23. 5. 2005

ID: 33198

Vypořádání mezi družstvy podle zákona č. 72/1994 Sb.

Na vyčleněné družstvo ze zákona nepřechází podle § 29 odst. 3 zákona pozemek, na němž stojí budovy, kterých se vyčlenění týká.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1297/2003, ze dne 14.10.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Lidového bytového družstva v P., zastoupeného advokátem, proti žalovanému Bytovému družstvu "N.", zastoupenému advokátkou, o určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu Plzeň - město pod sp. zn. 16 C 42/2002, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 13.1.2003, č.j. 18 Co 504/2002-83, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 16.2.1998 u Okresního soudu Plzeň - město domáhal se žalobce vydání rozsudku, kterým se určuje, že vlastníkem pozemku blíže popsanému v petitu žaloby, je žalobce. Tvrdil, že podle § 29 odst. 3 zákona č. 172/1994 Sb. o vlastnictví bytů nepřechází rozhodnutím o vyčlenění nového družstva vlastnictví k pozemku, na kterém je budova nově vyčleňujícího se družstva postavena.

Okresní soud Plzeň - město jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 12.2.2002, č.j. 16 C 42/2002-65, žalobě vyhověl. Vyšel ze zjištění, že žalovaný vznikl vyčleněním v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 72/1994 Sb. zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni v oddělení DR, vložka 1629 ke dni 1.6.1995. Vzal za prokázáno, že pozemek, jež je předmětem sporu, tedy parcela č. 10026 je o výměře 382 m2 veden jako zastavěná plocha pod budovou č.p. 1818. Ze záznamu jednání ze dne 24.3.1997 a z protokolu o předání a převzetí ze dne 22.4.1997 soud prvního stupně zjistil, že mezi účastníky řízení nedošlo k dohodě ohledně převedení pozemku a nebytových prostor vyčleněnému družstvu, když dosavadní družstvo trvá na jejich převedení za finanční úhradu. Zaujal názor, že jelikož rozsudek soudu o určení vlastnictví je podkladem pro zápis vlastnictví do katastru nemovitostí (záznamem podle § 7 odst. 1 zákona č. 265/92 Sb. v platném znění) a zároveň žalobce nemá jinou možnost zajistit zápis vlastnického práva do katastru jiným způsobem, byl podle § 80 písm. c/ o.s.ř naléhavý právní zájem na určení v daném případě shledán. Dospěl tedy k závěru, že žalovaný se nestal vlastníkem předmětného pozemku. Uzavřel, že v daném případě nemohlo dojít k přechodu vlastnictví na základě ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. před novelou, neboť dle výše uvedeného zákonného ustanovení s přechodem vlastnictví přecházely na nové družstvo pouze souhrn majetkových hodnot a zdrojů jejich krytí týkající se budov či domů. Dále vyslovil závěr, že mezi souhrn majetkových hodnot a zdrojů jejich krytí pozemek nepatří a tento souhrn se týká a odvíjí od existence budov či domů. Dovodil, že jediným možným způsobem, na základě něhož by se žalovaný mohl stát vlastníkem pozemku, by muselo být vzájemné vypořádání obou družstev na základě vzájemné dohody respektující zákonné předpoklady vyžadované pro převod vlastnictví k nemovitosti. Poukazoval též na to, že ustanovení § 30 odst. 1 novely zákona č. 72/1994 Sb. zakotvilo, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjato vlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiná práva k pozemku. V této souvislosti vyslovil, že novela zákona č.

