

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.01.2012, sp. zn. 31 Cdo 51/2010, ECLI:CZ:NS:2012:31.CDO.51.2010.1

Číslo: 62/2012

Právní věta: Smlouvu o převodu bytové jednotky, uzavřenou mezi bytovým družstvem jakožto převodcem a oběma manžely jakožto nabyvateli, v níž manželé projeví vůli nabýt bytovou jednotku do svého společného jmění manželů, nelze považovat za neplatnou pro rozpor s ustanovením § 23 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů jen proto, že v době jejího uzavření byl členem bytového družstva jen jeden z manželů.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 11.01.2012

Spisová značka: 31 Cdo 51/2010

Číslo rozhodnutí: 62

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Manželství, Neplatnost právního úkonu, Převod nemovitostí, Převod vlastnictví, Smlouva o převodu bytu nebo nebytového prostoru (jednotky), Společné jmění manželů

Předpisy: § 143 obč. zák.

§ 23 odst. 1 předpisu č. 72/1994Sb.

§ 41 obč. zák.

§ 703 obč. zák.

§ 704 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Rozhodnutím ze dne 12. 11. 2009 změnil M ě s t s k ý s o u d v Praze k odvolání žalobkyně a) rozsudek ze dne 16. 2. 2009, kterým O b v o d n í s o u d pro Prahu 10 zamítl žalobu o určení, že žalobce b) je výlučným vlastníkem ve výroku označené bytové jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy (dále jen „sporná bytová jednotka“), tak, že určil, že výlučným vlastníkem sporné bytové jednotky je žalobce b).

Jde přitom o v pořadí druhé rozhodnutí odvolacího soudu, když usnesením ze dne 24. 10. 2008 zrušil k odvolání žalobkyně a) rozsudek ze dne 30. 4. 2008, jímž Obvodní soud pro Prahu 10 zamítl žalobu o určení vlastnického práva žalobce b) ke sporné bytové jednotce.

Odvolací soud vyšel přitom z toho, že:

1) Dne 17. 10. 2000 uzavřela žalobkyně a) jako nabyvatelka s manžely S. jako převodci smlouvu o

převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu (žalobci b/), vážících se ke sporné bytové jednotce.

2) Žalobce b) téhož dne vyslovil s převodem členských práv a povinností vážících se ke sporné bytové jednotce souhlas a uzavřel se žalobkyní a) nájemní smlouvu.

3) V období od 9. 6. 2001 do 5. 11. 2004 byli žalobkyně a) a žalovaný manželé.

4) Dne 9. 9. 2001 žalobkyně a) a žalovaný požádali družstvo (žalobce b/) o převedení sporné bytové jednotky do jejich vlastnictví.

5) Dne 16. 10. 2001 uzavřeli žalobce b) jako převodce se žalobkyní a) a žalovaným jako nabyvateli smlouvu o převedení sporné bytové jednotky do jejich vlastnictví (dále jen „smlouva o převodu bytové jednotky“).

6) Sporná bytová jednotka byla zapsána v katastru nemovitostí jako společné jmění manželů - žalobkyně a) a žalovaného.

Odvolací soud - cituje ustanovení § 23 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) - zdůraznil, že „družstevní byt lze převést jen do vlastnictví člena družstva“. Je tomu tak proto, že „členský podíl, vážící se k bytu, má majetkovou hodnotu a ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů tak chrání přednostně majetková práva člena družstva“. Nájemní právo manžela člena družstva, který členský podíl získal před uzavřením manželství, je pak pouze odvozeno od nájemního práva tohoto člena a je vázáno na trvání manželství.

V projednávané věci byla členkou družstva (žalovaného b/) pouze žalobkyně a), a proto mohla být smlouva o převodu vlastnictví ke sporné bytové jednotce platně uzavřena toliko se žalobkyní a), jelikož žalovanému z popsaných důvodů nárok na její uzavření nesvědčil.

Jelikož smlouva o převodu sporné bytové jednotky byla uzavřena v rozporu se zákonem, shledal jí odvolací soud - na rozdíl od soudu prvního stupně - absolutně neplatným právním úkonem (odkazuje na ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku); na tomto závěru nemůže podle odvolacího soudu nic změnit ani soudem prvního stupně zdůrazňovaná skutečnost, že smlouva vyjadřuje svobodnou vůli jejich účastníků. Neplatnost pak stíhá smlouvu jako celek, neboť mělo-li podle ní vzniknout nedílné spoluvlastnictví kupujících jako manželů, nelze část týkající se žalobkyně a) oddělit.

