

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra obchodního práva



**Převody členských práv a povinností
v družstvech**

Diplomová práce

Ondřej Brostík

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Jaroslav Oehm

Praha, březen 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze 16. 3. 2011

Ondřej Brostík

Poděkování

Děkuji panu JUDr. Jaroslavu Oehmovi, vedoucímu mé diplomové práce, za cenné rady a vstřícnost při zpracování.

V Praze 16. 3. 2011

Ondřej Brostík

Obsah:

Úvod.....	5
1. Vymezení základních pojmů	6
1.1. Pojem družstvo a bytové družstvo.....	6
1.2. Pojem členský podíl.....	9
1.3. Členská práva a povinnosti.....	11
1.4. Převod členských práv a povinností	17
1.5. Převod části členských práv a povinností.....	19
2. Převod členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu	21
2.1. Vývoj právní úpravy převodu členských práv a povinností	21
2.2. Dohoda o převodu členských práv a povinností.....	26
2.3. Obsah dohody o převodu členských práv a povinností	26
2.4. Účastníci dohody o převodu členských práv a povinností	28
2.5. Forma dohody o převodu členských práv a povinností.....	30
2.6. Úplatnost a bezplatnost dohody o převodu členských práv a povinností .	31
2.7. Stanovy družstva a důvody vyloučení převodu	33
3. Některé otázky spojené s převodem členských práv a povinností v bytovém družstvu.....	35
3.1. Družstevní nájem bytu.....	35
3.2. Vstup do družstevního nájmu bytu při převodu členství.....	37
3.3. Společné členství manželů v bytovém družstvu.....	42
3.4. Převod práva na převod bytu do výlučného vlastnictví podle zák. č. 72/1994 Sb.	48
3.5. Návrh zákona o obchodních korporacích a úvahy de lege ferenda	53
Závěr.....	58
Seznam zkratk	61
Abstrakt	62
Summary	63
Klíčová slova / Keywords.....	64
Použitá literatura	65

Úvod

Tato práce si klade za cíl rozebrat a zhodnotit problematiku převodů členských práv a povinností v družstvech. Převod členských práv a povinností v družstvech je poměrně frekventovaným právním vztahem, přesto je ale jeho zákonná úprava v některých oblastech nejednoznačná a často také nepřesná.

Rozsah této práce neumožňuje podrobně rozebrat všechny problémy, se kterými se lze v aplikační praxi a v činnosti družstev setkat. Z tohoto důvodu se nejprve pokusím o přesné a jasné vymezení základních pojmů v právní úpravě, vztahujících se k otázce převodů členských práv a povinností. Po tomto úvodním vymezení se v dalším textu komplexně zabývám problematikou převodů ve všech typech družstev a v další části se poté věnuji podrobněji některým vybraným otázkám, týkajícím se převodů členských práv a povinností u družstev bytových.

Do těchto vybraných otázek jsem zařadil problematiku vztahu družstevního nájmu bytu a převodu členství, otázku společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu družstevního bytu a v neposlední řadě také vztah převodů členských práv a povinností k úpravě, obsažené v zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. K podrobnějšímu rozboru jsem tyto konkrétní problémy zvolil proto, že v souvislosti s nimi vyvstává v praxi množství otázek a objevuje se také celá řada výkladových nejasností a nesrovnalostí mezi teorií a praxí. Právě na tyto nejasnosti a nesrovnalosti se v této práci soustředím a pokouším se je podrobně zhodnotit. K tomu využívám nejen dostupnou odbornou literaturu, ale také judikaturu Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR. V závěrečné kapitole se pak zabývám nově navrhovaným zákonem o obchodních korporacích, který má v blízké době nahradit současnou právní úpravu obsaženou v obchodním zákoníku, a jeho možnými budoucími vlivy na aplikační praxi.

Základem práce je popis právní úpravy a aktuálních problémů, kterému se s ohledem na charakter práce nelze vyhnout. Tyto problémy jsem se ale snažil analyzovat, zaujmout k nim vlastní stanovisko a případně navrhnout možné způsoby řešení.

1. Vymezení základních pojmů

1.1. Pojem družstvo a bytové družstvo

Obecnou definici pojmu „družstvo“ obsahuje § 221 odst. 1 ObchZ, podle něhož je družstvo „společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů“. Z této definice lze odvodit řadu aspektů družstva jako subjektu práva.

Družstvo je v první řadě podnikatelským subjektem. Podnikání definuje obchodní zákoník ve svém § 2 odst. 1 jako „soustavnou činnost prováděnou samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.“ S touto skutečností souvisí povinnost družstva být označeno firmou, přičemž součástí tohoto označení vždy musí být označení „družstvo“. Pod touto firmou má poté družstvo povinnost zápisu do obchodního rejstříku, vyplývající z § 34 odst. 1 písm. a) ObchZ. Z výše uvedené zákonné definice pojmu družstva je ale patrné, že družstvo nemusí být nutně podnikatelským subjektem, ale může se soustředit pouze na zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů.

Střet principů podnikatelských a nepodnikatelských, přičemž nelze zcela jednoznačně upřednostňovat jeden princip před druhým, může působit dojmem nepřesnosti. V praxi to ale problém nečiní, protože z hlediska reálné činnosti družstev je důležité to, jakým způsobem zákon dále upravuje vnitřní organizační a členské vztahy v družstvu.¹

Z tohoto hlediska můžeme proto v zásadě rozdělit družstva na čtyři základní typy:

- a) družstva výlučné podnikatelské povahy, v nichž hlavním účelem sdružení členů je společné podnikání a v nichž členové společnou činností hospodaří se společným majetkem,

¹ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 10.

- b) družstva, jejichž účelem není společné podnikání, ale která mají podporovat podnikání svých členů,
- c) družstva nepodnikatelská, tedy zřízená za účelem zajišťování sociálních, kulturních a jiných podobných potřeb (zde jsou klasickým příkladem bytová družstva),
- d) družstva provozující částečně podnikatelskou a částečně nepodnikatelskou činnost, tedy družstva smíšená.²

Při posuzování pojmu družstva je ovšem třeba přihlídnout také k určitým principům zákonné úpravy, které, jakožto normy vyšší míry obecnosti, do značné míry odlišují družstva od ostatních obchodních společností, upravených v obchodním zákoníku. Především je to princip dobrovolnosti členství, který vyjadřuje jeden ze základních aspektů členství v družstvu vůbec. Nejen, že nikdo nemůže být nucen stát se členem družstva, ale také není možné nikoho nutit, aby členem zůstal. Z dalších principů jsou to pak zejména princip kolektivismu, který plyne již ze samotné podstaty družstva, které je založeno na kolektivní spolupráci. Existence jednočlenného družstva tedy není možná. S tím také souvisí další z principů, a to družstevní demokracie. Zde je třeba poukázat na § 240 odst. 1 ObchZ, který upravuje hlasování v družstvech. Podle tohoto ustanovení má každý člen jeden hlas, pokud stanovy neurčí jinak. Z toho lze také dovodit další z principů, kterým je rovnost členů. V neposlední řadě je to pak princip otevřenosti členství, který však nelze ztotožňovat s povinností družstva člena přijmout.³

I přesto, že v praxi je velmi složité přesně schematicky rozdělit družstva do jednotlivých druhů, protože tyto druhy velmi často splývají a jejich činnost není zaměřena pouze na jednu oblast, v zásadě můžeme družstva rozdělit do pěti kategorií.

Prvním druhem jsou družstva zemědělská, která se převážně transformovala z bývalých JZD a zaměřují se zejména na podnikání.

Podnikatelskou povahu mají také družstva výrobní, která jsou druhou skupinou v tomto dělení. Specifickou kategorií zde pak představují výrobní družstva invalidů,

² Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 17.

³ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 7.

kteřá jsou zaměřena zejména na zaměstnávání zdravotně postižených a na integraci těchto osob do společnosti.

Třetí kategorii tvoří družstva spotřební, která na rozdíl od předchozích dvou druhů mají více nepodnikatelských prvků.

Speciálním případem jsou pak družstevní záložny. Ty provozují převážně finanční činnost a jejich hlavním účelem je podpora hospodaření svých členů. Právní úprava těchto, jinými slovy, spořitelních a úvěrních družstev je obsažena v zákoně č. 87/1995 o spořitelních a úvěrních družstvech.

Odlišný charakter od ostatních druhů, zejména v tom ohledu, že jde o družstva pojmově nepodnikatelského typu, mají pak bytová družstva, která jsou pátou a poslední skupinou v tomto výčtu.