72/1994 Sb. danou problematiku nově zakotvila a nikoli upřesnila, přičemž podotkl, že soud není oprávněn nahradit či doplnit zákonnou úpravu platnou v posuzované době.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13.1.2003, č.j. 18 Co 504/2002-83, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně. Převzal skutková zjištění učiněná soudem prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právním posouzením podle § 29 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. Shodně se soudem prvního stupně vyslovil, že s přechodem vlastnictví k budovám přecházejí na nové družstvo zdroje jejich krytí (státní příspěvek, členské podíly a investiční úvěr) a dále souhrn majetkových hodnot, týkajících se těchto budov. Podle odvolacího soudu pod tímto pojmem je třeba rozumět prostředky určené na financování oprav a údržby předmětných budov a prostředky tvořené ze zisku těchto budov jako dřívějších samostatně hospodařících středisek dřívějšího družstva. Dospěl k závěru, že ze zákona (na rozdíl od budovy) nepřechází ani vlastnictví k pozemku ani jiná práva, například právo nájmu, výpůjčky, práva z věcného břemene ani práva ze smlouvy o bezplatném trvalém užívání podle § 70 hospodářského zákoníku a § 4 a 10 vyhl. č. 119/1988 Sb. o hospodaření s národním majetkem. Odvolací soud tedy uzavřel, že pokud jde o pozemky, nedojde-li k dohodě mezi původním a novým družstvem, tak vlastnictví k pozemkům, na nichž stojí budovy nového družstva, ze zákona na nové družstvo nepřecházejí. Ohledně námitek žalovaného, že podle § 30 novely zákona č. 72/1994 Sb. současně s právem vlastnictví k bytové jednotce se převádí i pozemek poukazoval na ustanovení § 2 písm. h/ téhož zákona, podle něhož jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Vyslovil závěr, že ustanovení § 30 novely zákona č. 72/1994 Sb. se týká jednotky a nikoli budovy.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dne 14.4.2003 dovolání, jehož přípustnost dovozoval zřejmě podle obsahu z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Namítal, že rozhodnutí odvolacího soudu má ve věci samé po právní stránce zásadní význam spočívající ve výkladu § 29 zákona č. 72/1994 Sb. ve vztahu k tomu, zda pozemek je majetkovou hodnotou přecházející na vyčleněné družstvo současně s budovou. Tvrdil, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. Vytýkal soudům obou stupňů, že se nevypořádaly se skutečností, z jakého důvodu není pozemek, na němž je budova postavena, zařazen mezi souhrn majetkových hodnot týkající se budovy. Konstatoval, že předmětný pozemek je majetkovou hodnotou související s budovou, a to jak ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., tak zejména ve smyslu § 118 odst. 1 o.z. Nesouhlasil se závěry soudů obou stupňů, že na vyčleněné bytové družstvo přejde jako na právního nástupce vlastnické právo k budově a nikoli k pozemku. Poukazoval též na ustanovení § 29 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., z něhož vyplývá, že o vyčlenění z družstva rozhodují nájemci nebo vlastníci bytů nebo nebytových prostor v budově či budovách, popřípadě v domě nebo domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, kteří jsou členy tohoto družstva. Podle dovolatele jsou to tedy osoby zároveň disponující spoluvlastnickým podílem na pozemku, na kterém je budova postavena. Zdůvodňoval, že ustanovení § 30 novely zákona č. 72/1994 Sb. má přímou souvislost s § 29 téhož zákona. Navrhl proto zrušení rozhodnutí odvolacího soudu a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel v souladu s body 1., 15.,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, z občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. ledna 2001. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen ,,o.s.ř.).

Zjistil dále, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení řádně zastoupeným advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.). Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. Přezkoumal proto dovoláním napadený rozsudek

odvolacího soudu a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

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 a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Vzhledem k tomu, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaného ustanovení spojena se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, kterým je možno dovolání odůvodnit, je tedy důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost takového dovolání nezakládají). Nesprávným právním posouzením věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy).

Podle § 242 odst. 3 o.s.ř. lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Vzhledem k důvodům podaného dovolání je předmětem dovolacího přezkumu posouzení správnosti právních závěrů odvolacího soudu, nesoucích se k výkladu ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. ve vztahu k tomu, zda ze zákona na vyčleněné družstvo s přechodem vlastnictví k budovám přechází i vlastnictví pozemku, na němž stojí budovy vyčleněného družstva.

Podle § 29 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví), ve znění účinném od 1.7.2000, (dále jen ,,zákon“) mezi dosavadním družstvem a novým družstvem se provede vypořádání majetku, práv a povinností, které z dosavadního družstva přecházejí na nové družstvo, přičemž se vychází z toho, že toto vypořádání je vzájemné; pokud nedojde k jiné dohodě, vypořádává se v penězích. Nedojde-li k jiné dohodě, přechází na nové družstvo vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popřípadě domu nebo domům uvedeným v odstavci 1 zákona. S přechodem vlastnictví nebo spoluvlastnictví k budově nebo budovám, popřípadě domu nebo domům přechází na nové družstvo dnem jeho vzniku souhrn majetkových hodnot a zdrojů jejich krytí týkajících se této budovy nebo budov, popřípadě domu nebo domů. Vypořádání se provede v poměru součtu vypořádacích podílů členů nového družstva a členů dosavadního družstva. Nárok na vypořádání je splatný uplynutím šesti měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž došlo ke vzniku nového družstva.

Z gramatického výkladu výše uvedeného ustanovení zákona tak vyplývá, že pokud jde o pozemky, nedojde-li k dohodě mezi původním a novým družstvem, tak vlastnictví k pozemkům, na kterých stojí budovy nového družstva ze zákona na nové družstvo nepřecházejí. Je nutno přisvědčit odvolacímu soudu, pokud uzavřel, že na vyčleněné družstvo ze zákona nepřechází podle § 29 odst. 3 zákona pozemek, na nichž stojí budovy, kterých se vyčlenění týká. Dovolací soud se stejně tak ztotožňuje s

právními závěry odvolacího soudu, podle nich nelze z ustanovení § 30 novely zákona dovodit vlastnictví žalovaného k předmětnému pozemku, a pro stručnost na příslušnou pasáž rozsudku odvolacího soudu odkazuje.

Dovolací důvod uplatněný žalovaným tak není v projednávané věci dán. Rozhodnutí odvolacího soudu je za této situace třeba považovat za správné. Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2 o.s.ř. dovolání zamítl.

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)