

21. 3. 2002

ID: 16134

## Nebytové prostory

Ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb. rozšiřuje povinnost převodu na jiné nebytové prostory, na něž lze vztáhnout definici nebytových prostor podle ustálené výkladové praxe, kdy nebytovými prostorami jsou prostory, které podle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu jsou trvale určeny k jiným účelům než k bydlení.

Ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb. rozšiřuje povinnost převodu na jiné nebytové prostory, na něž lze vztáhnout definici nebytových prostor podle ustálené výkladové praxe, kdy nebytovými prostorami jsou prostory, které podle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu jsou trvale určeny k jiným účelům než k bydlení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 79/2002, ze dne 28.2.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně I. P., zastoupené advokátem, proti žalovanému V. d., družstvu, zastoupenému advokátem, o uzavření dohody o převodu vlastnictví nebytových prostor, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 10 C 385/98, o dovolání žalobkyně proti usnesení Městského soudu v Praze ze dne 30. 5. 2001, č. j. 19 Co 212/2001-84, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 5. 2001, č. j. 19 Co 212/2001-84, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6, ze dne ze dne 11. 8. 2000, č.j. 10 C 385/98-63, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 6 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou, podanou dne 10. 12. 1996 u Obvodního soudu pro Prahu 6, domáhala se žalobkyně vydání rozsudku, jímž měla být žalovanému družstvu uložena povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví nebytového prostoru, blíže popsanou v petitu žaloby, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku. Tvrdila, že byla členkou Lidového bytového družstva v P., a to od 13. 8. 1981. Podle nájemní smlouvy ze dne 14. 1. 1991 č. 53/90, uzavřené s uvedeným lidovým bytovým družstvem, se stala nájemkyní předmětných nebytových prostor v domě čp. 1598 v P. Dne a dne 1. 6. 1992 vyzvala tehdejší Lidové bytové družstvo v P. ve smyslu § 24 zákona č. [42/1992](#) Sb. k převodu předmětného nebytového prostoru. Právním nástupcem tohoto družstva se v rámci transformace družstva stal nakonec nynější žalovaný, který je rovněž vlastníkem uvedeného domu, v němž se nebytové prostory nacházejí.

Obvodní soud pro Prahu 6 rozsudkem ze dne 11. 8. 2000, č.j. 10 C 385/98, žalobu zamítl. Vyšel ze zjištění, že žalobkyně se stala členkou LBD P. dne 13. 8. 1981. Právním nástupcem tohoto družstva se stalo Lidové bytové družstvo v P., které bylo zapsáno v obchodním rejstříku dnem 31. 12. 1992.

Toto družstvo zaniklo výmazem z obchodního rejstříku ke dni 3. 1. 1994. Jeho nástupcem se stalo mj. Bytové družstvo P., zapsané do obchodního rejstříku ku dni 3. 1. 1994, na kterýžto subjekt bylo převedeno členství žalobkyně. Družstvo pod obchodním jménem „V. d., družstvo“ bylo do rejstříku zapsáno dnem 16. 12. 1996 se sídlem v P. Podle obsahu katastru nemovitostí je toto družstvo vlastníkem domu čp. 1598 v kat. území D., a to v podílu 865/10000, v podílu 153/10000 jsou jimi manželé K.

Soud prvního stupně dále zjistil, že dne 1. 1. 1991 bylo uzavřena mezi LBD, obvodní bytovou správou v P., a žalobkyní nájemní smlouva, jejímž předmětem je pronájem nebytového prostoru v P., jež je předmětem tohoto sporu. K žádosti LBD v P. ze dne 5. 10. 1990 došlo ke změně užívání tohoto prostoru představovaného původně bytem o dvou místnostech s příslušenstvím na kanceláře. Žádosti bylo vyhověno rozhodnutím o rekolaudaci vydaným příslušným stavebním úřadem dne 17. 10. 1990. Žalobkyně poté dne 1. 6. 1992 podala výzvu u právního předchůdce LBD v P., totiž ještě u LBD P., a to o bezplatné vydání nebytového prostoru. Na tuto výzvu reagovalo Bytové družstvo P. dopisem ze dne 9. 1. 1996 tak, že jí nevyhovělo.