Podle § 221 odst. 2 ObchZ je bytovým družstvem takové družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Tato definice byla do obchodního zákoníku včleněna až novelou č. 370/2000 Sb. Tato definice je ale poměrně vágní a výklad pojmu bytové družstvo byl tak ponechán spíše na judikatuře. Z tohoto pohledu je nejvýznamnějším rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR⁴, které tento výklad podává.

Nejvyšší soud za bytové družstvo považuje „družstvo, které vlastní byty a pronajímá je svým členům, byť vedle toho může vyvíjet i jinou činnost.“ Z odůvodnění dále vyplývá, že při výkladu pojmu bytové družstvo je třeba vycházet z toho, zda družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů nebo nikoliv. Toto zajišťování může družstvo provádět přímo, ale i nepřímo. Stanovením postupu při posuzování, zda se jedná o družstvo bytové, či nikoliv, Nejvyšší soud reagoval zejména na nešťastnou praxi, kdy řada obcí odmítala při převodu vlastnictví k bytovým domům uzavírat smlouvy o převodu bytů do vlastnictví nájemníků a požadovala, aby nájemníci založili družstvo, se kterým obec uzavře smlouvu o prodeji domu. Některá družstva, která by jinak zajišťovala bytové potřeby nepřímo, tedy starala by se pouze o údržbu a provoz domu pro potřeby vlastníků bytových jednotek, tak musela převzít přímé zajišťování bytových potřeb svých členů.

⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 1999, sp.zn. 21 Cdo 327/99, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 12/2001.

Bytovými družstvy tedy mohou být i družstva, která se takto neoznačují, ale přesto byty svým členům pronajímá na základě principů družstevního nájmu, jako například družstva pro výstavbu a správu garáží, pokud pronajímají svým členům družstevní byt nebo nebytový prostor nebo družstva, provozující spotřební nebo zemědělskou činnost. Bytovým družstvem ale na druhé straně nemůže být takové družstvo, které se sice prohlašuje za bytové, ale ve skutečnosti byty svým členům nepronajímá.⁵

1.2. Pojem členský podíl

Pro pochopení a vymezení vztahu člena k družstvu je nutné definovat pojem členského podílu. Tímto členským podílem se vyjadřuje majetková účast v družstvu, která náleží pouze jeho členům. Právní úprava již totiž neumožňuje členství v družstvu bez majetkové účasti. V souvislosti s tímto pojmem je ale třeba podotknout, že současná právní úprava tohoto institutu je terminologicky velmi nepřesná. Používá totiž nejen pojem členský podíl, ale ve velmi podobných souvislostech také pojmy členský vklad a členská práva a povinnosti. Je proto třeba ujasnit si tyto pojmy a jejich vzájemné vztahy.

Obchodní zákoník v ustanovení § 226 odst. 1 hovoří jak o členském podílu, tak o členském vkladu. Dále již ale nehovoří o převodu členského vkladu nebo členského podílu, ale o převodu členských práv a povinností (§229 ObchZ) a také o převodu práv a povinností spojených s členstvím (§ 230 ObchZ).

Základním pojmem zde tedy bude členství, jako vyjádření vztahu člena k družstvu. Obsahem tohoto vztahu jsou potom práva a povinnosti, které na základě tohoto vztahu vznikají. Tato práva a povinnosti označujeme jako členská práva a členské povinnosti. Pokud se jedná o ustanovení § 230 ObchZ, kde je použit termín práva a povinnosti spojená s členstvím, lze mít za to, že se jedná o synonymum. Jednou

⁵ Dvořák T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 29.

z členských povinností je potom povinnost složit členský vklad. Členský vklad tedy představuje objekt této povinnosti.⁶

K vymezení pojmu členského podílu je pak možno využít ustanovení § 61 odst. 1 věty první ObchZ, podle které bude za členský podíl považována účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti. Z hlediska právní povahy je potom tento pojem třeba chápat jako předmět právních vztahů. Nejde ale o předmět hmotné podstaty, jelikož bývá považován za nehmotný statek. Pojem členského podílu je ale třeba dále rozebrat ze dvou pohledů, a to z hlediska stránky kvantitativní a kvalitativní.

Kvantitativní stránka členského podílu představuje majetkový podíl člena v družstvu. Jedná se ale stále pouze o podíl členský, nelze jej tedy ztotožňovat s podílem na majetku družstva. Člen totiž není spolumajitelem družstva, ale má na něm pouze majetkovou účast. Ocenění tohoto podílu je však poměrně složité. V zásadě můžeme kvantitativní stránku členského podílu chápat jako míru účasti člena na čistém obchodním majetku, tedy rozdílem mezi veškerým majetkem družstva a jeho závazky, jak vyplývá z § 6 odst. 3 ObchZ. Lze jej ovšem vztáhnout vždy pouze ke konkrétnímu okamžiku, protože objem tohoto majetku a závazků se pochopitelně neustále mění.

Hodnota členského podílu je vázána na výši vkladu člena do základního kapitálu. Podle § 223 odst. 1 ObchZ základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva. Při určování konkrétní výše členského podílu je tedy nutno vycházet jednak z procentuálního podílu člena na základním kapitálu družstva a je nutno jej dále, jak již bylo výše uvedeno, vázat na konkrétní časový okamžik. Od této oceňovací hodnoty je ale třeba odlišit hodnotu tržní. Stanovy družstva totiž mohou zakázat převoditelnost podílu a tržní hodnota takového členského podílu je potom v podstatě nulová.⁷

Kvalitativní stránka členského podílu také vychází z principu, upraveného v § 61 ObchZ, jedná se tedy o práva a povinnosti člena. Je ale třeba zdůraznit, že v této souvislosti nelze kvalitativní stránku členského podílu chápat pouze jako jednotlivá práva a povinnosti. Tato práva a povinnosti se totiž vzájemně prolínají a doplňují a

⁶ Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, 94 s.

⁷ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 63 – 64.

tvoří tak ve svém souhrnu ucelený komplex. Konkretizaci jednotlivých práv a povinností je věnována další kapitola této práce.

Z pohledu člena a z hlediska jeho postavení v družstvu je samozřejmě mnohem podstatnější kvalitativní stránka členského podílu, než jeho stránka kvantitativní. Mnohem důležitější, než teoretická hodnota, či cena členského podílu, je totiž pro člena možnost v družstvu uplatnit svá práva a nenechat se přehlasovat ostatními členy.

1.3. Členská práva a povinnosti

Jak bylo již výše uvedeno, členská práva a povinnosti je nutno chápat jako obsah právního vztahu člena k družstvu, tedy jako obsah samotného členství. Jelikož se tato práce zaměřuje zejména na zhodnocení úpravy převodu a přechodu členských práv a povinností, je třeba nejdříve přesně vymezit, jaká práva má člen k dispozici a jaké povinnosti na druhé straně musí plnit.

Je třeba upozornit, že obchodní zákoník neupravuje práva a povinnosti členů družstev v samostatné části tak, jak to činí například u obchodních společností, tato práva a povinnosti lze ovšem dovodit z jednotlivých ustanovení věnovaných družstvům a navíc je zde ponechán značný prostor pro podrobnou úpravu ve stanovách jednotlivých družstev.⁸

Pokud se jedná o členská práva, můžeme je rozdělit v zásadě do tří základních kategorií: práva základní, práva doplňková a práva minoritních, neboli práva menšinových členů.

Nejvýznamnější skupinu tvoří pochopitelně práva základní. Jedním z těchto základních členských práv je právo podílet se na správě záležitostí družstva, tedy právo hlasovací a kontrolní. Tato práva se uskutečňují prostřednictvím účasti na členské schůzi. Volené orgány družstva nejsou vázány individuálními příkazy jednotlivých členů, ale pouze usneseními členské schůze, na jejichž přijímání se jednotliví členové svým hlasováním podílí. S právem hlasovacím a kontrolním také úzce souvisí právo na

⁸ Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 208.

informace, které jsou jednotlivým členům poskytovány orgány družstva prostřednictvím pravidelných zpráv o hospodaření a dalších činnostech družstva.

