

# Právo člena družstva na převod bytové jednotky a konkurs

Právo člena družstva dle § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů (právo na bezplatný převod bytové jednotky v domě ve vlastnictví bytového družstva - úpadce) lze jak v případě, že družstvo je v konkursu, tak v případě, že na majetek ve vlastnictví bytového družstva, který podléhá režimu zákona o vlastnictví bytů, je vedena exekuce, zachovat jen v rozsahu, ve kterém nezasahuje do práv třetích osob (věřitelů družstva).

Právo člena družstva dle § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů (právo na bezplatný převod bytové jednotky v domě ve vlastnictví bytového družstva - úpadce) lze jak v případě, že družstvo je v konkursu, tak v případě, že na majetek ve vlastnictví bytového družstva, který podléhá režimu zákona o vlastnictví bytů, je vedena exekuce, zachovat jen v rozsahu, ve kterém nezasahuje do práv třetích osob (věřitelů družstva).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Odo 560/2001, ze dne 25.3.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně J. F., zastoupené JUDr. M. H., advokátem, proti žalovanému Ing. T. K., jako správci konkursní podstaty úpadce B. d. K. S. Ř., zastoupenému JUDr. M. V., CSc., advokátem, o vyloučení věci ze soupisu konkursní podstaty úpadce, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 4 Cm 164/2000, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 12. dubna 2001, č. j. 13 Cmo 50/2001-37, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Krajský obchodní soud v Praze rozsudkem ze dne 5. prosince 2000, č. j. 4 Cm 164/2000-15, zamítl žalobu na vyloučení ve výroku označené bytové jednotky a podílu na společných prostorách domu a pozemcích v Říčanech u Prahy ze soupisu konkursní podstaty úpadce B. d. K. S. Ř. Soud dospěl po provedeném dokazování k závěru, že převod bytu do vlastnictví žalované, provedený smlouvou o převodu vlastnictví bytu ze dne 30. dubna 1998 (dále též jen „smlouva“), uzavřenou na základě ustanovení § 6 odst. 2 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 (zákona o vlastnictví bytů), postupem dle § 24 cit. zákona, se uskutečnil v době nepřesahující hranici šesti měsíců před prohlášením konkursu na majetek dlužníka (konkurs byl prohlášen 2. října 1998). Za stavu, kdy v době podepsání smluv o převodu bytových jednotek byl na družstvo podán návrh na prohlášení konkursu pro předlužení, měly všechny tyto smlouvy obsahovat - dle § 24 odst. 7 uvedeného zákona - způsob vypořádání dluhů družstva, a to stanovením podílů jednotlivých členů - nabyvatelů na úhradách dluhů, neboť tyto finanční závazky úpadce souvisely s opravami a údržbou objektů; tak tomu ovšem nebylo.

Soud se vypořádal i s námitkami žalobkyně, že podpisem smlouvy nečinil úpadce právní úkon, nýbrž

pouze plnil svou zákonnou povinnost, že nemohlo jít o převod uskutečněný za nápadně nevýhodných podmínek, jelikož za převod jednotky bylo poskytnuto odpovídající plnění případně že dle § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů přešly na žalobkyni s převodem jednotky i práva a povinnosti úpadce v poměrném rozsahu, a že věc do konkursní podstaty nenáleží, neboť se jí nemůže týkat výkon rozhodnutí (exekuce).

K první z těchto námitek uvedl, že uzavření smlouvy je vždy právním úkonem toho, kdo je k takovému projevu vůle způsobilý, bez ohledu na to, že jej stíhá kontraktační povinnost. Nápadně nevýhodné podmínky lze podle soudu spatřovat v tom, že žalobkyně jako nabyvatelka získala bytovou jednotku bez provedení povinného vypořádání k družstvu úpadce. Přitom je vyloučeno pokládat za cenu převáděného majetku úhradu členského podílu nebo mimořádné splátky na úvěr. Neobstojí ani tvrzení o převodu práv a závazků na nabyvatele, neboť ustanovení § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů se týká již existujícího společenství vlastníků jednotek, nikoliv členů družstva.

Způsob a forma zpeněžení nemovitostí je pak záležitostí správce konkursní podstaty a takové předměty nelze zahrnovat pod ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání (dále též jen „ZKV“).

Úvahy soudu pak vyústily v závěr, podle něž žalobkyně a úpadce učinili uzavřením smlouvy neúčinný právní úkon ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV. Podle § 6 odst. 3 ZKV pak za podmínek stanovených tímto zákonem patří do podstaty také majetek jiných osob, zejména těch, které jej nabyly na základě neúčinných právních úkonů dlužníka. Zákon tak tímto ustanovením přímo určuje, že při splnění podmínek dle § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV náleží do konkursní podstaty bez dalšího i předmětný nemovitý majetek, který žalobkyně nabyla na základě neúčinného právního úkonu úpadce.

K odvolání žalobkyně Vrchní soud v Praze rozsudkem ze dne 12. dubna 2001, č. j. 13 Cmo 50/2001-37, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. lednem 2001 (dále též jen „o. s. ř.“), přičemž uzavřel, že ten zjistil skutkový stav věci v rozsahu potřebném k jejímu právnímu posouzení a s dále uvedenou výjimkou nepochybil ani při právním posouzení věci.

Podle odvolacího soudu žalobkyně především nesprávně pokládá finanční či jiná plnění, která úpadci za dobu trvání svého členského poměru poskytla, za zálohové platby na bytovou jednotku převedenou smlouvou z 30. dubna 1998. Jak podle dřívějších předpisů, tak i podle současné úpravy obsažené v zákoně č. [513/1991](#) Sb., obchodním zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „obch. zák.“), se však vše, co člen vloží do družstva, stává majetkem družstva. Okolnost, že na pořízení majetku původních bytových družstev se jeho členové fakticky podstatnou měrou podíleli, byla zohledněna právě v zákoně o vlastnictví bytů, podle kterého převody bytů, garáží a ateliérů v budovách ve vlastnictví, popřípadě ve spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži či ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu, jsou bezplatné.

