Zpráva Nejvyššího soudu ČSR ze dne 24.06.1983, sp. zn. Cpj 182/82, ECLI:CZ:NS:1983:CPJ.182.1982.1

Číslo: 34/1983

Právní věta: K některým otázkám osobního užívání družstevních bytů

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 24.06.1983

Spisová značka: Cpj 182/82

Číslo rozhodnutí: 34

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Zpráva

Hesla: Bezpodílové spoluvlastnictví manželů, Byt, Dědění, Družstvo stavební bytové, Hospodaření s byty, Manželství, Právo osobního užívání bytu, Řízení před soudem, Rozhodnutí jiných orgánů, Rozhodnutí soudu, Služby, Smír soudní, Úroky, Výměna bytu

Předpisy: 99/1963 Sb. § 80
§ 128 40/1964 Sb. § 39
§ 150
§ 154
§ 155
§ 156
§ 164
§ 166
§ 168
§ 170
§ 176
§ 177
§ 179
§ 180
§ 181
§ 183
§ 184
§ 187
§ 188
§ 451
§ 47
§ 496
§ 501 45/1964 Sb. § 8 154/1975 Sb. § 1 50/1976 Sb. § 96
§ 85
§ 99

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 34/1983 sb. rozh.

K některým otázkám osobního užívání družstevních bytů

(Ze zprávy o rozhodování soudů o užívání družstevních bytů, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky, Cpj 182/82 z 24. 6. 1983)

Se vzrůstajícím podílem družstevní výstavby na celkové bytové výstavbě roste počet i závažnost sporů, v nichž se řeší užívací vztahy k družstevnímu bytu a v nichž soud vedle ustanovení občanského zákoníku 1) používá Vzorové stanovy stavebních bytových družstev schválené usnesením vlády ČSR č. 47 z 12. 3. 1975 2) a musí brát zřetel také na vydané směrnice Českého svazu bytových družstev. 3)

Proto se občanskoprávní kolegium Nejvyššího soudu České socialistické republiky zabývalo hodnocením úrovně řízení a rozhodování soudů v těchto věcech a spornými výkladovými právními otázkami, které před soudy vyvstávají, zobecněním získaných poznatků a správným výkladem uvedených právních předpisů.

I.

A. Vznik práva osobního užívání družstevního bytu

Právo osobního užívání družstevního bytu vzniká dohodou o odevzdání a převzetí bytu, uzavřenou mezi stavebním bytovým družstvem a jeho členem (§ 155 o. z., čl. 32 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975). Vzniká také v důsledku dědění tomu z dědiců, kterému připadl členský podíl (§ 179 odst. 2 o. z., čl. 20 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975).

Ze zákona vzniká toto právo ve formě práva společného užívání bytu manžely okamžikem sňatku také tomu, kdo uzavře manželství s uživatelem družstevního bytu, a manželovi, který žije trvale s manželem, jemuž vznikne právo osobního užívání družstevního bytu (§ 175 odst. 2, 3 a § 176 odst. 2 o. z. a čl. 45 odst. 2 uvedených Vzorových stanov).

1. Dohoda o odevzdání a převzetí bytu

a/ Právo na uzavření dohody (§ 155 odst. 1 o. z. a čl. 14 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975) má člen, který ve lhůtě stanovené představenstvem družstva zaplatí členský podíl a jemuž je rozhodnutím představenstva byt přidělen [§ 154 odst. 2 o. z. a čl. 14 písm. c) uvedených Vzorových stanov]. Byt, který byl předtím užíván, musí být uvolněn předchozím uživatelem.

Dohoda o odevzdání a převzetí bytu je naprosto převažující právní skutečností, na jejímž základě vzniká právo užívat družstevní byt.

b/ Právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu je soudně vynutitelné pro případ, že družstvo odmítá se členem dohodu zavřít, ačkoliv mu na její uzavření vzniklo právo. Soudům však nepřísluší přezkoumávat rozhodnutí družstva o přidělení bytu, a to ani v těch případech, kdy se

původní rozhodnutí mění. Již ve stanovisku Nejvyššího soudu ČSR uveřejněném pod č. 3/1977 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek bylo zdůrazněno, že pravomoc družstva znamená souhrn oprávnění a povinností, jež jsou svěřeny právní normou určitému orgánu, který je povinen je uplatňovat ve všech případech stanovených právním předpisem. Je-li určitá pravomoc svěřena některému orgánu, pak ji nemůže vykonávat jiný orgán, pokud právním předpisem není stanoveno něco jiného. Zásada vyjádřená v uvedeném stanovisku platí i v případech, v nichž byl družstevní byt přidělen rozhodnutím příslušného orgánu družstva občanu, který nebyl členem družstva.

Rozhodnutí o přidělení bytu je platné a závazné pro družstvo i přesto, že bylo vydáno v rozporu s družstevními předpisy. Takové rozhodnutí by mohlo být odstraněno pro rozpor s předpisem jen za splnění podmínek uvedených v ustanovení čl. 22 Vzorového jednacího řádu stavebních bytových družstev, uveřejněného pod č. 11/1975 Zpravodaje Českého svazu bytových družstev a doplněného směrnicemi Českého svazu bytových družstev, uveřejněnými pod č. 11/1977 Zpravodaje ČSBD, a to ve lhůtách v něm uvedených. Nestane-li se tak a existuje-li rozhodnutí příslušného orgánu, jímž byl družstevní byt přidělen, a to v době, kdy byla uzavřena dohoda o odevzdání a převzetí bytu, vzniklo na jejím základě právo osobního užívání bytu podle ustanovení § 155 odst. 1 o. z. (čl. 32 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975).

Není-li rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydáno orgánem družstva, nemůže občan, jemuž družstevní byt byl přidělen jiným orgánem (např. národním výborem), s družstvem platně uzavřít dohodu o odevzdání a převzetí bytu a právo osobního užívání bytu tu nevznikne.

Přidělení bytu se musí stát rozhodnutím, které má písemnou formu (stanovenou čl. 17 odst. 2 Vzorového jednacího řádu stavebních bytových družstev) a musí být doručeno doporučeným dopisem. Jestliže byl byt přidělen rozhodnutím, které nebylo vyhotoveno písemně, nedošlo k řádnému přidělení bytu, dohoda o odevzdání a převzetí bytu není platná (§ 39 o. z.) a právo osobního užívání družstevního bytu nevznikne.

c/ O dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu se sepisuje zápis, který podepisují oprávněný zástupce družstva a člen družstva. Sepsání zápisu není podmínkou platnosti dohody. Má ovšem význam důkazní při případném sporu za předpokladu, že jeho obsah skutečně odpovídá obsahu dohody, popřípadě tuto dohodu obsahuje. Zápis se sepisuje podle čl. 32 odst. 2 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 a musí v něm být zejména uvedeno rozhodnutí o přidělení bytu, předmět a rozsah práva užívat byt včetně jeho příslušenství, výše úhrady za užívání bytu a za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, případně způsob určení úhrady a popis stavu bytu.

d/ Forma dohody o odevzdání a převzetí bytu není občanským zákoníkem ani vzorovými stanovami předepsána. Může být proto uzavřena písemně i ústně; může být uzavřena i mlčky.

e/ Při řešení otázky, kdy došlo k uzavření dohody a kdy z ní vznikla práva a povinnosti (zejména povinnost platit úhradu za užívání bytu) v případech, v nichž k dohodě došlo ústně nebo konkludentním jednáním a chybí zápis o dohodě, usuzují soudy správně na úmysl účastníků z okolností případu (§ 35 o. z.); zejména v tomto ohledu zjišťují den předání klíčů od bytu a nastěhování se do bytu se souhlasem družstva.

f/ Určení výše úhrady za užívání bytu a za služby, které jsou s užíváním družstevního bytu spojeny, je důležitou součástí dohody o odevzdání a převzetí bytu. Součástí dohody je i určení rozsahu příslušenství bytu. Pokud se účastníci v naznačených směrech nedohodnou, rozhodně představenstvo družstva (§ 156 odst. 2 o. z. a čl. 41 odst. 3, čl. 32 odst. 3 i čl. 64 odst. 2 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975).

