

# Vyčlenění z družstva

Členy nového družstva se (za předpokladu splnění podmínek pro vyčlenění) stávají všichni členové družstva dosavadního, kteří jsou nájemci či vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v budově, jíž se vyčlenění týká, bez ohledu na to, zda projeví s vyčleněním souhlas. Přejít vlastníckého práva ve smyslu ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů ve svých důsledcích může znamenat, že vyčleněnému družstvu připadne větší podíl z majetku mateřského družstva, než by mu s ohledem na členské podíly jinak náležel.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 2860/2007, ze dne 13.12.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Družstva P., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) Oblastnímu stavebnímu bytovému družstvu D., zastoupenému advokátem, 2) J. V., a 3) H. V., oběma advokátem, o určení vlastníckého práva k bytovým a nebytovým jednotkám, vedené u Okresního soudu v Děčíně pod sp. zn. 13 C 165/2002, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 10. ledna 2007, č.j. 35 Co 352/2006-184, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 10. ledna 2007, č.j. 35 Co 352/2006-184, se v odstavci II. a III. výroku, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, a ve výroku, jímž bylo v odstavci IV. a V. rozhodnuto o náhradě nákladů řízení mezi účastníky a ve vztahu k České republice, zrušuje a věc se v uvedeném rozsahu vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Děčíně (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 27. 9. 2005, č.j. 13 C 165/2002-144, určil, že žalobce je od 10. 4. 1996 podílem 2413/2820 spoluvlastníkem domu s byty a nebytovými prostory č. p. 1305 v H. ulici v D. I, postaveného na pozemku p. č. 77/3, zapsaného na LV č. 1748 u Katastrálního úřadu pro Ú. k., katastrální pracoviště D., pro k. ú. a obec D. (dále jen „dům“ nebo „předmětný dům“), a vlastníkem bytových jednotek č. 1305/1, 1305/2, 1305/5, 1305/6, 1305/9, 1305/10, 1305/12, 1305/13, 1305/14, 1305/16, 1305/17 a nebytové jednotky – provozovny, dílny č. 1305/18 v domě; dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně předně shledal naléhavý právní zájem žalobce na určovací žalobě ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“). Na základě provedené dokazování pak dospěl k závěru, že družstvo žalobce vzniklo ke dni 10. 4. 1996 vyčleněním z družstva žalovaného 1) podle ustanovení § 29 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnícké vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), neboť byly splněny podmínky stanovené v § 29 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Soud prvního stupně rovněž dovodil (na základě znaleckého posudku znalce Ing. K. D.), že předmětný dům je budovou ve smyslu ustanovení § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů, a tudíž je v dané věci možná aplikace ustanovení § 29 zákona o vlastnictví bytů. Jelikož mezi žalobcem jako vyčleněným družstvem a družstvem dosavadním (žalovaným 1/) nedošlo k dohodě, přešlo na žalobce podle ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, tj. ze zákona, vlastnícké, resp. spoluvlastnické, právo k předmětnému domu ke dni 10. 4. 1996, tedy ke dni jeho vzniku.

K odvolání všech účastníků Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 10. 1. 2007, č.j. 35 Co 352/2006-184, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve

vztahu k žalovanému 1) v části, v níž bylo určeno, že žalobce je spoluvlastníkem společných částí domu podílem 702/2820 a vlastníkem bytových jednotek 1305/1, 1305/2, 1305/5, 1305/6, 1305/9, 1305/10, 1305/12, 1305/13, 1305/14 a 1305/17 v domě. Dále rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se zamítá žaloba na určení spoluvlastnictví žalobce v širším rozsahu, než je jeho spoluvlastnictví ke společným prostorám, a určení vlastnictví k nebytové jednotce č. 1305/18 - provozně, dílně, a že se v celém rozsahu zamítá žaloba proti žalovaným 2) a 3). Odvolací soud rovněž rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud se po doplnění dokazování ztotožnil se skutkovým závěrem soudu prvního stupně, že u žalobce byly splněny všechny podmínky stanovené v § 29 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů pro vznik družstva vyčleněním. Odvolací soud dále dovodil, že z ustanovení § 29 odst. 2 a odst. 3 věta druhá zákona o vlastnictví bytů je zřejmé, že na nové družstvo přechází z družstva dosavadního dnem jeho vzniku vlastnictví k bytovým a nebytovým jednotkám (včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy), k nimž svěřil právo nájmu zakládajícím členům nového družstva. Jelikož žádný ze zakládajících členů družstva žalobce neměl ke dni jeho vzniku právo nájmu k nebytové jednotce č. 1305/18, nepřešlo na žalobce vlastnické právo k této jednotce ze žalovaného 1). Co se týče žalovaných 2) a 3), dospěl odvolací soud k závěru, že tito žalovaní, ani jejich právní předchůdkyně paní M., nebyli zakládajícími členy družstva žalobce (z notářského zápisu z ustavující schůze žalobce a seznamu zakládajících členů žalobce), proto na žalobce nemohlo přejít ani vlastnické právo k bytové jednotce č. 1305/16 (a příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu).

