13. 11. 2002

ID: 19760

Dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu

Dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu musí, jako dvoustranný hmotněprávní úkon, splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. obč. zák., písemná forma pro tuto dohodu není předepsána.

Dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu musí, jako dvoustranný hmotněprávní úkon, splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. obč. zák., písemná forma pro tuto dohodu není předepsána.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1933/2000, ze dne 19.8.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. H., zastoupené advokátem, proti žalovanému V. H., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 10 C 20/99, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. května 2000, č. j. 19 Co 180/2000-73, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. května 2000, č. j. 19 Co 180/2000-73, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 10. května 2000, č. j. 19 Co 180/2000-73, změnil vyhovující rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 (soudu prvního stupně) ze dne 17. prosince 1999, č. j. 10 C 20/99-43, tak, že zamítl žalobu na uložení povinnosti žalovanému vyklidit „byt 3+kk, I. kategorie, evidenční číslo 42 v 1. podlaží domu v P., K. 8/779“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“, resp. „dům“). Současně rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že dne 10. června 1997 uzavřela žalobkyně, označená jako členka Stavebního bytového družstva A., W. 5, P. (dále jen „S. A.“), se žalovaným dohodu o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v S. A. (dále jen „dohoda ze dne 10. června 1997“), že součástí převáděných práv bylo rovněž právo nájmu k předmětnému bytu, a že téhož dne byla dohoda ze dne 10. června 1997 předložena S. A.; naopak nebylo zjištěno předložení dohody ze dne 10. června 1997 Bytovému družstvu K.D., K. 5, P. (dále jen „B. K. D.“). Soud prvního stupně posoudil dohodu ze dne 10. června 1997 jako absolutně neplatnou podle § 37 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obč. zák.“) se zdůvodněním, že jejím předmětem bylo plnění nemožné, měla-li být na jejím základě převedena členská práva a povinnosti v S. A. a nikoliv v B. K. D., které bylo v době převodu (od 15. ledna 1997) vlastníkem předmětného domu. Naproti tomu odvolací soud – za pomoci výkladového pravidla, obsaženého v ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. – dovodil, že vyplývá-li z dohody ze dne 10. června 1997 vůle žalobkyně převést členská práva a povinnosti v bytovém družstvu na žalovaného

(ostatně žalobkyně nikdy neuváděla, že nechtěla převést členská práva a povinnosti na žalovaného), jde o platně uzavřenou dohodu, která nemůže být neplatná jen proto, že žalobkyně se v ní chybně označila jako členka S. A. Poté rovněž dovodil, že „uzavřením zmíněné dohody, resp. jejím předložením družstvu /§ 229, § 230 obch. zák. a čl. 10/6 stanov Bytového družstva K. D./ členství žalobkyně v S. A. zaniklo a v důsledku toho /§ 714 obč. zákoníku/ došlo též k zániku jejího práva nájmu bytu“. Následně uzavřel, že za této situace není žalobkyně aktivně věcně legitimována v řízení o vyklizení bytu žalovaným.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání – s přihlédnutím k jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) – uplatnila dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., byť v něm, avšak bez jakékoliv konkretizace zmínila rovněž dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o.s.ř. Prostřednictvím užitého dovolacího důvodu zpochybnila správnost všech právních závěrů, na nichž rozhodnutí odvolacího soudu spočívá, tj. závěrů, že dohoda ze dne 10. června 1997 je platná, že jí zaniklo členství v družstvu a rovněž právo nájmu bytu, a že v řízení o vyklizení bytu žalovaným není aktivně věcně legitimována. Jde-li o závěr o platnosti dohody ze dne 10. června 1997, namítla, že ke dni 10. června 1997 nebyla členkou S. A. (členství v tomto bytovém družstvu jí zaniklo ke dni 15. ledna 1997, kdy se stala členkou B. K. D.) a proto nemohla na žalovaného platně převést členská práva a povinnosti v tomto bytovém družstvu. Dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dnem 15. ledna 1997, vzniklo totiž B. K. D., na něž k tomuto datu přešla veškerá členská práva a povinnosti členů S. A., kteří se účastnili vyčlenění B. K. D., tj. i členská práva a povinnosti žalobkyně. Pokud přesto na žalovaného podle znění dohody ze dne 10. června 1997 převáděla členská práva a povinnosti v S. A., bylo předmětem dohody plnění nemožné. Proto žalobkyně pokládá dohodu ze dne 10. června 1997 za neplatnou podle § 37 odst. 2 obč. zák. Použití výkladového pravidla ve smyslu § 35 odst. 2 obč. zák. nepřipadá podle názoru žalobkyně v úvahu, neboť o obsahu dohody ze dne 10. června 1997 žádné pochybnosti nevznikly. Je-li z naznačených důvodů dohoda ze dne 10. června 1997 absolutně neplatná, svědčí žalobkyni k předmětnému bytu neustále právo nájmu (rovněž B. K. D. ji považuje za nájemkyni předmětného bytu) a z toho vyplývá i její aktivní věcná legitimace v řízení o vyklizení bytu žalovaným. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy první (Přechodná ustanovení k části první), bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. lednem 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 10. května 2000, Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), subjektem k tomu oprávněným (účastnicí řízení), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.), splňuje formální i obsahové znaky předepsané ustanovením § 241 odst. 2 věty

