

Bytové družstvo

Při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva na základě povinnosti plynoucí ze stanov nelze po družstvu požadovat práva z vadného plnění za faktické vady převáděného bytu. Závady váznoucí na družstevním bytu jsou vadami družstevního podílu, se kterým je právo nájmu družstevního bytu spojeno; práva z vadného plnění lze uplatňovat vůči osobě, od níž člen družstva družstevní podíl (za úplatu) nabyl.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 27 Cdo 1622/2025-520 ze dne 29.5.2026)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobkyně I. V., zastoupené Mgr. M.J., advokátem, se sídlem v P., proti žalovanému Bytovému družstvu Nad Olšinami 19-25, se sídlem v P., zastoupenému Mgr. P.T., advokátem, se sídlem v P., o slevu z kupní ceny nemovitosti, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 34 C 41/2020, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. 11. 2024, č. j. 36 Co 359/2024-486, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 7. 11. 2024, č. j. 36 Co 359/2024-486, jakož i – ve výrocích I., III. a IV. – rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 8. 11. 2023, č. j. 34 C 41/2020-405, se ruší a věc se v tomto rozsahu postupuje Městskému soudu v Praze jako soudu věcně příslušnému ji projednat a rozhodnout.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

a) Řízení před soudem prvního stupně

1. Žalobkyně se žalobou doručenou soudu prvního stupně dne 27. 10. 2020 (ve znění jejího doplnění z 25. 1. 2021) domáhá po Bytovém družstvu Nad Olšinami 19-25 (dále jen „družstvo“) zaplacení částky 196.018,20 Kč, jako slevy z kupní ceny v souvislosti s převodem vlastnictví jednotky č. 2478/15, v katastrálním území XY v obci XY (dále též jen „byt“ nebo „družstevní byt“), a částky 26.925 Kč, jako náhrady nákladů na vypracování znaleckého posudku.

2. Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 8. 11. 2023, č. j. 34 C 41/2020-405, uložil družstvu zaplatit žalobkyni 60.000 Kč a 26.925 Kč (výrok I.), žalobu zamítl v rozsahu, ve kterém se žalobkyně domáhala zaplacení dalších 136.018,20 Kč (výrok II.), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky III. a IV.).

3. Vycházel přitom (mimo jiné) z toho, že:

1) Žalobkyně jako nabyvatelka uzavřela dne 5. 6. 2015 s P. K. (dále jen „P. K.“) jako převodcem smlouvu o převodu družstevního podílu, s nímž je spojen nájem bytu, za kupní cenu 2.900.000 Kč (dále jen „podíl“ a „smlouva o převodu podílu“).

2) Žalobkyně byt převzala dne 8. 6. 2015 a začala jej užívat k 15. 6. 2015.

3) Dne 29. 10. 2015 uzavřela žalobkyně s družstvem smlouvu o převodu bytu do jejího vlastnictví, „kupní cena“ byla sjednána ve výši 980.091 Kč (dále jen „smlouva o převodu bytu“).

4) Vklad vlastnického práva žalobkyně k bytu byl povolen dne 4. 12. 2015 s právními účinky k 11. 11. 2015.

5) Žalobkyně e-mailem ze dne 23. 12. 2016 informovala družstvo o vadě bytu – výskytu mokré omítky v rohu obývacího pokoje.

6) Znalec Ing. Roman Rajm, CSc., ve znaleckém posudku ze dne 13. 5. 2017, č. 521-3-2017, shledal prokázaným vznik kondenzace na povrchu omítky stěny nebo stropu v bytě a označil její příčiny.

7) Podle znaleckého posudku znaleckého ústavu České vysoké učení technické v Praze ze dne 9. 6. 2022, č. 1060/2022/2200J047, je naměřené mikroklima v bytě žalobkyně standardní v souladu s normovými předpisy ČSN 730540-3 pro posuzování stavebních konstrukcí a odpovídá hygienickým požadavkům v obytných místnostech. Při standardním užívání bytu dochází k projevům vady, jejíž podstata je v konstrukčním uspořádání, přičemž nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodových stěn existují již od samotného postavení objektu.