Žalobkyně byla členkou Bytového družstva P., v souvislosti se žádostí o přidělení bytu její členství bylo ukončeno na základě dohody o převodu bytu do osobního vlastnictví podle zákona č. [72/1994](#) Sb. Vklad do katastru nemovitostí ohledně nabytí vlastnictví žalobkyně k tomuto bytu byl povolen dne 12. 3. 1996, členský vklad byl žalobkyni vyplacen v rámci vypořádání podílu člena ke dni 31. 12. 1996.

Ze stanov Lidového bytového družstva P. zjistil soud prvního stupně, že tyto byly přijaty dne 28. 4. 1994. Podle článku 4 odst. 4 převede družstvo bezplatně vlastnictví k bytům podle § 24 zákona č. 42/1992 a podílové spoluvlastnictví k nebytovým a společným prostorům podle § 27 zákona členům družstva, kteří jsou nájemce bytů družstva ve lhůtě vyzvali družstvo k převodu.

Pokud jde o vznik a zánik členství zjistil soud, že tento je upraven shodně jako v dále uvedených stanovách Bytového družstva P. přijatých dne 9. 11. 1994. Podle nich se členem družstva může stát fyzická osoba za splnění podmínek daných občanským zákoníkem, přičemž členství člena, kterému se převádí byt do vlastnictví, nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu snižena o hodnotu členského podílu, připadající na převedenou jednotku, dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, nebo složí-li člen družstva do 30 dnů základní členský vklad. Členy tohoto družstva jsou členové LBD P., kteří byli určení schůzí delegátů o rozdělení družstva. Členství mj. zaniká zánikem družstva, likvidací.

Konečně ze stanov žalovaného zjistil, že tyto byly přijaty dne 16. 1. 1996 na ustavující členské schůzi. Podle nich účelem družstva je převod bytů, garáží a ateliérů, popř. jiných nebytových prostor v domě čp. 1598 do osobního vlastnictví členům (nájemníkům) podle podmínek zákona č. [42/1992](#) Sb. a zákona č. [72/1994](#) Sb. Podle článku 4.2. jsou členy družstva všichni zakládající členové-nájemníci domu čp. 1598, kteří zaplatí do 15 dnů ode dne konání členské schůze základní členský vklad podle stanov, jejich členství přechází ke dni zápisu družstva do obchodního rejstříku z dosavadního Bytového družstva P. na toto družstvo. Podle článku 10.1. základní členský vklad musí být zaplacen do 31. 12. 1996 ve výši 3.000 Kč, členský podíl představuje majetkovou účast člena na výstavbě či vestavbě, popř. koupi, modernizaci či rekonstrukci bytového prostoru ve vlastnictví družstva.

Při takto zjištěném skutkovém stavu dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobkyně byla členkou LBD P. ode dne 13. 8. 1981, toto družstvo zaniklo výmazem z obchodního rejstříku ke dne 3. 1. 1994. Členství žalobkyně bylo převedeno do Bytového družstva P., které vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 3. 1. 1994. Dne 12. 3. 1996 získala pak žalobkyně do svého vlastnictví družstevní byt, když členský vklad jí byl vyplacen dne 31. 12. 1996. Tím zaniklo její členství v Bytovém družstvu P.

Pokud žalobkyně zaplatila členský vklad ve výši 3.000 Kč nynějšímu žalovanému, nestala se členkou družstva-žalovaného, neboť nespĺnila podmínky dané stanovami družstva. Svůj vklad měla zaplatit do 15 dnů od zakládající schůze, t. j. od 16. 1. 1996, žalobkyně však zaplatila členský vklad před tímto datem.

