

# Převod členství v bytovém družstvu

Pro dohodu o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (dohodu ve smyslu § 230 obch. zák.) nepředepisuje ustanovení § 230 (ve spojení s § 229 odst. 1) obch. zák. žádné zvláštní náležitosti; pro tuto dohodu není předepsána ani písemná forma, což vyplývá z toho, že tytéž účinky jako předložení (písemné) smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství (srov. ustanovení § 230 věty třetí obch. zák.). Protože obchodní zákoník neobsahuje obecná ustanovení o právních úkonech, musí dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu – jako dvoustranný hmotněprávní úkon – splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2220/2006, ze dne 30.11.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) S. M. a b) H. M., zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) V. J. a 2) A. O., zastoupeným advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Prostějově pod sp. zn. 5 C 36/2003, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 12. října 2005, č. j. 19 Co 367/2004-98, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 12. října 2005, č. j. 19 Co 367/2004-98, a rozsudek Okresního soudu v Prostějově ze dne 28. května 2004, č. j. 5 C 36/2003-78, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Prostějově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Prostějově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 28. května 2004, č. j. 5 C 36/2003-78, zamítl žalobu, jíž se žalobci domáhali, aby žalovaným byla uložena povinnost vyklidit do patnácti dnů od právní moci rozsudku „byt č. 30, o velikosti 3 + 1, na ulici E. B. 4/7 v P.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobců Krajský soud v Brně jako soud odvolací rozsudkem ze dne 12. října 2005, č. j. 19 Co 367/2004-98, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Z provedených důkazů (zejména svědeckých výpovědí a listinných důkazů) vzaly soudy obou stupňů především za zjištěno, že žalobce (společný nájemce předmětného bytu a společný člen družstva) vyhledal inzerát „na odkoupení bytu“, na jehož základě se žalobci zkontaktovali se zájemcem o byt R. B., že žalobce věděl o převodu členských práv a povinností na R. B., že s žalobkyní tento převod připravoval tím, že vyhledával vhodné nabídky, účastnil se jednání žalobkyně s R. B. a byl také informován o výši úplaty za uvedený převod, že žalobkyně (společná nájemkyně a společná členka družstva DVB družstvo), jako převádějící a R. B. jako nabyvatel uzavřeli ohledně předmětného bytu dne 26. června 2002 písemnou dohodu o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (dále též jen „dohoda ze dne 26. června 2002“), že šlo o převod úplatný za částku 500.000,- Kč a že následně vznikl mezi žalobci a R. B. spor ohledně převzaté finanční částky, neboť žalobci měli z tohoto titulu obdržet jen částku 45.000,- Kč. Dále rovněž zjistily, že na základě dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ze dne 29. července 2002 uzavřené mezi R. B. jako převádějícím a oběma žalovanými jako nabyvateli převádějící převedl na nabyvatele ke dni 31. července 2002 členská práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu včetně práva užívat předmětný byt. Poté učinily skutkový závěr, že z chování žalobce zcela jednoznačně vyplynulo, že „udělil souhlas své manželce, tj. druhé žalobkyni, k nakládání s členskými právy a povinnostmi, tyto převáděla tedy se souhlasem S. M.“, jak to vyjádřil odvolací soud. Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především dovodil, že ve vztahu k dohodě ze dne 26. června 2002 není vyloučena úvaha o její relativní neplatnosti ve smyslu § 40a ve spojení s § 145 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření dohody ze dne 26. června 2002 /a ve znění do 30. března 2006/ (dále jen „obč. zák.“). Poté rovněž dovodil, že udělil-li žalobce souhlas žalobkyni k nakládání s členskými právy a povinnostmi, nemohl se úspěšně dovolat relativní neplatnosti dohody ze dne 26. června 2002. Následně uzavřel, že

žalobci nejsou v dané věci aktivně věcně legitimováni, neboť za této situace dohodou ze dne 26. června 2002 (platně) převedli svá členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu na R. B. a již tedy „nejsou nájemci předmětného bytu ani členy předmětného družstva“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadili pod dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Za zásadně právně významné pokládali otázky, „jaké jednání jednoho z manželů lze považovat za jeho souhlas s dispozicí s majetkem ve společném jmění manželů druhým manželem a jak musí být tento souhlas konkrétní“. V této souvislosti zdůraznili, že soudy obou stupňů nesprávně dovodily, že „zjištěný skutkový stav odůvodňuje závěr, že žalobce A) souhlasil s převodem členských práv a povinností tak, jak jej žalobkyně B) uskutečnila smlouvou ze dne 26. června 2002“, a pokračovali, že žalobce pouze vyhledával vhodné nabídky a „pasivně“ se účastnil jednání druhé žalobkyně s R. B. a současně byl srozuměn „s výměnou členských práv a povinností za byt 1+1 s doplškem“, nikoliv s převodem členských práv a povinností (pouze) za úplatu („navíc za tak nízkou částku“). Dále namítli, že podepsal-li dohodu ze dne 26. června 2002 „pouze jeden ze společných členů, je ji třeba považovat za absolutně neplatnou a k této absolutní neplatnosti měly soudy obou stupňů přihlídnout z úřední povinnosti“. Zde poukázali na právní závěry obsažené v rozhodnutích Nejvyššího soudu České republiky ve věcech sp. zn. 26 Cdo 501/2003, sp. zn. 26 Cdo 2440/2004 a sp. zn. 29 Odo 582/2005. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání namítli, že z dovolání nevyplývá „z jakého důvodu má mít napadené rozhodnutí ve věci samé po právní stránce zásadní význam“. Navrhli, aby bylo „zamítnuto“.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. [59/2005](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 12. října 2005, tedy po 1. dubnu 2005, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, avšak po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (srovnej čl. II, bod 2. a 3. přechodných ustanovení zákona č. [59/2005](#) Sb.), Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací projednal dovolání a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjekty k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o.s.ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c)) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím

naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.).