Dalším právem člena je právo účasti na plněních a výhodách, plynoucích z členství. Toto právo ve své podstatě vyjadřuje zvláštní charakter družstva, který jej odlišuje od obchodních společností a na základě kterého družstvo nemusí být vytvořeno prvotně za účelem podnikání, ale za účelem jiných společenských cílů a zajišťování potřeb jeho členů. Zde je nejlepším příkladem družstvo bytové, kde nájemci hradí pouze ekonomicky oprávněné náklady na bydlení a za to jsou povinni se starat o údržbu domu.⁹

Třetím základním právem člena družstva je potom právo na vypořádací podíl. Na vypořádací podíl vzniká členovi nárok v případě zániku jeho členství za současného trvání družstva. Co se rozumí pod pojmem vypořádací podíl, stanoví obchodní zákoník v § 233 odst. 2. Podle tohoto ustanovení se vypořádací podíl určí poměrem splaceného členského vkladu člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Pro výši vypořádacího podílu je tedy nejvýznamnější délka členství.

Z § 233 odst. 3 ObchZ ale dále vyplývá, že pro určení výše vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nepřihlíží se přitom ke kapitálu, který je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Nepřihlíží se také k vkladům členů s členstvím kratším, než jeden rok, přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje. Vypořádací podíl se tedy vypočítává z majetku družstva, který tvoří součet základního kapitálu a dosaženého zisku družstva, od kterého se odečte nedělitelný fond, další zajišťovací fondy a vklady členů s členstvím kratším, než jeden rok.

Při výpočtu vypořádacího podílu ale dochází v praxi k řadě interpretačních problémů, jejichž řešení není vždy zcela jednoznačné. První otázkou je, zda rok členství je obchodním zákoníkem chápán jako rok kalendářní nebo jako časové období jednoho roku od určitého dne do dne stejně označeného v následujícím roce. V interpretaci tohoto ustanovení se neshodují ani jednotliví komentátoři obchodního zákoníku.

⁹ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 73.

Zatímco doc. JUDr. Milan Pekárek ve své poznámce k § 233 odst. 2 zastává názor, že se jedná o počet ukončených roků členství, tedy nikoliv kalendářních roků¹⁰, prof. JUDr. Irena Pelikánová ve svém komentáři naopak vykládá toto ustanovení tak, že se jedná o roky kalendářní a započítává přitom jak rok, kdy členství vzniklo, tak také rok, kdy zaniklo.¹¹

Mám za to, že správnější a pro výpočet výše vypořádacího podílu také přesnější je interpretace roku jako ročního časového úseku ukončeného členství a nikoliv roku kalendářního. Zejména pak z toho důvodu, že zákon při výpočtu výše vypořádacího podílu nijak nezmiňuje možnost nároku na podíl pouze za poměrnou část roku a naopak zde výslovně hovoří o celém roce. Dle mého názoru není správná argumentace, že ustanovení § 233 odst. 2 ObchZ lze systematicky zařadit k ustanovením upravujícím podíl člena na zisku, který výpočet poměrné části připouští, a to zejména z toho důvodu, že v díle druhém hlavy druhé obchodního zákoníku se nacházejí nejen ustanovení týkající se přímo členství, ale například také ustanovení o nedělitelném fondu (§ 235) nebo rozdělení zisku v družstvu (§ 236), tedy ustanovení, která s členstvím přímo nesouvisí. Nelze tedy automaticky vycházet z toho, že pro vypořádací podíl platí stejný režim, jako pro podíl na zisku.

Dalším problémem je pak způsob výpočtu podílu člena, jehož členství trvalo méně, než jeden rok. Pokud bychom vycházeli striktně ze zákonné úpravy § 233 odst. 2 ObchZ, znamenalo by to, že by člen, jehož členství trvalo méně, než jeden rok, měl nárok na nulový vypořádací podíl, což je samozřejmě nepřijatelné. Takový výklad tohoto ustanovení by byl totiž v rozporu s ústavně zaručenou rovností před zákonem (čl. 1 LPS), neboť by vytvářel nerovnost mezi členy, jejichž členství trvalo kratší dobu, než jeden rok a mezi členy ostatními. Možným řešením by bylo uzavření dohody mezi bývalým členem a družstvem o výši vypořádacího podílu, což ale může být v praxi poměrně problematické. V případě, že by obě strany nedosáhly konsenzu, zbývá totiž už pouze možnost domáhat se vypořádacího podílu soudní cestou.¹²

¹⁰ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 799.

¹¹ Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl, Praha : Linde Praha a.s., 1995, s. 673.

¹² Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 75.

Při aplikaci zákonných ustanovení je ale třeba přihlížet také k § 233 odst. 5 ObchZ, který stanoví, že ustanovení § 233 odstavců 2 až 4 ObchZ se použijí jen, pokud stanovy neurčují jinak. I zde je ovšem patrná nedůslednost a značná nejednotnost současné zákonné úpravy. Citovaný § 233 odst. 5 totiž konstruuje možnost upravit výši vypořádacího podílu ve stanovách jako fakultativní. Naproti tomu ale § 226 odst. 1 ObchZ, který ve svém taxativním výčtu vypočítává údaje, které musí stanovy družstva obsahovat, pod písmenem d) uvádí také způsob vypořádání členského podílu při zániku členství. Vyžaduje tedy obligatorně, aby stanovy otázku vypořádacího podílu upravovaly, čímž si obě citovaná ustanovení zjevně odporují. Tento rozpor je zřejmě třeba vykládat tak, že stanovy musí obligatorně upravovat právo člena na vypořádací podíl, ale způsob jeho výpočtu je naopak možno ponechat na zákonné úpravě a stanovy jej mohou upravovat fakultativně.

V praxi často dochází k tomu, že družstva využívají možnosti dispozitivní úpravy zejména při stanovení lhůty splatnosti vypořádacího podílů a nezřídka je pak taková lhůta až nepřiměřeně dlouhá. K tomuto problému již zaujal stanovisko i Nejvyšší soud, kdy lhůtu deseti let již považuje za rozpornou s dobrými mravy¹³ a stejně tak lhůta sedmiletá, určená stanovami pro splatnost vypořádacího podílu, dle názoru Nejvyššího soudu odporuje dobrým mravům.¹⁴

Tolik tedy k základním právům členů družstva. Mezi práva vedlejší, neboli doplňková, pak můžeme zařadit poměrně velké množství dalších práv, například právo dispozice s členským podílem, právo podat soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze nebo právo žalovat jménem družstva o náhradu škody.¹⁵

Také členské povinnosti můžeme rozdělit na skupinu povinností základních (hlavních) a povinností doplňkových (vedlejších). Základními povinnostmi jsou povinnost vkladová, uhrazovací a povinnost podrobit se usnesením členské schůze. Za doplňkovou povinnost je považována například povinnost oznámení všech relevantních změn družstvu pro účely vedení seznamu členů.

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 4. 2000, sp.zn. 29 Cdo 1633/99, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 51/2001.

¹⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2004, sp.zn. 29 Odo 433/2004.

¹⁵ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 72.

Jednou z nejdůležitějších povinností člena družstva je povinnost podílet se vlastním majetkem na vytvoření majetku družstva. Splnění této povinnosti, tedy povinnosti vkladové, neboli ilační, patří k základním předpokladům vzniku členství. Vkladová povinnost je navíc povinností plynoucí ze zákona, tudíž není možno se této povinnosti zprostit nebo ji upravit ve stanovách odchylně od zákona. Samotné účastenství členů na majetku družstva má podobu jednak základního vkladu, dalšího členského vkladu a případně další majetkové účasti, a to za podmínek upravených stanovami.

Pokud není stanoveno jinak, musí člen ještě před vznikem členství uhradit celý základní vklad. Výjimkou je situace, kdy stanovy upravují tzv. vstupní vklad. Vstupní vklad je v podstatě část základního členského vkladu a v takovém případě je člen povinen před vznikem členství splatit pouze tento vstupní vklad. Zbývající část základního vkladu potom člen doplatí způsobem, upraveným stanovami. V každém případě ale musí být základní nebo případně vstupní vklad splacen vždy před vznikem členství, neboť splacení tohoto vkladu je jeho nutnou podmínkou. V případě, že je stanoven vstupní vklad, je třeba splatit zbývající část vkladu nejpozději do tří let, přičemž stanovy mohou určit lhůtu kratší.

Další členský vklad je možný pouze, pokud jej stanovy připouštějí, přičemž tyto musí přesně upravit podmínky tohoto dalšího vkladu, lhůty splatnosti a další podrobnosti, týkající se tohoto vkladu. Nezbytnou podmínkou vzniku povinnosti splatit další členský vklad je pak také převzetí tohoto závazku členem. Stejně tak je tomu i v případě další majetkové účasti člena na podnikání družstva, která také musí být přesně upravena ve stanovách.