Na podporu svého závěru poukázal soud prvního stupně na okolnost, že žalovaný vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 16. 2. 1996, družstevní byt, ohledně něhož měla žalobkyně právo docílit bezplatný převod vlastnictví, jí však byl vydán právním předchůdcem žalovaného, totiž Bytovým družstvem P.

Podle závěru soudu prvního stupně není možné, aby člen družstva, které se transformuje do dalších družstev, zůstal členem družstva původního i nově vzniklého a v něm uplatňoval nárok na bezplatné získání nebytového prostoru do svého vlastnictví. Kromě toho se žalobkyně nestala členkou družstva - žalovaného, u něhož nezaplatila ve stanovené lhůtě členský podíl. S tím souvisí další důvod zamítnutí žaloby, když nájemní smlouva k nebytovému prostoru nebyla uzavřena po zaplacení členského podílu družstvu. V každém případě nebylo možno žalobě vyhovět proto, že požadovaný nebytový prostor není uveden v zákoně č. [72/1994](#) Sb.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. května 2001, č.j. 19 Co 212/2001-84, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, odlišně je však právně zhodnotil.

Za situace, kdy v průběhu řízení žalovaný převedl předmět sporu do spoluvlastnictví svých členů, nedošlo k singulární sukcesi na tyto členy, pokud jde o povinnost k bezplatnému převodu jednotky ve smyslu § 23 a násl. zákona č. [72/1994](#) Sb. Uvedená ustanovení zavazují k takovému převodu pouze bytové družstvo, nikoliv fyzické osoby - členy družstva. Proto zůstává účastníkem řízení nadále žalované družstvo. Tomu však po přechodu vlastnictví k nebytovému prostoru nesvědčí pasivní legitimace v tomto sporu.

Odvolací soud dále vyslovil závěr, podle něhož zákon č. [72/1994](#) Sb. v ustanoveních § 24 odst. 1 a 3 dovoluje bezplatný převod i kanceláří, pokud byl ovšem takový nebytový prostor jako kancelář rekolaudován z bytu, ateliéru nebo garáže, a to po vzniku nájemního vztahu. O takový případ v této věci nejde, když nebytový prostor - kancelář, byl žalobkyni předán nikoli na základě jejího členství v družstvu, ale jako podnikatelce, a to podle smlouvy ze dne 1. 1. 1991. Nejde proto o předmět způsobilý převodu podle § 23 a 24 zákona č. [2/1994](#) Sb.

Výrok o připuštění dovolání odůvodnil odvolací soud tím, že vztah ustanovení § 24 odst. 1 a § 24 odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb. není dosavadní judikaturou řešen a výklad těchto ustanovení ve vazbě na

charakter nebytového prostoru způsobilého podle citovaného zákona k převodu do vlastnictví fyzických osob je otázkou po právní stránce zásadního významu.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně včasné dovolání, a to z důvodu nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř

Nesouhlasila předně s prvním důvodem potvrzujícího rozsudku odvolacího soudu nesoucího se k nedostatku pasivní legitimace na straně žalovaného družstva poté, co tento převedl vlastnictví jednotky (která byla předmětem tohoto sporu) na jednotlivé své členy. Podle dovolatelky v době zahájení řízení bylo totiž žalované družstvo vlastníkem sporné jednotky, pasivní legitimace však ztratilo teprve v průběhu sporu. Protože převod jednotky byl neplatný pro rozpor se zákonem ve smyslu § 39 o.z., bylo namístě, aby soud platnost těchto právních úkonů žalovaného posoudil jako předběžnou otázku v tomto řízení. Žalobkyni totiž zůstává zachováno právo na žalobu o neplatnost jednotlivých smluv, v návaznosti na zjištění počtu jednotlivých převodních smluv na jednotlivé členy družstva. Bylo proto namístě řízení v této věci přerušit podle § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. Opačný postup, který zvolil soud prvního stupně, případně soud odvolacím svým potvrzujícím rozsudkem, tak neměl oporu v zákoně. Zmínila v této souvislosti, že stejný odvolací soud při rozhodování o návrhu na předběžné opatření podané žalobkyní zaujal odlišný právní názor, tomuto návrhu nevyhověl a tak fakticky přispěl k vzniku problému s pasivní legitimací žalovaného družstva.