Odvolací soud proto postupem podle ustanovení § 220 odst. 1. písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, napadený rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobě vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. Namítá, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o. s. ř.), a navrhuje, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Dovolatel především brojí proti výkladu ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, přijatému odvolacím soudem, a zdůrazňuje, že „zásahy státní moci do autonomie smluvních stran v podobě neplatnosti uzavřených smluv by měly být omezeny výhradně na případy, v nichž je dán vyšší obecný zájem takové intenzity, která odůvodňuje omezení smluvních stran v jejich svobodné vůli uzavřít jistou smlouvu o jistém obsahu“. Má za to, že označené zákonné ustanovení chrání člena družstva „před případnou zlovůlí družstva, chtělo-li by jej zcela pomínout a byt převést třetí osobě“, avšak nemůže bránit členu družstva, aby s jeho souhlasem byla bytová jednotka převedena nikoliv pouze do jeho výlučného vlastnictví, ale do společného jmění s jeho manželem.

V rovině dovolacího důvodu vymezeného v ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. pak dovolatel

odvolacímu soudu vytýká, že jednal i se žalobcem b), ačkoliv ten nepodal odvolání a ačkoliv na straně žalobců jde o samostatné procesní společenství. Má za to, že odvolací soud pochybil, jednal-li i se žalobcem b), a zatížil tak řízení vadou, jež mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Žalobkyně a) ve vyjádření k dovolání argumentuje ve prospěch správnosti napadeného rozhodnutí a navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání žalovaného zamítl.

Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Tříčlenný senát číslo 29, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při výkladu ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a posouzení otázky platnosti smlouvy o převodu bytové jednotky k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl vyjádřen v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2001, sp. zn. [30 Cdo 1865/2000](#) (jenž je – stejně jako ostatní rozhodnutí Nejvyššího soudu přijatá po 1. 1. 2001 a níže citovaná – veřejnosti přístupný na webových stránkách Nejvyššího soudu). Proto rozhodl o postoupení věci (dle § 20 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu. Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Nejvyšší soud úvodem poznamenává, že rozhodné znění občanského soudního řádu, podle kterého dovolání projednal a rozhodl o něm (od 1. 7. 2009) se podává z bodu 12., části první, článku II. zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a je i důvodné.

Nejvyšší soud se nejprve – v hranicích právních otázek vymezených dovoláním – zabýval správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právního předpisu, jenž na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní předpis, sice správně určený, nesprávně vyložil, případně jej na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Podle ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů byt v budově ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví bytového družstva (dále jen „družstvo“), jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, lze převést jen tomuto členu družstva. Uvedená podmínka platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.

V této podobě platilo citované ustanovení ke dni uzavření smlouvy o převodu bytové jednotky a dosud nedoznalo změn.

Účelem citovaného ustanovení je poskytnout zvýšenou ochranu členu družstva, který byt na základě svého členství a uzavřené nájemní smlouvy užívá a jehož členská práva a povinnosti, vztahující se k tomuto bytu, představují majetkovou hodnotu, na jejíž cenu má převod bytové jednotky výrazný vliv (srov. důvodovou zprávu k návrhu zákona o vlastnictví bytů, projednávaného v Poslanecké Sněmovně Parlamentu České republiky v jejím prvním volebním období 1992 – 1996 jako sněmovní tisk číslo 599, důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2008, sp. zn. [29 Odo 619/2006](#), uveřejněného

pod číslem 8/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2002, sp. zn. [31 Cdo 2428/2000](#)).

Je-li členem bytového družstva jen jeden z manželů, připadají v případě zániku manželství členská práva a povinnosti ze zákona tomuto manželu. Jak Nejvyšší soud vysvětlil již v rozsudku ze dne 13. 4. 2004, sp. zn. [22 Cdo 1668/2003](#), uveřejněném pod číslem 50/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „R 50/2005“), z uvedeného vyplývá, že zákon v těchto případech chrání majetková práva toho, kdo získal právo na uzavření zmíněné dohody před uzavřením manželství; členský podíl, pokud má majetkovou hodnotu, lze považovat za jeho majetek. Nevzniklo-li společné členství manželů v bytovém družstvu, pak byt (jednotka ve smyslu § 2 písm. h/ zákona o vlastnictví bytů), který nabyl do vlastnictví podle § 23 odst. 1, věty první, zákona o vlastnictví bytů a § 24 zákona č. 42/1992 Sb., ten z manželů, který se stal členem družstva, není ve společném jmění manželů.

