7. 2. 2006

ID: 38554

Zánik společného členství v bytovém družstvu

Je-li zrušeno právo společného nájmu družstevního bytu rozvedenými manželi a určeno, kdo z nich bude jako nájemce a člen družstva byt užívat, zaniká společné členství v družstvu. Členský podíl v družstvu se jako původně společné majetkové právo manželů stává ve vztahu k družstvu majetkovým právem jen jednoho z manželů. Pokud v daném případě do tří let od zániku bezpodílového spoluvlastnictví ke zrušení práva společného užívání družstevního bytu účastníky ve smyslu § 177 ObčZ (nyní společného nájmu družstevního bytu podle § 705 odst. 2 ObčZ v platném znění) a k vypořádání členského podílu v rámci vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví účastníků nedošlo, pak jeho vypořádání spadá pod režim § 149 odst. 4 ObčZ jako tzv. ostatní majetkové právo manželům společné. Toto právo se již vypořádává podle zásad pro vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 142 ObčZ), nikoli za použití § 150 ObčZ.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2565/2003, ze dne 31.3.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce J. P., zastoupeného advokátem, proti žalované E. H., zastoupené advokátem, o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu a o vzájemném návrhu žalované o vypořádání podílu ve stavebním bytovém družstvu, vedené u Okresního soudu v Kolíně pod sp. zn. 5 C 404/99, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 14. května 2003, č. j. 30 Co 171/2003-131, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Kolíně (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 9. října 2000, č. j. 5 C 404/99-31, ve znění usnesení ze dne 15. dubna 2001, č. j. 5 C 404/99-44, zrušil právo společného nájmu k družstevnímu bytu č. 5 o velikosti 3 + 1 ve 3. podlaží domu čp. 362 v K. s tím, že výlučným nájemcem bytu a jediným členem stavebního bytového družstva se stává žalobce. Žalobci uložil, aby žalované na vypořádání podílu ze Stavebního bytového družstva K. zaplatil částku 325 000,- Kč, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že účastníci uzavřeli manželství 20. 7. 1963 a že jejich manželství zaniklo rozvodem k 24. 7. 1986, kdy nabyl právní moci rozsudek Okresního soudu v Kolíně z 26. 6. 1986, sp. zn. 5 C 483/86, jímž bylo jejich manželství rozvedeno. Žalobci vzniklo 26. 9. 1983 právo na přidělení družstevního bytu č. 5 u Stavebního bytového družstva S. K. o velikosti 3 + 1 ve 3. podlaží domu č. p. 362 v K. Účastníci mají k tomuto bytu společné členství v družstvu a zůstatková hodnota členského podílu k předmětnému bytu činí 14 466,- Kč. Někdy v roce 1986 se žalovaná z bytu odstěhovala. Mezi účastníky nedošlo k dohodě o tom, který z nich bude byt nadále užívat. Obvyklá cena družstevních bytů o velikosti 3 + 1 se v dané lokalitě se pohybuje v rozmezí 600 000,- Kč až 700 000,- Kč. Soud prvního stupně se přiklonil k názoru žalované, že v daném případě s ohledem na § 150 odst. 4 ObčZ platí právní domněnka, že „ostatní nevypořádaná majetková práva“ jsou v podílovém spoluvlastnictví bývalých manželů a že jejich podíly jsou stejné. Soud se postavil na stanovisko, že pro účely vypořádání členského podílu v bytovém družstvu je třeba hodnotu tohoto podílu stanovit v tržní ceně. Podle soudu prvního stupně „za tržní cenu členského podílu v bytovém družstvu lze pokládat cenu, za kterou je možné v konkrétním čase a místě nabýt členská práva a povinnosti k bytu srovnatelné velikosti, vybavení, polohy apod.“. K částce 325 000,- Kč dospěl volnou úvahou na podkladě zjištěných obvyklých cen družstevních bytů zjištěných dotazy u realitních kanceláří.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobce usnesením ze dne 27. července 2001, č. j. 30 Co 285/2001-49, odmítl odvolání směřující proti výrokům o zrušení práva společného nájmu k družstevnímu bytu a určení výlučného nájemce a jediného člena družstva a rozsudek soudu prvního stupně ve znění doplňujícího usnesení zrušil ohledně zaplacení částky 325 000,- Kč za vypořádání členského podílu ve stavebním bytovém družstvu, jakož i ve výrocích o nákladech řízení a soudním poplatku, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Podle odvolacího soudu jestliže si účastníci v tříleté lhůtě od zániku jejich bezpodílového spoluvlastnictví nevypořádali