8) Znalec Josef Škoda (dále jen „J. Š.“) znaleckým posudkem ze dne 19. 3. 2023, č. 2151-14/2023, stanovil „výši slevy z kupní ceny bytu“ na částku 34.000 Kč, za niž by bylo možné v bytě provést stavební sanační úpravy, které by podstatně zamezily prostupování vlhkosti a následnému růstu plísní v bytě.

4. Na takto ustaveném skutkovém základě soud prvního stupně – cituje § 2161 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“) – uzavřel, že nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodových stěn (tepelný most) představují tzv. skrytou faktickou vadu bytu, která existovala v době přechodu nebezpečí škody na věci ve smyslu § 2100 odst. 1 věty první o. z. a žalobkyně v souladu s § 2129 odst. 2 o. z. vytkla tuto vadu včas. V důsledku vadného plnění vznikl žalobkyni nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny, kterou soud určil na základě posudku znalce J. Š. na částku 34.000 Kč, kterou dále zvýšil o 26.000 Kč, jelikož vada „zásadním způsobem ovlivnila užívání bytu a jeho funkčnost“.

5. Soud prvního stupně proto žalobě částečně vyhověl co do částky 60.000 Kč představující slevu z kupní ceny bytu a částky 26.925 Kč odpovídající účelně vynaloženým nákladům na znalecký posudek; ve zbývajícím rozsahu žalobu zamítl.

b) Odvolací řízení

6. Proti rozsudku soudu prvního stupně podaly odvolání jak žalobkyně, tak družstvo.

7. Řízení o odvolání žalobkyně proti výrokům II. a III. rozsudku soudu prvního stupně bylo usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 2. 7. 2024, č. j. 34 C 41/2020-463, zastaveno pro nezaplacení soudního poplatku.

8. K odvolání družstva proti výrokům I., III. a IV. rozsudku soudu prvního stupně Městský soud v Praze v záhlaví označeným rozsudkem rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. změnil tak, že se žaloba o zaplacení částky 60.000 Kč a částky 26.925 Kč zamítá (první výrok), a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (druhý a třetí výrok).

9. Odvolací soud shledal skutkové závěry soudu prvního stupně „dostačujícími pro rozhodnutí“, neztotožnil se však s jeho právním posouzením otázky vzniku nároku žalobkyně na slevu z kupní ceny.

10. Oproti názoru soudu prvního stupně odvolací soud dovodil, že smlouva o převodu bytu je smlouvou o převodu vlastnictví jednotky ve smyslu zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních

společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích; dále též jen „z. o. k.“).

11. Podle názoru odvolacího soudu nebyla mezi účastníky uzavřena kupní smlouva, ale šlo o „převod práv a povinností ve smyslu úpravy korporátní, kdy se vyrovnávaly (započítávaly) vzájemné závazky mezi družstvem a jeho členem“, tedy závazek ovládaný „jen a pouze zákonem o obchodních korporacích, pročež z tohoto důvodu nelze postupovat podle předpisů občanskoprávních“. Mezi účastníky nebyla uzavřena kupní smlouva, která by stanovila tržní cenu bytu, ale šlo o směnu nabývaného vlastnického práva žalobkyně k bytu za vyrovnání jejích závazků jako člena vůči družstvu. Názor soudu prvního stupně založený na použití § 2161 o. z. proto podle odvolacího soudu nemůže obstát, družstvo tak „nemůže odpovídat žalobkyni za vady převedené věci“ a nelze ani stanovit výši slevy z kupní ceny.

II. Dovolání a vyjádření k němu

12. Proti rozhodnutí odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), majíc za to, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyly vyřešeny.

13. Přestože dovolatelka formálně klade Nejvyššímu soudu pět otázek, podle obsahu dovolání jejich prostřednictvím napadá toliko právní kvalifikaci smlouvy o převodu bytu odvolacím soudem, dovozujíc, že šlo o kupní smlouvu, a v návaznosti na to zpochybňuje řešení otázky (ne)aplikace právní úpravy odpovědnosti za vady podle § 2161 o. z. ve vztahu k odpovědnosti družstva za vady bytu.

14. Dovolatelka předně nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, podle kterého smlouva o převodu bytu nemá povahu kupní smlouvy, pročež se na ni neuplatní ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za vady předmětu kupní smlouvy (bytu).

