8. 7. 2005

ID: 34552

Dohoda o převodu členských práv v družstvu

Je-li k uzavření dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ve smyslu § 230 obch. zák. legitimován člen družstva a ve skutečnosti dohodu uzavře pouze jeden ze společných členů, je takováto dohoda absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 501/2003, ze dne 19.11.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. M., zastoupeného advokátem, proti žalované A. T., zastoupené advokátem, o zrušení práva společného nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 13 C 8/2000, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6. listopadu 2002, č. j. 39 Co 156/02-81, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. listopadu 2002, č. j. 39 Co 156/02-81, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 10 (dále též jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 5. listopadu 2001, č. j. 13 C 8/2000-49, vyhověl žalobě a zrušil právo společného nájmu účastníků k „bytu č. 3, I. kategorie, o velikosti 3+1 s přísl. (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), v 1. patře domu čp. 2194 v P.“ (dále jen „předmětný dům“, resp. „dům“), určil, že „byt bude nadále užívat jako výlučný nájemce a člen družstva“ žalobce, žalované uložil povinnost byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15 dnů od právní moci rozsudku a rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 6. listopadu 2002, č. j. 39 Co 156/02-81, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl žalobu na zrušení práva společného nájmu účastníků k předmětnému bytu a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Odvolací soud – stejně jako soud prvního stupně – vzal z provedených důkazů především za zjištěno, že účastníci uzavřeli manželství dne 19. července 1989, že rozhodnutím ze dne 29. května 1990 byl žalované přidělen předmětný byt, že dne 13. června 1990 byla uzavřena dohoda o užívání bytu, a že rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 7. října 1997, č. j. 23 C 312/96-34, bylo jejich manželství ke dni 3. února 1998 pravomocně rozvedeno. Dále rovněž zjistil, že po rozvodu manželství se účastníci o dalším nájmu předmětného bytu nedohodli, že právo společného nájmu předmětného bytu nebylo zrušeno ani soudem, že za takto trvajícího nájemního vztahu účastníků k předmětnému bytu městská část P. jako tehdejší vlastník prodala předmětný dům Bytovému družstvu J. (dále též jen „bytové družstvo“) jako jeho nabyvateli, a že členkou bytového družstva se jako zakládající členka stala žalovaná. Nakonec rovněž zjistil, že dne 15. března 2001 byla mezi žalovanou jako dosavadní členkou (převádějící) aj. H. jako nabyvatelkou uzavřena „dohoda (smlouva) o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu J., … a právem nájmu bytu“ (dále jen „dohoda ze dne 15. března 2001“). Na základě uvedených skutkových zjištění odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dovodil, že ve vztahu k předmětnému bytu vzniklo účastníkům právo společného nájmu bytu manžely, a že toto právo jim svědčilo i v době, kdy se vlastníkem předmětného domu stalo bytové družstvo (v době přeměny předmětného bytu z bytu obecního na byt družstevní), neboť účastníci se po rozvodu manželství až do této doby o dalším nájmu bytu nedohodli a právo společného nájmu bytu nebylo zrušeno ani soudem. Poté – na rozdíl od soudu prvního stupně – rovněž dovodil, že nestal-li se žalobce členem bytového družstva, nelze na nájemní vztah účastníků k předmětnému bytu pohlížet jako na nájemní poměr k družstevnímu bytu; jinak řečeno změna ve vlastnických vztazích k předmětnému domu (a tudíž i k předmětnému bytu) se podle odvolacího soudu nijak neprojevila na dosavadním právu společného nájmu předmětného bytu jako bytu nedružstevního. Následně také dovodil, že na dohodu ze dne 15. března 2001 je třeba ve smyslu § 40a věty první zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obč. zák.“), pohlížet jako na platný právní úkon, neboť se na ni sice vztahuje důvod neplatnosti právního úkonu podle § 701 odst. 1 obč. zák., avšak žalobce se její relativní neplatnosti (podle § 40a obč. zák.) nedovolal. Poté uzavřel, že za této situace dohodou ze dne 15. března 2001 žalovaná (platně) převedla na J. H. nejen členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu, nýbrž i nájemní právo obou účastníků k předmětnému bytu; proto účastníkům právo