Ve vztahu k druhému důvodu potvrzujícího rozsudku odvolacího soudu namítala nesprávnost skutkových zjištění a rovněž tak tvrdila nesprávnost právních závěrů odvolacího soudu.

V tomto směru předně namítala, že odvolací soud přehlédl rozdíl mezi někdejšími stavebními bytovými družstvy a lidovými bytovými družstvy. Ten se projevuje v otázce splacení členského podílu ve znění § 24 odst. 1 a odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb. U lidového bytového družstva (jako je tomu v dané věci) jde o situaci uvedenou v § 24 odst. 2 zákona, které se neváže na splacení členského podílu.

Dovolatelka rovněž nesouhlasila s výkladem ustanovení § 24 odst. 3 citovaného zákona, podle něhož nemohla vzniknout povinnost žalovaného družstva k převodu uvedené jednotky proto, že tato byla rekolaudována před vznikem nájemního vztahu. Ze znění zákona nelze totiž podle dovolatelky dovodit, že by ke změně účelu užívání muselo dojít až po vzniku nájemního vztahu. Je přípustný naopak závěr, že ke změně užívání mohlo dojít kdykoliv.

Podle dovolatelky ustanovení § 24 odst. 3 citovaného zákona dovoluje, aby došlo k převodu vlastnictví k jednotce rekolaudované (lhostejno k jakému účelu) z bytu, garáže nebo ateliéru. To je rozdíl od zákazu převodu vlastnictví k jednotce (nebytovému prostoru), vzniklému ze společných prostor budovy, jak to uvádí § 24 odst. 4 citovaného zákona. Sporná kancelář byla rekolaudována právě z někdejšího bytu, takže splňuje podmínky ustanovené v § 24 odst. 3 zákona.

Konečně nesouhlasila s kvalifikací nájemní smlouvy podle zákona č. [116/1990](#) Sb. se zdůrazněním, že žalobkyně zde vystupovala jako podnikatelka. Dovolatelka tvrdila, že smlouvu uzavírala primárně jako členka družstva, přičemž z žádného právního předpisu nelze dovodit, že by byla kladeny

rozdílné požadavky na obsah, formu či jiné podmínky nájemní smlouvy, uzavírané vlastníkem (družstvem) a nečlenem nebo členem družstva, nebo že by bylo nepřijatelné uzavřít smlouvu s členem – podnikatelem.

Dovolatelka navrhla zrušení rozsudku soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel z ustanovení části dvanácté, hlavy 1, bodu 17 zákona č. [30/2000](#) Sb., podle něhož dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních předpisů, se projednají a rozhodne se o nich podle dosavadních předpisů. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 239 odst. 1, když byla založena výrokem odvolacího soudu. Dovolacímu soudu v takovém případě nepřísluší zkoumání, zda otázka, pro kterou bylo dovolání odvolacím soudem připuštěno, je skutečně otázkou zásadního právního významu. Podá-li účastník dovolání, jež bylo připuštěno postupem podle § 239 odst. 1 o.s.ř., může uplatnit pouze dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu uvedeného ustanovení občanského soudního řádu ve znění již uvedeném, může spočívat buď v tom, že soud posoudí projednávanou věc podle nesprávného právního předpisu nebo si použitý právní předpis nesprávně vyloží (viz k tomu z rozhodnutí uveřejněného pod č. 3/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, text na str. 13/45/). Nesprávná aplikace práva se může vztahovat jak k ustanovením hmotného práva, tak k ustanovením procesní povahy, pokud jejich správný výklad byl předpokladem vydání správného rozhodnutí odvolacího soudu.