Rozsudek odvolacího soudu v části, v níž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně, napadl žalobce dovoláním, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. s tím, že právní názor odvolacího soudu, na němž spočívá napadený rozsudek, je v rozporu s celkovým smyslem a účelem právní úpravy a nemá oporu v žádném ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Podle dovolatele z dikce ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů jednoznačně vyplývá, že na nové (vyčleněné) družstvo přecházejí okamžikem jeho vzniku veškerá vlastnická (spoluvlastnická) práva k budově, jíž se vyčlenění týká. Nelze tedy dovodit, že by některá vlastnická (spoluvlastnická) práva k dotčené budově mohla i po vyčlenění zůstat družstvu dosavadnímu. Stejně tak členové dosavadního družstva se okamžikem vzniku nového (vyčleněného) družstva stávají jeho členy. V této souvislosti dovolatel odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR publikované pod R 14/1997 a uvádí, že se odvolací soud tímto stanoviskem vůbec nezabýval, ačkoli na něj dovolatel opakovaně upozorňoval. Dovolatel dále připomíná, že pomínutí judikatury publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek může být důvodem pro zrušení rozsudku a přikázání věci jinému senátu, jak vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 551/26 (správně má být uvedeno 2006), s tím, že v daném případě shledává splnění podmínek pro tento postup. Dovolatel navrhuje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadené části zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný 1) se ve svém vyjádření k dovolání plně ztotožňuje s odvolacím soudem a jeho právním posouzením věci a uvádí, že na žalobce mohlo ve smyslu ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů přejít toliko vlastnictví k dosud nepřevedeným bytovým jednotkám spolu s podílem na společných částech domu. Žalovaný 1) navrhuje, aby dovolací soud dovolání zamítl.

Podle žalovaných 2) a 3) bylo v nalézacím řízení prokázáno, že paní M. jako jejich právní předchůdkyně nebyla zakládající členkou družstva žalobce, a ani oni se nikdy nestali jeho členy, tudíž vlastnické právo k bytové jednotce č. 1305/16 nemohlo přejít na žalobce ke dni jeho vzniku a tato bytová jednotka nemůže být předmětem vypořádání práv a povinností mezi žalobcem a žalovaným 1). Žalovaní 2) a 3) proto ve svém vyjádření k dovolání navrhují, aby dovolací soud dovolání odmítl.

Nejvyšší soud jako soud dovolací shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé.

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. 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 jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), je dovolací soud, je-li dovolání přípustné, povinen přihlídnout, i když nebyly v dovolání uplatněny. Existence takových vad v posuzovaném případě tvrzena nebyla a ani z obsahu spisu nebyly tyto vady zjištěny.

Nejvyšší soud tedy napadené rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumal z hlediska uplatněného dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo správně určenou právní normu nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V projednávané věci je třeba dát dovolateli za pravdu v tom, že odvolací soud ustanovení § 29 zákona o vlastnictví bytů vyložil nesprávně, když dovodil, že na vyčleněné družstvo přešlo vlastnické oprávnění toliko k jednotkám, k nimž svědčilo právo nájmu jeho zakládajícím členům.

Ustanovení § 29 zákona o vlastnictví bytů, jež upravuje podmínky, způsob a právní důsledky vyčlenění družstva z družstva dosavadního, je ustanovením kogentní povahy. Podle odst. 2 tohoto ustanovení přechází členství v dosavadním družstvu se vznikem nového družstva na nové družstvo. Z toho vyplývá, že členy nového družstva se (za předpokladu splnění podmínek pro vyčlenění) ex lege stávají všichni členové družstva dosavadního, kteří jsou nájemci či vlastníky bytových nebo nebytových jednotek v budově, jíž se vyčlenění týká, bez ohledu na to, zda projevíli s vyčleněním souhlas (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 4. 1996, sp. zn. II Ozn 7/96, publikovaný v sešitu č. 4, ročník 1997 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 14, a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 3. 2003, sp. zn. 28 Cdo 2417/2002).

Podle § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů se mezi dosavadním a novým družstvem provede vypořádání majetku, práv a povinností. Nedojde-li k jiné dohodě, přechází na nové družstvo vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popř. domu nebo domům uvedeným v odst. 1 cit. § 29, tj. budově (budovám) nebo domu (domům) nacházejícím se ve vlastnictví popř. spoluvlastnictví dosavadního družstva, jehož členové dvoutřetinovou většinou rozhodli o vyčlenění. Zákon tedy přechod vlastnického práva z dosavadního družstva na družstvo nové neváže na existenci nájemního práva jednotlivých členů nového družstva ke konkrétní bytové či nebytové jednotce nacházející se v předmětné budově, nýbrž vychází z vlastnického oprávnění, jež k budově jako celku svědčilo dosavadnímu družstvu.