15. Podle názoru dovolatelky naplňuje smlouva o převodu bytu znaky kupní smlouvy, jelikož je jí vlastníkem věci převáděno vlastnické právo k věci jinému za úplatu. K tomu uvádí, že „účastníci smlouvu výslovně režimu kupní smlouvy sami dobrovolně podřídili, neboť je ve smlouvě výslovně uvedeno, že je uzavřena podle § 2079 a násl. o. z.“

16. V návaznosti na to dovolatelka uvádí, že i kdyby typově o kupní smlouvu nešlo a jednalo by se o zvláštní typ smlouvy v režimu zákona o obchodních korporacích, bylo by i v takovém případě nutné na daný vztah analogicky aplikovat ustanovení o odpovědnosti za vady předmětu koupě, anebo je použít alespoň přiměřeně. V opačném případě by totiž za vady bytu neodpovídal nikdo, což je v rozporu s právem členů družstva nabyt jednotky v řádném stavu.

17. Dovolatelka navrhuje, aby dovolací soud napadené rozhodnutí v prvním výroku zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

18. Družstvo se ve vyjádření k dovolání ztotožňuje s právním názorem odvolacího soudu a navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání odmítl.

III. Přípustnost dovolání

19. Dovolání bylo podáno včas, osobou splňující podmínku podle § 241 odst. 1 o. s. ř.; dovolací soud se proto zabýval jeho přípustností.

20. Dovolání je přípustné k posouzení otázky odpovědnosti bytového družstva za vady jednotky (družstevního bytu) při převodu vlastnického práva k jednotce na člena družstva, která v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

IV. Důvodnost dovolání

a) Použitá právní úprava

21. Podle § 2095 o. z. prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý.

22. Podle § 2099 odst. 1 o. z. je věc vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a 2096. Za vadu se považuje i plnění jiné věci. Za vadu se považují i vady v dokladech nutných pro užívání věci.

23. Podle § 595 odst. 1 z. o. k. družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

24. Podle § 729 z. o. k. se družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem (odstavec první). Družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu (odstavec druhý).

25. Podle § 736 z. o. k. nelze převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva (odstavec první). Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami (odstavec druhý).

b) K odpovědnosti družstva za vady družstevního bytu

26. K obsahu družstevního podílu, se kterým se pojí právo nájmu družstevního bytu, se z judikatury Nejvyššího soudu podává:

1) V případě družstevního podílu, jehož součástí je nájem družstevního bytu (§ 729 z. o. k.), jsou práva a povinnosti plynoucí z účasti v bytovém družstvu a představující družstevní podíl (§ 31 a § 595 odst. 1 z. o. k.) tvořena dvěma složkami. První složku představují individuální práva a povinnosti určené zákonem a stanovami, vztahující se ke konkrétnímu družstevnímu bytu (zejména právo nájmu družstevního bytu). Druhou složku pak tvoří práva a povinnosti, která přísluší každému členovi bytového družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru. Jde např. o právo účastnit se zasedání členské schůze, právo hlasovat na zasedání členské schůze (§ 649 z. o. k.) či

mimo ni (§ 652 a násl. z. o. k.), právo požádat o svolání členské schůze (§ 639 odst. 2 z. o. k.), právo požadovat doplnění programu členské schůze (§ 643 z. o. k.) atd.

2) Převod družstevního bytu (odpovídající bytové jednotky), pronajatého členovi bytového družstva, do vlastnictví tohoto člena družstva není právní skutečností, s níž zákon spojuje zánik účasti tohoto člena bytového družstva. V důsledku převodu družstevního bytu (odpovídající bytové jednotky) se člen družstva – nájemce bytu – stává vlastníkem dotčeného bytu (odpovídající bytové jednotky) a dochází tak ke splnutí práv a povinností plynoucích z nájmu bytu v jedné osobě, a tudíž i k jejich zániku (§ 1993 odst. 1 o. z.). Jinými slovy, nabytím vlastnického práva k původně družstevnímu bytu (k odpovídající bytové jednotce) zanikají členská práva a povinnosti člena bytového družstva plynoucí z nájmu družstevního bytu. Nicméně nabyvatel družstevního bytu (odpovídající bytové jednotky) nadále zůstává členem bytového družstva s právy a povinnostmi tvořícími druhou (výše popsanou) složku, nenastane-li jiná skutečnost, s níž zákon spojuje zánik účasti v bytovém družstvu (např. nedohodnou-li se družstvo a člen na zániku členství).