Odvolatelka si též mylně vykládá ustanovení § 222 odst. 1 obch. zák., jež nevylučuje, aby se

uhrazovací povinnosti člena domáhalo samo družstvo (§ 226 a § 239 odst. 4 písm. d/ obch. zák.). Při převodu vlastnictví bytů, garáží nebo ateliérů podle § 23 odst. 2 a § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů je součástí smlouvy i vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, eventuálně domu a jednotky, jakož i na případném záporném zůstatku základního fondu bytového hospodářství družstva, jak plyne z § 24 odst. 7 věty druhé tohoto zákona. Toto vypořádání nelze směřovat s povinností nabyvatele uhradit nedoplatky na poměrné částce nesplaceného investičního úvěru poskytnutého na výstavbu a připadajícího na převáděnou jednotku, respektive na nesplacené části zvýhodněného úvěru na rozsáhlé opravy a stavební úpravy na převáděný byt či na nesplacenou část komerčních úvěrů připadající na byt. Povinnost splatit tyto nedoplatky nabyvateli ukládá jiné ustanovení zákona o vlastnictví bytů (§ 24 odst. 5).

Smlouva však - jak z ní odvolací soud zjistil - neobsahuje obligatorní náležitost stanovenou v § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, takže (oproti mínění soudu prvního stupně) je neplatná podle § 39 občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“).

Je-li smlouva neplatná, není na místě posuzovat její neúčinnost dle § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV (ta přichází v úvahu jen u platných úkonů). V okamžiku prohlášení konkursu na majetek družstva byla proto bytová jednotka v jeho vlastnictví a ve smyslu § 18 odst. 2 ZKV patří do soupisu konkursní podstaty. Námitku, že vlastnické právo žalobkyně k bytové jednotce bylo vloženo do katastru nemovitostí rozhodnutím katastrálního úřadu (tedy veřejnou listinou dle § 134 o. s. ř.), a že tato listina nebyla zařazením předmětu převodu do konkursní podstaty respektována, odvolací soud odmítl, s tím, že nejde o rozhodnutí o platnosti smlouvy a že katastrální úřad posuzuje právní úkon jen z hledisek taxativně vymezených v § 5 zákona č. [265/1992](#) Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodnutí o povolení vkladu nebrání posouzení smlouvy v občanském soudním řízení, ať již dle § 39 obč. zák. nebo dle § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV. Zařazením bytu do konkursní podstaty nebyla porušena ani ustanovení zákona o vlastnictví bytů, Ústavy a Listiny základních práv a svobod.

Jak při neplatnosti tak při neúčinnosti (vůči konkursním věřitelům) smlouvy musí práva žalobkyně plynoucí z § 23 odst. 2 a § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů respektovat i správce konkursní podstaty. Ani správce konkursní podstaty nemůže převést bytovou jednotku na žalobkyni jinak než bezplatně; musí však požadovat, aby převodní smlouvou byly vyrovnány nedoplatky připadající na převáděnou jednotku a související s překročeným čerpáním dlouhodobé zálohy na opravy a investice, popřípadě s překročeným čerpáním zálohy na nájemné, anebo s podílem na ztrátě příslušného střediska bytového hospodářství.

Důvodnou odvolací soud neshledal ani výtku, že soud prvního stupně neprovedl důkaz spisem o projednání dědictví po manželce odvolatelky (ač jí chtěla prokázat, že hodnota členského podílu, a tedy i bytu, byla penězi ocenitelná a podléhala zdanění). Předmětem dědění totiž nebyl byt, nýbrž jen členský podíl v bytovém družstvu a okolnost, že členský podíl je penězi ocenitelný, a že jeho nabytí podléhá dědické dani, nebyla pro posouzení věci rozhodnou; z téhož důvodu neprovedl důkaz dědickým spisem ani odvolací soud.

K závěru soudu prvního stupně, že ustanovení § 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů se týká již existujícího společenství vlastníků jednotek a nikoli členů družstva, odvolací soud doplnil, že v § 13

zákonu o vlastnictví bytů jsou sice stanovena práva a povinnosti vlastníků jednotek, avšak o převodu či přechodu práv a závazků vyplývajících z jejich předchozího členského poměru (ať již na ně samotné nebo na společenství vlastníků jednotek) v nich není zmínka. Odstavcem 7 onoho ustanovení se zakládá zákonný ručitelský vztah vlastníků jednotek zajišťující nově vzniklé pohledávky věřitelů vůči společenství.

Odvolací soud uzavřel, že zařazení bytové jednotky do konkursní podstaty rovněž není v rozporu s ustanovením § 6 odst. 2 ZKV, jelikož soupis majetku podstaty je titulem, kterým správce v řízení o zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu dokládá, že je oprávněn nakládat se sepsaným majetkem (byť v daném případě s omezeními založenými zákonem o vlastnictví bytů).

Žalobkyně podala proti rozsudku odvolacího soudu včas dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 239 o. s. ř., namítajíc, že je dán dovolací důvod dle § 241 odst. 2 (správně odst. 3) písm. d/ o. s. ř., jehož prostřednictvím lze odvolacímu soudu vytýkat, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolatelka konkrétně uvádí, soudy obou stupňů danou problematiku nesprávně posoudily jak z právního, tak z účetního hlediska.

V první řadě dovolatelka tvrdí, že soudy nesprávně odmítly provést důkaz dědickým spisem, který měl prokázat, že hodnota členského podílu (a tedy i bytu, který získala do vlastnictví) byla peněží ocenitelná a podléhala daňovým předpisům v rámci dědického řízení. Soud prvního stupně pominul skutečnost, že členský podíl je tvořen několika částmi, a to peněžním plněním, prací ohodnotitelnou peněží a státním příspěvkem na bydlení. Kromě toho oba soudy ponechaly stranou fakt, že poskytnutý úvěr na zaplacení členského podílu byl úročen pevnou sazbou a dovolatelka byla povinna platit i smluvený úrok. Hodnota členského podílu je úzce a nedělitelně spojena s hodnotou bytu. Jestliže by neexistoval členský podíl nebo by jej dovolatelka nezdělala, nemohla by byt získat přechodem vlastnictví v rámci dědictví. Navržený důkaz měl proto potvrdit, že členský podíl má hodnotu vyjádřitelnou v penězích a že nepřichází v úvahu bezplatný přechod vlastnictví bytové jednotky, jelikož za tento převod již v minulosti bylo zaplaceno a hodnota těchto plateb je ocenitelná právě hodnotou členského podílu.

