14. 12. 2010

ID: 69329

Bytové družstvo

Projeví-li členové družstva ve stanovách vůli založit družstvo jako bytové, a vyjádří-li tak vůli, aby družstvo bylo vázáno i úpravou vztahující se pouze na bytová družstva, je nutno takové družstvo považovat za bytové i v době, kdy nezajišťuje fakticky bytové potřeby svých členů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 2004/2009, ze dne 30.6.2010)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce T. V., zastoupeného JUDr. J. Č., advokátkou, se sídlem v J., proti žalovanému Ing. V. B., jako správci konkursní podstaty úpadce TBD – Turnovského bytového družstva, zastoupenému JUDr. Z. V., advokátkou, se sídlem v T., za účasti Krajského státního zastupitelství v Hradci Králové, se sídlem v Hradci Králové, o vyloučení nemovitostí ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce, vedené u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 40 Cm 10/2007, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. ledna 2009, č. j. 15 Cmo 375/2008-288, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

V záhlaví označeným rozsudkem potvrdil Vrchní soud v Praze k odvolání žalobce ve výroku o věci samé rozsudek ze dne 17. září 2008, č. j. 40 Cm 10/2007-233, kterým Krajský soud v Hradci Králové zamítl žalobu o vyloučení bytových jednotek, spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu a pozemku uvedených ve výroku (dále jen „sporné nemovitosti“), ze soupisu majetku konkursní podstaty úpadce TBD – Turnovské bytové družstvo (dále jen „úpadce“).

Odvolací soud vyšel z toho, že:
1) Podle článku I bodu 1 stanov úpadce je úpadce „otevřeným společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů“.
2) Dne 18. dubna 2006 uzavřeli úpadce jako prodávající a žalobce jako kupující kupní smlouvu o převodu sporných nemovitostí.
3) V katastru nemovitostí je jako výlučný vlastník sporných nemovitostí zapsán žalobce.
4) Žalovaný sepsal sporné nemovitosti do soupisu majetku konkursní podstaty, maje kupní smlouvu o jejich převodu za neplatnou.

Na takto ustaveném základě odvolací soud uzavřel, že úpadce je - s ohledem na obsah jeho stanov - bytovým družstvem, a na převod sporných nemovitostí tudíž dopadá ustanovení § 239 odst. 4 písm. i/ zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku (dále jen „obch. zák.“). Oprávnění rozhodovat o převodu sporných nemovitostí tak náleželo výlučně členské schůzi úpadce, a její rozhodnutí je nutno považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu. Jelikož v projednávané věci členská schůze úpadce o prodeji sporných nemovitostí nerozhodla, je kupní smlouva o jejich převodu neplatným právním úkonem podle ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jež má za přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.), namítaje, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), a navrhuje, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a vrátil mu věc k dalšímu projednání.

Dovolatel zdůrazňuje, že předseda družstva ani kterýkoliv z pěti zakládajících členů úpadce nebyli nájemci v domě č. p. 465 v Semilech (v němž se nacházejí sporné bytové jednotky) a žádný z „uživatelů“ bytů v tomto domě (ani dovolatel) nebyli členy úpadce. Úpadce nezajišťoval bytové potřeby svých členů, v předmětu podnikání nemá „zajišťování potřeb svých členů“ a tudíž není - v souladu se závěry formulovanými v rozhodnutí Nejvyššího soudu uveřejněném pod číslem 12/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 12/2001“) - bytovým družstvem. Na převod jím vlastněných bytových jednotek se proto ustanovení § 239 odst. 4 písm. i/ obch. zák. nevztahuje.

Dále namítá, že „odvolací soud neřešením námitky na neplatnost právních úkonů učiněných v řízení za žalovaného advokátkou JUDr. Zuzanou Volfovou bez souhlasu věřitelského výboru řešil právní otázku v rozporu s hmotným právem“.

Žalovaný, maje dovolání za nedůvodné, navrhuje, aby je Nejvyšší soud zamítl.

Dovolání proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu ve věci samé může být přípustné pouze podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. (o situaci předvídanou v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. nejde), tedy tak, že dovolací soud - jsa přitom vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně jejich obsahového vymezení (§ 242 odst. 3 o. s. ř.) - dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má po právní stránce zásadní význam.

Námitka „neplatnosti právních úkonů učiněných v řízení za žalovaného advokátkou JUDr. Zuzanou Volfovou“ napadené rozhodnutí zásadně právně významným nečiní již proto, že z ní není zřejmé, jaké právní úkony žalovaného považuje za neplatné a jaký dopad má mít tvrzená neplatnost do závěru odvolacího soudu, na kterém založil své rozhodnutí a podle něhož dovolateli nesvědčí právo vylučující soupis sporných nemovitostí do konkursní podstaty úpadce. K jejímu prověření tudíž dovolání připustit nelze.