společného nájmu bytu již nesvědčí a „jeho zrušení již tedy nepřichází v úvahu“, jak to v této souvislosti vyjádřil odvolací soud.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací důvody podřadil pod ustanovení § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. V rámci zmíněného dovolacího důvodu zpochybnil správnost právního závěru, že účastníkům již nesvědčí právo společného nájmu bytu proto, že dohodou ze dne 15. března 2001 převedla žalovaná na J. H. vedle členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu rovněž nájemní právo k předmětnému bytu. Žalobce se sice výslovně ztotožnil s názorem, že změna ve vlastnických vztazích k předmětnému domu neměla žádný vliv na dosud existující právo společného nájmu bytu účastníků (jinak řečeno i poté účastníkům svědčilo právo společného nájmu bytu jako bytu nedružstevního); je však přesvědčen, že nájemní právo k předmětnému bytu nebylo součástí převáděných členských práv a povinností žalované v bytovém družstvu, a proto nemohlo být na J. H. převedeno. Podle jeho názoru totiž nelze na jedné straně nájemní právo účastníků k předmětnému bytu pokládat za právo společného nájmu bytu jako bytu nedružstevního a na straně druhé dovodit, že součástí členských práv a povinností žalované v bytovém družstvu bylo i nájemní právo k předmětnému bytu. Zastává také názor, že občanský zákoník ani nezná pojem „převod nájemního práva“ a proto nelze nájemní právo platně převést na jinou osobu. Týkala-li se dohoda ze dne 15. března 2001 rovněž převodu nájemního práva k bytu, je v této části absolutně neplatná pro rozpor s „právními předpisy“. Podle žalobce je však absolutně neplatná, a to pro rozpor s dobrými mravy, rovněž dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu; nelze totiž poskytnout právní ochranu žalované, která za úplatu bez souhlasu žalobce převedla na jiného členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu a získané finanční prostředky si ponechala pro svou potřebu. Převedla-li navíc žalovaná členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu nejprve na svého syna F. M. (jak se podle žalobce podává z obsahu spisu), nemohla je následně převést na J. H. J. H. právo nájmu k předmětnému bytu nevzniklo ani v případě uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu s bytovým družstvem. Trvalo-li totiž právo společného nájmu bytu účastníků, nešlo o byt právně volný a taková nájemní smlouva by byla absolutně neplatná. Nakonec žalobce vznesl námitku relativní neplatnosti dohody ze dne 15. března 2001 a všech právních úkonů žalované, týkajících se nájemního poměru účastníků k předmětnému bytu. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu tyto vady zjištěny nebyly.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je 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.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že účastníkům již nesvědčí právo společného nájmu bytu a neexistující právo proto nelze ani zrušit.

Podle § 685 odst. 1 a 2 obč. zák. nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět z důvodů stanovených v zákoně. Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Podle § 229 odst. 1 věty první zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění platném v době uzavření dohody ze dne 15. března 2001 (dále jen „obch. zák.“), členská práva a povinnosti může člen převést na jiného člena družstva, pokud to stanovy nevylučují. Podle § 230 obch. zák. převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu

předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podle § 714 věty první obč. zák. zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu.

Z citovaných ustanovení mimo jiné vyplývá, že na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, tj. na základě dohody uzavřené podle § 229 odst. 1 věty první a § 230 obch. zák., nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Právním důsledkem dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je, že předložením dohody bytovému družstvu (resp. pozdějším dnem uvedeným v dohodě či předložením písemného oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemného souhlasu nabyvatele členství) se nositelem členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (nikoliv však práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, kterou bytové družstvo uzavřelo s dosavadním členem) stává nabyvatel a dosavadní člen (převodce členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu) tato práva a povinnosti pozbývá. Ke stejným závěrům dospěl Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 29 Odo 440/2001, a v usnesení ze dne 31. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 1531/2002, a ani v projednávané věci nemá důvodu se od těchto závěrů odchýlit.

Z uvedeného vyplývá, že nelze pokládat za správný právní závěr, že dohodou ze dne 15. března 2001, tj. dohodou uzavřenou podle § 229 odst. 1 věty první a § 230 obch. zák., převedla žalovaná na J. H. vedle členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu rovněž nájemní právo k předmětnému bytu. Na tom nic nemění ani okolnost, že v dohodě ze dne 15. března 2001 se výslovně rovněž o převodu práva nájmu bytu na J. H. hovoří. Zde se lze ztotožnit s žalobcovým názorem, že dohoda ze dne 15. března 2001 je v této části neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (ustanovením § 230 obch. zák.).