V případě, že se jedná o vklad nepeněžitý, je třeba jej přesně ocenit a vyčíslit. V tomto případě není třeba žádného odborného ani znaleckého posouzení, ale postačí způsob, upravený stanovami nebo určený při založení družstva způsobem dohodnutým všemi členy tak, jak to stanoví § 223 odst. 5 ObchZ. Například u družstevních záložen ani jiný, než nepeněžitý vklad není možný.¹⁶

Pokud se týká povinnosti uhrazovací, je třeba nejprve vymezit její účel. Účelem totiž není hradit závazky družstva nebo odpovídat za ně. Skutečnost, že členové neručí

¹⁶ Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 111 – 113.

za závazky družstva, navíc vyplývá přímo z § 222 odst. 2 ObchZ. V případě, že to připouštějí stanovy, může ale družstvo požadovat od člena finanční prostředky, které může využít na úhradu vzniklé ztráty družstva. Základními podmínkami vzniku uhrazovací povinnosti jsou tedy jednak ustanovení stanov o existenci uhrazovací povinnosti, objektivně existující ztráta družstva, přičemž tato musí skutečně vzniknout, a usnesení členské schůze o povinnosti členů ke splnění uhrazovací povinnosti. Je třeba připomenout, že stanovy musí tuto povinnost upravovat ještě před vznikem případné ztráty. Není tedy přípustné, aby až po vzniku ztráty družstva docházelo ke změně stanov a poté také k usnesení členské schůze o povinnosti členů splnit uhrazovací povinnost.

Nelze přisvědčit názoru, který se v odborné literatuře také vyskytuje, že uhrazovací povinnost může vzniknout i v situaci, kdy se družstvo zrovna ve ztrátě neocitá a to ke krytí případných budoucích ztrát například ve formě určitého fondu.¹⁷ Z logického výkladu § 222 odst. 2 věty druhé ObchZ zcela jasně vyplývá, že vznik uhrazovací povinnosti může být vázán pouze na skutečný vznik ztráty. Stejně interpretace dosáhneme i při uplatnění výkladu teleologického. Z usnesení členské schůze o vzniku uhrazovací povinnosti pak musí být zcela zřejmá přesná částka uhrazovací povinnosti každého člena.

Maximálně však může výše uhrazovací povinnosti dosahovat trojnásobku členského vkladu tak, jak to stanoví § 222 odst. 2 ObchZ. Lze dovodit, že zákonodárce neměl na mysli pouze základní členský vklad, ale celkový vklad člena včetně případného dalšího členského vkladu. Další otázkou je, zda lze po členovi, který již jednou splatil svou uhrazovací povinnost do maximální výše trojnásobku členského vkladu, ještě spravedlivě požadovat splnění další uhrazovací povinnosti, pokud družstvu znovu vznikne ztráta. Z výkladu zákona lze soudit, že za takové situace již člen tuto další uhrazovací povinnost plnit nemusí.¹⁸

¹⁷ Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2 díl. 2 vydání., Praha : Linde Praha a.s., 1999, s. 1150.

¹⁸ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 83.

1.4. Převod členských práv a povinností

Převod členských práv a povinností je jedním ze dvou základních způsobů nabytí členství v družstvu. Rozlišujeme dva způsoby nabytí členství a to originární vznik členství a vznik derivativní.

Originárně lze nabýt členství jednak při vzniku družstva, a to podáním přihlášky a následnou účastí na ustavující schůzi, samozřejmě při splnění všech dalších podmínek jak zákonných, tak upravených stanovami. Členství v takovém případě vzniká dnem vzniku družstva, tedy dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku. Druhou možností originárního nabytí členství je potom přijetí do družstva již existujícího. Takové přijetí se uskutečňuje na základě členské přihlášky, která musí mít písemnou formu. Dále již je pouze na rozhodnutí příslušného orgánu družstva, nejčastěji představenstva, zda nového člena přijme. Na přijetí do družstva není totiž právní nárok a nelze se jej tedy nijak domáhat, a to ani soudní cestou. V případě, že orgán družstva rozhodne o přijetí, zapíše se nový člen do seznamu členů družstva a je povinen zaplatit základní nebo vstupní členský vklad.¹⁹

Složitějším, a z hlediska zákonné úpravy také mnohem méně přehledným, je pak derivativní způsob nabytí členství. Jak již bylo vysvětleno výše, zákon není ve své terminologii jednotný a hovoří jednak převodu členství (§ 227 odst. 2 písm. c) ObchZ) a jednak o převodu členských práv a povinností (§ 229 – 230 ObchZ). Jako o synonymu je zde ale možno mluvit také o převodu členského podílu.

Derivativní způsob nabytí členství, předpokládaný obchodním zákoníkem v § 227 odst. 2 písm. c), tedy převod členských práv a povinností můžeme rozdělit na převod mezi členy družstva a převody členského podílu z člena na třetí osobu. Tyto způsoby nabytí členství v družstvech upravuje obchodní zákoník v § 229, speciální úpravu převodů v bytových družstvech pak obsahuje § 230 ObchZ.

Převod členského podílu mezi členy mohou vyloučit pouze stanovy. Pokud stanovy tento převod připouštějí, nelze pak již uskutečnění tohoto převodu vázat na souhlas orgánu družstva. Otázkou nadále zůstává, zda stanovy mohou vázat uskutečnění převodu mezi členy na splnění určitých podmínek. Odborná literatura se

¹⁹ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 86.

přiklání k názoru, že dikce zákona možnost stanovení podmínek převodu členství nevylučuje a tudíž je taková úprava možná.²⁰

Druhým případem převodu členských práv a povinností v družstvu je potom převod mezi členem a třetí osobou, kdy členství současnému členovi zaniká a do družstva je přijat nový člen. Tento převod je možno uskutečnit pouze dohodou o převodu členských práv a povinností, kterou je ale možno uzavřít pouze se souhlasem představenstva. V případě, že představenstvo odmítne tento souhlas udělit, může se člen ještě odvolat k členské schůzi, která je nejvyšším orgánem družstva a jejíž rozhodnutí je tedy konečné. I zde ale vyvstává řada otázek a nejasností. Jako problematický se například jeví fakt, že k členské schůzi se může odvolat pouze převodce a nikoliv také nabyvatel, což může zakládat nerovnost, která by byla v rozporu s čl. 1 LPS. Další otázkou je, zda souhlas představenstva může být udělen předem nebo až následně.²¹ Navíc zákon v této oblasti ponechává družstvům poměrně velký prostor pro vlastní úpravu zejména z toho důvodu, aby úprava převodu členských práv a povinností co nejlépe odpovídala charakteru družstva.

Zvláštním způsobem derivativního vzniku členství je potom přechod členského podílu. Podobně jako u jiných institutů družstevního práva, i zde zákon vykazuje řadu nepřesností a proto je vhodné stručně upozornit i na ně. Obchodní zákoník upravuje přechod členských práv a povinností v § 232. Hned v prvním odstavci tohoto paragrafu lze najít vnitřní rozpor, když tento jednak stanoví, že členská práva a povinnosti jsou předmětem dědění a přecházejí tak na dědice a na druhé straně uvádí, že členská práva a povinnosti lze nabýt až, pokud je s k tomu dán souhlas ze strany družstva, přesněji představenstva.²² Úmyslem zákonodárce zde zřejmě bylo konstruovat přechod práv a povinností obdobně, jako je tomu u společnosti s ručením omezeným, tedy tak, že členská práva a povinnosti sice přejdou na dědice, ale jde o přechod pouze podmíněný,

²⁰ Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl., Praha : Linde Praha a.s., 1995, s. 661.

²¹ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 87.

²² Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 203.

po kterém musí následovat přihlášení dědice o členství v družstvu a poté také schválení orgánem družstva, je-li takové schválení vyžadováno.²³

Jinou interpretací tohoto ustanovení lze ale výše zmíněnou rozpornost odstranit také. Důvodem rozpornosti je zde skutečnost, že obchodní zákoník pracuje s pojmem členská práva a povinnosti a nikoliv členský podíl. V případě, že pojem členská práva a povinnosti v § 232 odst. 1 větě druhé ObchZ nahradíme pojmem členský podíl a ve větě třetí pak pojmem členství, rozpornost zde již dále nepozorujeme.²⁴

Lze tedy shrnout, že členství nepřechází na dědice automaticky ze zákona, ale k jeho přechodu je třeba jednak vůle představenstva, pokud se nejedná o případ, kdy se tento souhlas nevyžaduje, a vůle dědice, kterou musí prokázat přihlášením se o členství v družstvu.