Převod bytu nelze v žádném případě hodnotit jako bezplatný, nýbrž jako převod bez doplatku následující po splnění dohodnutých finančních podmínek. Jde tedy o smlouvu sui generis. Termín „anuita“ není v případě družstevních bytů nic jiného než splácení půjčky - úvěru v jednotlivých předem stanovených splátkách. Hovoří-li tedy ustanovení § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV o bezplatném převodu, jde o termín, který nelze vztáhnout na zákon o vlastnictví bytů. Potud dovolatelka odkazuje na úmysl zákonodárce vyjádřený v důvodové zprávě k zákonu o konkursu a vyrovnání, kde se u § 15 uvádí, že „odporovatelnost právních úkonů obecně znamená neúčinnost právních úkonů dlužníka vůči věřiteli, pokud takové úkony zkracují uspokojení věřitelovy vymahatelné pohledávky“. V daném případě nešlo o zkrácení práv věřitelů družstva, ale o naplnění zákona o vlastnictví bytů.

Soud prvního stupně se podle dovolatelky nezabýval skutečností, že po vzniku členství v družstvu činil její a manželův členský podíl 24.634,-Kč a tuto částku uhradili jednorázově 31. prosince 1975. Po nastěhování do bytu až do roku 1998 platili družstvem stanovené měsíční částky odpovídající smluvní povinnosti člena družstva na splácení poskytnutého úvěru („anuitu“) a dovolatelka na výzvu družstva uhradila v roce 1998 zbytkovou hodnotu nesplaceného dlouhodobého investičního úvěru ve

výši 39.800,- Kč. Tím, že zaplatila také částku 53.147,60 Kč, se dovolatelka podílela (podle užívané podlahové plochy) i na náhradě nákladů spojených se zateplením pláště domu a splacením části závazků družstva. Podle odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně měla uzavřít smlouvu s vědomím špatné hospodářské situace družstva, avšak o převod bytu žádala již v letech 1992 a 1997 (potud dovolatelka cituje též skutková tvrzení obsažená v žalobě). Dne 23. ledna 1998 dovolatelka uzavřela s družstvem písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, která jen potvrdila předchozí ústní dohodu i její snahu o převod bytu do vlastnictví. Uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu proto bylo logickým vyústěním snahy družstva i jednotlivých družstevníků podle zákona o vlastnictví bytů. Z dostupných materiálů účetnictví úpadce za roky 1995 - 1998 vyplývá závažná skutečnost o solventnosti a ziskovosti družstva. Družstvo obdrželo návrh na prohlášení konkursu až 13. května 1998 a dovolatelka o něm byla informována na shromáždění delegátů až 7. července 1998; proto se nelze dovolávat tvrzení, že družstvo bylo ve špatné ekonomické situaci a že tento fakt byl důvodem urychleného uzavření kupní smlouvy.

Zařazení bytové jednotky a podílu na společných prostorách domu a pozemcích do soupisu konkursní podstaty úpadce proto dovolatelka pokládá za neodůvodněné, a to i ve vztahu k názoru odvolacího soudu o neplatnosti smlouvy. Dovolatelka tvrdí, že kdyby tento názor akceptovala, znamenalo by to, že zařazení bytové jednotky do konkursní podstaty bylo nicotné, protože v době prohlášení konkursu by nejen budova ale i jednotlivé byty náležely do konkursní podstaty. Žádný soud však určovacím výrokem takovou neplatnost nepotvrdil a kdyby prejudiciální závěr odvolacího soudu v tomto směru byl uplatněn u příslušného katastrálního úřadu, ten by jej musel odmítnout vzhledem k tomu, že bez určovacího rozsudku nemůže změnu vlastnických práv v katastru nemovitostí provést. Dosavadní vývoj situace je podle dovolatelky ve vztahu k ní nepřiměřeně tvrdý a ta jej osobně nepokládá za spravedlivý a souladný s dobrými mravy.

Odvolací soud podle názoru dovolatelky pominul při rozhodování i fakt, že při převodu bytů a nebytových prostor podle zákona č. [42/1992](#) Sb. a č. [72/1994](#) Sb. označil Ústavní soud (v nálezu sp. zn. IV. 460/98) právo družstevníka na převedení bytu do jeho vlastnictví za právo s hlubokým majetkovým obsahem. Restituční charakter obou těchto zákonů je nesporný přičemž podle § 68 ZKV platí, že věci, které mají být vydány oprávněným osobám podle zákonů upravujících zmírnění některých majetkových křivd, se zahrnují do podstaty pouze tehdy, jestliže nároky nebyly v zákonem stanovených lhůtách uplatněny nebo byly zamítnuty. Ona přitom žádost podala včas.

Dále dovolatelka nesouhlasí s názorem odvolacího soudu na její výklad ustanovení § 222 obch., zák. a opět uvádí, že uplatnění obou rozsudků by v tomto ustanovení formulovanou zásadu, že členové neručí za závazky družstva, popíralo.

Za matoucí pokládá dovolatelka též názor, že v § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů je stanovena povinnost člena družstva podílet se na vyrovnání případných nedoplatků vzniklých v souvislosti s financováním oprav a údržby budovy (...), jakož i na případném záporném zůstatku základního fondu bytového hospodářství družstva. Povinností členů družstva je pouze uhradit své nedoplatky, to jest platby interně předepsané orgánem družstva; jakoukoli jinou uhrazovací povinnost člena družstva ve vztahu ke ztrátám družstva je možné založit pouze postupem podle § 222 obch. zák.

Dovolatelka rovněž nesouhlasí s tím, že odvolací soud neakceptoval její názor, podle kterého není

možné, aby správce konkursní podstaty svým rozhodnutím o zařazení věci do soupisu majetku konkursní podstaty zpochybnil existenci veřejné listiny a s tím, že rozhodnutí o povolení vkladu nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení posuzoval neplatnost smlouvy podle § 39 obč. zák. Nelze rovněž současně akceptovat neplatnost i neúčinnost smlouvy. Odvolacímu soudu dále dovolatelka vytýká, že pominul její argumentaci, podle které by jí zamítavým rozhodnutím soudu byla způsobena škoda (v důsledku nesouladu zákona o vlastnictví bytů se zákonem o konkursu a vyrovnání), za kterou by odpovídala Česká republika.

Pod bodem V. dovolání dovolatelka namítá, že u zjištění z notářských zápisů ze shromáždění delegátů družstva, se soud předběžně nezabýval otázkou platnosti závěrů tohoto shromáždění, poukazujíc na nedostatečný počet členů družstva na shromážděních. Dále v tomto bodě vznáší výhrady k neúplné argumentaci soudu ohledně skutkových zjištění o činnosti úpadce a jeho orgánů.