2. Dědění členského podílu

Otázku vzniku práva osobního užívání družstevního bytu děděním řeší soudy v praxi jen zcela výjimečně. Plně respektují ustanovení § 179 odst. 2 a § 180 odst. 2 o. z. a čl. 20 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975, z nichž vyplývá, že zemřel-li uživatel družstevního bytu a nejde-li o byt, k němuž existovalo právo společného užívání bytu manžely, kteří byly zároveň společnými členy družstva, přechází dnem smrti uživatele právo užívat byt na toho dědice, jemuž připadl členský podíl v důsledku potvrzení o nabytí dědictví (§ 481 o. z.), dohody dědiců (§ 482 o. z.) nebo v důsledku rozhodnutí státního notářství o provedení vypořádání mezi dědici (§ 483 o. z.). Tento členský podíl, popřípadě základní členský vklad (čl. 20 uvedených Vzorových stanov), může zdědit a členem družstva se stát vždy jen jeden dědic, dva dědici jen tehdy, jsou-li manžely (§ 172 o. z.). Právo společného užívání bytu nemůže proto vzniknout u družstevního bytu druhovi a družce (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 71/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

Jestliže byt užívali právem společného užívání manželé, jimž svědčilo i společné členství v družstvu, pak okamžikem smrti jednoho z nich zaniká právo společného užívání bytu a uživatelem bytu se ze zákona stává pozůstalý manžel, jenž zůstává členem družstva a jemuž připadá členský podíl.

Jestliže k úmrtí člena stavebního bytového družstva dojde dříve, než je uzavřena dohoda o odevzdání a převzetí bytu, nevztahuje se na jeho pozůstalého manžela ustanovení § 180 odst. 2, věta druhá, o. z. a členství v družstvu přechází na toho z dědiců, kterému podle výsledků řízení o dědictví připadl členský podíl, popřípadě jen základní členský vklad. Nerozhoduje, že byl snad již splacen členský podíl, protože ani zaplacením základního členského vkladu ani splacením členského podílu ve stavebním bytovém družstvu nevzniká ještě právo společného užívání bytu manžely ani společné členství manželů v družstvu (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 5/1982 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

B. Obsah práva užívání družstevního bytu

Práva a povinnosti stavebního bytového družstva a uživatelů družstevních bytů (stejně jako u ostatních účastníků vztahů z osobního užívání bytů) jsou upravena v ustanoveních § 158 až § 171 o. z. Vzorové stanovy stavebních bytových družstev z roku 1975 (v čl. 33 odst. 2 až čl. 43) uvedená ustanovení přejímají s některými odchylkami, k nimž jsou občanským zákoníkem zmocněny. V soudní praxi se prakticky nepoužívají odchylky vyplývající z uvedených Vzorových stanov ohledně účasti uživatelů na správě domu a ohledně způsobu užívání bytů.

Velmi zřídka vznikají spory o rozsahu příslušenství bytu. Při jejich řešení soudy správně vycházejí ze zásady, že pokud se družstvo s členem družstva na rozsahu příslušenství bytu platně dohodlo, nemůže představenstvo určit později tento rozsah jinak, než je uvedeno v dohodě o odevzdání a převzetí bytu.

1. Úhrada za užívání bytu

Ve sporech rozhodují soudy často o úhradě za užívání družstevního bytu, která je pro družstvo výnosem určeným ke krytí provozních nákladů a výdajů, popřípadě k vytvoření rezerv na tyto výdaje, a ke krytí správních výdajů i nákladů a dále výdajů souvisejících s povinností družstva platit členský příspěvek Českému svazu bytových družstev. Podle ustanovení § 156 odst. 2 o. z. a podle čl. 41 odst. 3 a čl. 64 odst. 3 písm. i) Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 úhradu za užívání bytu nebo zálohu na ní stanoví dohoda mezi družstvem a jeho členem. Nedojde-li k dohodě, výši úhrady určí představenstvo družstva.

Průzkum ukázal, že družstva zpravidla při uzavírání dohod o výši úhrad dbají na to, aby příjmy, které na jejich základě družstva obdrží, byly v příslušných časových rozpětích tak vysoké, aby uhradily všechny uvedené výdaje a stačily i na příděly příslušným fondům, a sjednávají výši úhrady zpravidla na konkrétní období a zálohově na základě rozhodnutí svého nejvyššího orgánu (čl. 12 směrnic č. 16/1976 Českého svazu bytových družstev pro stanovení úhrady za užívání bytu a místností nesloužících k bydlení a za služby s tímto užíváním spojené, které byly uveřejněny v částce 12/1976 Zpravodaje ČSBD. /4/

Představenstvo družstva musí dbát o to, aby mělo možnost určit v kterémkoliv období výši úhrady za užívání bytu, jež je jedním ze základních zdrojů, z nichž družstvo získává prostředky potřebné pro svoji činnost (čl. 83 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975) v souladu s hospodářským plánem družstva (čl. 82 těchto stanov), a zajistit docílení příjmů v takové výši, aby z nich mohlo hradit všechny výdaje i příděly účelovým fondům (čl. 85 uvedených Vzorových stanov). Z citovaných směrnic Českého svazu bytových družstev č. 16/1976, které s účinností od 1. 1. 1976 nahradily dříve platné zásady obsažené ve Věstníku Ústřední rady družstev č. 2/1966 pak vyplývá, jaké výdaje se v úhradě mají promítat podle poměru pořizovacích nákladů, jaké výdaje podle výše účelového investičního úvěru na jednotlivý byt, které výdaje podle poměru užitkové plochy bytu k úhrnu užitkových ploch všech bytů a které výdaje se stanoví na všechny byty rovným dílem. Pokud dohoda o výši úhrady za užívání bytu neumožní prosazení úpravy uvedené v čl. 82 až čl. 85 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975, je neplatná ve smyslu ustanovení § 39 o. z.

Rozhodnutí představenstva stavebního bytového družstva o určení výše úhrady za užívání bytu nemůže být přezkoumáno soudem. Vychází se z toho, že nestanoví-li právní předpis jinak, je soudní pravomoc vyloučena ve věcech svěřených do pravomoci družstevních orgánů (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 7/1967 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR), takže tu je možné jen přezkoumání členskou schůzí (shromážděním delegátů). Neurčí-li představenstvo družstva výši úhrady, neznamená to, že by soud v některých případech nemohl tuto otázku posoudit jako otázku předběžnou (srov. k tomu rozhodnutí uveřejněné pod č. 41/1970 Sbírky soudních rozhodnutí).

Soudy správně (v souladu se závěry obsaženými v rozhodnutí uveřejněném pod č. 5/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) zamítají žaloby občanů, kteří se domáhají vrácení částek odpovídajících na ně připadajícímu podílu na splácení dlouhodobého investičního úvěru a zaplacených jimi v úhradě za užívání v době, kdy byli uživateli družstevního bytu.

Poměrně časté jsou soudní spory o zaplacení úhrady za užívání družstevního bytu proti občanům, kteří nejsou členy družstva, ale kterým byl družstevní byt příslušným orgánem družstva přidělen a se kterými také družstvo uzavřelo dohody o odevzdání a převzetí bytu. I tito uživatelé jsou povinni platit úhradu za užívání bytu stanovenou podle podle družstevně právních předpisů představenstvem družstva [§ 156 odst. 2 o. z., čl. 64 odst. 3 písm. i) a čl. 82-87 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975], sníženou o členský příspěvek Českého svazu bytových družstev (viz. čl. 6 uvedených směrnic Českého svazu bytových družstev, uveřejněných pod č. 16/1976 Zpravodaje ČSBD). Použití ustanovení vyhlášky č. 60/1964 Sb. tu nepřichází v úvahu s ohledem na výslovné znění jejího ustanovení § 3 odst. 2.

V případech, v nichž občan bydlí v domě stavebního bytového družstva, aniž mu byl byt příslušným orgánem družstva přidělen, je právním důvodem, na jehož základě lze přiznat žalujícímu družstvu náhradu za užívání bytu, neoprávněný majetkový prospěch (§ 451, § 452 a § 458 o. z.). Jeho výši pak soudy vypočítávají podle předpisů, které jsou rozhodné pro výpočet úhrady za užívání družstevních bytů, od níž odečítají členský příspěvek Českého svazu bytových družstev.