V projednávané věci sice nedošlo ke vzniku společného členství manželů (žalobkyně a/ a žalovaného) v družstvu (žalobci b/), neboť žalobkyně a) nabyla členská práva a povinnosti před vznikem manželství, nicméně - oproti skutkovému stavu v R 50/2005 - smlouvu o převodu bytové jednotky uzavřeli jako nabyvatelé oba manželé (žalobkyně a/ a žalovaný), projevující tak vůli nabýt spornou bytovou jednotku do svého společného jmění manželů.

Odvolačím soudem shledal z tohoto důvodu smlouvu o převodu bytové jednotky neplatnou pro rozpor s ustanovením § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, opíraje se přitom o závěry formulované Nejvyšším soudem v rozsudku sp. zn. [30 Cdo 1865/2000](#).

V rozsudku sp. zn. [30 Cdo 1865/2000](#) přezkoumával Nejvyšší soud závěry odvolacího soudu, jež uzavřel, že smlouva o převodu bytové jednotky je absolutně neplatná, jestliže ji jako další nabyvatelka bytové jednotky uzavřela (s tím, že bytová jednotka se takto nabývá do společného jmění manželů) i manželka člena bytového družstva, který byl před uzavřením manželství výlučným členem družstva a nájemcem bytu. Nejvyšší soud shledal úvahy odvolacího soudu správnými, uváděje, že:

„V předmětné věci odvolací soud správně vycházel z již citovaného ustanovení § 704 obč. zák., z ustanovení § 143 a násl. obč. zák. o společném jmění manželů a z ustanovení § 41 obč. zák. o částečné neplatnosti právního úkonu, a na základě těchto ustanovení dospěl k výše uvedenému, zcela správnému závěru, že neplatnost smlouvy v té části, která se týká dovolatelky, je obsahově neoddělitelná od části týkající se dovolatele, a proto je smlouva absolutně neplatná v celém rozsahu. Společné jmění manželů je speciální institut občanského práva, zcela odlišný od institutu podílového spoluvlastnictví, jedná se o společný majetek a závazky manželů, které od sebe nelze oddělit. Podle ustanovení § 41 obč. zák. je možné, aby se neplatnost právního úkonu vztahovala pouze na jeho část, ovšem pouze v případě, že tuto část lze oddělit od ostatního obsahu. Dovolatelé se ve svém dovolání nesprávně odvolávali na ustanovení § 703 obč. zák., podle něhož podmínkou pro vznik společného nájmu bytu a společného členství manželů k družstvu je vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jednomu z manželů za trvání manželství, což se v daném případě prokazatelně nestalo. V předmětné věci není rozhodné, co obsahují stanovy družstva, neboť ustanovení § 703 a 704 obč. zák. jsou ustanoveními kogentními, od nichž se nelze odchýlit, odlišná úprava ve stanovách družstva by proto byla neplatná.“

Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu je však - oproti závěrům přijatým v rozsudku sp. zn. [30 Cdo 1865/2000](#) - přesvědčen, že smlouvu o převodu bytové jednotky, uzavřenou za výše popsaného skutkového stavu mezi bytovým družstvem jakožto převodcem a oběma manželkami jakožto nabyvateli, v níž manželé projeví vůli nabýt bytovou jednotku do svého společného jmění manželů, nelze považovat za neplatnou pro rozpor s ustanovením § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů jen proto, že v době jejího uzavření byl členem bytového družstva jen jeden z manželů.

Jak Nejvyšší soud vysvětlil již v rozsudku ze dne 19. 4. 2000, sp. zn. [22 Cdo 1658/98](#), uveřejněném pod číslem 49/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, věc, která byla pořízena za trvání bezpodílového spoluvlastnictví manželů z prostředků patřících výlučně jednomu z manželů, se nestává předmětem bezpodílového spoluvlastnictví, ale je ve výlučném vlastnictví toho, kdo ji takto pořídil. Tak je tomu v běžných případech koupě věci jedním z manželů z jeho výlučných zdrojů, resp. prostředků, kdy ji od prodávajícího kupuje sám (svým jménem) pro sebe a kdy se druhý z manželů na takové koupi nijak nepodílí. Odlišné důsledky však nastávají v případě, kdy je sice kupní cena zcela zaplacená z výlučných prostředků jednoho z manželů, avšak kupujícími jsou oba manželé a oba jasně projeví vůli nabýt koupenou věc do bezpodílového spoluvlastnictví. V tomto případě výlučně „investující“ manžel nekupuje věc pro sebe, ale projevuje vůli k pořízení věci do bezpodílového spoluvlastnictví, a druhý manžel toto akceptuje. Tato vůle obou manželů je pak rozhodující z hlediska určení, zda věc patří či nepatří do bezpodílového spoluvlastnictví.