V bodě VI. dovolání pak dovolatelka rozepisuje skutkové údaje o účtech družstva, majíc za to, že tyto vysvětlí nesprávný výklad odvolacího soudu. V závěru tohoto bodu dovolání pak vyslovuje přesvědčení, že nelze připustit výklad § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého dluhy úpadce měly být zaplacený v rámci bezúplatného převodu nemovitostí. Vůle zákonodárce zde vyplývá z důvodové zprávy k zákonu o vlastnictví bytů, v níž je v odstavcích 5 a 6 původního § 24 uvedeno, že „vyjadřují skutečnost, že dosavadní nájemci bytů v domech stavebních bytových družstev v rámci úhrad z nájemného z bytů vytvářeli prostředky na financování údržby, budoucích oprav, popřípadě zlepšování družstevního domu. Získané prostředky na úhradu budoucích nákladů jsou ve vlastnictví družstva. Je ekonomicky odůvodněné, aby prostředky, které byly nájemci bytů formou nájemného akumulovány pro budoucí potřeby úhrady nákladů spojených s konkrétními domy či byty, byly vlastníků bytů převedeny“. Je tedy jasné - uzavírá dovolatelka - že mělo jít o prostředky pořízené formou nájemného a rozpočítávání jiných dluhů není možné. Závěr, že smlouva je neplatná ve smyslu § 39 obč. zák., protože neobsahuje obligatorní náležitosti, je tudíž mylný.

Proto dovolatelka požaduje, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Podle bodu 17., hlavy první, části dvanácté, 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 nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. lednem 2001). O takový případ jde i v této věci, jelikož odvolací soud odvolání ve shodě s bodem 15., hlavy I., části dvanácté zákona č. [30/2000](#) Sb., rovněž projednal a rozhodl o něm podle dosavadního znění občanského soudního řádu.

Dovolání je přípustné dle § 239 odst. 1 o. s. ř.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud nevymezil právně významné otázky, pro něž připustil dovolání, výrokem rozhodnutí (srov. náleží Ústavního soudu z 20. února 1997, sp. zn. III ÚS 253/96, otištěný v příloze sešitu č. 7, ročníku 1997, Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek), je dovolání přípustné pro všechny právní otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá a jejichž řešení bylo dovoláním

zpochybněno.

Dovolací soud posuzuje z úřední povinnosti pouze vady vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř., jejichž existence činí rozhodnutí odvolacího soudu zmatečným, a (je-li dovolání přípustné) jiné vady řízení, jestliže mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jinak je oprávněn rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden, přičemž je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.).

Dovolatelka výslovně opírá dovolání toliko o dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., po obsahové stránce jím však uplatňuje i dovolací důvody vypočtené v § 241 odst. 3 o. s. ř. pod písmeny b/ a c/, spočívající v tom, že řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (písmeno b/) a rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (písmeno c/). První z těchto důvodů vystihuje argumentem, že soudy neprovedly důkaz dědickým spisem, se druhým se pojí skutková tvrzení o platbách, jež za dobu nájemního vztahu hradila družstvu, o okolnostech, za nichž s družstvem uzavřela smlouvu o budoucí smlouvě a o tom, kdy a jak byla informována o hrozícím konkursu družstva, jakož i většina tvrzení snášených podrobně pod body V. a VI. dovolání.

U dovolání, jehož přípustnost byla založena podle ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř. (tedy pro právní významnost rozhodnutí) žalobkyně nemá k dispozici dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř. (srov. rozhodnutí uveřejněné pod číslem 34/1994 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek jakož i mnohá další rozhodnutí Nejvyššího soudu). Výše zmíněnou skutkovou argumentací dovolatelky se proto Nejvyšší soud jako právně bezvýznamnou dále nezabýval.

Dále Nejvyšší soud soustředil dovolací přezkum především k existenci dovolacího důvodu dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.

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.

Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním - jak uvedeno výše - nemohl být zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází. Pro právní posouzení věci jsou rozhodné skutkové závěry, podle kterých:

- 1) Smlouvou o převodu vlastnictví bytu ze dne 30. dubna 1998 převedlo Bytové družstvo Kavčí Skála Říčany do vlastnictví žalobkyně (společně s podílem na společných prostorách domu a pozemcích) bytovou jednotku, kterou do té doby měla v družstevním nájmu. Smlouva neobsahuje ujednání o způsobu vypořádání dluhů družstva (stanovením podílu nabyvatelky na úhradách dluhů);
- 2) Na základě smlouvy bylo vloženo vlastnické právo žalobkyně do katastru nemovitostí, a to s účinky vkladu ke dni 9. červnu 1998;
- 3) Usnesením ze dne 2. října 1998, sp. zn. 99 K 21/98, prohlásil Krajský obchodní soud v Praze konkurs na majetek družstva;
- 4) Správce konkursní podstaty sepsal bytovou jednotku a podíl na společných prostorách domu a pozemcích do konkursní podstaty úpadce;
- 5) Žalobkyně na základě výzvy konkursního soudu podala včas žalobu na vyloučení věcí z konkursní

podstaty.

Se zřetelem k době vydání napadeného rozsudku založil Nejvyšší soud své další závěry především na výkladu ustanovení zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění ve znění zákonů č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění zákonů č. [122/1993](#) Sb., č. [42/1994](#) Sb., č. [74/1994](#) Sb., č. [117/1994](#) Sb., č. [156/1994](#) Sb., č. [224/1994](#) Sb., č. [84/1995](#) Sb., č. [94/1996](#) Sb., č. [151/1997](#) Sb., č. [12/1998](#) Sb., č. [27/2000](#) Sb., č. [30/2000](#) Sb., č. [105/2000](#) Sb., č. [214/2000](#) Sb., č. [368/2000](#) a č. [370/2000](#) Sb.

Při výkladu zákona o vlastnictví bytů pak Nejvyšší soud vyšel z jeho znění ke dni uzavření smlouvy (k 30. dubnu 1998), tj. ve znění zákona č. [273/1994](#) Sb. a nálezu Ústavního soudu č. [280/1996](#) Sb.

Podle ustanovení § 19 ZKV, jsou-li pochybnosti, zda věc, právo nebo jiná majetková hodnota náleží do podstaty, zapíše se do soupisu podstaty s poznámkou o nárocích uplatněných jinými osobami anebo s poznámkou o jiných důvodech, které zpochybňují zařazení věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty do soupisu (odstavec 1). Soud uloží tomu, kdo uplatňuje, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota neměla být do soupisu zařazena, aby ve lhůtě určené soudem podal žalobu proti správci. V případě, že žaloba není včas podána, má se za to, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota je do soupisu pojata oprávněně (odstavec 2).