3) Právo bydlícího člena družstva na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) s družstvem není součástí práv nájemce spojených s užíváním družstevního bytu, ale je individuálním právem člena družstva (nájemce družstevního bytu) vztahujícím se ke konkrétnímu bytu, které vyplývá z jeho členství a má základ ve stanovách.

4) Protihodnotou za členská práva a povinnosti vztahující se k družstevnímu bytu, která člen bytového družstva pozbyl převodem tohoto bytu do svého vlastnictví, je jeho vlastnické právo k uvedenému bytu.

K tomu srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2024, sp. zn. 27 Cdo 1332/2023, ze dne 27. 3. 2025, sp. zn. 27 Cdo 1582/2024, a dále usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 27 Cdo 3973/2018, ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 27 Cdo 3190/2019, ze dne 24. 8. 2021, sp. zn. 27 Cdo 2273/2020, či ze dne 9. 5. 2023, sp. zn. 27 Cdo 2969/2022.

V poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 pak viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2018, sp. zn. 27 Cdo 5168/2017, uveřejněný pod číslem 67/2019 Sb. rozh. obč., či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2011, sp. zn. 31 Cdo 271/2010, uveřejněné pod číslem 31/2012 Sb. rozh. obč., či ze dne 30. 11. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2675/2010.

27. Z citované judikatury je zřejmé, že v případě převodu družstevního bytu do vlastnictví (bydlícího) člena družstva nejde o „klasickou“ kupní smlouvu, kdy prodávající převádí na kupujícího za úplaty odpovídající (zpravidla) tržní ceně vlastnické právo k věci. Ujednání o tom, že „kupní cena“ bude splacena „započtením“ pohledávky na vrácení dalšího členského vkladu členovi družstva, není sjednáním kupní ceny v pravém slova smyslu, nýbrž (ve smyslu shora citované judikatury) toliko vyjádřením, že protihodnotou za členská práva a povinnosti vztahující se k družstevnímu bytu, která člen bytového družstva pozbyl převodem tohoto bytu do svého vlastnictví, je jeho vlastnické právo k uvedenému bytu. Ostatně, v poměrech projednávané věci Nejvyšší soud nepochybuje, že částka 980.091 Kč nepředstavuje tržní cenu nabývaného bytu.

28. V případě, kdy stanovy družstva zakotvují právo člena družstva na převod družstevního bytu do jeho vlastnictví, tak družstvo nepřevádí družstevní byt bydlícímu členovi družstva za tržní cenu, ale pouze realizuje právo člena družstva vyplývající ze stanov. Družstvo převádí vlastnické právo ke konkrétnímu družstevnímu bytu, na jehož převod do vlastnictví měl podle stanov člen družstva nárok. Fakticky tak jde toliko o „transformaci“ již (zpravidla delší dobu) existujících práv člena družstva k družstevnímu bytu (práva nájmu družstevního bytu a práva na převod družstevního bytu do vlastnictví) na vlastnické právo k družstevnímu bytu. Při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva tak nevzniká (nemůže vzniknout) žádná porucha ekvivalence poskytnutých plnění

(člen družstva žádné ekvivalentní protiplnění družstvu neposkytuje).

29. Smyslem a účelem práv z vadného plnění je však právě náprava poruchy ekvivalence vzájemných plnění (vyrovnání ekvivalence plnění). Jinak řečeno účelem úpravy práv z vadného plnění (tj. i účelem přiměřené slevy z kupní ceny) je opětovně docílit rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran (zaplacenou kupní cenou a obdrženou věcí), který byl narušen vadným plněním jedné z nich (prodávajícím), tj. tím, že oproti smluvně předpokládanému stavu ekvivalence plnění (kupující za určitou dohodnutou kupní cenu měl obdržet bezvadné plnění této dohodnuté ceně odpovídající) ve skutečnosti kupující obdržel plnění vadné, a tedy již proto neodpovídající sjednané ceně [srov. například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 23 Cdo 2042/2020, uveřejněný pod číslem 98/2022 Sb. rozh. obč., ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023, a ze dne 6. 5. 2025, sp. zn. 23 Cdo 713/2024, uveřejněný pod číslem 29/2026 Sb. rozh. obč. (dále jen „R 29/2026“)].