2. Úhrada za služby spojené s užíváním bytu

Tato úhrada je určená ke krytí výdajů spojených s dodávkou tepla a teplé vody, s dodávkou vody a s odvážením odpadových vod, s provozem osobního výtahu a s provozem družstevní prádelny.

Z již uvedené směrnice č. 16/1976 Českého svazu bytových družstev (čl. 7) vyplývá, že nelze-li náklady na teplo a teplou vodu u jednotlivých objektů stanovit pomocí měření skutečného rozsahu dodávek tepla a teplé vody, určí se tak, že celkové náklady spojené s dodávkou tepla a teplé vody do příslušného objektu se rozdělí na náklady na teplo, které činí 60-80%, a náklady na teplou vodu, které činí 20-40% z celkových nákladů. Pokud nelze skutečně dodané množství tepla jednotlivým uživatelům zjistit měřením dodávek, stanoví se úhrada za dodávku tepla podle poměru skutečné podlahové plochy, popřípadě upravené podlahové plochy vytápěných místností uživatele bytu k úhrnu skutečných podlahových ploch anebo upravených podlahových ploch vytápěných místností v domě. Pokud nelze skutečně dodané množství teplé vody jednotlivým uživatelům zjistit měřením dodávek, stanoví se úhrada za dodávku teplé vody podle počtu osob bydlících v bytě. Jsou-li v domě umístěny také místnosti nesloužící k bydlení, odpovídá u nich vypočtená výše úhrady polovině částky stanovené na jednu osobu.

Již ve zprávě občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, Cpj 164/80, uveřejněné pod č. 4/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, bylo zdůrazněno, že při stanovení výše těchto nákladů se neuplatní zásada platná pro nedružstevní byty o tzv. nutných nákladech [§ 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.)], ale družstvo má právo ve smyslu čl. 82 až 85 Vzorových stanov stavebních bytových družstev (viz též § 2 směrnice čl. 1/1966 uveřejněné ve Věstníku Ústřední rady družstev) rozdělovat všechny skutečné náklady v plné výši, a to i když vznikly v nadměrné výši (např. následkem nehospodárnosti provozu). Došlo-li k úniku teplé vody či tepla v důsledku havárie potrubí, lze náklady vzniklé touto havárií rozvodného systému považovat podle okolností konkrétního případu výjimečně za hospodářskou ztrátu družstva a postupovat podle čl. 87 Vzorových stanov stavebních bytových družstev.

Jinak v dalších směrech úprava provedená pro družstevní byty směrnicí č. 1/1966, uveřejněnou ve Věstníku Ústřední rady družstev, vychází v podstatě z vyhlášky č. 197/1957 Ú. l. (Ú. v.) (vyúčtování úplaty, stanovení záloh, počátek prodlení, promlčení atd.). Soudy ještě chybují v posouzení pravomoci k přezkoumávání vyúčtování úhrady za dodávku tepla a teplé vody provedeného orgánem družstva. Vyúčtování provedené představenstvem družstva je jen úkonem účastníka občanskoprávního vztahu a nemá povahu rozhodnutí orgánu družstva podle čl. 16 a násl. Vzorových stanov stavebních bytových družstev (viz čl. 17 směrnice Českého svazu bytových družstev č. 16/1976, uveřejněné ve Zpravodaji ČSBD, který zrušil § 3 směrnice Ústřední rady družstev č. 1/1966); je tedy v případě soudního sporu soudem přezkoumatelné a soud také není rozhodnutím představenstva v tomto směru vázán. Totéž platí o provedení vyúčtování vodného.

Pokud jde o rozhodování o poplatku z prodlení, který i pro úhradu za užívání družstevního bytu a za služby s užíváním takových bytů spojené upravuje ustanovení § 10 vyhlášky č. 45/1964 Sb., chybují soudy tím, že o poplatku nerozhodnou, ač je žádán, přisoudí více či od dřívějšího data než je žalováno, nezjišťují den počátku prodlení či dokonce přisuzují místo poplatků z prodlení nesprávně úroky z prodlení.

3. Sleva z úhrady za užívání družstevního bytu (a za služby s tím spojené)

Při rozhodování o slevě za užívání družstevního bytu a za služby spojené s užíváním tohoto bytu soudy soudy vycházejí ze závěrů rozhodnutí uveřejněného pod č. 51/1973 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž byla vyslovena zásada, že na tyto slevy má nárok i uživatel družstevního bytu. Není odůvodněn názor některých družstev, že slevu lze poskytnout jen z té části úhrady za užívání bytu, která není splátkou na úhradu investičního úvěru, a že i když úhrada za užívání družstevního bytu obsahuje i tyto splátky, nemění se nic na její povaze (srov. k tomu

rozhodnutí uveřejněné pod č. 5/1971 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

4. Náklady na opravy v bytech uživatelů

Soudy jen v malém počtu rozhodují spory o nárok stavebních bytových družstev na zaplacení nákladů vynaložených na opravy v bytech uživatelů.

Při uplatňování nároků na náhradu nákladů za provedené opravy se řídí družstva vesměs zásadami pro hospodárné provádění oprav družstevního domovního majetku, výměn a doplňování vnitřního zařízení bytů a domů, obsaženými ve směrnici Českého svazu bytových družstev č. 10/1972, která byla uveřejněna ve Zpravodaji ČSBD. V některých případech však k vyúčtování nákladů provedených oprav používala stavební bytová družstva faktur a za prodlení se zaplacením faktury požadovala také poplatek

rozhodují, že vyhláška o fakturování a placení dodávek neinvestiční povahy č. 154/1975 Sb. [§ 1 odst. 2 písm. f)] se nevztahuje na provedení oprav, za něž se podle ustanovení § 164 o. z. požaduje úhrada. Družstvo může požadovat jen úroky z prodlení.

Je správný názor, že uživatel bytu nemá vůči družstvu nárok na opatření náhradního bytu po dobu oprav bytu, během nichž musí být byt vyklizen, a že pokud v této věci nedojde k dohodě, přísluší ji řešit orgánům národního výboru podle ustanovení § 96 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona). Podle okolností případu není vyloučeno ani zrušení práva osobního užívání bytu podle ustanovení § 185 písm. b) o. z. a § 39 písm. b) zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty.

C. Převod členských práv a povinností

Převod členských práv a povinností upravuje čl. 28 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 a v podrobnostech pak pro družstva závazné směrnice č. 7/1976 Českého svazu bytových družstev (uveřejněné ve Zpravodaji ČSBD) k provádění bytové politiky ve stavebních bytových družstvech (doplněné směrnicemi ČSBD č. 10/1977, uveřejněnými ve Zpravodaji ČSBD a v úplném znění otištěné pod č. 16/1977 Zpravodaje ČSBD). /5/ Převod se uskutečňuje písemnou dohodou, k níž je zapotřebí souhlasu představenstva družstva, jímž se dohoda stává účinnou, ale jehož udělením se nestává platnou dohoda, která je jinak podle hmotného práva neplatná. Jestliže je uzavřena platná dohoda o převodu členských práv a povinností se souhlasem družstva a na jejím základě pak nastanou právní následky v členských vztazích účastníků, nemá na ně vliv skutečnost, že družstvo později svůj souhlas odvolá.

Členská práva a povinnosti lze převést jak mezi členy téhož stavebního bytového družstva, tak i mezi členy různých stavebních bytových družstev, jakož i mezi členem družstva a nečlenem družstva. Převod členských práv a povinností nastává rozhodnutím představenstva družstva, kterým se schvaluje dohoda mezi převodcem a nabyvatelem. S ohledem na znění čl. 10 směrnice č. 7/1976 Českého svazu bytových družstev, uveřejněné ve Zpravodaji ČSBD, nesmí dát představenstvo souhlas k dohodě o převodu, pokud členu, který svá práva a povinnosti převádí, nevzniklo právo na přidělení bytu; to neplatí, převádí-li člen družstva svá členská práva a povinnosti na své příbuzné v řadě přímé, sourozence, manžela nebo bývalého manžela.