V projednávané věci uplatnili dovolatelé – s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) – vedle (způsobilého) dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř., jímž brojili proti skutkovým zjištěním, resp. proti způsobu hodnocení důkazů, z nichž soudy obou stupňů čerpaly svá skutková zjištění. Přehlédli však, že skutkový základ sporu se v dovolacím řízení nemůže měnit; lze jej sice napadnout (námitkou, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování), avšak pouze tehdy, je-li dovolání již jinak – podle § 237 odst. 1 písm. a) a b) o.s.ř. (nebo při obdobném užití těchto ustanovení ve smyslu § 238 odst. 2 a § 238a odst. 2 o.s.ř.) – přípustné (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Je-li přípustnost dovolání teprve zvažována (podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.), nemůže být námitka směřující proti skutkovému stavu věci pro posouzení přípustnosti dovolání právně relevantní.

Jestliže tedy dovolatelé zpochybnili rovněž správnost (úplnost) skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i soud odvolací, nemohou tyto námitky založit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

Napadený rozsudek odvolacího soudu je založen (rovněž) na právním závěru, že dohoda ze dne 26. června 2002 byla uzavřena platně. Správnost uvedeného právního závěru dovolatelé v dovolání zpochybnili.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky, zda lze dohodu ze dne 26. června 2002 pokládat za platný právní úkon. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř.

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

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 229 odst. 1 obč. zák. členská práva a povinnosti může člen převést na jiného člena družstva, pokud to stanovy nevylučují. Dohoda o převodu členských práv a povinností na jinou osobu podléhá souhlasu představenstva. Stanovy mohou určit důvody, které převod vylučují. Proti zamítavému rozhodnutí se může člen odvolat k členské schůzi. Rozhodnutím představenstva nebo členské schůze o schválení dohody o převodu členských práv a povinností se stává nabyvatel členských práv a povinností členem družstva v rozsahu práv a povinností převádějího člena. Podle § 230 obč. zák. (tj. ustanovení, které se týká pouze bytových družstev a které je – vzhledem k jeho znění – speciálním ustanovením ve vztahu k § 229 odst. 1 obč. zák.) převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Současně platí, že obchodní zákoník upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související (§ 1 odst. 1 obč. zák.). Podle § 1 odst. 2 obč. zák. se právní vztahy uvedené v odstavci 1 (§ 1 obč. zák.) řídí ustanoveními tohoto zákona. Nelze-li některé otázky řešit podle těchto ustanovení, řeší se podle předpisů práva občanského. Nelze-li je řešit ani podle těchto předpisů, posoudí se podle obchodních zvyklostí, a není-li jich, podle zásad, na kterých spočívá tento zákon.

Pro dohodu o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (dohodu ve smyslu § 230 obč. zák.) nepředepisuje ustanovení § 230 (ve spojení s § 229 odst. 1) obč. zák. žádné zvláštní náležitosti; pro tuto dohodu není předepsána ani písemná forma, což vyplývá z toho, že tytéž účinky jako předložení (písemné) smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství (srov. ustanovení § 230 věty třetí obč. zák.). Protože obchodní zákoník neobsahuje obecná ustanovení o právních úkonech, musí dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu – jako dvoustranný hmotněprávní úkon – splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a

násl. obč. zák.

Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 19. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003, uveřejněném pod C 2105 ve svazku 27 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu (v rozsudku, na nějž odkázali dovolatelé), dovodil, že je-li k uzavření dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu ve smyslu § 230 obč. zák. legitimován člen družstva a ve skutečnosti dohodu uzavřel pouze jeden ze společných členů (žalobkyně), je takováto dohoda absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (s ustanovením § 230 obč. zák.). K uvedenému právnímu názoru se Nejvyšší soud přihlásil rovněž v rozsudcích ze dne 28. července 2005, sp. zn. 26 Cdo 2440/2004, a ze dne 19. října 2005, sp. zn. 29 Odo 582/2005, a neodchyluje se od něj ani v projednávané věci.

Byť pro dohodu o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu zákon nepředepisuje písemnou formu, v posuzovaném případě podle zjištěného skutkového stavu žalobkyně (společná nájemkyně a společná členka družstva DVB družstvo), jako převádějící a R. B. jako nabyvatel uzavřeli ohledně předmětného bytu dne 26. června 2002 písemnou dohodu o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu. Byla-li tedy uzavřena písemná dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, kterou ovšem uzavřel pouze jeden ze společných členů, lze – vzhledem k ustálené judikatuře – dovodit, že takováto dohoda je absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem – s ustanovením § 230 obč. zák. Na tom nemůže nic změnit ani odvolacím soudem proklamované „udělení souhlasu (žalobce) své manželce, tj. druhé žalobkyni, k nakládání s členskými právy a povinnostmi.

Vzhledem k uvedenému byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. uplatněn opodstatněně. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil rozsudek odvolacího soudu. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o.s.ř.).

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

## Další články:

- [Dokazování](#)
- [Bolestné](#)
- [Blankosměnka](#)
- [Nájem](#)
- [Ochrana osobnosti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení a dobré mravy](#)
- [Práva dětí](#)