Otázkou nadále zůstává, kterým okamžikem dědic členství nabývá. Jestli již samotnou smrtí zůstavitele nebo až po podání přihlášky schválením představenstva. Názory na tento problém se v odborné literatuře různí. Přikláním se k názoru, že členství v tomto případě vzniká až splněním všech nutných podmínek, tedy jednak přihlášením a dále také, pokud je toho třeba, schválením představenstvem. Jedná se zde o obdobný případ, jako při vzniku členství v družstvu podle § 227 ObchZ, kde je také vznik členství vázán na splnění nutných podmínek.

Zcela jiná situace je samozřejmě u družstev bytových, na která se vztahují ustanovení § 706 odst. 2 a § 707 odst. 2 občanského zákoníku a kde přihláška dědice ani schválení přechodu představenstvem nutné nejsou. Bytovým družstvům a specifikům jejich právní úpravy se věnuji v části III. této práce.

1.5. Převod části členských práv a povinností

O možnosti převést pouze část členských práv a povinností se obchodní zákoník nezmiňuje. Je tedy otázkou, zda je takový postup v praxi vůbec možný. Rozhodnou

²³ Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl., Praha : Linde Praha a.s., 1995, s. 669.

²⁴ Dědič, J. Důsledky smrti společníka v jednotlivých právních formách obchodních společností a člena družstva. II.část. Právní praxe 1995, č. 3, s. 169.

skutečností zde bude, zda nabyvateli členských práv a povinností vznikne v takovém případě plnohodnotný členský poměr. Situaci, kdy dochází k převodu pouze části členských práv a povinností si lze představit zejména u družstev bytových.

Taková situace by například nastala, pokud by člen družstva, který má členská práva a povinnosti jak k družstevnímu bytu, tak také například k družstevní garáži, převedl na jinou osobu členská práva a povinnosti, vztahující se ovšem pouze k jednomu z předmětných objektů, například tedy k bytu. V takovém případě by pak nabyvatel disponoval dostatečnými členskými právy a povinnostmi k tomu, aby se stal členem družstva, ale přesto by na druhé straně dosavadní členství převodce zůstalo zjevně zachováno. Je ale potřeba podotknout, že v takovém případě by na nabyvatele nepřecházely všechny povinnosti bez dalšího. Nemohlo by například dojít k přechodu povinnosti k úhradě pohledávky družstva na dlužném nájemném, protože tato není ani součástí práv a povinností spojených s členstvím ani součástí práva nájmu družstevního bytu.²⁵

Tuto situaci je třeba zohlednit i z pohledu majetkové účasti člena v družstvu. Pokud člen převede pouze část svého členského podílu, vztahující se k bytu (členská práva a povinnosti lze zde považovat za synonymum), převádí současně také tu část členského vkladu, kterou bylo financováno pořízení daného bytu. Ponechává si ale část členského podílu, připadajícího na družstevní garáž a tedy i tu část členského vkladu, kterým bylo pořízení této garáže financováno. I po takovém převodu tedy dosahuje majetková účast převodce alespoň výše základního vkladu a převodce tak i nadále zůstává jak členem, tak také nájemcem družstevní garáže.²⁶

²⁵ Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 325 – 326.

²⁶ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 242.

2. Převod členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu

2.1. Vývoj právní úpravy převodu členských práv a povinností

Institut převodu členských práv a povinností byl nedílnou součástí vývoje právní úpravy družstevnictví už od jeho počátku. Proto bych rád dříve, než se zaměřím na současnou právní úpravu, poukázal na některé zajímavosti v oblasti úpravy tohoto institutu v historické legislativě.

Vývoj družstevnictví a jeho zákonné úpravy v českých zemích se příliš neliší od vývoje na evropském kontinentu, přesto ale na našem území dochází k rozvoji družstev až v poslední čtvrtině 19. století. Přitom první družstvo v kontinentální Evropě vzniklo již v roce 1845. Na přelomu 19. a 20. století se u nás rozvíjela především družstva úvěrní a konzumní, ale i ta byla již v té době důležitým nástrojem politických stran v boji o získání voličů.²⁷

Právní úpravu v této době v našich zemích obsahoval říšský zákon č. 70 ř.z. o výdělkových a hospodářských společenstvech, neboli rakouský družstevní zákon. Tento zákon byl přijat 9. dubna 1873. Na základě tohoto předpisu byla majetková účast člena družstva vyjádřena tzv. závodním podílem, který tvořily určité finanční prostředky, vložené členem do družstva. Splacení tohoto podílu bylo nezbytným předpokladem členství, a proto nesplnění této povinnosti bylo důvodem k vyloučení z družstva.

Již tento rakouský družstevní zákon umožňoval členům disponovat se svým závodním podílem. Převodce ale i přesto nadále subsidiárně ručil za závazky družstva. Nemohl-li tedy nabyvatel přispět k úhradě závazků družstva, musel tak učinit převodce. Možnost převodu závodního podílu měli ovšem pouze členové tzv. družstev s ručením obmezeným, ve kterých členové ručili svými závodními podíly a navíc ještě další částkou ve výši podílu. V družstvech „s ručením neobmezeným“, ve kterých členové

²⁷ Helešic, F. Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás, Ediční středisko PF UK v Praze, 1997, s. 11.

ručili za závazky družstva solidárně celým svým jměním, zákon převod podílů neumožňoval.²⁸

Zásadním zlomem v právní úpravě družstev byl pochopitelně rok 1948. V návaznosti na celospolečenské změny a aplikaci marxisticko-leninské teorie byla celá řada základních principů družstevnictví potlačena. Družstva se stala prostředkem k ideologickému působení na jejich členskou základnu a přesto, že jim byla ponechána určitá autonomie, byla jejich činnost svázána se státním sektorem a majetkové vazby členů byly značně oslabovány.

Základním právním předpisem v této oblasti se stal zákon č. 69/1949 Sb. o jednotných zemědělských družstvech (JZD) a základní formou majetkové účasti podle tohoto zákona byly členské podíly. Převod členského podílu byl upraven jednacím řádem jednotného zemědělského družstva. Nebyl ale umožněn převod na osobu, která již byla členem JZD a která již zaplatila členský podíl. Stát se členem tak bylo možno pouze stanovami a jednacím řádem upraveným postupem. Pouhý převod členského podílu tedy neznamenal současně i převod členství v družstvu, i když členství převodce v takovém případě zaniklo schválením převodu představenstva.²⁹

V případě nezemědělských družstev byla ovšem situace jiná, protože zákon č. 53/1954 Sb. o lidových družstvech a družstevních organizacích převod členského podílu na jinou osobu nepřipouštěl. Po dobu trvání členství se členský podíl nesplácel, ale ani nezakládal nároky člena vůči družstvu, včetně nároku vrácení podílu.³⁰

Na základě zákona č. 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě se začal rozvíjet také nový typ družstev, a to stavební bytová družstva, jejichž cílem měl být rozvoj bytové výstavby s využitím jak finančních, tak také pracovních a materiálových zdrojů občanů. Podle zákona to totiž byli především právě členové družstva, kdo měl financovat družstevní bytovou výstavbu.

²⁸ Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, s. 19 – 22.

²⁹ Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, s. 27 – 31.

³⁰ Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, s. 43.

Pro stavební bytová družstva byly vypracovány Vzorové stanovy, které byly závazným východiskem pro tvorbu vlastních stanov těchto družstev. První Vzorové stanovy byly vyhlášeny v částce 40 Úředního listu dne 26. května 1959 a podle těchto stanov byl převod členských práv a povinností vázán na souhlas představenstva, které jej ale mohlo udělit pouze ze závažných důvodů, tedy například při přeložení člena na pracoviště na jiném místě nebo v odůvodněných rodinných případech.³¹

Nové znění Vzorových stanov stavebních bytových družstev, které nabylo účinnosti dne 1. dubna 1964, nadále vázalo převod na závažné důvody a souhlas představenstva, stanovy však také konstatovaly, že taková osoba bude přijata za člena. Tato formulace byla ale poměrně nešťastná, protože sice naznačovala možnost převodu členství, ale současně požadovala, aby byl nabyvatel přijat za člena. Nebylo teda zcela jasné, zda se nabyvatel stává členem družstva již pouhým převodem členských práv nebo zda je ke vzniku členství nutný souhlas orgánu družstva. Členský podíl však na nového člena přecházel bezpochyby.³²

Poslední vydání Vzorových stanov stavebních bytových družstev nabylo účinnosti dne 12. března 1975 a úprava převodu členských práv a povinností byla obsažena v čl. 28 těchto stanov. Tehdejší odborná literatura vázala vznik práva osobního užívání bytu na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu, kterou bychom dnes nejspíše označili jako nájemní smlouvu. Ke vzniku tohoto práva pak mohlo dojít jednak na základě rozhodnutí družstva o přidělení bytu, jednak na základě výměny bytu anebo právě na základě převodu členských práv a povinností. Souhlas představenstva byl sice vyžadován vždy, v některých případech však představenstvo souhlas udělit muselo, jednalo se tedy o souhlas nárokový. Takový případ ale mohl nastat výlučně z rodinných důvodů.