Podstatou vylučovací (excindační) žaloby podle § 19 ZKV je pro konkurs (ale i pro účastníky řízení o žalobě) závazným způsobem vyřešit otázku, zda majetek sepsaný do konkursní podstaty (některá z jeho částí) byl do soupisu pojat oprávněně a zda zde není silnější právo jiné osoby než úpadce, které soupis tohoto majetku a jeho následné zpeněžení v konkursu vylučuje.

K předpokladům, za nichž lze vyhovět žalobě na vyloučení věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty ze soupisu majetku konkursní podstaty, ve shodě se standardním výkladem podávaným soudní praxí (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu uveřejněný pod číslem 27/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) patří, že:

- 1) majetek byl správcem konkursní podstaty příslušného úpadce vskutku pojat do soupisu majetku konkursní podstaty;
- 2) excindační žaloba podaná osobou odlišnou od úpadce došla soudu nejpozději posledního dne lhůty určené této osobě k podání žaloby výzvou soudu, který prohlásil konkurs;
- 3) žalovaným je správce konkursní podstaty;
- 4) v době, kdy soud rozhoduje o vyloučení věci, trvají účinky konkursu a věc je nadále sepsána v konkursní podstatě (nebyla v mezidobí ze soupisu majetku konkursní podstaty vyloučena správcem);
- 5) osoba, která se domáhá vyloučení věci ze soupisu, prokázala nejen to, že věc neměla být do soupisu zařazena, nýbrž i to, že právo, které vylučovalo zařazení věci do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí jí.

Pro výsledek dovolacího řízení je určující, zda je dána poslední z vypočtených podmínek (o splnění předchozích čtyř neměli pochybnosti účastníci řízení ani soudy nižších stupňů).

Dovolatelka svou argumentaci staví na závěru, že je vlastníci majetku sepsaného do konkursní podstaty a že právní úkon, jímž bytovou jednotku a podíly na společných prostorách domu a pozemcích nabyla, nebyl ani neplatný ani neúčinný.

Námitku, že tento majetek neměl být zařazen do konkursní podstaty úpadce, založila dovolatelka především na tvrzení, že tomu bránilo ustanovení § 68 ZKV.

Podle ustanovení § 68 odst. 1 ZKV platí, že věci, které mají být vydány oprávněným osobám podle zákonů upravujících zmírnění některých majetkových křivd, se zahrnují do podstaty pouze tehdy, jestliže nároky nebyly v zákonem stanovených lhůtách uplatněny nebo byly zamítnuty.

Jak se podává i z rubriky k cit. ustanovení („Vztah k restitučním nárokům“), týká se tato úprava tzv. restitučních zákonů. Jde tedy především o zákon č. [119/1990](#) Sb., o soudní rehabilitaci, zákon č. [173/1990](#) Sb., kterým se zrušuje zákon č. [68/1956](#) Sb., o organizaci tělesné výchovy, a který se upravují některé další vztahy týkající se dobrovolných tělovýchovných organizací, zákon č. [212/2000](#) Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem a o změně zákona č. [243/1992](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zákona č. [93/1992](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [298/1990](#) Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého, zákon č. [403/1990](#) Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích, zákon č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákon č. [232/1991](#) Sb., o podmínkách a způsobu navrácení majetkových práv vyplývajících ze zákona č. [173/1990](#) Sb., kterým se zrušuje zákon č. [68/1956](#) Sb., o organizaci tělesné výchovy, a kterým se upravují další vztahy týkající se dobrovolných tělovýchovných organizací, zákon č. [243/1992](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zákona č. [93/1992](#) Sb. a zčásti též o zákon č. [42/1992](#) Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Zákon o vlastnictví bytů však mezi tyto zákony nepatří, zákonem upravujícím zmírnění některých majetkových křivd není a nároky z něj vzešlé režimu ustanovení § 68 ZKV nepodléhají. Opačný závěr neplyne ani z dovolatelkou zmíněného nálezu Ústavního soudu ze dne 4. února 1999, sp. zn. IV. ÚS 460/98, uveřejněného ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazku 13, části I., pod číslem 21.

Další výhrada dovolatelky tkví v její představě, že správce konkursní podstaty není oprávněn zařadit do soupisu majetku konkursní podstaty majetek, o němž pojednává veřejná listina (zde je míněna vazba na Katastr nemovitostí České republiky), a ve zpochybnění závěru, že rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení posuzoval neplatnost smlouvy podle § 39 obč. zák. Také tato námitka je zjevně nedůvodná.

Podle ustanovení § 11 zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném v době rozhodování odvolacího soudu, to jest ve znění zákonů č. [210/1993](#) Sb., č. [90/1996](#) Sb., č. [27/2000](#) Sb. a č. [30/2000](#) Sb., platilo, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu

věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí (učiněný po 1. lednu 1993) tedy sám o sobě nedokládá vlastnictví osoby, v jejíž prospěch byl zápis nemovitosti proveden, nýbrž jen dobrou víru toho, kdo ze zápisu vychází.

Podle ustanovení § 135 o. s. ř. soud je vázán rozhodnutím příslušných orgánů o tom, že byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních předpisů, a kdo je spáchal, jakož i rozhodnutím o osobním stavu; soud však není vázán rozhodnutím v blokovém řízení (odstavec 1). Jinak otázky, o nichž přísluší rozhodnout jinému orgánu, může soud posoudit sám. Bylo-li však o takové otázce vydáno příslušným orgánem rozhodnutí, soud z něho vychází (odstavec 2).

Neexistuje pak žádný zákonný důvod, pro který by soud v řízení, jehož předmětem není přímo určení vlastnického práva k majetku zapsanému v katastru nemovitostí nebo určení neplatnosti převodní smlouvy, na jejímž základě k zápisu došlo, nemohl předběžně (ve shodě s ustanovením § 135 odst. 2 o. s. ř.) zkoumat otázku existence vlastnického práva a vyslovit se k platnosti nabytí, když rozhodnutí katastrálního úřadu není v uvedeném smyslu rozhodnutím o vlastnickém právu. Tento závěr Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil již v rozsudku uveřejněném pod číslem 53/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, přičemž v jeho rozhodovací praxi jde o závěr standardní, na němž nevidí důvodu čehokoli měnit.