Je-li ovšem za splnění předpokladů normovaných ustanovením § 230 obč. zák. právním důsledkem dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu mimo jiné i to, že dosavadní člen (převodce členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu) tato práva a povinnosti, tj. členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu, pozbývá (zaniká mu proto rovněž členství v bytovém družstvu), pak zánikem členství zaniká – ve smyslu § 714 věty první obč. zák. – dosavadnímu členu bytového družstva rovněž nájem bytu. Je však nepochybné, že takovéto důsledky v podobě zániku práva nájmu bytu u dosavadního člena bytového družstva může vyvolat pouze platně uzavřená dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu.

Dovolateli lze dát za pravdu v tom, že nelze na jedné straně nájemní právo účastníků k předmětnému bytu pokládat za právo společného nájmu bytu jako bytu nedružstevního a na straně druhé dovodit, že zánikem členství dosavadního člena v bytovém družstvu toto právo, tedy právo společného nájmu bytu jako bytu nedružstevního, zanikne, jak to ve skutečnosti učinil odvolací soud.

Na tomto místě je zapotřebí připomenout, že přeměna předmětného bytu z bytu obecního na byt družstevní byla doprovázena takovými skutečnostmi jako je založení bytového družstva, vznik členství v tomto družstvu (spojeného s majetkovou účastí v družstvu) a následné nabytí vlastnického práva k předmětnému domu bytovým družstvem. Jde o kvalitativně nové (jiné), svým významem natolik zásadní skutečnosti, které musely mít dopad i na dosud existující právo společného nájmu bytu účastníků. Změnou vlastnictví k předmětnému domu vstoupilo bytové družstvo jako nabyvatel do právního postavení pronajímatele (§ 680 odst. 2 obč. zák.). Dovolací soud však navíc zastává názor, že do té doby existující právo společného nájmu bytu účastníků se okamžikem nabytí vlastnického práva k předmětnému domu bytovým družstvem transformovalo na právo společného nájmu družstevního bytu, a že účastníkům vzniklo i společné členství v družstvu. Jestliže se totiž jeden z účastníků, jimž svědčilo do nabytí vlastnického práva k předmětnému domu bytovým družstvem právo společného nájmu bytu, stal členem bytového družstva, je třeba na základě analogické (§ 853 obč. zák.) aplikace ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák. dovodit, že dosavadní právo společného nájmu bytu se (dnem, kdy bytové družstvo nabylo vlastnické právo k předmětnému domu) transformovalo na právo společného nájmu družstevního bytu manžely, a že účastníkům vzniklo rovněž společné členství v družstvu.

Je-li k uzavření dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ve smyslu § 230 obch. zák. legitimován člen družstva a ve skutečnosti dohodu uzavřel pouze jeden ze společných členů (žalovaná), jak tomu bylo v projednávané věci, je takováto dohoda absolutně neplatná podle § 39 obč. zák., avšak nikoli pro rozpor s dobrými mravy, jak míní dovolatel, nýbrž pro rozpor se zákonem (s ustanovením § 230 obch. zák.) O relativní neplatnost – ve smyslu § 40a ve spojení s § 701 odst. 1 obč. zák. – zde nejde, neboť v případě dohody podle § 229 odst. 1 věty první a § 230 obch. zák. jde o převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém

družstvu a v ustanovení § 701 odst. 1 obč. zák. jde o věci, týkající se „pouze“ společného nájmu bytu. Pro úplnost zbývá dodat, že dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu je dvoustranný hmotněprávní úkon a neobsahuje-li obchodní zákoník obecná ustanovení o právních úkonech, musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. obč. zák.

Z toho pro projednávanou věc vyplývá, že za této situace nemohlo ani zaniknout právo společného nájmu (družstevního) bytu účastníků, jak nesprávně dovodil odvolací soud. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl proto uplatněn opodstatněně.

Napadený rozsudek není tedy z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., obsahově konkretizovaného dovolacími námitkami žalobce, ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud jej proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Předběžné opatření
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Pracovní doba
- Exekuce
- Důkazní břemeno
- Dokazování, neúčinnost právního jednání
- Katastr nemovitostí
- Náhrada za ztrátu na výdělku (exkluzivně pro předplatitele)