30. Důvod, pro který družstvo při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva na základě povinnosti vyplývající ze stanov neodpovídá za (faktické) vady družstevního bytu, je v zásadě dvojitý. Za první (faktické) závady na družstevním bytě vůbec vadami (ve smyslu vad zakládajících právo z vadného plnění) nejsou. Je tomu tak proto, že podle § 2099 odst. 1 věty první o. z. je věc vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v § 2095 a 2096. Prodávající odevzdá kupujícímu předmět koupě v ujednaném množství, jakosti a provedení. Nejsou-li jakost a provedení ujednány, plní prodávající v jakosti a provedení vhodných pro účel patrný ze smlouvy; jinak pro účel obvyklý (§ 2095 o. z.). V případě převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva jsou však vlastnosti převáděného družstevního bytu předem dány (ujednány) – jde o přesně individualizovaný družstevní byt, který člen družstva dosud užívá jako nájemce. Člen družstva má totiž zásadně právo na převod vlastnického práva k bytu, který užívá jako družstevní nájemce; toto právo je jedním z práv tvořících jeho družstevní podíl. Za druhé (i kdyby družstevní byt vadami trpěl) při převodu družstevního bytu do jeho vlastnictví člen družstva neposkytuje družstvu ekvivalentní protiplnění, jehož porucha (vzniklá závadou na družstevním bytu) by měla být odstraněna prostřednictvím práv z vadného plnění.

31. Řečené však neznamená, že za závady vážnoucí na družstevním bytu nikdo neodpovídá a dovolatelka nemá na koho se obrátit s právy z vadného plnění.

32. Pro poměry podílu ve společnosti s ručením omezeným totiž Nejvyšší soud již dříve formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož je podíl ve společnosti s ručením omezeným v režimu právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 nehmotnou movitou věcí. Tento závěr platí i ve vztahu k družstevnímu podílu.

33. S ohledem na to, že povaha podílu ve společnosti s ručením omezeným tomu nebrání, je smlouva o jeho úplatném převodu smlouvou kupní podle § 2079 odst. 1 o. z. [srov. například Pokorná, J. in Lasák, J., Pokorná, J., Čáp, Z., Doležil, T. a kol. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1066; nebo Čech, P., Šuk, P. Právo obchodních společností v praxi a pro praxi (nejen soudní). Praha: BOVA POLYGON, 2016, s. 250]. Při vadném plnění ze smlouvy o převodu podílu tedy lze aplikovat úpravu práv z vadného plnění obsaženou v občanském zákoníku (Husták, Z., Sedláček, T. Poznámky k uplatňování práv z vad při koupi podílu obchodní korporace z pohledu právní praxe. Obchodněprávní revue, 2016, č. 2, s. 39-46). K tomu dále srovnej R 29/2026 a judikaturu v něm citovanou. Rovněž tyto závěry platí i ve vztahu k převodu družstevního podílu.

34. Práva z vadného plnění tak měla dovolatelka uplatnit vůči osobě, od níž družstevní podíl spojený s právem nájmu družstevního bytu za úplatu nabyla. Právě při nabývání družstevního podílu se realizuje transakce, při níž dochází (při řádném běhu věcí) k poskytnutí vzájemně ekvivalentních plnění, kdy nabyvatel platí tržní cenu družstevního podílu, která zpravidla řádově odpovídá cenám, za něž jsou v téže lokalitě převáděny bytové jednotky, které svými vlastnostmi odpovídají

pronajímanému družstevnímu bytu (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2018, sp. zn. 27 Cdo 5168/2017, uveřejněný pod číslem 67/2019 Sb. rozh. obč., či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2021, sp. zn. 27 Cdo 2711/2019), a obdrží odpovídající protiplnění.