Právo správce konkursní podstaty zařadit do majetku konkursní podstaty jakoukoli věc, právo nebo jinou majetkovou hodnotu, o níž má pochybnosti, zda do podstaty náleží, pak jednoznačně vymezuje ustanovení § 19 odst. 1 ZKV, a to bez zřetele k tomu, zda případný zápis v katastru nemovitostí svědčí jiné osobě. V konkursních poměrech je (a s přihlédnutím k historickému vývoji českého úpadkového práva vždy byl) obsah ustanovení § 19 ZKV standardní metodou řešení sporů o majetek z neplatného či neúčinného právního úkonu. Jde o institut obecně známý i v zahraničních úpravách úpadkového práva, přičemž dostatečnou ochranou osob, jež tvrdí, že majetek byl sepsán neoprávněně, je právě excindační žaloba. Ostatně, nejde o úpravu vlastní toliko konkursnímu právu; stejnou metodou (vylučovací žalobou, kterou musí podat ten, kdo se domnívá, že má k věci silnější právo) se totiž řeší a z historického pohledu v českých zemích vždy řešil i spor o majetek sepsaný v rámci exekuce (srov. např. § 267 o. s. ř.). Ve shodě s výše uvedeným byl již ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 17. června 1998, Cpjn 19/98, uveřejněném pod číslem 52/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, formulován (pod bodem XXIX. stanoviska, str. 197-199 /373-375/) závěr, podle něž správce konkursní podstaty zařadí do soupisu konkursní podstaty každou věc, pohledávku nebo právo mající majetkovou hodnotu, o nichž má za to, že patří nebo mohou patřit do podstaty, i když tu je pochybnost, zda do podstaty skutečně patří. Zapsané věci, pohledávky a další práva, o nichž jsou pochybnosti, zda do podstaty skutečně patří, mohou být ze soupisu konkursní podstaty vyloučeny - nedošlo-li k vyřešení sporné otázky mimosoudní dohodou uzavřenou se správcem konkursní podstaty nebo nevyhověl-li správce konkursní podstaty dobrovolně námitkám osoby, která u něj uplatnila svá práva k věci - jen na základě rozhodnutí soudu, kterým bylo vyhověno žalobě o vyloučení věci (pohledávky nebo práva) ze soupisu podstaty podané proti správci konkursní podstaty. Přitom též vysvětlil, že ani rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva žalobce k věci není takovou právní skutečností, která by měla sama o sobě za následek vyloučení této věci ze soupisu majetku patřícího do konkursní podstaty úpadce. Marné uplynutí lhůty k podání vylučovací žaloby a stejně tak i jiné než vyhovující soudní rozhodnutí o této žalobě, pak má za následek nevyvratitelnou právní domněnku, že věc byla pojata

do soupisu oprávněně (a že tedy může být bez ohledu na původní pochybnosti, zda patří do podstaty, a bez zřetele k tomu, kdo je zapsán jako vlastník majetku v katastru nemovitostí, jako součást konkursní podstaty zpeněžena). Ani potud proto námitka dovolatelky důvodná není.

Dovolatelka dále tvrdí, že nelze současně akceptovat neplatnost i neúčinnost smlouvy. K tomu je nutno uvést, že z pohledu důvodu, pro který správce konkursní podstaty příslušný majetek sepíše do konkursní podstaty, ačkoliv je vlastnický připsán jiné osobě, je plně možné (též proto, aby se vyjasnil okruh sporných otázek v případném sporu o vylučovací žalobě), aby jako důvod soupisu uvedl neplatnost smlouvy a pro případ, že nejde o neplatnou smlouvu, její neúčinnost (k tomu srov. opět též bod XXIX. stanoviska, str. 198 /374/, třetí odstavce zdola, kde se mimo jiné uvádí, že soupis se provede s poznámkou o důvodech, které zařazení do soupisu zpochybňují; poznámku správce učiní ihned poté, co se o těchto důvodech dozví /buď na základě vlastního šetření nebo z námitek, které proti soupisu byly vzneseny úpadcem nebo třetími osobami/). Jako výtky adresovaná odvolacímu soudu však tento dovolatelčin argument též neobstojí, jelikož ten své rozhodnutí založil pouze na závěru o neplatnosti smlouvy a sám uzavřel, že je-li smlouva neplatná, není na místě posuzovat její neúčinnost dle § 15 odst. 1 písm. c/ ZKV (ta přichází v úvahu jen u platných úkonů).

Nedůvodná je též námitka dovolatelky, že soud pominul její argumentaci, podle které by jí zamítavým rozhodnutím soudu byla způsobena škoda (v důsledku nesouladu zákona o vlastnictví bytů se zákonem o konkursu a vyrovnání), za kterou by odpovídala Česká republika. To, zda a na jakém základě může dovolatelce vzniknout škoda, není a nebylo předmětem tohoto sporu, takže odvolací soud se touto argumentací (pro výsledek řízení právně bezvýznamnou) správně nezabýval. Pro úplnost se dodává, že mezi zákonem o vlastnictví bytů a zákonem o konkursu a vyrovnání podle Nejvyššího soudu (bez ohledu na výsledek tohoto řízení) žádný rozpor není a nebyl.

Další námítka vznáší dovolatelka k výkladu ustanovení § 222 obch. zák., opakujíc (ve shodě se svou argumentací v předchozích fázích řízení), že uplatnění rozsudků soudů nižších stupňů by popíralo v tomto ustanovení formulovanou zásadu, že členové neručí za závazky družstva.

Podle ustanovení § 222 odst. obch. zák. (ve znění platném v současné době, v době uzavření smlouvy i v době prohlášení konkursu na majetek družstva) družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem (odstavec 1). Členové neručí za závazky družstva (odstavec 2 věta první).

Dovolatelka se mýlí, usuzuje-li že postup, uplatněný vůči ní v konkursním řízení, uvedenou zásadu popírá. Je-li správný závěr, že smlouva o převodu vlastnictví bytu ze dne 30. dubna 1998 je absolutně neplatná pro rozpor se zákonem, pak majetek, který je nyní v katastru nemovitostí vlastnický připsován dovolatelce, nikdy nepřestal být majetkem družstva. Jeho zpeněžením v konkursu prohlášeném na majetek bytového družstva situace, kdy by dovolatelka ručila za závazky družstva „svým majetkem“, nenastala (k pojmu bytové družstvo a k tomu, jaká práva mají členové takového družstva, srov. též rozsudek Nejvyššího soudu uveřejněný pod číslem 12/2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek – dále též jen „R 12/2001“). Jinak řečeno, je-li smlouva, na základě které měla dovolatelka nabýt bytovou jednotku do svého vlastnictví, neplatná, pak dovolatelka o „svůj majetek“ nepřišla. K popření zásady formulované v § 222 odst. 2 věty první obch. zák. v takovém případě nedochází.