první o.s.ř. a je jím napaden rozsudek, proti němuž je dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné.

Žalobkyně nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. nebo že řízení bylo postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/, b/ o.s.ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ 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 § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázku, zda žalobkyni svědčí k předmětnému bytu právo nájmu a zda tak je aktivně věcně legitimována v řízení o vyklizení bytu žalovaným. Především však bude zapotřebí vyřešit svou povahou předběžnou otázku, tj. otázku, zda na základě dohody ze dne 10. června 1997 došlo k platnému převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na žalovaného.

Podle § 229 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění platném v době uzavření dohody ze dne 10. června 1997 (dále jen „obch. zák.“), členská práva a povinnosti může člen převést na jiného člena družstva, pokud to stanovy nevylučují. Dohoda o převodu členských práv a povinností na jinou osobu podléhá souhlasu představenstva. Stanovy mohou určit důvody, které převod vylučují. Proti zamítavému rozhodnutí se může člen odvolat k členské schůzi. Rozhodnutím představenstva nebo členské schůze o schválení dohody o převodu členských práv a povinností se stává nabyvatel členských práv a povinností členem družstva v rozsahu práv a povinností převádějícího člena. Podle § 230 obch. zák. (tj. ustanovení, které se týká pouze bytových družstev a které je – vzhledem k jeho znění – speciálním ustanovením ve vztahu k § 229 odst. 1 obch. zák.) převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. 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. Současně platí, že obchodní zákoník upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související (§ 1 odst. 1 obch. zák.). Podle § 1 odst. 2 obch. zák. se právní vztahy uvedené v odstavci 1 (§ 1 obch. zák.) řídí ustanoveními tohoto zákona. Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, řeší se podle předpisů práva občanského. Nelze-li je řešit ani podle těchto předpisů, posoudí se podle obchodních zvyklostí, a není-li jich, podle zásad, na kterých spočívá tento zákon.

V projednávané věci nebyl dovoláním zpochybněn závěr, že jak S. A., tak také B. K. D. jsou bytovými družstvy ve smyslu § 230 obch. zák. Zároveň nebyla zpochybněna ani správnost závěru, že předmětný byt je bytem družstevním (ve smyslu § 685 odst. 2 obč. zák.). Za této situace se převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu řídí ustanovením § 230 obch. zák. Pro úplnost lze připomenout, že uvedené závěry, týkající se družstevního bytu a bytového

družstva, korespondují s právními závěry, přijatými Nejvyšším soudem České republiky v rozsudku ze dne 29. července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99, uveřejněném pod č. 12 v sešitě č. 2 z roku 2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V citovaném rozsudku totiž Nejvyšší soud dovodil, že družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům. Bytovým družstvem je přitom 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. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje.