V této věci tak zůstává předmětem dovolacího přezkumu pouze posouzení správnosti právních závěrů odvolacího soudu, nesoucích se k výkladu ustanovení § 24 odst. 1 a odst. 3 zákona č. [72/1994](#) Sb., a to pokud jde o posouzení nebytového prostoru způsobilého podle citovaného zákona k převodu do vlastnictví fyzických osob.

K ostatním otázkám, zejména těm, které by jinak naplňovaly dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. b) o.s.ř. a k námitkám dovolatelky ohledně skutkových závěrů odvolacího soudu, nemohl dovolací soud přihlížet.

Podle ustanovení § 24 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), ve znění účinném od 1. 7. 2000, (dále jen „zákon“), jsou-li s 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.

Podle § 24 odst. 2 zákona 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.

Podle § 24 odst. 3 zákona 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.

Podle § 24 odst. 4 zákona, je-li v budově ve vlastnictví, popřípadě ve spoluvlastnictví družstva nebytový prostor vzniklý na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy, převede družstvo na základě smlouvy tento nebytový prostor při převodu jednotek podle odstavců 1 a 2 do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek bezplatně. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží i k podlahové ploše nebytového prostoru uvedeného ve větě první. Obdobně, jak je uvedeno v předcházejících dvou větách, se postupuje u nebytových prostorů, u nichž se na financování podíleli členskými podíly pouze nájemci jednotek v budově, popřípadě domě, nebo jejich právní předchůdci. Ustanovení odstavce 1 platí i pro tyto převody vlastnictví nebytových jednotek.

Z gramatického výkladu výše uvedených ustanovení vyplývá, že podle § 24 odst. 1 zákona vznikla družstvu označovanému podle dřívějších předpisů jako stavební bytové družstvo (dále jen „SBD“) povinnost k převodu nejen bytů, ale výslovně též garáží a ateliérů v budovách v jejich vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví, pokud na jejich výstavbu byla poskytnuta finanční a další pomoc podle zvláštních předpisů. Další podmínkou pro použití § 24 odst. 1 je trvalý nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru, který vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci. Vznik takového nájemního vztahu se váže pouze na splacení členského podílu družstvu, který byl člen povinen zaplatit na základě rozhodnutí družstva o přidělení bytu.

Za splnění těchto podmínek je převod vlastnictví bezplatný, přičemž člen nemá právo na vrácení členského podílu (tento závěr vyplývá z ustanovení § 24 odst. 9 zákona).

Pokud jde o ustanovení § 24 odst. 2 zákona, vyjadřuje toto formulačně shodné ustanovení stejný důsledek jako v odstavci 1 s tím, že stejná skupina tří předmětů převodu bezúplatného převodu byla ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva za dalších podmínek, shodných s vymezením v odstavci 1 zákona. Rozdíl v postavení subjektů povinných k bezúplatnému převodu má vliv na to, že podmínkou těchto převodů není splacení členského podílu, ale existence nájemního vztahu k bytu, garáži a ateliéru, kde nájemcem je fyzická osoba – člen družstva a dále prokazatelná existence zejména dokladů o tom, že nájemní vztah vznikl na základě skutečností stanovených zákonem.