Zbývá vypořádat se se závěrem odvolacího soudu, že smlouva je neplatná pro rozpor s ustanovením §

24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů.

Úvahu odvolacího soudu, podle níž označené ustanovení ukládá členu družstva povinnost podílet se na vyrovnání případných nedoplatků vzniklých v souvislosti s financováním oprav a údržby budovy (...), jakož i na případném záporném zůstatku základního fondu bytového hospodářství družstva, označuje dovolatelka za matoucí, s tím, že povinností členů družstva je pouze uhradit své nedoplatky, to jest platby interně předepsané orgánem družstva a že jakoukoli jinou uhrazovací povinnost člena družstva ve vztahu ke ztrátám družstva je možné založit pouze postupem podle § 222 obch. zák.

Ustanovení § 24 zákona o vlastnictví bytů v době uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu (ze dne 30. dubna 1998) určovalo, že součástí smlouvy o převodu jednotky uzavřené podle odstavce 1 nebo 2 je závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru ve smyslu odstavce 6. Vlastnictví k jednotce přechází až po splnění tohoto závazku (odstavec 5). Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva je vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství (dále jen „prostředky určené k vypořádání“), připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele. Nevyčerpané prostředky určené k vypořádání převede družstvo právnické osobě zabezpečující správu domu (§ 10). Pro použití převedených prostředků platí ustanovení § 15 obdobně. V případě, že správa domu není zajišťována právnickou osobou, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání vlastníku jednotky (odstavec 7).

Odvolací soud založil svůj závěr o neplatnosti smlouvy na skutkovém zjištění učiněném z obsahu smlouvy, podle kterého smlouva neobsahuje vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku.

Na tomto místě je třeba opět zdůraznit, že nemají-li u dovolání přípustného podle § 239 o. s. ř. místo skutkové argumenty (nelze-li úspěšně uplatnit dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. c/ o. s. ř.), zužuje se dovolací přezkum na posouzení otázky, zda absence uvedeného ujednání má vskutku za následek absolutní neplatnost smlouvy. Potud pak Nejvyšší soud sdílí závěr odvolacího soudu, že náležitost předepisovaná ustanovením § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů je obligatorní náležitostí smlouvy, jejíž absence vskutku zakládá neplatnost celé smlouvy pro rozpor se zákonem (srov. § 39 obč. zák.). Tato interpretace opět není - jak se mylně domnívá dovolatelka - v rozporu s úpravou obsaženou v § 222 obch. zák. Závazky, k jejichž úhradě je nabyvatel bytové jednotky povinen podle § 24 odst. 5 a 7 zákona o vlastnictví bytů, a které musí být upraveny smlouvou, jsou totiž těmi, jež na sebe nabyvatel bere dobrovolně, v souvislosti se zvláštní zákonnou úpravou, která mu v případě, že se tak rozhodne, umožní získat jako protihodnotu příslušnou bytovou jednotku.

Úsudek odvolacího soudu byl zčásti nepřesný toliko v posouzení důsledků této neplatnosti, Je-li smlouva neplatná, pak se dovolatelka nestala vlastnící majetku, o jehož vyloučení ze soupisu konkursní podstaty vede spor, a již tento závěr postačuje k zamítnutí excindační žaloby (proto, že dovolatelce nesvědčí právo, jež by odůvodňovalo vyloučení majetku ze soupisu). Nelze však přisvědčit názoru, podle kterého jak při neplatnosti, tak při neúčinnosti smlouvy musí práva

dovolatelky vyplývající z ustanovení § 23 odst. 2 a § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů respektovat i správce konkursní podstaty (potud že ani on nemůže převést bytovou jednotku na žalobkyni jinak než bezplatně).

V této souvislosti (a to i ve spojení s námitkou, která zazněla v předchozích fázích řízení a na kterou reagoval ve svém rozhodnutí soud prvního stupně) je nezbytné přičinit několik poznámek k objasnění otázky, zda majetek, o který se vede spor, podléhá výkonu rozhodnutí (exekuci).

Podle ustanovení § 6 odst. 2 věty druhé ZKV, do (konkursní) podstaty nenáleží majetek, jehož se nemůže týkat výkon rozhodnutí; majetek sloužící podnikatelské činnosti z podstaty vyloučen není.

Majetek, který nepodléhá výkonu rozhodnutí upravují (v rozhodné době upravovala) především ustanovení § 317 až § 322 o. s. ř. Ustanovení § 317 a § 319 o. s. ř. se týkají pohledávek, které nemohou být postiženy výkonem rozhodnutí, ustanovení § 320 odst. 2 o. s. ř. výkonu rozhodnutí postižením členského podílu člena družstva a ustanovení § 322 odst. 2 o. s. ř. tam vyjmenovaných movitých věcí. Jelikož o žádný z těchto případů nejde, zbývá vypořádat se s úpravou obsaženou v § 321 a § 322 odst. 1 o. s. ř.

Podle ustanovení § 321 o. s. ř. platí, že výkonem rozhodnutí nemohou být postiženy věci jejichž prodej (a tím i zpeněžení ve smyslu § 27 ZKV) je podle zvláštních předpisů zakázán, nebo které podle zvláštních předpisů výkonu rozhodnutí nepodléhají.

V posuzované věci o žádný z těchto případů nejde, když občanský soudní řád, zákon o konkursu a vyrovnání ani zákon o vlastnictví bytů (případně jiný zákonný předpis) zákaz prodeje bytových jednotek, podílu na společných prostorách domu a podílu na pozemcích neformulují, stejně jako (pro případ, že zde by v důsledku neplatnosti smluv v domě nebylo vyčleněných bytových jednotek – srov. § 7 zákona o vlastnictví bytů) nevyslovují zákaz prodeje domů ve vlastnictví bytového družstva, v nichž se nacházejí družstevní byty. Nejde také o věc, která by podle těchto (nebo jiných zvláštních předpisů) nepodléhala výkonu rozhodnutí.