Jelikož dovolatel nezpochybnil závěr odvolacího soudu, podle kterého důsledkem nedostatku souhlasu členské schůze s prodejem sporných nemovitostí podle § 239 odst. 4 písm. i/ obch. zák. je absolutní neplatnost kupní smlouvy o jejich převodu, nemůže být dovolání připuštěno k jeho k přezkoumání (srov. ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. a např. důvody nálezu Ústavního soudu ze dne 11. listopadu 2009, sp. zn. IV.ÚS 560/08).

Nicméně Nejvyšší soud shledal napadené rozhodnutí zásadně právně významným - a v tomto rozsahu má dovolání za přípustné - v řešení otázky, zda družstvo, jež bylo (podle obsahu stanov) založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, lze považovat za bytové družstvo bez ohledu na to, zda bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.

Podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i/ obch. zák. patří do působnosti členské schůze družstva rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

Podle ustanovení § 226 odst. 1 písm. b/ obch. zák. musí stanovy družstva obsahovat i předmět podnikání (činnosti).

Závěr odvolacího soudu, podle kterého se ustanovení § 239 odst. 4 písm. i/ obch. zák. vztahuje toliko na bytová družstva, je - jak plyne z části věty za středníkem označeného ustanovení - správný. Zodpovězení otázky, zda úpadce je družstvem bytovým, je tak nezbytné pro posouzení, zda se na dispozici se spornými nemovitostmi vztahuje omezení zakotvené v tomto ustanovení.

Výkladem pojmu „bytové družstvo“ se Nejvyšší soud již zabýval ve shora zmíněném R 12/2001. V něm vysvětlil, že za bytové družstvo je třeba považovat každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory apod. Bytovým družstvem je proto nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti); rozhodující - bez ohledu na toto vymezení - je, zda bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje, a to buď přímo, nebo i nepřímo. Okolnost, zda zajišťování bytových potřeb mají družstva uvedeno v předmětu svého podnikání (činnosti), popřípadě že se samy za bytová družstva nepovažují, není sama o sobě podstatná; rozhodující je, zda družstva skutečně (faktickým provozováním) bytové potřeby svých členů zajišťují (např. tím, že svým členům dávají do nájmu byty v domech v jejich vlastnictví, že zajišťují plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytů spojeno, apod.).

S účinností od 1. ledna 2001 pak ustanovení § 221 odst. 2 obch. zák. výslovně stanoví, že družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.

Jinými slovy i tehdy, nepovažují-li se (např. podle obsahu stanov) družstva sama za bytová, jsou, zajišťují-li bytové potřeby svých členů, bytovými družstvy a dopadá na ně i úprava vztahující se (výlučně) k bytovým družstvům (srov. např. ustanovení § 230, § 232 odst. 2, § 239 odst. 4 písm. i/ obch. zák. nebo § 23 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů).

V projednávané věci je však situace odlišná potud, že úpadce dle obsahu stanov byl založen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, avšak - dle tvrzení dovolatele - fakticky bytové potřeby svých členů nezajišťoval.

Jak Nejvyšší soud dovodil již v R 12/2001, jsou bytovými družstvy i družstva, která založili nájemníci bytů nacházejících se v domech ve vlastnictví obce za účelem zakoupení těchto domů. Je přitom zjevné, že po určitou dobu (od vzniku družstva do nabytí vlastnictví k dotčeným domům) takové družstvo bytové potřeby svých členů fakticky nezajišťuje. Přesto je, právě s ohledem na účel, za nímž bylo založeno (§ 221 odst. 1 obch. zák.), družstvem bytovým. Proto i do doby, než bude mít vytvořeny podmínky pro faktické naplnění účelu, za nímž bylo založeno, je nutno je považovat za družstvo bytové se všemi důsledky z toho plynoucími.

Z uvedeného tudíž plyne, že projeví-li členové družstva ve stanovách vůli založit družstvo jako bytové (např. tím, že výslovně do stanov uvedou - jako je tomu v projednávané věci - že družstvo zakládají za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů), a vyjádří-li tak vůli, aby družstvo bylo vázáno i úpravou vztahující se pouze na bytová družstva, je nutno takové družstvo považovat za bytové i v době, kdy nezajišťuje (např. proto, že k tomu dosud nevlastní potřebnou nemovitost) fakticky bytové potřeby svých členů.

Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že úpadce byl ke dni převodu sporných nemovitostí na žalobce – s ohledem na obsah svých stanov – družstvem bytovým a ustanovení § 239 odst. 4 písm. i/ obch. zák. na převod sporných nemovitostí dopadá.

Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahového vymezení správnost rozhodnutí odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo, přičemž jiné vady, k jejichž existenci u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), Nejvyšší soud neshledal, zamítl dovolání podle ustanovení § 243b odst. 2 části věty před středníkem o. s. ř.

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody