

Konkurs a bytové družstvo

Jde-li ve smyslu ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů o byt, který lze převést jen členu bytového družstva, který je jeho nájemcem, aniž by současně šlo o byt, který zákon o vlastnictví bytů ukládá bytovému družstvu převést na takovou osobu bezplatně, splní správce konkursní podstaty bytového družstva ve smyslu ustanovení § 27 odst. 7 ZKV povinnost nabídnout byt takové osobě nejprve k bezplatnému převodu tím, že jej nabídne k převodu za stejných podmínek, za nichž by tak před prohlášením konkursu na svůj majetek učinilo samo bytové družstvo na základě příslušných ustanovení stanov, nebo na základě usnesení členské schůze bytového družstva (nebrání-li takovému usnesení stanovy družstva).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 29 Cdo 4633/2018-697 ze dne 31.8.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně L. K., narozené XY, bytem XY, proti žalovanému Mgr. M.E., advokátu, se sídlem v P., jako správci konkursní podstaty úpadce Bytového družstva Salve 10 „v likvidaci“, zastoupenému JUDr. J.S., advokátem, se sídlem v K., o nahrazení projevu vůle, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 75 Cm 85/2007, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 7. června 2018, č. j. 11 Cmo 66/2016-633, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 7. června 2018, č. j. 11 Cmo 66/2016-633, a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. září 2016, č. j. 75 Cm 85/2007-567, se zrušují a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

[1] Rozsudkem ze dne 6. září 2016, č. j. 75 Cm 85/2007-567, Městský soud v Praze (dále též jen „soud“):

1/ Zamítl žalobu, kterou se žalobkyně L. K. domáhala nahrazení projevu vůle žalovaného Mgr. M.E., jako správce konkursní podstaty úpadce Bytového družstva Salve 10 „v likvidaci“ (dále též jen „bytové družstvo“), při uzavření smlouvy o převodu označené bytové jednotky na žalovanou za částku 243.492 Kč (bod I. výroku).

2/ Uložil žalobkyni zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení do 3 dnů od právní moci rozhodnutí částku 52.350 Kč (bod II. výroku).

[2] Šlo o třetí rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, když jeho první (vyhovující) rozsudek ze dne 16. října 2012, č. j. 75 Cm 85/2007-259 (ve znění usnesení ze dne 6. února 2013, č. j. 75 Cm 85/2007-300), zrušil Vrchní soud v Praze usnesením ze dne 30. května 2013, č. j. 11 Cmo 3/2013-339, a věc vrátil k dalšímu řízení, a druhý (zamítavý) rozsudek ze dne 21. dubna 2015, č. j. 75 Cm 85/2007-447, zrušil Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 26. listopadu 2015, č. j. 11 Cmo 23/2015-514, a věc vrátil k dalšímu řízení.

[3] Soud - vycházejí z ustanovení § 23 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a z ustanovení § 27 odst. 7 zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“) - dospěl po provedeném dokazování k následujícím závěrům:

[4] Žalobkyně se sice stala členkou bytového družstva a nájemkyní předmětného bytu (bytové jednotky), žalovanému však nevznikla povinnost byt prodat. Přitom nejde o bytovou jednotku dle § 24 zákona o vlastnictví bytů, takže žalovaný není povinen převést bytovou jednotku na žalobkyni bezúplatně, respektive (v této věci) za částku 243.492 Kč, představující výši půjčky poskytnuté bytovému družstvu jeho členem (nejde o tržní cenu bytové jednotky).

[5] K odvolání žalobkyně Vrchní soud v Praze (poté, co připustil změnu žaloby co do formulace článku VI. smlouvy o převodu označené bytové jednotky) rozsudkem ze dne 7. června 2018, č. j. 11 Cmo 66/2016-633:

1/ Potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (první výrok).

2/ Uložil žalobkyni zaplatit žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení do 3 dnů od právní moci rozhodnutí částku 7.748,84 Kč (druhý výrok).

[6] Odvolací soud - vycházejí rovněž z ustanovení § 23 odst. 1 a § 24 zákona o vlastnictví bytů a z ustanovení § 27 odst. 7 ZKV - dospěl po přezkoumání napadeného rozhodnutí k následujícím závěrům:

[7] Od doby vydání předchozích rozhodnutí odvolacího soudu ve věci došlo k posunu právní praxe (judikatury) v otázce převodů bytů členům (nájemcům) bytových družstev tak, že správce konkursní podstaty při zpeněžování konkursní podstaty není vázán stanovami ani „relativními závazky“ úpadce vzniklými před prohlášením konkursu.

[8] Ve smyslu § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů lze byt ve vlastnictví bytového družstva převést jen na člena družstva, je-li tento i nájemcem bytu. Toto zákonné právo na převod bytu je v souzeném případě limitováno prohlášením konkursu na majetek bytového družstva (jako převodce bytů) a odtud se podávajícím možným postupem správce konkursní podstaty při zpeněžení „majetkové“ (správně „konkursní“) podstaty, do které patří předmětná bytová jednotka, jakož i tím, že ustanovení § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vylučuje uplatnění práva na bezplatný převod bytu (§ 24 zákona č. [42/1992](#) Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech) v případě družstev, které nevznikly výstavbou, na kterou byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc dle zvláštních právních předpisů (vyhláška č. [136/1985](#) Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví).

[9] Podle závěrů soudní praxe je právo na převod bytové jednotky člena družstva a nájemce této jednotky ve smyslu § 27 odst. 7 ZKV dáno pouze tehdy, vzniklo-li nájemci a členu družstva právo na bezplatný převod bytové jednotky podle § 23 odst. 1 a 2 a § 24 zákona o vlastnictví bytů. Právo na bezplatný převod v režimu § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů neplatí pro předmětnou bytovou jednotku; již proto ne, že (pozdější) úpadce byl jako (bytové) družstvo založen v roce 1994; šlo o družstvo „nové“.

[10] V poměrech dané věci žalobkyni přísluší případně jen předkupní právo podle § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, které se uplatní jen tehdy, bude-li bytová jednotka z rozhodnutí správce konkursní podstaty (věřitelského výboru) určena k odprodeji. Z případného předkupního práva však neplyne možnost domáhat se převodu bytové jednotky za podmínek § 27 odst. 7 ZKV (tedy bezplatně). Správce konkursní podstaty nemá zákonnou povinnost převést bytovou jednotku na žalobkyni. Odvolací soud proto dospívá k jinému názoru, než který dosud zastával. Původně byla zvažována nutnost převodu bytu žalovaným s důrazem na ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, byt převodu zásadně úplatného, přičemž za tím účelem měla být zkoumána „správnost výše kupní ceny“, a to též v kontextu s výší kupních cen zaplacených dalšími nabyvateli bytových jednotek. Podstata této odlišnosti spočívá v tom, že nelze pominout nutnost současné aplikace § 27 odst. 7 ZKV, kterým je správce konkursní podstaty vázán (k čemuž odvolací soud poukazuje na závěry formulované u něj ve věci sp. zn. 13 Cmo 337/2006).

[11] Soud prvního stupně tudíž správně dovedl, že žalovanému nevznikla povinnost převést bytovou jednotku na žalobkyni bezplatně, respektive za jinou cenu než tržní. Měl pouze povinnost dodržet zákonné předkupní právo žalobkyně, což učinil (žalobkyní nepřijatou nabídkou z 28. června 2016).

[12] Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost vymezuje ve smyslu ustanovení § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), argumentem, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení právních otázek, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, jakož i na vyřešení právních otázek, které v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyly vyřešeny. Konkrétně dovolatelka vymezuje pro účely přípustnosti dovolání tyto otázky:

1/ Otázku podmínek pro bezplatný převod „bytu“ podle § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů (dovolacím soudem neřešenou).

2/ Otázku bezplatnosti převodu (odvolacím soudem vyřešenou v rozporu s judikaturou odvolacího soudu).

