky apod.) především na obsahu (kvalitě) práv a povinností spojených s družstevním podílem.

[41] V poměrech projednávané věci se proto soudy měly zabývat tím, jaká práva a povinnosti (podle stanov družstva a smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu) tvořily družstevní podíl, který měl žalobce nabýt (včetně případného práva na zaplacení sjednané částky za vyklizení nemovitostí). Nelze při tom opomenout(zcela specifickou) skutečnost, že žalobce neměl za převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu nabýt právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (jak je v praxi obvyklé), nýbrž že se naopak zavázal nemovitosti, jež byly předmětem dalšího členského vkladu a které užíval k bydlení, vyklidit. V této souvislosti se tak nabízí otázka, jaké mělo být postavení žalobce v družstvu, které je družstvem bytovým, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, zda toto postavení odpovídalo ujednáním stanov o právech a povinnostech členů družstva, zda měl žalobce po vyklizení nemovitostí zajištěnu svou bytovou potřebu jinak a zda vůbec (i s ohledem na ukončení členství v družstvu v krátké době po jeho vzniku) bylo skutečně společným úmyslem smluvních stran založit členství žalobce v družstvu, anebo zda mělo být právním jednáním stran zastřeno jiné právní jednání (srov. § 555 a násl. o. z. a ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu k výkladu právních jednání). Nezabýval-li se odvolací soud uvedenými skutečnostmi, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci.

c) Shrnutí

[42] Jelikož řešení dovoláním otevřené otázky, na níž napadené rozhodnutí spočívá, není správné a dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. byl uplatněn právem, Nejvyšší soud, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozhodnutí soudu prvního stupně; Nejvyšší soud proto zrušil i je a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Další články:

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM

- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)