Při převodu členských práv a povinností nemůže člen převést více práv, než má. Proto, jestliže představenstvo dá souhlas k převodu členských práv a povinností člena, jemuž bylo zrušeno právo osobního užívání bytu, nevzniká podle čl. 32 odst. 1 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 tomu, kdo do jeho práv a povinností vstupuje, právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí toho bytu, ohledně něhož bylo právo osobního užívání zrušeno.

1. Vzájemné majetkové vypořádání

K dohodě o převodu členských práv a povinností musí být připojeno písemné prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání. Dohoda o vypořádání zůstatkové hodnoty členského podílu je součástí i dohody o výměně družstevního bytu za byt ze státní výstavby. Dochází tu pouze ke změně v subjektu členského právního poměru a osobního užívání (nový uživatel družstevního bytu vstupuje do členských práv a povinností svého předchůdce); vzhledem k tomu nevzniká nárok dřívějšího člena na výplatu zůstatkové hodnoty členského podílu. V případech, v nichž je účastníkem dohody o převodu členských práv a povinností jeden z manželů, je tu třeba vždy písemný souhlas druhého manžela, a to i tehdy, kdy se převádí jen individuální členství manžela (čl. 13 odst. 2 již uvedené směrnice č. 7/1976 Českého svazu bytových družstev; srov. i § 20 zák. o rod.). Spory z majetkového vypořádání jsou ojedinělé.

Např. okresní soud v Olomouci ve věci sp. zn. 10 C 32/82 posuzoval nárok žalobců na zaplacení 3000 Kčs, o kterých tvrdili, že jim je žalovaní dluží, poněvadž při majetkovém vypořádání provedeném při výměně bytů zaplatili žalovaní žalobcům jen zůstatkovou hodnotu členského podílu, nikoliv základní členský vklad 3000 Kčs. Soud žalobu zamítl, když zjistil, že žalovaní zaplatili žalobcům zůstatkovou hodnotu členského podílu, ve které je započten i základní členský vklad (což odpovídá čl. 13 odst. 2 Vzorových stanov stavebních bytových družstev).

Ve věci okresního soudu ve Vsetíně sp. zn. 7 C 325/79 právem odvolací soud (který k odvolání žalobkyně přezkoumával rozsudek soudu prvního stupně) ve svém rozhodnutí označil jako mylný právní názor, že účastníci dohody o převodu členských práv nemohou si přímo vyrovnat vzájemné závazky, a uvedl, že takový právní názor je v rozporu s ustanovením čl. 28 odst. 1 Vzorových stanov stavebních bytových družstev.

2. Výměna družstevního bytu

K výměně družstevního bytu člena stavebního bytového družstva dochází na základě písemné dohody (čl. 50 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z r. 1975). Dohoda o výměně družstevního bytu musí obsahovat prohlášení účastníků o převodu členských práv a povinností a ujednání o vzájemném majetkovém vypořádání. Dohodu o výměně bytu schvaluje představenstvo družstva Uskutečněním výměny zaniká užívací právo k vyměňovanému bytu, nevzniká však současně právo osobního užívání bytu nového. Schválení výměny je jen jinou skutečností, která zakládá nárok na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu [vyplývá to z ustanovení článku 32 odst. 1 Vzorových stanov stavebních bytových družstev v souvislosti s články 14 písm. c), 28 odst. 3 a 50 odst. 1 těchto stanov). Dohoda i v těchto případech může být uzavřena mlčky, např. tím, že družstvo (reprezentované svým pracovníkem) předá byt, nový uživatel si převezme klíče a do bytu se nastěhuje.

Dohodu o výměně bytu lze uskutečnit dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního z těch orgánů, jež jsou příslušné k jejímu schválení. Převod členských práv a povinností na základě této dohody nastane dnem uskutečnění výměny bytů (čl. 51 odst. 3 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975).

Právo na splnění dohody o výměně družstevního bytu musí být uplatněno u soud do tří měsíců od schválení dohody; jinak právo zanikne (§ 189 odst. 1 o. z.). Tříměsíční lhůta má hmotněprávní povahu, takže má-li být žaloba podána včas, musí v této lhůtě dojít na soud.

Povinnost platit úhradu za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu je vázána na právo osobního užívání bytu. Proto v souvislosti s výměnou družstevního bytu nepřechází s převodem

členských práv a povinností podle čl. 28 Vzorových stanov stavebních bytových družstev bez dalšího na nového uživatele družstevního bytu povinnost zaplatit za předchozího uživatele bytu případné nedoplatky na úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Stejně tak, protože nejde o občanskoprávní univerzální sukcesi, nevstupuje nový uživatel ani do dalších práv a povinností bývalého uživatele (neodpovídá např. za škody způsobené jím v bytě před uskutečněním výměny bytů atd.). Tato skutečnost nevylučuje ovšem možnost, aby nový uživatel převzal dluh podle ustanovení § 68 o. z., a to případně i v souvislosti se vzájemným majetkovým vypořádáním.

Dohoda o výměně družstevních bytů je bezplatná. Jak již uvedeno, dohoda o výměně bytu musí obsahovat ujednání o majetkovém vypořádání, z něhož zpravidla vyplyne povinnost k peněžitému plnění. Je však nepřípustné sjednávat plnění nad výši zůstatkové hodnoty členských podílů nebo plnění vyšší než je hodnota zlepšení bytu provedeného členem družstva, který nový člen s vyměněným bytem přejímá. Přijetí takové úplaty nebo jiné neodůvodněné výhody v souvislosti s výměnou bytů činí dohodu neplatnou podle ustanovení § 39 o. z.

D. Zánik práva osobního užívání družstevního bytu

Podle ustanovení § 187 odst. 2 o. z. a čl. 44 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 zaniká právo osobního užívání družstevního bytu:

– zánikem členství člena – uživatele družstevního bytu, k němuž dochází (pomineme-li nezaplacení základního členského vkladu, které jako důvod zániku užívacího práva nepřichází prakticky v úvahu), písemnou dohodou (čl. 18 Vzorových stanov stavebních bytových družstev), výpovědí členství (čl. 19 Vzorových stanov), úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice (čl. 20 Vzorových stanov), zrušením členství (čl. 21 Vzorových stanov), vyloučením člena (čl. 22 Vzorových stanov) a zrušením družstva;

– písemnou dohodou mezi družstvem a členem – uživatelem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě (§ 183 o. z.);

– písemným oznámením člena – uživatele družstevního bytu družstvu, že nechce byt nadále užívat (§ 183 o. z.);

– zrušením tohoto práva rozhodnutím soudu podle ustanovení § 184 písm. b) až d) o. z. nebo rozhodnutím příslušného národního výboru podle ustanovení § 185 písm. b) o. z.

1. Zánik členství ve stavebním bytovém družstvu

Zánikem členství jako důvodem k zániku práva osobního užívání družstevního bytu bývají žaloby o vyklizení bytu odůvodňovány jen v malém počtu případů. Soudy vycházejí z toho, že zánikem členství (a tedy i zánikem práva osobního užívání bytu) pozbývá uživatel právní důvod k užívání bytu. Ne ve všech případech však soudy provádějí zjištění o tom, zda tam, kde zaniklo členství ve stavebním bytovém družstvu rozhodnutím příslušného družstevního orgánu, bylo toto rozhodnutí podle čl. 22 odst. 2 až 24 Vzorových stanov stavebních bytových družstev a Vzorového jednacího řádu těchto družstev řádně vydáno a doručeno a zda je pravomocné. Ojediněle se soudy dopouštějí pochybení potud, že rozhodují o zrušení práva užívat družstevního bytu, ačkoliv toto právo zaniklo právě vyloučením uživatele z družstva; zejména k tomu docházelo tehdy, byly-li důvodem vyloučení skutečnosti, pro něž soud může zrušit právo osobního užívání družstevního bytu podle ustanovení § 184 písm. b) až d) o. z. Soud je tu vázán rozhodnutím příslušného orgánu družstva o vyloučení či zrušení členství a nepřezkoumává je.

2. Zánik práva osobního užívání družstevního bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 184 písm. b)

až d) o. z.

Především je třeba připomenout, že byl-li uživatel bytu vyloučen ze stavebního bytového družstva po zahájení občanského soudního řízení, správně soudy vedou žalující družstvo ke změně návrhu na zrušení práva osobního užívání bytu na žalobu o vyklizení bytu.