Přesto často docházelo k jistým tlakům na představenstva družstev, a to zejména ze strany některých orgánů KSČ. Družstvo pak dostalo „doporučení“ převod schválit, a to například v zájmu sportovní reprezentace republiky nebo výkonu funkce. Docházelo

³¹ Oehm, J., Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha : ASPI Wolters Kluwer, 2008, s. 229.

³² Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, s. 49 – 52.

také k nátlakům korupčního charakteru, na základě kterých představenstvo mohlo „odůvodněně“ rozhodnout.

Nabyvatel vstupoval do všech práv a povinností původního člena, a to včetně délky členství a včetně užívání bytu. Převodce tedy převáděl celé toto základní členské právo a pochopitelně také povinnosti. Družstvo pak pouze z formálních důvodů uzavřelo novou smlouvu o užívání bytu. Tato smlouva byla uzavírána za stejných podmínek, jaké byly dohodnuty s převodcem, a nebylo pochyb, že součástí je také právo užívání bytu.³³

K problematice převodu členských práv a povinností ve stavebních bytových družstvech se Nejvyšší soud, konkrétně jeho občanskoprávní kolegium, vyjádřil až mnohem později ve své Zprávě o rozhodování soudů o užívání družstevních bytů sp.zn. Cpj 182/82 ze dne 24. června 1983. Kolegium zde ovšem pouze konstatuje, že převod se uskutečňuje písemnou dohodou, k níž je ovšem zapotřebí souhlasu představenstva. Členská práva lze podle Nejvyššího soudu převést jak mezi členy téhož stavebního družstva, tak i mezi členy různých stavebních družstev, jakož i mezi členem družstva a nečlenem družstva. Nejvyšší soud zde také upozorňoval na praktický problém, kdy člen nemůže převést více práv a povinností, než sám má. Takový problém by mohl nastat, pokud by například představenstvo dalo souhlas k převodu členských práv a povinností člena, kterému byla zrušeno právo osobního užívání bytu. Nabyvateli v takovém případě nevzniká právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu, ohledně něhož bylo právo osobního užívání zrušeno.³⁴

Z novější právní úpravy je nutno upozornit na zákon č. 176/1990 Sb. o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví, tedy zákon zabývající se družstevnictvím nezemědělským a zákon č. 162/1990 o zemědělském družstevnictví. Tyto dva zákony totiž zaváděly zcela rozdílnou úpravy institutu převodu členských práv a povinností.

Prvně jmenovaný zákon o družstvech nezemědělských dispozici s členskými právy, přesněji s členstvím, umožňoval. Ve svém § 42 odst. 3 připouštěl totiž možnost

³³ Oehm, J., Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha : ASPI Wolters Kluwer, 2008, s. 230 – 231.

³⁴ Zpráva o rozhodování soudů o užívání družstevních bytů, občanskoprávní kolegium Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 24. 6. 1983, Cpj 182/82, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 34/83

převodu členství na osobu blízkou. V případě převodu členství na jiné osoby ponechával pak zákon volnost úpravy stanovám družstva. Zákon rovněž počítal s převodem členství v případě výměny bytu. Pokud totiž docházelo k výměně družstevního bytu, musela být součástí dohody o výměně také dohoda o převodu členských práv a povinností, neboli dohoda o převodu členství. Na druhé straně zákon o družstvech zemědělských možnost převodu členských práv a povinností vůbec nepřipouštěl.³⁵

Tato úprava byla pochopitelně velmi nekomplexní, a bylo žádoucí tyto nedostatky odstranit. To se také projevilo v projednávání návrhu nového obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb., který nabyt účinnosti dne 1. ledna 1992. K zásadní změně došlo zejména v otázce schvalování převodu členských práv a povinností orgánem družstva. Zatímco u družstev nebytových byl převod nadále podmíněn souhlasem představenstva družstva, u družstev bytových byla tato praxe změněna a § 230 ObchZ stanovil, že „Převod práv a povinností spojených s členstvím ve stavebním bytovém družstvu nepodléhá souhlasu představenstva.“

Důvodem této změny byly zejména špatné zkušenosti z předchozí praxe, kdy bylo možno rozhodnutí představenstva ovlivnit korupčním jednáním ze strany nabyvatele. Dalším důvodem bylo, že charakter majetkové účasti člena stavebního bytového družstva se značně lišil od členů jiných družstev. Zatímco v bytovém družstvu je další členský vklad vázán v konkrétní výši na konkrétní byt, u družstev nebytových tomu tak není a další členský vklad není vázán na žádnou konkrétní, ať už movitou, či nemovitou hodnotu. Tato úprava měla také chránit zájmy členů, aby nedocházelo k neodůvodněnému odmítání souhlasu s převodem členství ze strany orgánů družstev, k čemuž by mohlo docházet zejména u družstev bytových.

Ačkoliv byla tato změna zpočátku podrobena značné kritice a postavila se proti ní nejen řada družstev, ale i Český svaz bytových družstev, nakonec zůstala obsažena

³⁵ Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno: Masarykova Univerzita v Brně, 1999, s. 66 – 69.

v obchodním zákoníku dodnes. Postupem času se toto ustanovení vžilo a v praxi již dnes nečiní potíže.³⁶

2.2. Dohoda o převodu členských práv a povinností

Výkladu pojmu „převod členských práv a povinností“ i terminologickým nejasnostem, týkajících se tohoto pojmu, jsem se již věnoval výše. Dále se proto zaměřím na popis toho, jakým způsobem je tento převod uskutečňován v praxi.

Možnost převodu členských práv a povinností v družstvech obchodní zákoník upravuje ve svém § 229, § 230 potom obsahuje speciální ustanovení o převodu, týkající se družstev bytových. Tento převod je možno uskutečnit jednak mezi členy družstva navzájem a jednak mezi členem a třetí osobou. A právě převod práv a povinností na třetí osobu, tedy převod, na jehož základě se členem stává osoba, která dosud členem družstva nebyla, vyžaduje výslovně uzavření dohody o převodu členských práv a povinností.

2.3. Obsah dohody o převodu členských práv a povinností

Tuto dohodu, označovanou také jako smlouva o převodu členských práv a povinností je možno na základě § 261 odst. 3 písm. b) ObchZ zařadit mezi absolutní obchodní závazkové vztahy, které se řídí třetí částí obchodního zákoníku, a to bez ohledu na povahu účastníků takového vztahu. Současná právní úprava ovšem neobsahuje žádné bližší vymezení této dohody. Jedná se tedy o smlouvu nepojmenovanou, neboli contractus innominati.

Dle §269 odst. 2 ObchZ musí účastníci u smluv, které nejsou upraveny jako typ, dostatečně určit předmět svých závazků, jinak smlouva uzavřena není. K platnému uzavření dohody o převodu bude samozřejmě třeba, aby splňovala obecné náležitosti

³⁶ Oehm, J., Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha : ASPI Wolters Kluwer, 2008, s. 232 – 234.

právních úkonů. Je tedy zřejmé, že dohoda musí být srozumitelná, určitá a svobodně uzavřená. Nejvyšší soud v této souvislosti uvedl, že dohoda o převodu členských práv a povinností musí, jako dvoustranný hmotněprávní úkon splňovat obecné náležitosti právního úkonu podle § 34 a násl. ObčZ. Musí tedy splňovat rovněž náležitosti osoby, náležitosti vůle, poměru vůle a projevu a náležitosti předmětu právního úkonu.³⁷

V případě převodu členství u bytových družstev je ale třeba požadavky na obsah dohody ještě více konkretizovat. Minimálním a tedy nezbytným obsahem by v takovém případě mělo být jednak určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu a dále pak určení hodnoty družstevního podílu, stanovení úplatnosti či bezplatnosti převodu a také dohoda o vzájemném vypořádání.³⁸

Zásadní rozdíl v obecné úpravě dohody o převodu členských práv a povinností podle § 229 ObchZ a dohody u družstev bytových podle § 230 ObchZ spočívá v tom, že § 229 ve svém odstavci 1 požaduje k platnosti dohody o převodu členských práv a povinností souhlasu představenstva. U bytových družstev tato podmínka stanovena není.