Pro dohodu o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (dohodu ve smyslu § 230 obch. zák.) nepředepisuje ustanovení § 230 (ve spojení s § 229 odst. 1) obch. zák. žádné zvláštní náležitosti; odvolacímu soudu lze dát za pravdu v tom, že pro tuto dohodu není předepsána ani písemná forma, což vyplývá z toho, že tytéž účinky jako předložení (písemné) smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství (srov. ustanovení § 230 věty třetí obch. zák.). Protože obchodní zákoník neobsahuje obecná ustanovení o právních úkonech, musí dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu – jako dvoustranný hmotněprávní úkon – splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. obč. zák. Musí tedy splňovat rovněž náležitosti osoby, náležitosti vůle, poměru vůle a projevu, náležitosti předmětu právního úkonu. Právní úkon v občanském právu je totiž projev vůle směřující za okolností, za nichž byl učiněn, k právnímu následku v podobě vzniku, změny či zániku občanskoprávního vztahu, který normy občanského práva s tímto projevem spojují. Bez vůle (subjektivní prvek) a jejího projevu ve vnějším světě (objektivní prvek) nelze o právním úkonu hovořit. S odvolacím soudem lze souhlasit i v tom, že pokud o obsahu právního úkonu vzniknou, jako v daném případě, pochybnosti (v projednávané věci jde o pochybnosti týkající se předmětu právního úkonu), je třeba je odstranit výkladem za použití výkladového pravidla, obsaženého v ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. (obchodní zákoník žádné výkladové pravidlo nezakotvil). Nelze však ztratit ze zřetele, že za pomoci výkladového pravidla podle § 35 odst. 2 obč. zák. lze právní úkon pouze vykládat a nikoliv jej doplňovat.

Účastníky dohody ze dne 10. června 1997 byli žalobkyně (označená jako členka S. A.) a žalovaný. Z hlediska vůle, projevené účastníky ve zmíněné dohodě, nelze mít žádné pochybnosti o tom, že žalobkyně jako členka družstva převádí na žalovaného členská práva a povinnosti, jejichž součástí je i právo nájmu k předmětnému bytu, a že žalovaný tato členská práva a povinnosti „přijímá“. Jde tak jednoznačně o dohodu ve smyslu § 230 (ve spojení s ustanovením § 229 odst. 1) obch. zák., tj. dohodu, jejímž předmětem byl převod členských práv a povinností (včetně práva nájmu k předmětnému bytu) spojených s členstvím v bytovém družstvu. Odvolacímu soudu lze dát za pravdu i v tom, že za důvod neplatnosti (ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák.) dohody ze dne 10. června 1997 nelze pokládat to, že jako vlastník domu, v němž se byt nachází, je uvedeno S. A. přesto, že vlastníkem domu po vyčlenění B. K. D. být přestal; důvodem neplatnosti dohody ze dne 10. června 1997 není ani chybné označení žalobkyně jako členky S. A. Předložením smlouvy o převodu členství (dohody ze dne 10. června 1997) příslušnému družstvu, tj. B. K. D., resp. doručením písemného oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemného souhlasu nabyvatele členství příslušnému družstvu, tedy B. K. D. (§ 230 věta druhá a třetí obch. zák.), by nepochybně členská práva a povinnosti spojená s členstvím přešla na žalovaného jako nabyvatele. V této souvislosti lze poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. května 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/99, uveřejněný pod č. 15 v sešitě č. 2 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. V odůvodnění zmíněného rozsudku je totiž uvedeno, že „jsou-li v konkrétním případě splněny podmínky ustanovení § 230 obch. zák., přecházejí na nabyvatele členská práva a povinnosti ve vztahu k

družstvu doručením smlouvy uzavřené mezi účastníky podle § 230 obch. zák. nebo oznámením převodu členem družstva družstvu, a tomu tedy vzniká povinnost zapsat jej do seznamu svých členů“.

Součástí skutkových zjištění soudů obou stupňů bylo rovněž zjištění, že dohoda ze dne 10. června 1997 byla předložena téhož dne S. A. (nikoliv však příslušnému družstvu, jímž bylo B. K. D.). Jestliže za tohoto skutkového stavu věci odvolací soud přesto dovodil, že předložením dohody ze dne 10. června 1997 „družstvu“ zaniklo členství žalobkyně v „S. A.“ a v důsledku toho (podle § 714 obč. zák.) rovněž její právo nájmu k předmětnému bytu, a že za této situace není aktivně věcně legitimována v řízení o vyklizení bytu žalovaným, nelze v tomto ohledu jeho právní posouzení věci považovat za správné. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. tak byl užit opodstatněně.

Napadený rozsudek není tedy z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., obsahově konkretizovaného dovolacími námitkami žalobkyně, ve smyslu ustanovení § 243b odst. 1 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud jej proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Náhrada škody
- 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