3. 1. 2012

ID: 79790

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu

V důsledku zániku členství převodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu převodci nevzniká vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Při převodu se členství nabývá derivativně (od stávajícího člena družstva), nabyvatel proto neskládá základní členský či vstupní vklad a (z pohledu družstva) nemění se ani hodnota základního kapitálu ani výše obchodního majetku družstva. Členství převodce se vypořádává mezi účastníky smlouvy.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 2675/2010, ze dne 30.11.2011)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci navrhovatelky Mgr. R. L., zastoupené JUDr. P. M., advokátem, se sídlem v P., za účasti družstva „D. – družstvo vlastníků domu“, se sídlem v P., zastoupeného Mgr. V.B., advokátem, se sídlem v P., o zaplacení 164.739,- Kč s příslušenstvím, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 81 Cm 182/2008, o dovolání navrhovatelky proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26. února 2010, č. j. 7 Cmo 213/2009-66, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Vrchní soud v Praze v záhlaví označeným usnesením potvrdil usnesení ze dne 25. února 2009, č. j. 81 Cm 182/2008-27, jímž Městský soud v Praze zamítl návrh, kterým se navrhovatelka vůči družstvu domáhala zaplacení částky 164.739,- Kč s příslušenstvím z titulu vypořádacího podílu.

Soudy vyšly z toho, že:
1/ Navrhovatelka se stala členkou družstva a od 30. června 1997 jí vzniklo právo nájmu bytu č. 19 ve vlastnictví družstva.
2/ Dohodou o převodu členství ze dne 9. dubna 2002, uzavřenou s V. T. jako převádějícím, navrhovatelka nabyla další členská práva a povinnosti včetně práva nájmu k bytu č. 22 ve vlastnictví družstva.
3/ Družstvo byt č. 19, označený jako bytová jednotka č. 1408/18 (spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu), bezplatně převedlo na navrhovatelku s účinky k 1. listopadu 2004. Navrhovatelka je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník jednotky na listu vlastnictví 7513 pro katastrální území Vinohrady.
4/ Dohodou o převodu členství ze dne 1. července 2005, uzavřenou s R. N., navrhovatelka převedla své členství v družstvu včetně práva nájmu k bytu č. 22 na jmenovaného.
5/ Dne 13. ledna 2006 uzavřela navrhovatelka s družstvem dohodu o ukončení členství.

Soudy obou stupňů posuzovaly, zda navrhovatelka byla i po 1. červenci 2005 (do 13. ledna 2006) členkou družstva a zda jí vzniklo právo na vypořádací podíl odvíjející se od členského podílu ve výši 8,04 % vážícího se k bytu č. 19, který byl v roce 2004 bezplatně převeden do jejího vlastnictví.

Odkazuje na § 24 odst. 9 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), odvolací soud přisvědčil navrhovatelce potud, že i po převodu bytu č. 19 do jejího vlastnictví jí zůstalo členství v družstvu zachováno, neboť její majetková účast v družstvu

nadále přesahovala základní členský vklad, zahrnujíc další členská práva a povinnosti vztahující se k bytu č. 22.

Neztotožnil se však s názorem navrhovatelky, podle něhož i po převodu bytu č. 19 do jejího vlastnictví jí zůstala zachována členská práva a povinnosti vztahující se k tomuto bytu, když dovodil, že bezplatným převodem bytu č. 19 do vlastnictví navrhovatelky její členství v družstvu v rozsahu vážícím se k tomuto bytu zaniklo. Navrhovatelka tím fakticky i obdržela hodnotu části svého členského podílu příslušejícího k bytu č. 19; na „vrácení členského podílu“ vztahujícího se k bytu, který jí byl bezplatně převeden do vlastnictví, nemá podle ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů nárok.

Jelikož v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu převodci nevzniká vůči družstvu nárok na vypořádací podíl (neboť se vypořádá s nabyvatelem), odvolací soud uzavřel, že v důsledku dohody ze dne 1. července 2005 se nabyvatel R. N. stal členem družstva namísto navrhovatelky, když vstoupil do všech členských práv a povinností, které ke dni převodu příslušely navrhovatelce; té však nárok na vypořádací podíl vůči družstvu nevznikl.

Dohodu o zániku členství ze dne 13. ledna 2006 měl odvolací soud za absolutně neplatnou, neboť navrhovatelka v době jejího uzavření již členkou družstva nebyla.