Ustanovení § 24 odst. 3 zákona rozšiřuje povinnost převodu rovněž na jiné nebytové prostory blíže v

tomto ustanovení popsané. Tomu je třeba obecně rozumět tak, že jde o další prostory (přirozeně kromě bytů, které se z pojmu nebytových prostor vymykají a kromě ateliérů a garáží, neboť tyto jsou uvedeny ve výčtu předmětů k bezúplatnému převodu výslovně v ustanoveních § 24 odst. 1 a 2 zákona), na něž lze vztáhnout definici nebytových prostor podle dnes již ustálené výkladové praxe. Nebytovými prostorami jsou tak prostory, které podle rozhodnutí příslušného stavebního úřadu jsou trvale určeny k jiným účelům než k bydlení. Požadavek jednotnosti výkladu právního řádu velí, aby pojmy používané v jednotlivých právních odvětvích byly vykládány shodně. Není proto rozumného důvodu odchytil se (i v souladu s výše uvedenou definicí) od legální definice uvedené např. pro obor zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Pak ovšem i prostor určený podle rozhodnutí stavebního úřadu (při rekolaudaci) jako kancelář, spadá pod pojem prostor určených k bezúplatnému převodu vlastnictví jednotky podle § 24 odst. 3 zákona.

Ze znění ustanovení § 24 odst. 3 zákona ovšem vyplývá současně požadavek, aby šlo o tyto „jiné nebytové prostory“, které vznikly výlučně za podmínek v něm uvedených, to je z bytů, garáží a ateliérů v budovách ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví, a to buďto někdejších SBD nebo LBD, a to na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ve smyslu § 85 stavebního zákona.

Formulace použitá v citovaném ustanovení § 24 odst. 3 zákona, které vztahuje platnost ustanovení odstavce prvního § 24, odůvodňuje dále shodný závěr, podle něhož podmínkou použití tohoto ustanovení je trvalý nájemní vztah k nebytovému prostoru, který vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci (to v případě SBD), respektive existence nájemního vztahu k jinému nebytovému prostoru, kde nájemcem je fyzická osoba – člen družstva a prokazatelná existence zejména dokladů o tom, že nájemní vztah vznikl na základě skutečností stanovených zákonem (to pokud jde o LBD).

Takovým titulem k nájmu může být proto kterýkoliv ze smluvních typů přípustných podle ustanovení zvláštní části závazkového práva občanského zákoníku, resp. i podle obecné části závazkového práva, tedy smlouva nepojmenovaná či smíšená. Na straně nájemce musí jít o subjekt, který vystupuje v pozici nájemce, avšak kumulativně musí jít o člena družstva, jmenovitě pak fyzickou osobu.

Z hlediska doby, kdy k platné a účinné změně užívání bytu, ateliéru nebo garáže na „jiný nebytový prostor“ došlo, není ovšem možno z ustanovení § 24 odst. 3 zákona nic bližšího dovodit. Je proto odůvodněn závěr, že datum rekolaudace nemá význam z hlediska času, ale z hlediska důsledků, které vzápětí nese. Změnou v užívání bytu, ateliéru nebo garáže totiž dochází k rozšíření okruhu předmětu právního vztahu, z něhož je družstvo povinno k bezúplatnému převodu vlastnictví takového jiného nebytového prostoru na nájemce-člena družstva.

Lze proto shrnout, že ustanovení § 24 odst. 1 až 4 zákona mají ve sledovaných souvislostech daných mezemi dovolacího přezkumu dílem obsah věcný, dílem osobní. Ve vztahu k prvně uvedenému aspektu zahrnují ustanovení § 24 odst. 1 a 2 pod pojem předmětu způsobilého k bezúplatnému převodu z majetku družstva na člena-nájemce, byty, ateliéry a garáže, za splnění předpokladu vlastnictví či spoluvlastnictví družstva k takovému předmětu převodu. Odstavec třetí citovaného ustanovení pak rozšiřuje okruh předmětu, způsobilého převodu rovněž na jiné nebytové prostory (než jsou uvedeny v odstavci prvním), za předpokladu, že ke změně užívání na nebytový prostor došlo z bytu, ateliéru nebo garáže. Konečně v odstavci čtvrtém (jenž se z hlediska dovolacího přezkumu zmiňuje jen pro úplnost), upravuje zákon právní osud nebytových prostor vzniklých z

někdejších společných prostor, u nichž povinnost družstva k převodu je formulována tak, že tyto prostory musí převést do podílového spoluvlastnictví svých členů-nájemců ve shora uvedeném smyslu.