V případech uplatnění důvodu uvedeného v ustanovení § 184 písm. c) o. z. (má-li uživatel dva byty) má družstvo (podle čl. 19 odst. 2 směrnice Českého svazu bytových družstev, uveřejněné pod č. 7/1976 Zpravodaje ČSBD) podat soudu návrh až poté, kdy orgán družstva vyzval uživatele, aby v přiměřené lhůtě svou bytovou situaci vyřešil a zvolil si byt, který bude užívat, anebo našel jiné řešení, a tato lhůta marně uplynula. Tato výzva představenstva nemá ovšem povahu výzvy národního výboru ve smyslu ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky č. 45/1964 Sb. Protože citovaná směrnice není předpisem obecně závazným, soudy správně nepovažují návrh podaný před uplynutím lhůty stanovené družstvem za předčasný.

Pokud jde o uplatnění ustanovení § 184 písm. d) o. z. (neužívá-li uživatel bytu byt bez vážného důvodu vůbec nebo jej užívá jen občas), čl. 19 odst. 2 uvedené směrnice (uveřejněné pod č. 7/1976 Zpravodaje ČSBD) ukládá představenstvo družstva povinnost zabývat se situací tehdy, jestliže tento stav trvá déle než tři měsíce. Představenstvo má nejprve vyzvat člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které jsou v souladu se Vzorovými stanovami stavebních bytových družstev. Teprve pokud této výzvy nedbá, má být podán návrh na zrušení práva osobního užívání družstevního bytu, jinak soudy při výkladu „vážného důvodu neužívání bytu“ vycházejí ze závěrů uvedených v rozhodnutí uveřejněném pod č. 78/1966 Sbírky soudních rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR.

3. Obecné důvody zániku práva osobního užívání družstevního bytu

K důvodu zániku práva osobního užívání družstevního bytu podle ustanovení § 183 o. z. třeba zdůraznit, že manželé jako společní uživatelé družstevního bytu musí oznámení o skončení užívání (stejně jako uzavření dohody o zániku užívacího práva) učinit ve vzájemné shodě společným úkonem. Jeden z manželů může tak učinit jen tehdy, má-li plnou moc od druhého z manželů.

Ustanovení § 187 odst. 2 o. z. a čl. 49 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 poskytuje ochranu také uživateli družstevního bytu, který po zániku členství a po zániku práva užívat družstevní byt není povinen se z bytu vystěhovat, pokud mu není přidělen přiměřený náhradní byt, popřípadě náhradní ubytování; i jemu vzniká právo bydlení (srov. § 186 odst. 3 o. z.). Tuto skutečnost je třeba mít na zřeteli i při uzavírání a schvalování soudních smírů. Pokud se žalovaný zavazuje vyklidit byt bez náhrady, je třeba si ověřit, zda má skutečně možnost svoji bytovou potřebu uspokojovat.

E. Právo společného užívání družstevních bytů manžely

1. Vznik práva společného užívání družstevního bytu manžely

Vznik tohoto práva je upraven občanským zákoníkem a Vzorovými stanovami stavebních bytových družstev z roku 1975.

a/ Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na přidělení družstevního bytu, vznikne s právem společného užívání i společné členství manželů v družstvu (§ 175 odst. 2 o. z. a čl. 29 odst. 1 Vzorových stanov stavebních bytových družstev). Právo na přidělení družstevního bytu a právo osobního užívání družstevního bytu vzniká časově odlišně. Vznik společného členství manželů

v družstvu a vznik společného užívání družstevního bytu je pak vázán na okamžik uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu. Vznik práva na přidělení družstevního bytu je ve smyslu ustanovení § 154 odst. 2 o. z. a čl. 14 písm. c) Vzorových stanov stavebních bytových družstev vázán na okamžik, kdy člen družstva zaplatí na výzvu a a ve lhůtě jím stanovené členský podíl, nebo v případě tzv. svépomocné výstavby úhradou splatné částky členského podílu a uzavřením písemné smlouvy o jiném plnění mezi ním a příslušným orgánem družstva (a to i tehdy, datuje-li se vznik práva za dobu před účinností nyní platných stanov družstva). Právo společného užívání bytu nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí (§ 175 odst. 3 o. z.); rovněž tak nevznikne ani společné členství manželů v družstvu. Při posouzení toho, zda spolu manželé trvale žijí, je rozhodující faktický stav. Rozhodnou-li se manželé po dočasném rozchodu k obnovení spolužití, vzniká právo společného užívání dnem, kdy oba projevili úmysl vést opět společnou domácnost (viz III/1965 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR, str. 304).

Společné užívání bytu ani společné členství manželů nevznikne v případech, v nichž jednomu z nich vzniklo právo na přidělení družstevního bytu za trvání manželství, ale dohodu o odevzdání a převzetí bytu uzavřel s družstvem až po skončení manželství nebo v době, kdy již manželé spolu trvale nežili.

S právem společného užívání vznikne společné členství manželů v družstvu i tehdy, jestliže do 31. 3. 1964 sice nabyl právo na přidělení bytu jen jeden z manželů, ale dohoda o odevzdání a převzetí bytu byla uzavřena po uvedeném datu (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 59/1970 Sbírky soudních rozhodnutí). Také v tomto případě právo společného užívání bytu manžely a společné členství manželů v družstvu nevznikne, jestliže manželé v době vzniku práva užívat byt, případně k 1. 4. 1964, trvale spolu nežili.

b/ Právo spolčeného užívání družstevního bytu manžely, nikoliv však společné členství, vzniká podle ustanovení § 176 odst. 2 o. z. a čl. 45 Vzorových stanov stavebních bytových družstev také tehdy, jestliže jeden z manželů nabyl práva užívat družstevní byt (tzn. uzavřel dohodu o odevzdání a převzetí bytu před uzavřením manželství) a tehdy, jestliže jeden z manželů získal právo na přidělení bytu (tzn. zaplatil členský podíl před uzavřením manželství). V prvém případě společné užívání družstevního bytu vzniká uzavřením manželství, v druhém případě uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu.

Pokud právo užívání družstevního bytu vzniklo (byť za trvání manželství) jednomu z manželů ještě před tím, než nabyl účinnosti občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), tj. před 1. 4. 1964, vznikne dnem 1. 4. 1964 manželům sice právo společného užívání tohoto bytu, nevznikne jim však společné členství v družstvu (viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 22/1970 Sbírky soudních rozhodnutí).

Dojde-li k výměně družstevního bytu, k němuž manželům vzniklo právo společného užívání, ale nikoli právo společného členství ve stavebním bytovém družstvu, za jiný družstevní byt, vzniká se vznikem práva společného užívání k novému vyměněnému družstevnímu bytu již manželům i právo společného členství (v případě, že v té době spolu trvale žijí). Totéž platí, jestliže manželům vznikne za trvání manželství právo osobního užívání k družstevnímu bytu v důsledku převodu členských práv a povinností na jednoho z nich (§ 155 odst. 1 o. z., čl. 28 a čl. 32 odst. 1 Vzorových stanov stavebních bytových družstev) nebo v důsledku připadnutí členského podílu jednomu z nich děděním (§ 179 odst. 2 o. z.).

2. Zánik práva společného užívání družstevního bytu manžely

Otázka vzniku práva společného užívání družstevního bytu manžely a s tím úzce souvisící problematika vzniku společného členství manželů v družstvu je v praxi soudů řešena zpravidla v souvislosti se zánikem tohoto práva společného užívání.

a/ Právo společného užívání bytu zaniká smrtí jednoho z manželů. Otázku, kdo se stává ze zákona dalším uživatelem bytu, řeší ustanovení § 180 odst. 2 o. z. a čl. 30 a 40 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 v závislosti na tom, zda bylo právo na družstevní byt (kterým je třeba rozumět právo na přidělení družstevního bytu) nabyto za trvání manželství a zda tedy vzniklo s právem společného užívání bytu i společné členství manželů v družstvu. Pokud tomu tak bylo a zemře-li jeden z manželů, kteří jsou společnými členy družstva, zůstává členem stavebního bytového družstva a výlučným uživatelem družstevního bytu pozůstalý manžel a jemu také náleží členský podíl. Tuto zásadu třeba použít též na další případ vzniku společného členství, uvedený shora pod I, bod E (1/a); k tomu viz rozhodnutí uveřejněné pod č. 59/1970 Sbírky soudních rozhodnutí.