K uvedenému výkladu ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů se přiklonil rovněž Ústavní soud ČR, jak vyplývá z jeho usnesení ze dne 21. 12. 2004, sp. zn. II. ÚS 762/2002, v němž se zabýval otázkou koncepce přechodu vlastnického (spoluvlastnického) práva z dosavadního družstva na družstvo nové ve smyslu ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů z pohledu ustanovení čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Dovodil přitom, že přechod vlastnického práva ve smyslu cit. ustanovení § 29 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů sice ve svých důsledcích může znamenat, že vyčleněnému družstvu připadne větší podíl z majetku mateřského družstva, než by mu s ohledem na

členské podíly jinak náležel – typicky se jedná o nebytové prostory nacházející se v budově, jíž se vyčlenění týká, k nimž obvykle nesvědčí nájemní právo žádnému z členů družstva, v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod však není. Přechodem vlastnictví k budově totiž není dotčena možnost dosavadního družstva domoci se přiměřené náhrady v rámci vypořádání majetku, práv a povinností mezi oběma družstvy (srov. shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 29 Odo 642/2005).

Za daného stavu byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) uplatněn opodstatněně. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu v části výroku, jíž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně, a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil věc v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolatel, odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 551/2006, namítá, že jsou v posuzovaném případě splněny podmínky pro nařízení projednání a rozhodnutí věci jiným senátem odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 243b odst. 5 věty první a § 221 odst. 2 o.s.ř.

Ustanovením § 221 odst. 2 o.s.ř. (aplikovatelným podle § 243b odst. 5 věty první o.s.ř. v dovolacím řízení) je založena pravomoc odvolacího soudu, ruší-li rozhodnutí soudu prvního stupně pro nedodržení závazného právního názoru, nebo protože v řízení došlo k závažným vadám, nařídít, aby věc v novém řízení projednal a rozhodl jiný senát (samosoudce), nebo přikázat věc jinému soudu, kterému je nadřízen. Tohoto postupu soud využít může, ale nemusí. Při svém rozhodování však vždy musí uvážit, zda bez přijetí takového opatření bude věc v přiměřené době soudem v dosavadním obsazení náležitě rozhodnuta. K přikázání věci jinému soudu, stejně jako nařízení projednání věci jiným senátem soudu dosavadního, by mělo docházet pouze výjimečně, a to ze závažných důvodů, neboť tento postup znamená průlom do ústavně zaručené zásady, že nikdo nesmí být odňat svému zákonnému soudci a že příslušnost soudu a soudce stanoví zákon (čl. 38 odst. 1 Listiny základních práv a svobod).

Závěry vyslovené Nejvyšším soudem ČR v usnesení ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 551/2006, na něž dovolatel poukazuje, tak nelze aplikovat bezvýhradně, aniž by soud zvažoval konkrétní okolnosti daného případu, neboť by v konečném důsledku mohlo dojít k nežádoucímu nerovnoměrnému zatěžování soudů (soudců) s negativními dopady na rychlost a efektivnost soudního řízení. Ačkoli dovolateli nelze upřít, že odvolací soud v posuzovaném případě pochybil, když na jím uplatněný judikovaný právní názor nereagoval, neshledal dovolací soud po pečlivém zvážení všech okolností a prostudování spisu za nezbytné, aby bylo nařízeno projednání a rozhodnutí věci jiným senátem odvolacího soudu, neboť dospěl k závěru, že zde nejsou skutečnosti nasvědčující tomu, že by odvolací soud v přiměřené době nerozhodl v intencích právního názoru dovolacího soudu, jímž je odvolací soud vázán (§ 243d odst. 1 věta první, část věty za středníkem a § 226 odst. 1 o.s.ř.). Nelze ovšem vyloučit, že věc projedná jiný senát odvolacího soudu, pokud tak stanoví jeho rozvrh práce.

Dovolací soud v této souvislosti připomíná, že z hlediska požadavku na přesvědčivost soudních rozhodnutí (§ 157 odst. 2 ve spojení s § 167 odst. 2 o.s.ř.) je třeba, aby se soud v písemném odůvodnění svého rozhodnutí vypořádal mimo jiné s právně významnými námitkami účastníka, obzvláště vycházejí-li z právního závěru, jenž v jiné skutkově či právně obdobné věci zaujal v rozhodnutí Nejvyšší soud ČR (srov. rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem publikované pod 5/2005 v časopisu Soudní rozhledy, C.H.BECK, s. 183).

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)