35. Je-li však družstevní byt, jehož nájem s převáděným družstevním podílem přechází, zatížen vadami, může dojít k poruše ekvivalence vzájemného plnění a cena, kterou nabyvatel převáděného družstevního podílu zaplatil, nemusí odpovídat jeho hodnotě (pakliže družstevní podíl nemá vlastnosti určené v § 2095 o. z.). Ostatně, obdobnou úvahou se Nejvyšší soud řídil již v režimu právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, kdy opakovaně dovodil, že případný nedostatek vymíněných vlastností podniku společnosti je vadou akcií ve smyslu § 422 odst. 1 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku (dále jen „obch. zák.“), ve znění účinném do 31. 12. 2013, nikoliv vadou právní podle § 433 obch. zák. (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2014, sp. zn. 29 Cdo 938/2012, ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. 29 Cdo 4380/2014, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2010, sp. zn. 29 Cdo 5452/2008, a ze dne 9. 9. 2015, sp. zn. 29 Cdo 1109/2015).

36. Nejvyšší soud proto uzavírá, že při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva na základě povinnosti plynoucí ze stanov nelze po družstvu požadovat práva z vadného plnění za faktické vady převáděného bytu. Závady vážnoucí na družstevním bytu jsou vadami družstevního podílu, se kterým je právo nájmu družstevního bytu spojeno; práva z vadného plnění lze uplatňovat vůči osobě, od níž člen družstva družstevní podíl (za úplatu) nabyt.

37. Řešení dovoláním otevřená otázka hmotného práva, na němž napadené rozhodnutí spočívá, tak je v části, v níž odvolací soud dovodil, že družstvo za vady bytu neodpovídá, ve výsledku správné.

38. Na tomto místě se sluší dodat, že shora přijaté závěry se prosadí pouze v případě, kdy si družstvo a nabyvatel družstevního bytu nesjednají pro vady plnění odchylný režim (v němž se například družstvo zaváže, že za vady družstevního bytu bude odpovídat). K dispozitivitě úpravy práv z vadného plnění viz opět R 29/2026.

c) K věcné příslušnosti soudu

39. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

40. Vada řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je dána také tehdy, rozhodoval-li v prvním stupni věcně nepřislušný soud (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2000, sp. zn. 20 Cdo 840/98, uveřejněné pod číslem 68/2000 Sb. rozh. obč.).

41. S ohledem na § 11 odst. 1 větu druhou o. s. ř. a datum zahájení řízení (27. 10. 2020) se rozhodné znění občanského soudního řádu pro určení věcné příslušnosti soudu (od 30. 9. 2017) podává z části první, článku II bodu 1 zákona č. [296/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

42. Podle § 9 odst. 2 písm. e) o. s. ř. krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně ve věcech vyplývajících z právních poměrů, které souvisejí se zakládáním obchodních korporací, ústavů, nadací a nadačních fondů, a ve sporech mezi obchodními korporacemi, jejich společníky nebo členy, jakož i mezi společníky nebo členy navzájem, vyplývají-li z účasti na obchodní korporaci.

43. Domáhá-li se dovolatelka v projednávané věci po družstvu slevy z kupní ceny družstevního bytu a uhrazení nákladů na vypracování znaleckého posudku v souvislosti s převodem vlastnictví k družstevnímu bytu, jde o spor mezi obchodní korporací (bytovým družstvem) a jejím členem, k jehož

projednání a rozhodnutí je v prvním stupni věcně příslušný krajský soud.

44. Rozhodoval-li v projednávané věci jako soud prvního stupně Obvodní soud pro Prahu 10, je řízení zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř.).

d) Shrnutí rozhodnutí

45. Jelikož řízení trpí výše popsanou vadou, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) – zrušil rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. a spolu s ním i dovoláním napadenou část rozsudku soudu prvního stupně a věc v této části postoupil k dalšímu řízení Městskému soudu v Praze jako soudu věcně příslušnému k řízení v prvním stupni (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Další články:

- [Insolvenční návrh](#)
- [Dražba](#)
- [Dědic](#)
- [Bytové družstvo](#)
- [Přeměna právnické osoby](#)
- [Smlouva \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vznik pohledávky, ovladatelné přírodní síly \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Žaloba pro zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Prodlení dlužníka](#)