majetková práva spojená s členstvím v bytovém družstvu, platí nevyvratitelná právní domněnka § 149 odst. 4 občanského zákoníku ve znění novely provedené zákonem č. 131/1992 Sb., což znamená, že z majetkových práv jsou oprávněni a zavázáni rovným dílem. Ztotožnil se s právním názorem soudu prvního stupně, že pro stanovení ceny tohoto majetkového práva je třeba vycházet z ceny obvyklé, tj. z ceny, kterou by bylo možno dosáhnout za převod členských práv a povinností v rozhodné době a místě. Pochybení soudu prvního stupně odvolací soud spatřoval v tom, že obvyklou cenu stanovil volnou úvahou na podkladě sdělení dvou místních realitních kanceláří, aniž si vyžádal znalecký posudek z oboru ekonomika – odhady cen, jímž by byla určena skutečná hodnota konkrétního bytu.

Soud prvního stupně rozsudkem ze dne 17. října 2002, č. j. 5 C 404/99-108, po doplnění dokazování znaleckým posudkem o ceně bytu uložil žalobci, aby žalované zaplatil na vypořádání podílu ze Stavebního bytového družstva K. částku 325 000,- Kč s příslušenstvím, a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení a soudním poplatku. Ze znaleckého posudku Ing. M. K. zjistil, že obvyklá cena předmětného bytu ke dni zrušení práva společného nájmu účastníků k předmětnému bytu, tj. k 13. 9. 2001, činila 660 000,- Kč. Žalobce by tedy měl žalované zaplatit 330 000,- Kč. Žalovaná se však domáhala zaplacení částky 325 000,- a svůj žalobní návrh po doplnění dokazování znaleckým posudkem nezměnila.

Odvolací soud k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 14. května 2003, č. j. 30 Co 171/2003-131, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně i s jeho právním posouzením věci. Dodal, že okamžikem právní moci rozsudku, kterým bylo zrušeno právo společného nájmu účastníků k předmětnému bytu, zaniklo jejich společné členství v bytovém družstvu a členem družstva byl určen jen žalobce, vzniklo žalované právo na vyrovnání podílů z členských práv v družstvu, a to na vyplacení přiměřené náhrady podle § 142 odst. 1 občanského zákoníku per analogiam (§ 853 občanského zákoníku). Pro vyrovnání je rozhodující obvyklá cena členských práv a povinností ke dni zániku společného členství rozvedených manželů v družstvu. Nelze vycházet ze zůstatkové hodnoty členského podílu, ani z vypořádacího podílu podle § 233 odst. 3 ObchZ. Znalecký posudek Ing. Kačerovského považoval za správný.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Žalobce nesouhlasí s tím, že soudy při vypořádání podílů z členských práv v družstvu aplikovaly § 142 odst. 1 ObčZ, odvolací soud ve smyslu § 853 občanského zákoníku analogicky. Podle žalobce citované ustanovení na vypořádání podílů z členských práv v družstvu aplikovat nelze. Poukázal na to, že mu nebylo umožněno uplatnit veškerá práva z titulu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Při vypořádání podílového spoluvlastnictví má spoluvlastník možnost vyjádřit se, zda s ohledem na částku, kterou by měl z titulu vypořádání zaplatit, věc chce či nikoli. Žalobce se chtěl stát výlučným nájemcem bytu, ale ne za předpokladu, že bude muset zaplatit žalované na vypořádání tak vysokou částku. Protože nepředpokládal změnu dosavadní soudní praxe a rozsudek o zrušení práva společného nájmu bytu již nabyl právní moci, je tím omezen na svých právech, které by při vypořádání podílového spoluvlastnictví mohl uplatnit. Navrhl, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu, ale i soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla zamítnutí dovolání s tím, že žalobce byl určen výlučným nájemcem předmětného bytu a jediným členem družstva na jeho návrh a že pro vypořádání podílů z členských práv a povinnosti v bytovém družstvu jiný postup, než analogicky podle § 142 občanského zákoníku, nepřicházel v úvahu.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, nejprve zkoumal, zda jde o dovolání přípustné.