V bytových družstvech se navíc s členstvím pojí také právo družstevního nájmu, které je pochopitelně pro členy bytových družstev jedním z nejdůležitějších práv vůbec. Zde ale opět musíme poukázat na nedokonalou právní úpravu. Ačkoliv totiž zákonodárce v § 714 ObčZ se zánikem členství výslovně spojuje i zánik nájmu družstevního bytu, vznik práva nájmu nijak upraven není. Vystává zde tedy řada otázek, kterým se již ve své judikatuře věnoval i Nejvyšší soud. Některým těmto otázkám se budu věnovat blíže v části věnované družstevnímu nájmu bytu.

V souvislosti s družstvy bytovými je ještě třeba dodat, jaká konkrétní práva a povinnosti jsou vlastně dohodou o převodu dle § 229 a § 230 ObchZ převáděna. Za tato práva se považují jednak individuální práva a povinnosti určená stanovami, vztahující se ke konkrétnímu bytu, která jsou převoditelná jako celek a dále pak práva, která přísluší každému členu družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu nebo

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1243/2003, publikováno v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, pod č. C 2893.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 2. 2001, sp. zn. 29 Cdo 1402/99, publikováno v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C168/2001.

nebytovému prostoru. Převede-li tedy člen družstva členská práva a povinnosti, vztahující se ke konkrétnímu bytu či nebytovému prostoru, na jinou osobu, stává se tato osoba členem družstva se všemi právy a povinnostmi, které přísluší každému členu. Pokud si ale převodce ponechá část členských práv a povinností, jež se vztahují k jinému bytu nebo nebytovému prostoru, členem družstva být nepřestává.³⁹ Pochopitelně je v zájmu nabyvatele seznámit se, ještě před uzavřením dohody o převodu, s obsahem stanov družstva, jehož členem se hodlá stát.

2.4. Účastníci dohody o převodu členských práv a povinností

Účastníky dohody o převodu členských práv a povinností jsou převodce a nabyvatel. Převodce, tedy stávající člen družstva, převádí svá členská práva a povinnosti na nabyvatele, který se namísto něj se stává členem družstva.

S ohledem na skutečnost, že neexistuje žádný veřejně přístupný rejstřík členů družstva tak, jako je tomu například u společníků společností s ručením omezeným, kteří jsou zapisováni do obchodního rejstříku, je třeba v praxi více než doporučit, aby si nabyvatel vždy ověřil, že převodce je členem předmětného družstva, a to samozřejmě ještě před podpisem dohody o převodu. Družstvo je povinno vést seznam všech svých členů a dle § 228 ObchZ má také povinnost umožnit každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Právní zájem může nabyvatel osvědčit například smlouvou o budoucí smlouvě o převodu členských práv a povinností nebo postačí i prohlášení o zamýšleném nabytí členství. Jako důkaz členství poslouží také potvrzení o členství a obsahu jeho zápisu v seznamu, které je družstvo povinno vydat stávajícímu členovi na jeho žádost.

Účastníky dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu musí být ovšem všechny osoby, které mají společné členství v družstvu. Společné členství manželů v bytovém družstvu může vzniknout na základě § 703 odst. 2 ObčZ. V případě převodu společného členství musí pak být účastníky dohody o převodu oba manželé. Je-li totiž k uzavření dohody o převodu ve smyslu

³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 29 Odo 1378/2006.

§ 230 ObchZ legitimován člen družstva a ve skutečnosti dohodu uzavřel pouze jeden ze společných členů, je taková dohoda neplatná. Otázce neplatnosti se blíže věnuji v kapitole, pojednávající o společném členství manželů v bytovém družstvu. Zamýšlené důsledky v podobě zániku členství a s tím spojený zánik nájmu bytu podle ustanovení § 714 ObčZ může ovšem vyvolat pouze platně uzavřená dohoda o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu.⁴⁰ Pro doplnění je třeba uvést, že ustanovení občanského zákoníku se na smlouvy, řídící se obchodním zákoníkem, subsidiárně použijí podle § 1 odst. 2 ObchZ.

Nabyvatelem členských práv a povinností může být vždy pouze osoba, která je ke členství v družstvu způsobilá. Družstva v zásadě mohou ve svých stanovách podmínit vznik členství jakýmikoliv předpoklady, pokud tedy nemají pro některé skupiny diskriminační charakter. Zde pak ale může nastat problém v případech, kdy vznik členství nepodléhá souhlasu orgánu družstva. K této situaci může dojít nejen u družstev bytových, ale v případě, předpokládaném § 229 odst. 2 ObchZ, i u družstev ostatních. Otázkou pak je, zda členství vznikne i v situaci, kdy nabyvatel členských práv a povinností podmínky, které si družstvo stanovilo, nesplňuje. Na řešení tohoto problému existují v odborné literatuře dva protichůdné názory. Nejvyšší soud zastává názor, že pokud osoba nesplňuje předpoklady pro vznik členství a je tím pádem nezpůsobilá stát se členem družstva, nemohou účinky dohody o převodu členských práv a povinností platně nastat.⁴¹

S tímto přístupem nelze, dle mého mínění, souhlasit. Účelem ustanovení § 230 ObchZ je zcela jednoznačně omezit zásahy družstev do převodů členských práv a povinností a zajistit tak jejich volnost. Nejvyšší soud svým rozhodnutím ovšem ve své podstatě dává družstvům návod, jak volnost převodů omezit a zasáhnout do nich, což ve svém důsledku znamená obcházení ustanovení § 230 ObchZ. Mám za to, že družstva by ve svých stanovách neměla klást převodům žádné překážky a pro nabytí členství by mělo postačovat splnění pouze zákonných předpokladů členství.

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2220/2006.

⁴¹ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 11 vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 925.

Členská práva a povinnosti nabývá osoba v zásadě okamžikem předložení smlouvy družstvu nebo případně pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Další možností je také písemné oznámení dosavadního člena o převodu jeho členských práv a povinností a písemný souhlas nabyvatele. K převodu pak dochází okamžikem doručení těchto dokumentů družstvu.⁴² Nabyvatel členských práv a povinností se ale vždy stává členem družstva pouze v rozsahu práv a povinností převádějího člena. Toto ustanovení je v podstatě vyjádřením obecného právního principu, že nikdo nemůže převést více práv, než má sám.

2.5. Forma dohody o převodu členských práv a povinností

Zákon výslovně nestanoví žádný požadavek pro formu dohody o převodu členských práv a povinností a proto také, dle konstantní judikatury není třeba, aby tato dohoda byla uzavřena v písemné formě. Případná ústně uzavřená dohoda bude, při splnění náležitostí stanovených pro ni zákonem, platná, nebude však účinná až do oznámení jejího uzavření družstvu. Toto oznámení pak proběhne podle § 230 ObchZ, tedy doručením písemného oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemného souhlasu nabyvatele členství.⁴³

Přesto se v odborné literatuře můžeme setkat i s názorem, že dohoda o převodu, která není uzavřena v písemné formě, je neplatná dle § 40 odst. 1 ObčZ.⁴⁴ Lze se domnívat, že tento názor vychází z ustanovení § 231 odst. 1 ObchZ, které výslovně vyžaduje písemnou formu pro dohodu o zániku členství v družstvu a analogicky by se tedy dalo použít i pro dohodu o převodu členských práv a povinností. I když tento názor nesdílím a domnívám se, že ústní forma této dohody je možná, doporučuji tuto dohodu uzavírat vždy písemně. Z hlediska právní jistoty jak převodce, tak nabyvatele je písemná forma jistě šťastnější volbou.

⁴² Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha: C. H. Beck, 2004, s. 325.

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. 1. 2002, sp. zn. 29 Odo 225/2001.

⁴⁴ Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kol. Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé. 5. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 490.

2.6. Úplatnost a bezplatnost dohody o převodu členských práv a povinností

Jak již bylo zmíněno výše, dohodu o převodu členských práv a povinností lze uzavřít buď jako úplatnou nebo jako bezplatnou. Z důvodu určitosti musí být tato skutečnost v dohodě výslovně uvedena a pro úplnost je také třeba dodat, že pokud se jedná o převod úplatný, vzniká zde daňová povinnost.⁴⁵ Cena převodu v případě úplatnosti ale nikde stanovena není a je tedy ponechána na dohodě účastníků smlouvy.