V intencích ustanovení § 322 odst. 1 o. s. ř. pak výše označené věci nespádají ani do kategorie věcí které povinný nezbytně potřebuje k uspokojování hmotných potřeb svých a své rodiny nebo k plnění svých pracovních úkolů a věci jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly. U povinného, kterým je právnická osoba (zde bytové družstvo), takové kritérium již z povahy věci není použitelné.

Pro konkursní řízení je pak typické, že je zde více věřitelů, kteří uplatňují více majetkových nároků společně (v jediném řízení) vůči jedinému dlužníku, a kteří se z dlužníkovu majetku (případně z majetku, na nějž se pro tyto účely hledí, jako na dlužníkovu majetek, ač je vlastnický připsán osobám jiným) uspokojí poměrně. Podstatu konkursního řízení ostatně vystihuje samo slovo „konkurs“, jež pochází z latinského termínu „concursum creditorum“, odrážejícího fakt, že jde o souběh věřitelů formou přihlašování pohledávek za účelem jejich uspokojení z konkursní podstaty (shodně srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu uveřejněné pod čísly 74/2001 a 27/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Někdy bývá konkurs zjednodušeně označován též jako hromadná exekuce.

Jak se podává již z R 12/2001, družstvo je právnická osoba a představuje společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů (§ 221 odst. 1, § 222 odst. 1 věta první obch. zák.), s tím, že může jít i o potřeby bytové. Ustanovení § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů upravují (mimo jiné) právě vztahy družstva k jeho členům (tím, že zakládají specifická oprávnění členů bytového družstva k majetku tohoto družstva).

Osobami, které pak svými hlasy v rámci toho, co se nazývá družstevní demokracií, ovlivňují (mohou ovlivnit) chování družstva navenek (a to i prostřednictvím volby jeho statutárních orgánů) a na rozdíl od osob, které s družstvem vstupují do obchodních vztahů, znají, nebo při náležitě pečlivosti alespoň mohou znát, přesné majetkové poměry družstva a mají nebo mohou mít i řadu vnitřních informací o chodu družstva, jsou pak právě členové družstva.

Závěr, že věřitelé družstva nemohou uspokojit své oprávněné nároky z majetku družstva jen proto, že ustanovení zákona o vlastnictví bytů přiznávají zvláštní práva k tomuto majetku (práva na bezúplatný převod) členům družstva, že tento majetek není postižitelný exekucí a tudíž ani konkursem, případně, že tato práva přetrvávají i v exekučním nebo konkursním řízení, by byl nejen v rozporu se zásadami, na nichž spočívá majetková odpovědnost družstva za závazky družstva (§ 222 odst. 1 věta druhá), nýbrž i v hrubém rozporu s ochranou práv třetích osob (jež na rozdíl od členů družstva nemají na případné nezodpovědné chování družstva co do přebírání závazků, které není schopno hradit, žádného vlivu). Je naopak logické se domnívat, že zákonodárce úpravou vztahů mezi členem družstva a bytovým družstvem v zákoně o vlastnictví bytů (pro účely případného vyčlenění a převodu bytové jednotky do vlastnictví člena bytového družstva) neměl v úmyslu ohrozit nebo oslabit dobytost stávajících nebo v budoucnu vzniklých pohledávek třetích osob vůči bytovému družstvu, tím, že by tento majetek učinil (v intencích právních názorů předestíraných dovolatelkou) prakticky neupotřebitelným pro účely zajištění závazků družstva.

Také celkové pojetí úpravy zpeněžování majetku sepsaného do konkursní podstaty v zákoně o konkursu a vyrovnání nasvědčuje závěru, že správce konkursní podstaty úpadce, jímž je bytové družstvo, povinnost převést bytovou jednotku do vlastnictví člena úpadce bezplatně, nemá. Tak z ustanovení § 27 odst. 2 poslední věty ZKV plyne, že při zpeněžení majetku podstaty není správce konkursní podstaty vázán smluvními předkupními právy a podle § 28 odst. 5 ZKV zanikají zpeněžením věci, práva nebo pohledávky v konkursu, též zajišťovací práva (zástavní právo, zadržovací právo, omezení převodu nemovitosti, převod práva dle § 553 občanského zákoníku nebo postoupení pohledávky dle § 554 občanského zákoníku), a to i v případě, že oddělení věřitelé nepřihlásili své pohledávky.

Z principu ochrany práv třetích osob proto plyne jednoznačný závěr, že právo člena družstva dle § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů (tj. právo na bezplatný převod bytové jednotky v domě ve vlastnictví bytového družstva - úpadce) lze jak v případě, že družstvo je v konkursu, tak v případě, že na majetek ve vlastnictví bytového družstva, který podléhá režimu zákona o vlastnictví bytů, je vedena exekuce, zachovat jen v rozsahu, ve kterém nezasahuje do práv třetích osob (věřitelů družstva). V rozporu s tímto závěrem je představa, že by správce konkursní podstaty měl povinnost i za trvání konkursu převést majetek (bytovou jednotku) úpadce (družstva) do vlastnictví člena družstva bezplatně. Nemůže-li z výše uvedených důvodů za trvání konkursu již jít o bezplatný převod, je nutno s právem na převod bytu do vlastnictví osob uvedených v zákoně o vlastnictví bytů v konkursu nakládat jako se zákonným předkupním právem.

Nepřesnost úvahy odvolacího soudu o dalším možném postupu správce konkursní podstaty však sama o sobě není důvodem pro kasaci napadeného rozhodnutí (závěr o neplatnosti smlouvy ob stojí i tak).

K dovolatelkou namítané jiné vadě řízení (ve smyslu § 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), spočívající v tom, že soudy nesprávně odmítly provést důkaz dědickým spisem, který měl prokázat, že hodnota členského podílu (a tedy i bytu, který získala do vlastnictví) byla penězi ocenitelná a podléhala daňovým předpisům v rámci dědického řízení, Nejvyšší soud uzavírá, že touto vadou řízení postiženo není. Závěr, že členský podíl k družstevnímu bytu je hodnotou penězi ocenitelnou, podléhající dědické dani, je v soudní praxi (včetně rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu) všeobecně přijímán jako platný, avšak nemá a nemůže mít žádného vlivu na výsledek sporu o excindační žalobě (předmětem sporu není převod členského podílu ani vyloučení členského podílu z majetku konkursní podstaty). Dovolání tedy ani potud důvodné není.

Jelikož se dovolatelce prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů správnost napadeného rozsudku zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud dovolání, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 1 a 5 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)