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

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 OSŘ. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) OSŘ nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 OSŘ, podle nichž 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. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam, neboť

dovolací soud dosud v žádném sporu o vypořádání členského podílu v bytovém družstvu mezi bývalými manžely neřešil námitky takového obsahu, jaké uplatnil žalobce.

Dovolací soud přezkoumal rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu dovolatelem uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Podle § 868 občanského zákoníku pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992, se však posuzují podle dosavadních předpisů. Manželství účastníků bylo pravomocně rozvedeno k 24. 7. 1986 a k tomuto dni také podle § 148 odst. l občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. zaniklo i jejich bezpodílové spoluvlastnictví. Proto je třeba na vypořádání jejich bezpodílového spoluvlastnictví aplikovat ustanovení občanského zákoníku ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. - ObčZ.

Podle § 149 odst. 4 ObčZ nedošlo-li do tří let od zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebylo-li bezpodílové spoluvlastnictví manželů na návrh podaný do tří let od jeho zániku vypořádáno rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci z bezpodílového spoluvlastnictví pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako jejich vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné. Totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, manželům společných.

Ze znění § 149 odst. 4 ObčZ jasně vyplývá, že na majetková práva manželům společná, která nebyla do tří let od zániku BSM vypořádána dohodou nebo ohledně nichž nebyl v téže lhůtě podán návrh na jejich vypořádání soudem, se přiměřeně použije ustanovení o podílovém spoluvlastnictví, přičemž se pak vychází z toho, že jejich podíly na takovém majetku jsou stejné. Výhrady žalobce k aplikaci § 142 odst. 1 ObčZ na daný případ jsou oprávněné jen potud, že k této aplikaci nebylo třeba odkazovat na ustanovení občanského zákoníka umožňující analogii legis (§ 853 ObčZ v platném znění), neboť použití uvedeného ustanovení na případy daného druhu je plně odůvodněno již samotným zněním ustanovení § 149 odst. 4 věty druhé a třetí ObčZ, která věci a práva zde uvedená podřazuje pod režim podílového spoluvlastnictví. V případě majetkových práv se pak jedná o přiměřené použití jen proto, že ustanovení občanského zákoníka o podílovém spoluvlastnictví se týkají věcí, nikoli práv (srov. § 136 odst. 1 ObčZ a § 137 odst. 1 ObčZ). Toto dílčí pochybení odvolacího soudu v rámci právního posouzení je však jen formální povahy a nemá vliv na hodnocení právních závěrů tohoto soudu jako závěrů správných.

Podle § 705 odst. 2 ObčZ v platném znění nabyl-li právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem, právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Je-li zrušeno právo společného nájmu družstevního bytu rozvedenými manželi a určeno, kdo z nich bude jako nájemce a člen družstva byt užívat, zaniká společné členství v družstvu. Členský podíl v družstvu se jako původně společné majetkové právo manželů stává ve vztahu k družstvu majetkovým právem jen jednoho z manželů. Pokud v daném případě do tří let od zániku bezpodílového spoluvlastnictví ke zrušení práva společného užívání družstevního bytu účastníky ve smyslu § 177 ObčZ (nyní společného nájmu družstevního bytu podle § 705 odst. 2 ObčZ v platném znění) a k vypořádání členského podílu v rámci vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví účastníků nedošlo, pak jeho vypořádání spadá pod režim § 149 odst. 4 ObčZ jako tzv. ostatní majetkové právo manželům společné. Toto právo se již vypořádává podle zásad pro vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 142 ObčZ), nikoli za použití § 150 ObčZ.

Jestliže se žalobce stal podle pravomocného rozhodnutí soudu jediným nájemcem výše označeného družstevního bytu a výlučným členem stavebního bytového družstva, je tím nezměnitelně dáno právo žalované na vypořádání celkové hodnoty členského podílu podle zásad uvedených v § 142 ObčZ se závazným východiskem, že podíly účastníků jsou stejné. Žalobcova neznalost toho, jak soudy v těchto případech postupují či mohou rozhodnout, resp. v jaké výši poskytují druhému z manželů náhradu za polovinu členského podílu, není pak právně relevantní. Žalobce ostatně v dovolání nenamítá, že by obvyklá (tržní) cena členského podílu byla stanovena v nesprávné výši.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud věc posoudil po právní stránce správně. Proto je správný i dovoláním napadený rozsudek a dovolání muselo být podle § 243b odst. 2 OSŘ zamítnuto.

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

Další články:

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)