Uvedený závěr, učiněný pro právní úpravu bezpodílového spoluvlastnictví manželů (účinnou do 31. 7. 1998), k němuž se Nejvyšší soud opakovaně přihlásil např. v rozsudcích ze 17. 10. 2001, sp. zn. [22 Cdo 1659/2000](#), ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. [22 Cdo 785/2001](#), ze dne 1. 7. 2009, sp. zn. [22 Cdo 680/2009](#), či v usnesení ze dne 5. 12. 2006, sp. zn. [22 Cdo 1461/2006](#), se plně prosadí i v poměrech právní úpravy společného jmění manželů (srov. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 9. 2009, sp. zn. [22 Cdo 410/2008](#)).

Současně je nutno mít na zřeteli, že převod bytové jednotky do vlastnictví nájemce a člena družstva ve svém důsledku představuje - z pohledu člena družstva - „transformaci“ jedné majetkové hodnoty (členských práv a povinností člena bytového družstva) do vlastnictví převáděné bytové jednotky. Byť totiž členovi družstva i po převodu bytové jednotky obvykle zůstane zachováno členství v bytovém družstvu (a s tím spojená práva a povinnosti), cena této majetkové hodnoty v důsledku převodu bytové jednotky (kdy již s členskými právy a povinnostmi nebude spojeno právo nájmu bytu) výrazně poklesne; místo toho získává člen družstva hodnotu jinou - vlastnické právo k převáděné bytové jednotce.

Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že uzavřou-li (jinak bezvadnou) smlouvu o převodu bytové jednotky oba manželé a projeví-li tak vůli nabýt bytovou jednotku do svého společného jmění manželů, namísto toho, aby ji do svého vlastnictví nabyl toliko ten z manželů, který je členem družstva, jenž je výlučným majitelem tímto převodem transformované majetkové hodnoty (členských práv a povinností), nabudou bytovou jednotku oba manželé do svého společného jmění manželů. Takto uzavřenou smlouvu nelze považovat za neplatnou pro porušení ustanovení § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, neboť - jak dovolatel přiléhavě namítá - není v rozporu s jeho účelem.

Právní posouzení věci odvolacím soudem tudíž správné není.

I druhá námitka, jejímž prostřednictvím dovolatel odvolacímu soudu vytýká, že řízení zatížil vadou, jež mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je důvodná.

Nejvyšší soud již v usnesení ze dne 18. 12. 2000, sp. zn. [20 Cdo 1520/98](#), uveřejněném v časopise Soudní judikatura číslo 4, ročník 2001, pod číslem 54, vysvětlil, že ve sporu o určení, že žalobce je vlastníkem nemovitosti, mají žalovaní postavení samostatných společníků v rozepři, v důsledku čeho každý z nich jedná v řízení sám za sebe (§ 91 odst. 1 o. s. ř.). K těmto závěrům se posléze opětovně přihlásil např. v rozsudcích ze dne 25. 6. 2008, sp. zn. [30 Cdo 1648/2007](#), ze dne 24. 3. 2009, sp. zn. [30 Cdo 4420/2007](#).

V projednávané věci, kdy žalobu podali žalobkyně a) (jež je společně se žalovaným zapsána v katastru nemovitostí jako vlastníka sporné bytové jednotky) a bytové družstvo (jehož vlastnické právo ke sporné bytové jednotce mělo být určeno), mají žalobci postavení samostatných společníků v

rozepři. Jestliže družstvo nepodalo odvolání již proti prvnímu rozsudku soudu prvního stupně ze dne 30. 4. 2008, jímž byla žaloba o určení jeho vlastnického práva zamítnuta, nabyt tento rozsudek soudu prvního stupně ve vztahu mezi žalobcem b) a žalovaným právní moci a žalobce b) se nestal účastníkem ani prvního, ani druhého odvolacího řízení. Jednal-li odvolací soud s žalobcem b) jako s účastníkem odvolacího řízení (srov. protokol o jednání před odvolacím soudem) a posléze (druhý) rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že i vůči žalobci b) určil, že je vlastníkem sporné bytové jednotky, zatížil odvolací řízení vadou, jež mohla mít (a měla) za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (srov. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 11., sp. zn. [29 Odo 1094/2004](#), uveřejněného pod číslem 89/2007 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), napadené rozhodnutí v plném rozsahu (tedy včetně závislého výroku o nákladech odvolacího řízení) zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.).