3/ Otázku rozporu napadeného rozhodnutí s ústavním pořádkem.

4/ Otázku, zda je zmatečné rozhodnutí, jímž soud prvního stupně rozhodl „v diametrálním rozporu s právním názorem odvolacího soudu“ (§ 226 odst. 1 o. s. ř.) dovolacím soudem neřešenou.

[13] Dovolatelka namítá, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (dovolací důvod dle § 241a odst. 1 o. s. ř.), a požaduje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí změnil v tom duchu, že žalobě vyhově.

[14] V mezích uplatněného dovolacího důvodu argumentuje dovolatelka následovně:

[15] Odvolací soud pochybil, dospěl-li k závěru, že žalovanému nevznikla povinnost převést bytovou jednotku na žalobkyni bezplatně, respektive za jinou cenu než tržní, a že měl pouze povinnost dodržet zákonné předkupní právo žalobkyně. Tento názor je (dle mínění dovolatelky) v rozporu s názorem vyjádřeným v usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2951/2010 [jde o usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2012, uveřejněné pod číslem 137/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 137/2012“), které je (stejně jako další rozhodnutí Nejvyššího soudu zmíněná níže) dostupné i na webových stránkách Nejvyššího soudu]. Dovolatelka míní, že úplatnost převodu bytové jednotky u tzv. nových bytových družstev se posuzuje podle hmotného práva obsaženého v ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a v předpisech práva obchodního a občanského, nikoli „podle běžných kritérií“ zákona o konkursu a vyrovnání, namítajíc, že „bezplatného“ převodu podle § 24 zákona o vlastnictví bytů se nikdy nedožadovala.

[16] S poukazem na ustanovení § 2 ve spojení s § 3030 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), dovolatelka uvádí, že zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce. K tomu akcentuje, že z nálezu Ústavního soudu sp. zn. „III. 258/03“ správně jde o nález ze dne 6. května 2004, sp. zn. III. ÚS 258/03, uveřejněný pod číslem 66/2004 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, který je (stejně jako další rozhodnutí Ústavního soudu zmíněná níže) dostupný i na webových stránkách Ústavního soudu, ve spojení s jednáním Parlamentu České republiky o přijetí zákona č. [179/2005](#) Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky, plyne, že zákonodárce měl v úmyslu privilegovat určitou skupinu osob ze sociálních důvodů.

[17] Dovolatelka v této souvislosti uvádí, že splňuje předpoklady pro postup správce konkursní podstaty při nabídce k bezplatnému převodu předmětného bytu do vlastnictví za podmínek, které platily pro všechny ostatní členy bytového družstva (tedy nikoli zdarma nebo ve vztahu k bytovému družstvu bezúplatně, nýbrž za kupní cenu, kterou zaplatili ostatní členové bytového družstva, stanovenou poměrem na nákladech pořízení budovy a zhodnocení společných prostor). Dovojuje, že

„bezplatnost“ ve smyslu § 27 odst. 7 věty třetí ZKV stanoví způsob, jakým má postupovat správce konkursní podstaty, který do konkursní podstaty sepíše byt, k němuž má předkupní právo osoba oprávněná (ve smyslu splnění alespoň podmínek podle § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů), kdežto bezplatnost ve smyslu § 24 zákona o vlastnictví bytů se týká bytových družstev vzniklých při poskytnutí finanční, úvěrové a jiné pomoci dle zvláštních právních předpisů. Při podřazení skutkového stavu zvláštnímu zákonu představovanému § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nejde o „bezplatný“ převod. Podle závěrů obsažených v díle Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: Komentář. Praha, Wolters Kluwer, 2009 (dále jen „Komentář“), str. 317, ve skutečnosti jde o úplatný převod, tedy o kupní smlouvu, zpravidla s vypořádáním kupní ceny proti majetkové účasti člena (nabyvatele jednotky), jíž se podílel na zaplacení kupní ceny domu koupeného do vlastnictví bytového družstva. Předkupní právo je v § 27 odst. 7 ZKV upraveno pro byty, které podléhají § 22 zákona o vlastnictví bytů, a odvolací soud pochybil, jestliže uplatnil závěry, jež se pojí s tímto ustanovením (a nikoli s ustanovením § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů).

[18] Odvolacímu soudu dovolatelka dále vytýká, že se v napadeném rozhodnutí odchýlil od závěrů svého prvního (zrušujícího) rozhodnutí v této věci (usnesení z 30. května 2013), aniž to řádně zdůvodnil; potud se dovolává závěrů obsažených v nálezů Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 296/01 (jde o nález ze dne 26. listopadu 2002, uveřejněný pod číslem 145/2002 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu). K poukazu odvolacího soudu na věc sp. zn. 13 Cmo 337/2006 dovolatelka uvádí, že v rozsudku ze dne 29. července 2010, sp. zn. 29 Cdo 3354/2007, 29 Cdo 2476/2008 (jde o rozsudek uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 4, ročníku 2011, pod číslem 56), se Nejvyšší soud ztotožnil pouze s tou částí rozsudku Vrchního soudu v Praze sp. zn. 13 Cmo 337/2006 (jde o rozsudek ze dne 22. února 2007), v níž odvolací soud dovodil, že dovolatelka je osobou oprávněnou podle § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. V dotčených souvislostech dovolatelka žádá, aby Nejvyšší soud vysvětlil vzájemný vztah ustanovení § 27 odst. 7 ZKV a ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

[19] Napadené rozhodnutí má dovolatelka rovněž za překvapivé, dodávajíc, že z něj ani není seznatelné, v čem odvolací soud spatřuje posun judikatury. Namítá též, že zohledněním nabídky žalovaného z 28. června 2016 (srov. odstavec [11] výše) soud „překročil žalobní návrh“. V tom, že odvolací soud podřadil věc (podle jejího názoru) normě, která na ni nedopadá, pak dovolatelka spatřuje nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Závěr odvolacího soudu shrnutý v odstavci [11] má dovolatelka co do svého dopadu za vyvlastnění jejího dědického nároku bez náhrady a „v soukromém zájmu předsedy bytového družstva“.

[20] Žalovaný má ve vyjádření napadené rozhodnutí za správné.

[21] Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (v aktuálním znění) se podává z bodu 2., článku II, části první 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.

[22] Nejvyšší soud se nejprve zabýval přípustností dovolání v dané věci, přičemž dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 o. s. ř., když pro ně neplatí žádné z omezení přípustnosti dovolání vypočtených v § 238 o. s. ř., a v rovině otázek č. 1 a 2 jde (ve vazbě na poměry upravené ustanovením § 27 odst. 7 ZKV) o věc zčásti neřešenou dovolacím soudem a zčásti řešenou v rozporu s níže označenou judikaturou Nejvyššího soudu. Přípustností dovolání ve vztahu k otázkám č. 3 a 4 se Nejvyšší soud (po připuštění dovolání k otázkám č. 1 a 2) dále samostatně nezabýval, jelikož argumentace k otázkám č. 3 a 4 se pojí s procesními vadami řízení. Přitom k tzv. zmatečným vadám řízení a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, přihlíží Nejvyšší soud u přípustného dovolání z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), takže s uvedenou argumentací se lze vypořádat v mezích (již) připuštěného dovolání.

[23] Nejvyšší soud se - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - zabýval především tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelkou, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

[24] Právní posouzení věci je obecně 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.

[25] Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

[26] Pro další úvahy Nejvyššího soudu jsou rozhodná následující ustanovení zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů, zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), a zákona o konkursu a vyrovnání:

§ 3063 (o. z.)

Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

§ 22 (zákona o vlastnictví bytů)

Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky

(1) Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Neprijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.
(...)

§ 23 (zákona o vlastnictví bytů)

(1) Byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva (dále jen „družstvo“), jehož nájemcem je fyzická osoba - člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.

(2) Družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 s fyzickou osobou - členem družstva, která je nájemcem bytu a která vyzvala družstvo podle § 24 zákona č. [42/1992](#) Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. [297/1992](#) Sb., nebo vyzve družstvo do 30. června 1995 k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k tomuto bytu. Smlouva musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, není-li dohodnuto jinak. Tím nejsou dotčena ustanovení devizových předpisů.
(...)

§ 24 (zákona o vlastnictví bytů)

(1) Jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí i pro převody bytů, garáží a ateliérů v budovách, které k datu účinnosti tohoto zákona byly ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, pokud se převádějí z vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví uvedených družstev do vlastnictví členů - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl na základě skutečností stanovených zákonem.

(3) Ustanovení odstavce 1 platí i pro převody nebytových prostorů vzniklých na základě rozhodnutí o změně užívání stavby z bytů, garáží a ateliérů uvedených v odstavcích 1 a 2.

(...)

§ 30a zákona o vlastnictví bytů (včetně poznámky pod čarou)

Ustanovení tohoto zákona týkající se vlastníka budovy, jednotky nebo pozemku, popřípadě spoluvlastnického podílu na pozemku, popřípadě bytového družstva, platí i pro správce podstaty podle zvláštního zákona o konkursu a vyrovnání,27a) včetně ustanovení o převodech vlastnictví budovy, jednotky a pozemku, popřípadě spoluvlastnického podílu na pozemku.

27a) Zákon č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů.

§ 285 insolvenčního zákona (včetně poznámek pod čarou)

(...)

(4) Insolvenční správce je při zpeněžování podstaty vázán zákonným předkupním právem a právy nájemců podle zvláštního právního předpisu42). Byty a nebytové prostory ve vlastnictví bytového družstva, nakládání s nimiž je omezeno právem fyzických osob - členů družstva, které jsou nájemci bytů či nebytových prostor, na výlučné nabytí vlastnictví těchto bytů či nebytových prostor podle § 23 odst. 1 a 3 a § 24 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, musí insolvenční správce nejprve nabídnout k bezplatnému převodu osobám oprávněným k výlučnému nabytí vlastnictví za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem43). Insolvenční správce je povinen provést všechny úkony, které jsou k převodu těchto bytů a nebytových prostor potřebné. Za to mu od osob oprávněných k výlučnému nabytí vlastnictví náleží náhrada nákladů nezbytně vynaložených na provedení všech potřebných úkonů a odměna stanovená podle zvláštního právního předpisu. Nepřijme-li osoba oprávněná k výlučnému nabytí vlastnictví takovou nabídku do tří měsíců od jejího doručení, přikročí insolvenční správce ke zpeněžení, přičemž ustanovení zvláštního zákona o ochraně práv nájemců44) se v těchto případech již nepoužijí.

42) § 22, § 23 odst. 1 a 3 a § 27 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

43) § 23 až 28 zákona č. [72/1994](#) Sb.

44) § 22 zákona č. [72/1994](#) Sb.

§ 432 (insolvenčního zákona)

Přechodné ustanovení

(1) Pro konkursní a vyrovnací řízení zahájená před účinností tohoto zákona se použijí dosavadní právní předpisy.

(...)

§ 27 ZKV (včetně poznámek pod čarou)

(...)

(7) Smluvními předkupními právy není správce vázán. Správce je při zpeněžování podstaty vázán zákonným předkupním právem a právy nájemců podle zvláštního zákona.8) Byty a nebytové prostory

ve vlastnictví bytového družstva, nakládání s nimiž je omezeno právem fyzických osob - členů družstva, které jsou nájemci bytů či nebytových prostor, na výlučné nabytí vlastnictví těchto bytů či nebytových prostor podle § 23 odst. 1 a 3 a § 24 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, musí správce nejprve nabídnout k bezplatnému převodu osobám oprávněným k výlučnému nabytí vlastnictví za podmínek stanovených zvláštním zákonem.⁹⁾ Správce je povinen provést všechny úkony, které jsou k převodu těchto bytů a nebytových prostor potřebné. Za to mu od osob oprávněných k výlučnému nabytí vlastnictví náleží náhrada nákladů nezbytně vynaložených na provedení všech potřebných úkonů a odměna stanovená podle zvláštního právního předpisu. Nepřijme-li osoba oprávněná k výlučnému nabytí vlastnictví takovou nabídku do tří měsíců od jejího doručení, přikročí správce ke zpeněžení, přičemž ustanovení zvláštního zákona o ochraně práv nájemců¹⁰⁾ se v těchto případech již neuplatní.

8) § 22, § 23 odst. 1 a 3 a § 27 zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

9) § 23 až 28 zákona č. [72/1994](#) Sb.

10) § 22 zákona č. [72/1994](#) Sb.

[27] V uvedené podobě, pro věc rozhodné, platí ustanovení § 3063 o. z. od 1. ledna 2014, přičemž později nedoznalo změn. Ustanovení zákona o vlastnictví bytů a § 27 odst. 7 ZKV v uvedené podobě (pro věc opět rozhodné) platí od 30. dubna 2005, kdy nabyly účinnosti část dvacátá devátá a část třicátá zákona č. [179/2005](#) Sb., a do 31. prosince 2007 (v případě zákona o konkursu a vyrovnání a § 30a zákona o vlastnictví bytů), respektive do 31. prosince 2013 (v případě zbylých ustanovení zákona o vlastnictví bytů), nedoznala změn. Ustanovení § 285 odst. 4 a § 432 odst. 1 insolvenčního zákona v uvedené podobě platila od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2013; ustanovení § 432 odst. 1 insolvenčního zákona nedoznalo změn ani později.

[28] Ve výše ustaveném právním rámci Nejvyšší soud úvodem podotýká, že s přihlédnutím k dikci § 3063 o. z. se v poměrech dané věci nadále uplatní citovaná ustanovení zákona o vlastnictví bytů jenž byl zrušen s účinností k 1. lednu 2014 (srov. § 3080 o. z.); použitelnost § 27 odst. 7 ZKV pak v dané věci plyne z dikce § 432 odst. 1 insolvenčního zákona. Srov. i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2008, sp. zn. 29 Cdo 3409/2008, uveřejněné pod číslem 16/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

[29] Nejvyšší soud dále uvádí, že v literatuře (srov. dovolatelkou citovaný Komentář) ani v judikatuře není pochyb o tom, že smyslem ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je omezit smluvní volnost bytového družstva při převodu bytů v budově, která je v jeho vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví, jež poskytlo do nájmu svým členům - fyzickým osobám. Takové byty lze převést jen jejich nájemcům - členům družstva srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2013, sp. zn. 26 Cdo 2505/2012 (ústavní stížnost proti tomuto rozsudku odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 25. dubna 2013, sp. zn. III. ÚS 1125/13). Účelem úpravy obsažené v citovaném ustanovení (totiž) bylo poskytnout zvýšenou ochranu těm, kdož v bytě bydlí z titulu nájemního práva a členství v družstvu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. dubna 2008, sp. zn. 29 Odo 619/2006, uveřejněný pod číslem 8/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V rozsudku velkého senátu svého občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 11. ledna 2012, sp. zn. 31 Cdo 51/2010, uveřejněném pod číslem 62/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 62/2012“), Nejvyšší soud rovněž zdůraznil, že je nutno mít na zřeteli, že převod bytové jednotky do vlastnictví nájemce a člena družstva ve svém důsledku představuje - z pohledu člena družstva - „transformaci“ jedné majetkové hodnoty (členských práv a povinností člena bytového družstva) do vlastnictví převáděné bytové jednotky. Byť totiž členu družstva i po převodu bytové jednotky obvykle zůstane zachováno členství v bytovém družstvu (a s tím spojená práva a povinnosti), cena této majetkové hodnoty v důsledku převodu bytové jednotky (kdy již s členskými právy a povinnostmi nebude spojeno právo nájmu bytu) výrazně poklesne; místo toho získává člen družstva hodnotu jinou -

vlastnické právo k převáděné bytové jednotce.

[30] Od 30. dubna 2005 (kdy nabyly účinnosti část dvacátá devátá a část třicátá zákona č. [179/2005](#) Sb.) přitom ustanovení § 30a zákona o vlastnictví bytů výslovně určovalo (pro danou věc určuje), že ustanovení zákona o vlastnictví bytů týkající se bytového družstva platí i pro správce konkursní podstaty, včetně ustanovení o převodech vlastnictví „jednotky“.

[31] V daných souvislostech rovněž nelze pominout, že v nálezu svého pléna ze dne 4. dubna 2006, sp. zn. Pl. ÚS 5/05, uveřejněném pod číslem 77/2006 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, se Ústavní soud nejen přihlásil k závěrům nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 258/03, nýbrž poukázal též na legislativní změny zákona o konkursu a vyrovnání a zákona o vlastnictví bytů provedené v reakci na předmětný nález zákonem č. [179/2005](#) Sb., cituje z vyjádření obou komor Parlamentu, že zákonodárce takto výslovně právně upravil princip kontinuity právních nároků fyzických osob - členů družstva, vyplývajících z ustanovení zákona o vlastnictví bytů pokud jde o trvání těchto právních nároků i způsob jejich vypořádání správcem konkursní podstaty.

[32] Dovolatelce lze dát za pravdu v tom, že pro pochopení významu § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů v konkursních souvislostech lze pracovat též se závěry R 137/2012. To se sice vyslovovalo k ustanovení § 285 odst. 4 insolvenčního zákona (ve znění účinném do 31. prosince 2013), dikce předmětného ustanovení je však (co do povinností insolvenčního správce) beze zbytku srovnatelná s dikcí § 27 odst. 7 ZKV (upravujícího povinnosti správce konkursní podstaty). V R 137/2012 přitom Nejvyšší soud pojmenoval úpravu obsaženou v § 285 odst. 4 insolvenčního zákona jako zvláštní druh předkupního práva. V témže duchu platí i pro ustanovení § 27 odst. 7 ZKV (počínaje jeho větou druhou), že nárok oprávněné osoby na převod bytu či nebytového prostoru do jejího vlastnictví dle ustanovení § 27 odst. 7 ZKV se považuje za zvláštní druh zákonného předkupního práva. Tato zvláštnost se projevuje i v tom, že (stejně jako tomu bylo u § 285 odst. 4 insolvenčního zákona, v rozhodném znění) předmětné ustanovení ukládá (ve větě druhé) správci konkursní podstaty bytového družstva povinnost (slovo „musí“ nelze vyložit jinak) nabídnout fyzickým osobám - členům bytového družstva, které jsou nájemci bytů, a které jsou oprávněny k výlučnému nabytí vlastnictví těchto bytů podle § 23 odst. 1 a 3 a § 24 zákona o vlastnictví bytů, tyto byty „k bezplatnému převodu“. O tom, že podmínka „bezplatnosti“ převodu se vztahuje (prostřednictvím odkazu na ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) i k družstevním bytům „nových (později vzniklých) bytových družstev“, u nichž nepřichází v úvahu aplikace § 24 zákona o vlastnictví bytů, Nejvyšší soud žádné pochyby nemá. Přitom je zjevné (opět i s přihlédnutím k závěrům R 62/2012, jež přílehavě vysvětluje „transformaci“ majetkových hodnot, k nimž tzv. „bezplatnými převody“ dochází), že v těch případech, v nichž se odkaz obsažený v § 27 odst. 7 větě druhé ZKV pojí pouze s § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů (jenž sám o sobě právo na „bezplatný“ převod nezakládá), má požadavek, aby šlo o převod „bezplatný“ za cíl vyloučit to, že správce konkursní podstaty bude požadovat (v mezích takového předkupního práva) úhradu obvyklé (tržní) hodnoty bytové jednotky.

[33] Jde-li ve smyslu ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů o byt, který lze převést jen členu bytového družstva, který je jeho nájemcem, aniž by současně šlo o byt, který zákon o vlastnictví bytů ukládá bytovému družstvu převést na takovou osobu bezplatně, splní správce konkursní podstaty bytového družstva ve smyslu ustanovení § 27 odst. 7 ZKV povinnost nabídnout byt takové osobě nejprve k bezplatnému převodu tím, že jej nabídne k převodu za stejných podmínek, za nichž by tak před prohlášením konkursu na svůj majetek učinilo samo bytové družstvo na základě příslušných ustanovení stanov, nebo na základě usnesení členské schůze bytového družstva (nebrání-li takovému usnesení stanovy družstva). Jinak řečeno, správce konkursní podstaty bytového družstva v takovém případě postupuje (má postupovat) stejně, jak by postupovalo (při převodu takového bytu) bytové družstvo, kdyby konkursu nebylo [srov. k tomu též Komentář (pasáže k § 23)]. Rozdíl mezi úpravou obsaženou v § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a úpravou obsaženou v § 27 odst. 7 ZKV tkví dále již jen v tom, že nepřijme-li osoba oprávněná k výlučnému nabytí

vlastnictví takovou nabídku do tří měsíců od jejího doručení, překročí správce konkursní podstaty ke zpeněžení, přičemž ustanovení zvláštního zákona o ochraně práv nájemců se v těchto případech již neužijí (§ 27 odst. 7 poslední věta ZKV).

[34] Právní posouzení věci odvolacím soudem jenž měl za to, že správce konkursní podstaty úpadce postupoval správně, nabídl-li dovolatelce bytovou jednotku k odkoupení za obvyklou (tržní) cenu tedy správné není. Poukaz odvolacího soudu na to, že předkupní právo dovolatelky se uplatní jen tehdy, bude-li bytová jednotka z rozhodnutí správce konkursní podstaty (věřitelského výboru) určena k odprodeji (srov. odstavec [10] výše), je pro výsledek sporu právně bezcenný; ze skutkových reálií dané věci totiž plyne, že správce konkursní podstaty rozhodnutí bytovou jednotku zpeněžit učinil; postupoval však přitom v rozporu s pravidly plynoucími z § 27 odst. 7 ZKV (ve spojení s § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) a dovolatelka má tedy právo žádat, aby nabídka byla formulována řádně.

[35] Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), napadené rozhodnutí zrušil (včetně závislého výroku o nákladech řízení). Jelikož důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud i je (opět včetně závislého výroku o nákladech řízení) a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 a 2 o. s. ř.).

[36] V situaci, kdy napadené rozhodnutí neobstálo již v rovině právní (při odpovědi na otázky č. 1 a 2), shledává Nejvyšší soud nadbytečným zabývat se vadami prosazovanými dovolatelkou prostřednictvím otázek č. 3 a 4.

a[37] Nejvyšší soud rovněž nepřehlédl, že dovolatelka podáním datovaným 22. února 2020 vznesla námitku podjatosti předsedy senátu JUDr. Zdeňka Krčmáře. Z obsahu předmětného podání nicméně plyne, že námitka je odůvodněna tím, jak Nejvyšší soud rozhodl ve věci sp. zn. 29 Cdo 3354/2007, 29 Cdo 2476/2008. Nejvyšší soud nicméně již v usnesení ze dne 24. května 2018, sen. zn. 29 NSČR 81/2018, uveřejněném v časopise Soudní judikatura, číslo 7-8, ročníku 2019, pod číslem 74, vysvětlil, že námitka podjatosti odůvodněná pouze těmi okolnostmi, které jako nezpůsobilé být důvodem k vyloučení soudce označuje přímo zákon (v § 14 odst. 4 o. s. ř.), není řádnou námitkou podjatosti, a je-li takto (přesto) vznesena, nepožívá ve smyslu ustanovení § 2 o. s. ř. právní ochrany. Jelikož podle ustanovení § 14 odst. 4 o. s. ř. důvodem k vyloučení soudce nejsou okolnosti, které spočívají v jeho rozhodování v jiných věcech, Nejvyšší soud k tomuto podání dovolatelky nepřihlížel.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)

- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)