Pokud jde o osobní rozsah uvedených ustanovení zahrnuje na straně subjektů oprávněných k bezplatnému převodu vlastnictví shora vymezených předmětů členy družstva (podle dřívější terminologie SBD či LBD), kteří splňují kromě této podmínky splňují rovněž status nájemce bytů, ateliérů, garáží nebo jiných nebytových prostor z uvedených tří skupin rekolaudovaných. Přitom otázka členství je vzhledem k ustanovení § 24 odst. 1 a odst. 2 řešena v závislosti na způsobu vzniku členství u těchto rozdílných dvou typů družstev. Odtud plyne i rozdílná formulace shora uvedených předpokladů pro splnění předpokladů na straně členů oprávněných jako nájemci k bezplatnému nabytí vlastnictví těchto předmětů převodu. U členů někdejších LBD pak postačuje ke vzniku práva na bezplatný převod prokázání existence nájemního vztahu k bytu, garáži a ateliéru, který musí svědčit fyzické osobě jako členu družstva, jakož i prokázání existence o tom, že nájemní vztah skutečně vznikl na základě skutečností stanovených zákonem. V poměrech těchto oprávněných osob tak předpoklad splacení členského podílu nepředstavuje platný předpoklad vzniku práva na bezplatný převod zmíněných nebytových prostorů.

Ve vztahu k subjektům, povinným k převodu takového nebytového prostoru, vyplývá ze shora uvedeného, že v případě družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, je postačující podmínkou, aby ku dni účinnosti zákona, to je k 1. 1. 1992 byly vlastníky či spoluvlastníky domu, v nichž se takový prostor nachází. Zákon č. [72/1994](#) Sb. neupravuje v tomto směru zvláštním způsobem právní nástupnictví těchto družstev, to vyplývá z příslušných ustanovení obecných předpisů (obchodního zákoníku, občanského zákoníku). V této souvislosti je ovšem třeba zdůraznit, že ustanovení § 24 zákona zejména odstavce 1 až čtvrtého, jsou nepochybně ustanoveními kongentní povahy. Právo člena družstva - nájemce podle těchto ustanovení, které bylo za splnění podmínek zákona včas a řádně uplatněno vůči povinnému subjektu, tedy v dané věci LBD, zavazovalo k vydání nebytového prostoru to družstvo, které splňovalo podmínky uvedené v § 24 odst. 2 zákona. Ve stejném rozsahu pak tato povinnost přecházela na další právní nástupce takového subjektu, neboť šlo o povinnost, vyplývající ze zákona, upínající se na vlastnictví, resp. spoluvlastnictví nemovitosti, v němž se předmětný nebytový prostor nacházel.

Konečně z hlediska určení data, ku kterému došlo ke změně užívání bytu, ateliéru nebo garáže na „jiný nebytový prostor“ ve smyslu § 24 odst. 3 zákona, nelze z jeho znění dovodit, že by se tak muselo stát až po vzniku zmíněného nájemního vztahu. V tomto směru má zmíněné ustanovení obecně věcný rozsah a upíná se k účelu užívání takového nebytového prostoru, jež mohlo být platně povoleno i před vznikem konkrétního nájemního vztahu s určitým nájemcem-členem družstva.

S přihlédnutím k výše uvedenému nemohl tak dovolací soud dospět k spolehlivému závěru o tom, že by právní posouzení věci odvolacím soudem v mezích přípustného dovolacího přezkumu bylo správné. Podle § 243b odst. 1 o.s.ř. přistoupil proto ke zrušení rozsudku odvolacího soudu v plném rozsahu. Vzhledem k tomu, že uvedená vada zatěžuje i rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud podle § 243b odst. 1 věty druhé o.s.ř. rovněž jeho rozsudek a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

## 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)