V případech, v nichž vzniklo jen právo společného užívání družstevního bytu a nikoliv také společné členství manželů ve stavebním bytovém družstvu, které jsou uvedeny shora pod I, bod E (1/b), tj. v případě smrti manžela, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, popřípadě nabyl právo užívat byt před 1. 4. 1964 (před účinností zákona č. 40/1964 Sb.), přechází jeho smrtí členství v družstvu a právo užívat byt na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Pokud dědicem není pozůstalý manžel, ztrácí rozhodnutím státního notářství o dědictví právní důvod bydlení. Soudy vyhovují žalobám dědiců o vyklizení bytu pozůstalým manželem a při přisuzování náhrady vycházejí správně z čl. 49 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975.

b/ Ustanovení § 181 o. z. nelze přímo použít na byty družstevní, protože ustanovení § 180 odst. 2 o. z., které obsahuje speciální úpravu důsledku smrti jednoho z manželů – spoluuživatelů bytu není v citovaném ustanovení uvedeno. Trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů – společných uživatelů družstevního bytu tedy nemůže mít tytéž následky jako smrt v případech, kdy trvale opustí byt ten z manželů, jemuž svědčí právo buď společné nebo individuální členství ve stavebním bytovém družstvu. Opustí-li však trvale společnou domácnost manžel, kterému svědčí jen právo společného užívání družstevního bytu, ale nikoliv také společné členství v družstvu, je třeba souhlasit s názorem, že v těchto případech zanikne v důsledku analogického použití ustanovení § 180 odst. 1 o. z. a § 181 o. z. společné užívání bytu a jediným uživatelem se stane druhý z manželů – člen družstva.

c/ Jestliže nabyl právo na přidělení družstevního bytu jeden z bývalých manželů před uzavřením manželství, zanikne rozhodnutím soudu o rozvodu manželství (nebo jeho prohlášením za neplatné) právo společného užívání družstevního bytu. Protože tedy nevzniká se vznikem práva společného užívání bytu manžely také společné členství ve stavebním bytovém družstvu, zůstává po rozvodu jediným členem a také výlučným uživatelem bytu manžel, který se stal členem družstva a nabyl právo užívat družstevní byt před sňatkem (§ 177 odst. 2 o. z.). Nabyl-li jeden z manželů před 1. 4. 1964 právo užívat družstevní byt a vzniklo-li 1. 4. 1964 pouze právo společného užívání bytu, nikoliv i společné členství ve stavebním bytovém družstvu (§ 501 o. z.), nezaniká právo společného užívání bytu rozvodem. Tyto případy se řídí ustanovením § 177 odst. 2, věta druhá, o. z. Protože však nevzniklo společné členství ve stavebním bytovém družstvu, je úvaha soudu o tom, kdo z rozvedených manželů bude dále užívat byt jako člen družstva, velmi zjednodušena; dalším výlučným uživatelem musí být určen ten z rozvedených manželů, který je členem družstva, tj. ten, který nabyl právo užívat družstevní byt před 1. 4. 1964. Ze stejných zásad musí vycházet i dohoda rozvedených manželů podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z., má-li být platná (§ 39 o. z.).

Při řešení sporů ve věcech, v nichž nevzniká společné členství manželů ve stavebním bytovém družstvu, dochází občas k pochybením, když soudy rozhodují o zrušení práva společného užívání bytu manžely přesto, že toto právo zaniklo rozvodem. Je to důsledek toho, že si neujasňují skutečnosti uvedené v ustanovení § 175 odst. 2 a § 176 odst. 2 o. z. (čl. 47 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975), které jsou rozhodné pro vznik členství a vznik užívacího práva k bytu, a nepoučují pak účastníky o potřebě změnit návrh na vyklizení bytu proti tomu z manželů, kterému rozvodem odpadl právní důvod k bydlení. V těchto souvislostech se vyskytla i pochybení, když soudy přiznání náhrady za byt manželu, kterému zaniklo rozvodem právo

společného užívání bytu, opíraly o aplikaci základních článků VI a VII o. z., ačkoliv v těchto případech je dán přímý nárok na náhradu za byt podle ustanovení § 178 o. z. a čl. 49 Vzorových stanov stavebních bytových družstev (srov. rozhodnutí uveřejněné pod č. 4/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

d/ Jestliže vzniklo s právem společného užívání bytu i společné členství v družstvu (§ 175 odst. 2 o. z.), zaniká právo společného užívání bytu manžely především dohodou rozvedených manželů podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z. Soudy správně vycházejí ze zásady, že předmětem dohody je zrušení společného užívacího práva manželů k bytu, nikoliv zrušení společného členství manželů, a určení toho, kdo se stane individuálním členem družstva. Zánik společného členství je pak důsledkem dohody manželů o tom, komu z nich zůstane i nadále jako členu družstva právo byt užívat. Ustanovení čl. 30 odst. 1 písm. b) Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 připouští samostatnou dohodu rozvedených manželů o zániku společného členství. Pokud k ní nedojde zároveň s dohodou o zrušení práva společného užívání bytu a je uzavřena později, nemá právních následků, protože společné členství již zaniklo dohodou o zániku práva společného užívání bytu. Pokud je dohoda o zániku společného členství ve smyslu citovaného ustanovení Vzorových stanov stavebních bytových družstev uzavřena samostatně a nedojde pak z různých příčin k dohodě podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z., musí soud určit dalším uživatelem bytu toho z rozvedených manželů, komu podle dohody zůstalo případně individuální členství.

Nesprávně proto okresní soud v Přerově ve věci sp. zn. 6 C 335/81 řešil případ, kdy se bývalá manželka domáhala vyklizení bytu bývalým manželem a žalobu odůvodnila tím, že ještě za trvání manželství se účastníci v písemné dohodě podle čl. 30 odst. 3 stanov stavebního bytového družstva v P. dohodli na zrušení společného členství. Soud prvního stupně žalobě vyhověl a v odůvodnění rozsudku uvedl, že v důsledku dohody o zrušení společného členství měli bývalí manželé jen právo společného užívání bytu, tedy že společné členství manželů se změnilo v individuální členství žalobkyně, a poněvadž rozvodem manželství zaniklo (podle § 177 odst. 2, věta první, o. z.) právo společného užívání bytu, uložil bývalému manželovi, aby se z bytu vystěhoval. Krajský soud v Ostravě zaujal názor, že čl. 30 odst. 3 Vzorových stanov stavebních bytových družstev, neřeší zrušení společného členství dohodou mezi manžely navzájem, ale jde o dohodu mezi manžely jako společnými členy a družstvem, kterou zaniká členství jím oběma, což odpovídá čl. 16 písm. e) Vzorových stanov stavebních bytových družstev, který upravuje zánik individuálního členství.

Lze souhlasit s názorem, že manželé, kterým svědčí jen společné právo užívání bytu si nemohou smluvit vznik společného členství manželů. Nic ovšem nebrání tomu, aby manžel, kterému svědčí členství v družstvu, převede se souhlasem družstva (čl. 28 Vzorových stanov stavebních bytových družstev) svá členská práva a povinnosti na druhého manžela. Okamžikem účinnosti této dohody (§ 47 o. z.) zanikne dosavadní právní vztah k bytu a novou dohodou (i konkludentní) mezi novým členem a stavebním bytovým družstvem vznikne už s právem společného užívání i společné členství manželů v družstvu (§ 175 odst. 2, 3 o. z.).