Navrhovatelka napadla rozhodnutí odvolacího soudu dovoláním, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), uplatňujíc dovolací důvody dle § 241a odst. 2 o. s. ř. a navrhujíc, aby rozhodnutí odvolacího soudu bylo zrušeno.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí shledává v řešení otázky, zda po převodu družstevního bytu, který není bytem, na jehož výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů ve smyslu § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, do vlastnictví člena družstva zůstanou tomuto členovi zachovány členská práva a povinnosti vztahující se k tomuto bytu.

Nesprávné právní posouzení věci odvolacím soudem spočívá dle dovolatelky v tom, že ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů na převod bytu č. 19 do jejího vlastnictví vůbec nedopadá. Jelikož odvolací soud závěr, proč ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů aplikoval, nijak neodůvodnil, je jeho rozhodnutí navíc i nepřezkoumatelné.

Poukazujíc na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. října 2008, sp. zn. 29 Odo 931/2006, a 31. října 2006, sp. zn. 29 Odo 1378/2006, dovolatelka zdůrazňuje, že byt č. 19 jí byl do vlastnictví převeden nikoli podle § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, ale na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o nájmu bytu, uzavřené mezi navrhovatelkou a družstvem dne 3. dubna 1997. „Převod bytu č. 19 do vlastnictví navrhovatelky tak nemohl mít za následek zánik jejího členství v družstvu; došlo pouze k zúžení jejích členských práv a povinností o právo nájmu k tomuto bytu, když ostatní členská práva a povinnosti vážící se k bytu č. 19 jí zůstala zachována.“

Družstvo navrhuje, aby dovolací soud dovolání jako nepřípustné odmítl.

Dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř. pro řešení otázky dovoláním otevřené, není však důvodné.

Jelikož napadené rozhodnutí odvolacího soudu namítanou nepřezkoumatelností zjevně netrpí a z obsahu spisu nevyplývají žádné vady, k jejichž existenci dovolací soud u přípustného dovolání přihlížel z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), zabýval se Nejvyšší soud - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - tím, zda je dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

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 nebyl zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Podle § 24 zákona o vlastnictví bytů jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev - fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci, jsou tyto převody bezplatné (odstavec první). 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 (odstavec druhý). Převodem jednotky podle odstavců 1 až 8 zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu (odstavec devátý).

V tomto znění platilo citované ustanovení ke dni převodu bytu č. 19 do vlastnictví navrhovatelky (k 1. listopadu 2004) a dosud nedoznalo změn.

Dovolatelce lze přisvědčit potud, že ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů na převod bytu č. 19 do jejího vlastnictví skutečně nedopadá, neboť se vztahuje pouze na převody jednotek podle odstavců 1 až 8 tohoto ustanovení. Ze skutkových zjištění soudů nižších stupňů přitom nevyplývá, že by na výstavbu bytu č. 19 byla poskytnuta finanční, úvěrová či jiná pomoc, jak vyžaduje § 24 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů (např. podle vyhlášky č. 136/1985 Sb.).

Závěr odvolacího soudu, podle něhož po převodu bytu č. 19 do vlastnictví navrhovatelky jí členství v družstvu v rozsahu vážícím se k tomuto bytu zaniklo, je přesto správný.

V usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. října 2006, sp. zn. 29 Odo 1378/2006, byl poprvé formulován a odůvodněn závěr, podle něhož členskými právy a povinnostmi převáděnými dohodou podle § 229 a § 230 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku (dále jen „obch. zák.“), jsou jednak individuální práva a povinnosti určená stanovami vztahující se ke konkrétnímu bytu (případně garáži apod.), která jsou převoditelná jako celek, jednak práva, která příslušejí každému členu družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru. Tato práva mohou zahrnovat i určitý počet hlasů odpovídající dalšímu členskému vkladu. Převede-li člen družstva členská práva a povinnosti vztahující se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru na jinou osobu, stává se tato osoba členem družstva se všemi právy a povinnostmi, které příslušejí každému členu. Přitom převodce, který si ponechal tu část členských práv a povinností, jež se vztahuje k jinému bytu nebo nebytovému prostoru, členem družstva být nepřestává.

K tomuto závěru se pak Nejvyšší soud přihlásil v usneseních ze dne 26. února 2008, sp. zn. 29 Odo 1101/2006, ze dne 29. října 2008, sp. zn. 29 Odo 931/2006, či ze dne 19. října 2011, sp. zn. 31 Cdo 271/2010, jež jsou veřejnosti dostupná na jeho webových stránkách.

Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že navrhovatelce ke dni převodu bytu č. 19 do

jejího vlastnictví příslušely jednak individuální práva a povinnosti určené stanovami vztahující se k bytům č. 19 a č. 22, jednak práva (a povinnosti), které příslušejí každému členu družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru.

K tomu je třeba dodat, že práva a povinnosti, které příslušejí každému členu družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu, dovolatelce logicky příslušely pouze „jednou“, neboť dovolatelka byla „pouze jedenkrát“ členkou družstva. Skutečnost, že dovolatelce příslušely práva a povinnosti určené stanovami vztahující se ke dvěma bytům, nemůže založit její dvojí členství v družstvu.

Úvaha dovolatelky, podle níž i po převodu bytu č. 19 družstvem do jejího vlastnictví jí zůstaly zachovány „práva a povinnosti, vztahující se k tomuto bytu“ (resp. ta jejich složka, která se nepřipíná k bytu), vycházející z názoru, podle něhož by práva a povinnosti, které příslušejí každému členu družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru, náležely členu bytového družstva tolikrát, kolikrát by mu příslušely individuální práva a povinnosti určené stanovami vztahující se k družstevním bytům, je nesprávná, neboť implicitně předpokládá nepřípustné „zdvojení“ této složky členství v družstvu.

Převodem bytu č. 19 do vlastnictví pozbyla dovolatelka členská práva a povinnosti vztahující se k tomuto bytu a zůstala členkou družstva jednak s právy a povinnostmi vztahujícími se k bytu č. 22, jednak s právy a povinnostmi, které jí příslušely jako každému členu družstva a nepřipínaly se ke konkrétnímu bytu. Tato zbývající členská práva a povinnosti převedla dohodou o převodu členství ze dne 1. července 2005 na R. N. V okamžiku, kdy tato dohoda ve smyslu § 230 obch. zák. nabyla účinnosti (kdy byla předložena družstvu), přestala navrhovatelka být členkou družstva.

Zbývá dodat, že ani v důsledku převodu bytu č. 19 do vlastnictví navrhovatelky, ani v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím navrhovatelky v družstvu na R. N. nevznikl navrhovatelce vůči družstvu nárok na vypořádací podíl.

Protihodnotou za členská práva a povinnosti vztahující se k bytu č. 19, která navrhovatelka pozbyla převodem tohoto bytu do vlastnictví, je její vlastnické právo k uvedenému bytu.

Vypořádání členských práv a povinností navrhovatelky vztahujících se k bytu č. 22, spolu s členskými právy a povinnostmi, které se nepřipínaly ke konkrétnímu bytu, proběhlo mezi účastníky jejich převodu (tj. mezi navrhovatelkou a R. N.).

V důsledku zániku členství převodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu totiž převodci nevzniká vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Při převodu se členství nabývá derivativně (od stávajícího člena družstva), nabyvatel proto neskládá základní členský či vstupní vklad a (z pohledu družstva) nemění se ani hodnota základního kapitálu ani výše obchodního majetku družstva. Členství převodce se vypořádává mezi účastníky smlouvy.

Právní posouzení věci odvolacím soudem je tedy ve výsledku správné a dovolací důvod dle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. není dán. Nejvyšší soud proto dovolání podle § 243b odst. 2 části věty před středníkem o. s. ř. zamítl.

Výrok o nákladech dovolacího řízení se opírá o ustanovení § 243b odst. 5, § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., když dovolání navrhovatelky bylo zamítnuto a družstvu vzniklo právo na náhradu účelně vynaložených nákladů.

Ty sestávají z odměny za zastupování advokátem za řízení v jednom stupni (dovolací řízení), jejíž výše se určuje podle vyhlášky č. 484/2000 Sb. (dále jen „vyhláška“), a náhrady hotových výdajů. Podle ustanovení § 3 odst. 1 bod 4, § 10 odst. 3 vyhlášky činí sazba odměny 35.310,- Kč. Spolu s náhradou hotových výdajů dle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 2 x 300,- Kč (za převzetí

zastoupení a vyjádření k dovolání) a náhradou za 20 % daň z přidané hodnoty ve výši 7.182,- Kč podle ustanovení § 137 odst. 3 o. s. ř. tak dovolací soud přiznal družstvu k tíži dovolatelky celkem 43.092,- Kč.

Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (od 1. července 2009) se podává z bodu 1. a 12., části první, článku II. zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)
- Průtahy v řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Platy soudců
- Péče o dítě
- Náklady řízení