Dohoda rozvedených manželů o dalším užívání družstevního bytu, jejímž uzavřením zaniká právo společného užívání bytu, musí obsahovat závazek bývalého manžela, který se nestal dalším uživatelem, že byt v dohodnuté době vyklidí (viz III/1965, str. 64, Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR).

e/ Jestliže vzniklo s právem společného užívání bytu i společné členství manželů v družstvu a nedošlo po rozvodu jejich manželství k dohodě, zaniká právo společného užívání bytu manžely rozhodnutím soudu, a to k návrhu jednoho z manželů (§ 177 odst. 2 o. z.).

aa) Soud při rozhodování o zrušení práva společného užívání manželů k družstevnímu bytu si vyžádá

nejen stanovisko orgánu družstva podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z., ale i stanovisko národního výboru podle ustanovení § 128 odst. 1 o. s. ř. Při úvaze o tom, kdo z rozvedených manželů bude nadále užívat družstevní byt, zhodnotí soud všechny významné skutečnosti, především zájem nezletilých dětí (§ 177 odst. 1 o. z.), mají-li je manželé nebo alespoň jeden z nich ve výchově, dále zejména příčiny rozvratu manželství, skutečnost, kdo z rozvedených manželů získal právo na přidělení družstevního bytu, jak se přičinil o jeho výstavbu prací, opatřením finančních prostředků na zaplacení členského podílu apod.; vezme zřetel zejména na účelné využití bytového prostoru. Spory tohoto druhu jsou velice početné. Soudy se při jejich řešení řídí uveřejněnou judikaturou (viz zejména III/1965 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a rozhodnutí a stanoviska uveřejněná pod č. 78/1970, č. 13/1974 a č. 14/1978 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Případy, kdy se v manželství narodily děti nebo když jeden z rozvedených manželů má nezletilé děti ve výchově, řeší soudy zásadně ve smyslu ustanovení § 177 odst. 3 o. z. (srov. III/1965 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR a rozhodnutí uveřejněné pod č. 13/1973 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Tam, kde ojediněle soudy neurčily dalším uživatelem bytu manžela, jenž má ve výchově děti, stalo se tak v případě, že s tím sám souhlasil, protože závazkem výplaty příslušné části zůstatkové hodnoty členského podílu by byl při

vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví neúměrně finančně zatížen nebo z toho důvodu, že by byl byt s ohledem na počet dětí přeplněný.

bb) Zásada uvedená v ustanovení § 177 odst. 3 o. z. je používána i při rozhodování soudu o zrušení práva společného užívání družstevního bytu manžely, jde-li o byty z tzv. družstevní stabilizační výstavby, přidělované podle směrnic Českého svazu bytových družstev, uveřejněných pod č. 15/1975 Zpravodaje ČSBD. Soudy tu vyházejí z toho, že občanský zákoník ani Vzorové stanovy stavebních bytových družstev z roku 1975 nemají pro tyto případy zvláštní úpravu, takže je nutno vycházet jen z ustanovení § 177 odst. 2 o. z. (srov. i rozhodnutí uveřejněné pod č. 86/1968 Sbírky rozhodnutí a sdělení soudů ČSSR). Zájem organizací na stabilizaci pracovních sil a jejich případnou materiálovou účast na této formě bytové výstavby může proto soud hodnotit jen jako jedno z hledisek, jež všechna uvažuje při určení dalšího uživatele bytu tak, aby jeho rozhodnutí o této otázce bylo spravedlivým vypořádáním vztahu rozvedených manželů ke společnému bytu jak se zřetelem na zájmy obou manželů, tak i na zájmy společnosti na stabilizaci pracovních sil. Nepřichází-li však v úvahu použití ustanovení § 177 odst. 3 o. z. (o tom, že při rozhodnutí o dalším užívání bytu vezme soud zřetel na zájmy nezletilých dětí), soudy zcela převážně preferují hledisko stabilizace pracovních sil, a to i s ohledem na uzavřené dohody o stabilizačních půjčkách. Soudy vcelku správně řeší problematiku střetu zájmů stabilizace a zájmu nezletilých dětí účastníků (§ 177 odst. 3 o. z.) i s uvážením toho, že zájem stabilizace zpravidla svědčí pro muže (pracovníka organizace), zatímco zájem nezletilých dětí svědčí zpravidla ve prospěch matky, které byly při rozvodu svěřeny do výchovy nezletilé děti. Hledisko stabilizace pracovních sil nehodnotí vždy ve prospěch pracovníka, jemuž byl byt přidělen, jako natolik společensky důležité, aby převažovalo nad zájmem nezletilých dětí a nad všemi ostatními hledisky rozhodnými pro posouzení toho, kdo z rozvedených manželů má být určen za dalšího uživatele bytu. V těch případech, v nichž soudy v konkrétních případech daly přednost hledisku stabilizace, vyplývá ze spisů, že k tomu měly odpovídající důvody. V některých rozhodnutích soudy důvodně vzaly zřetel na skutečnost, že se byty z družstevní stabilizační bytové výstavby svých charakterem přiblížily bytům podnikovým. U bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace občanský zákoník preferuje zájem stabilizace pracovních sil a zájem nezletilých dětí chrání tím, že jejich bytová potřeba je dostatečně zajištěna předpokládaným přidělením náhradního bytu a do doby, než bude náhradní byt přidělen, užíváním bytu dosavadního. Také byt z družstevní stabilizační bytové výstavby je přidělován na návrh organizace po skončení členství uživatele v družstvu a po vyklizení bytu opět dalšímu pracovníku organizace, neboť se respektuje i nadále dispoziční právo organizace k tomuto bytu. Při změně poměrů uživatele je také družstvo povinno k

tomu přihlížet, přizpůsobit bytovou situaci novým poměrům uživatele a pokud je pro něj byt svou rozlohou nepřiměřený, poskytnout mu jiný odpovídající byt (srov. již uvedené směrnice Českého svazu bytových družstev, uveřejněné pod č. 5/1975 Zpravodaje ČSBD).

cc) Některé soudy rozhodují nesprávně o zrušení práva osobního užívání bytu manžely v těch případech, v nichž z obsahu výpovědi obou účastníků jasně vyplynulo, že před zahájením řízení již uzavřeli dohodu podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z. Z obsahu spisu je pak v těchto věcech obvykle zřejmé, že účastníci se obracejí na soud s návrhem v podstatě jen proto, aby i v těchto případech získali titul k přidělení náhradního bytu (§ 6 odst. 2, § 11 a § 22 zákona č. 41/1964 Sb.), a neuvědomují si, že rozhodnutí soudu o vyklizení bytu vydané k žalobě domáhající se splnění dohody, splní tentýž účel. Nasvědčuje-li výslech účastníka tomu, že již byla mezi nimi uzavřená dohoda podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z., je povinností soudu ve smyslu ustanovení § 5 o. s. ř. poučit účastníky o změně návrhu (§ 95 o. s. ř.). Soudy často v důsledku nevyjasněnosti právní problematiky rozhodují o zrušení zejména společného práva užívání bytu manžely, ačkoliv toto právo většinou již před zahájením řízení zaniklo rozvodem nebo zánikem členství uživatele ve stavebním bytovém družstvu; soudy pak také neplní povinnost poučit navrhovatele o nutnosti změnit návrh o zrušení práva společného užívání bytu manžely na žalobu o vyklizení bytu.

dd) Rozhodování soudů podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z. správně zpravidla předchází dohodě účastníků nebo rozhodnutí soudu o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů ve smyslu ustanovení § 150 o. z. Soudy vycházejí z toho, že členský podíl ve stavebním bytovém družstvu, pokud byl placen za trvání manželství, je majetkovou hodnotou, která je manželům společná a která vyjadřuje míru jejich společné účasti na družstevním majetku a při vypořádání se k ní přihlíží. Při rozhodování o tom, komu má členský podíl připadnout, soudy vycházejí z toho, že se musí dostat tomu, kdo byl určen ve smyslu ustanovení § 177 odst. 2 o. z. jako další uživatel bytu a kdo tedy zůstal jediným členem družstva. Právo k členskému podílu je závislé na členství v družstvu a bylo by v rozporu s jeho povahou, aby byl členský podíl přidělen tomu z účastníků, který pozbyl právo společného užívání družstevního bytu a tím i členství ve stavebním bytovém družstvu (viz. č. 42/1972 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, str. 265).

ee) Při rozhodování soudů o náhradě za byt ve smyslu ustanovení § 178 o. z. a čl. 49 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 soudy někdy nesprávně rozhodují o schválení smíru, kterým se rozvedený manžel po zrušení práva společného užívání družstevního bytu zavázal byt vyklidit po přidělení družstevního bytu. Takový smír je v rozporu s právním předpisem (§ 99 odst. 2 o. s. ř.), protože nelze omezovat povinnost vyklidit byt jen na přidělení jiného družstevního bytu.

f/ Právo společného užívání družstevního bytu manžely zaniká kromě toho všemi obecnými způsoby zániku práva užívání družstevního bytu. Jak již bylo uvedeno, veškeré právní úkony, které činí v tomto směru společní uživatelé, musí vždy učinit oba manželé společným úkonem. Také důvody pro zrušení práva osobního užívání bytu musí být dány ve vztahu k oběma manželům.

Právo společného užívání bytu manžely zaniká také všemi obecnými způsoby zániku jejich společného členství, tj. písemnou dohodou, výpovědí členství, zrušením členství, vyloučením, převodem členských práv a povinností a zrušením stavebního bytového družstva (čl. 30 odst. 2 Vzorových stanov stavebních bytových družstev).

3. Vzájemné vztahy manželů při užívání společného družstevního bytu

Pokud jde o vzájemné vztahy manželů jako společných uživatelů družstevního bytu, má každý z manželů právo vyřizovat samostatně běžné záležitosti. V ostatních případech je třeba souhlasu obou

manželů, jinak by byl právní úkon relativně neplatný (§ 173 a § 40a o. z., čl. 46 Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975). Pokud dojde mezi nimi k neshodě, rozhodne na návrh některého z nich soud (§ 174 o. z.). Z právních úkonů takto učiněných jsou pak oba manželé zavázáni společně a nerozdílně (čl. 46 uvedených Vzorových stanov) stejně jako ze společného členství (čl. 29 odst. 2 těchto Vzorových stanov).

II.

Některé otázky a poznatky procesní

1. Soudy při posouzení narušených právních vztahů z osobního užívání družstevních bytů nevěnují vždy dostatečnou pozornost tomu, aby skutečný stav věci byl zjištěn co nejúplněji (§ 6 o. s. ř.). Projevují se také nedostatky při volbě a provádění důkazních prostředků. Soudy se často spokojují jen výslechem účastníků, opomíjejí provést důkazy o existenci právního úkonu, z něhož se dovozuje právní důvod bydlení a jeho platnost, a to převážně rozhodnutím orgánu družstva o přidělení bytu a dohodou o odevzdání a převzetí bytu. Chybují také při posouzení otázky aktivní a pasívní legitimace, když jednají o návrhu národního výboru na zrušení práva osobního užívání bytu podle ustanovení § 184 písm. d) o. z., aniž byl návrh řádně podán podle ustanovení § 32 o. s. ř., nebo dokonce o návrhu organizace na zrušení práva užívání bytu poukazujícímu na ustanovení § 184 písm. a) o. z. Často jsou zjišťovány nedostatky při zjišťování skutkového stavu pro posouzení věcí z hledisek uvedených v ustanoveních § 175 odst. 2 a § 176 odst. 2 o. z., tedy vzniklo-li právo společného užívání bytu manžely a zda a kdy vzniklo jejich společné členství v družstvu, při rozhodování podle § 177 odst. 2 o. z. Nevyžadují se doklady o úhradě peněžní částky členského podílu, písemné smlouvy o jiném plnění u svépomocné výstavby atd. Při řešení sporů z převodu členských práv a povinností ne vždy soudy vyžadují rozhodnutí o schválení výměny bytů či o udělení souhlasu k převodu členských práv a povinností.

2. Ve věcech vymáhání nedoplatků na úhradě ze užívání bytu a za služby s ním spojené (dodávku tepla a teplé vody) je třeba, aby soudy postupovaly podle závěrů zprávy občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, Cpj 164/80, uveřejněného pod č. 4/1983 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a zjišťovaly zejména potřebné podklady nezbytné pro rozhodnutí o poplatku z prodlení.

3. Závažné nedostatky jsou někdy zjišťovány v řízeních, která končí smírem účastníků. Soudy tyto smíry schvalují paušálně bez potřebného dokazování, aniž by zjišťovaly skutečnosti rozhodné pro posouzení, zda uzavřený smír není v rozporu s právními předpisy nebo zájmem společnosti (§ 99 o. s. ř.).

4. Je třeba, aby soudy důsledně respektovaly povinnost vyžádat si stanovisko národního výboru podle ustanovení § 128 o. s. ř., kterou mají i ve věcech, v nichž se posuzuje hospodaření s družstevními byty. V řadě případů si soudy nevyžádaly v řízení, v němž šlo o zrušení práva společného užívání bytu manžely, ani vyjádření orgánu družstva podle ustanovení § 177 odst. 2 o. z. Stanoviska těchto orgánů by měla být především zdrojem informací o bytových poměrech účastníků a měla by obsahovat i názor na nejlepší způsob řešení vzniklého bytového problému. Aby národní výbory a stavební bytová družstva mohly takové stanovisko zaujmout, musí dotaz soudu obsahovat základní informace o průběhu soudního řízení, o zjištěných poměrech účastníků a o rozhodných skutečnostech pro řízení.

5. Odůvodnění soudních rozhodnutí nevěnují dostatečnou pozornost právní kvalifikaci skutkových zjištění. Je z nich mnohdy patrná nedostatečná znalost Vzorových stanov stavebních bytových družstev z roku 1975 a Vzorového jednacího řádu stavebních bytových družstev z roku 1975 (se změnami z roku 1977). Stanovy a jednací řády jednotlivých stavebních bytových družstev jsou závazné pro družstva i jejich členy poté, kdy byly schváleny členskou schůzí družstva či

shromážděním delegátů (u stanov družstva pak dnem, kdy s usnesením o jejích přijetí vysloví souhlas Český svaz bytových družstev). Proto i soud je povinen podle nich posuzovat občanskoprávní vztahy jimi upravené. Soudy dále jen zřídka a nedostatečně berou v úvahu obsah směrnic Českého svazu bytových družstev, které jsou jako normativní akty vrcholného orgánu bytového družstevnictví závazné pro jednotlivá stavební bytová družstva, jež jsou sdružena v tomto svazu; soud k nim musí při rozhodování přihlížet proto, že nich jsou rozpracovány zásady hospodaření s družstevními byty vycházející z principů státní bytové politiky.

6. Rozhodují-li soudy o náhradě nákladů řízení, používají ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. Jen v některých případech, a to většinou bez řádného zdůvodnění, používají ustanovení § 150 o. s. ř., aniž by si uvědomily, že tak mohou učinit jen ve výjimečném případě s ohledem na zvláštní okolnosti konkrétního případu, což vyžaduje také patřičné zdůvodnění. Některá rozhodnutí soudu postrádají výrok o nákladech řízení vůbec.

7. Při vyřizování věcí týkajících se družstevních bytů soudy někdy zjišťují nedostatky v práci a činnosti družstevních organizací, zejména v členské evidenci, při dodržování vzorového jednacího řádu stavebních bytových družstev a při hospodaření s finančními prostředky. To by mělo soudy vést k využívání upozornění na tyto nedostatky podle ustanovení § 65 o. s. ř.; tuto svou povinnost však soudy až na ojedinělé případy neplní.

1) zákona č. 40/1964 Sb. (jehož úplné znění se změnami a doplňky bylo vyhlášeno pod č. 70/1983 Sb.)

2) Vzorové stanovy stavebních bytových družstev, vydané Českým svazem bytových družstev, byly uveřejněny ve Zpravodaji ČSBD, částka 3/1975. Také Slovenský zväz bytových družstiev vydal vzorové stanovy, které byly uveřejněny ve Vestníku SZBD, částky 5a, 5b/1975.

3) v SSR Slovenského zväzu bytových družstiev

4) Obdobné směrnice č. 21/1979 vydal 28. 11. 1979 Slovenský zväz bytových družstiev (jsou uveřejněny v částce 10/1979 Vestníku SZBD).

5) Ve Slovenské socialistické republice jde o obdobné směrnice Slovenského zväzu bytových družstiev na vykonávanie bytovej politiky z 31. 3. 1976, jež byly doplněny 29. 3. 1978 (uveřejněny jsou ve Vestníku SZBD v částce 3 z roku 1976 s doplňky v částce 4 z roku 1978)