Je třeba podotknout, že praxe realitních kanceláří, které jsou prostředníky převodu členství v bytových družstvech, je v současné době většinou taková, že se při převodu členství v bytových družstvech uzavírají smlouvy dvě. Dohoda o převodu členských práv a povinností pak sice určuje, že se jedná o převod úplatný, s úpravou finančního vypořádání převodu však odkazuje na zvláštní samostatnou smlouvu. K takovému postupu vede tyto kanceláře zejména určitá ochrana nabyvatele. Dle § 230 ObchZ je totiž nabyvatel povinen předložit smlouvu o převodu členství příslušnému družstvu a v případě úplatného převodu tak ve svém důsledku i oznámit družstvu cenu za tento převod. A protože se někteří nabyvatelé chtějí vyhnout tomu, aby družstvo a potažmo také jejich budoucí sousedé věděli „za kolik vlastně družstevní byt pořídili“, je pro ně uzavření dvou smluv, tedy dohody o převodu a samostatné smlouvy, upravující finanční vyrovnání, řešením tohoto problému.

Dalším řešením by mohl být postup, který Nejvyšší soud připustil v případě smlouvy o převodu obchodního podílu u společnosti s ručením omezeným. Podle soudu není vyloučeno, aby byla dohoda o ceně pouze součástí přílohy ke smlouvě, samozřejmě za předpokladu, že bude vypracována v písemné formě.⁴⁶ Tento postup by se pak teoreticky mohl aplikovat i na smlouvu o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu.

Žádnou z uvedených variant však nepovažuji za šťastnou a myslím, že zveřejnění ceny za převod členských práv a povinností se lze vyhnout i jinak a to navíc způsobem, který zákon výslovně předpokládá. Nejpraktičtější řešení je totiž, dle

⁴⁵ Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 87.

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 221/2005.

mého názoru, postup podle poslední věty § 230 ObchZ. Ta uvádí, že stejné účinky, jako předložení smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu, má písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Tím je zákonná povinnost splněna a nabyvatel se navíc nemusí obávat prozrazení finančního vyrovnání.

Ačkoliv se převod členských práv a povinností provádí zpravidla za úplatu, není, jak bylo již výše zmíněno, vyloučen ani převod bezplatný, který je v praxi používán zejména pro převod mezi blízkými osobami. Takový způsob převodu má potom charakter darování, což se projevuje i ve skutečnosti, že takový převod je dle § 6 odst. 1 zákona č. 357/1992 o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí podroben dani darovací. V této souvislosti ale vyvstává otázka, zda je na takový převod aplikovatelná úprava občanského zákoníku, týkající se darovací smlouvy a zejména pak § 630 ObčZ upravující institut vrácení daru.

Není snad nutno připomínat § 1 odst. 2 ObchZ, který uvádí, že nelze-li některé otázky řešit podle ustanovení obchodního zákoníku, použije se zákoník občanský. Obchodní zákoník otázku, zda majetková hodnota, kterou určitá osoba nabyla bezplatným převodem práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, může být převodci navrácena, neřeší. Nejvyšší soud na základě výše uvedených důvodů konstatoval, že zde, i s přihlédnutím k § 853 ObčZ, může a má být uplatněna úprava občanského zákoníku, tedy § 630 ObčZ, upravující možnost vrácení daru.⁴⁷

Nejvyšší soud se ovšem ve svém rozsudku omezil na pouhé konstatování a výklad správné aplikace zákonných ustanovení, ale nezabýval se důležitými otázkami, které s tímto problémem úzce souvisejí. Jedná se zejména o otázku platnosti uzavřené dohody o převodu členských práv a povinností v případě vrácení daru a otázku další existence či zániku členství původně obdarovaného člena družstva. Není také zcela jasné, jaký důsledek bude mít rozsudek pro vznik a zánik společného jmění manželů a jeho vypořádání.

Při řešení výše uvedených otázek je samozřejmě třeba vycházet z právní úpravy darování v občanském zákoníku. Dle §630 ObčZ má obdarovaný právo, v případě splnění podmínek, domáhat se vrácení daru. Domnívám se, že takového vrácení se

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.3.2007, sp.zn. 29 Odo 266/2005.

může obdarovaný domáhat pouze soudní cestou, protože pouze soud může posoudit intenzitu zásahu do dobrých mravů a rozhodnout o přikázání věci do vlastnictví dárce. Pouhý jednostranný projev vůle obdarovaného zde tedy nebude postačovat. V důsledku uplatnění nároku na vrácení daru však dárce nemůže přivodit zánik darovací smlouvy, v tomto případě tedy bezplatné dohody o převodu, a právo zasáhnout do darovací smlouvy nebo darovacího vztahu nemá na základě § 630 ObčZ ani soud.⁴⁸

Dárce je na základě výše uvedených důvodů, za splnění kvalifikovaných podmínek, oprávněn domáhat se u soudu, aby mu byl dar vrácen, tedy aby soud rozhodl tak, že dárce se stává vlastníkem předmětu darování, tj. že se převodce členských práv a povinností stává členem družstva. Dle mého názoru pak také zanikne členství nabyvatele. Pokud se týká společného jmění manželů, mám za to, že rozhodným zde bude úmysl dárce, tedy úmysl, zda chtěl darovat jednomu z manželů nebo oběma. Pro vypořádání takového daru nebude rozhodné, že zde existuje společné jmění manželů, protože do společného jmění manželů není možné nabýt majetek darem. V případě bezplatného převodu členských práv a povinností na oba manžele, nabudou tito členská práva a povinnosti do podílového spoluvlastnictví.

2.7. Stanovy družstva a důvody vyloučení převodu

Jak bylo již uvedeno výše, obchodní zákoník v § 229 ponechává družstvům při úpravě převodů členských práv a povinností poměrně velkou volnost. Družstva tak mohou ve svých stanovách převod buď zcela vyloučit anebo mohou určit důvody, jež převod vylučují.

Tato možnost ale platí pouze pro družstva výrobní, spotřební a zemědělská. Družstva bytová tuto možnost nemají, protože § 230 ObchZ žádné omezující podmínky převodu nestanoví a ani neumožňuje, aby byly určeny stanovami. I pokud by stanovy například určovaly, že převod členských práv a povinností je vyloučen, pokud se

⁴⁸ Plecha, R. K nároku na vrácení daru dle § 630 ObčZ, Právní rozhledy, 2002, č. 6, s. 284 – 285.

nabyvatel nestává současně nájemcem družstevního bytu, budou v této části v rozporu s ustanovením § 230 ObchZ.⁴⁹

Přestože stanovy ve většině případů převod členských práv a povinností nevylučují, lze v praxi nalézt případy, kdy má družstvo zájem na udržení stabilní členské základny a stanovy tak převod neumožňují. Takovou úpravu lze nalézt zejména ve stanovách družstev spotřebních a výrobních.⁵⁰

Ještě méně obvyklými jsou ustanovení, kterými družstva ve svých stanovách upravují důvody, pro které je převod členských práv a povinností vyloučen. Zákon družstva nijak neomezuje a tak je v zásadě zcela na jejich uvážení, na splnění jaké podmínky budou možnost převodu vázat. Úprava ve stanovách samozřejmě nesmí být v žádném případě diskriminační.

V praxi se tak můžeme setkat s ustanoveními, které převod členských práv a povinností vylučují, pokud kterýkoliv z účastníků dohody o převodu závažným způsobem porušuje stanovy družstva nebo neplní rozhodnutí orgánů družstva, pokud byl odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo jeho členu nebo bylo-li například proti němu z jakéhokoliv důvodu zahájeno řízení o vyloučení z družstva.⁵¹ Dalším důvodem, může být případ, kdy nabyvatel již v minulosti byl členem družstva a vystoupil z něj nebo byl vyloučen, ale například také negativní postoj nabyvatele členských práv a povinností k družstvu, který lze podle stanov prokázat například odcizováním majetku.⁵²

Je tedy zřejmé, že družstva, i když ne ve většině případů, možnosti převod členských práv zcela vyloučit nebo jej vázat na splnění určitých podmínek využívají a ve svých stanovách ji upravují.

⁴⁹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 10. 2008, sp.zn. 29 Odo 931/2006.

⁵⁰ Stanovy Jednoty, spotřebního družstva ve Vimperku, čl. 2 odst. 7, dále Stanovy Jednoty, spotřebního družstva v Milevsku, čl. 2 odst. 9 a Stanovy výrobního družstva Reconstructa, čl. 4, odst. 4.4.

⁵¹ Stanovy Jednoty, spotřebního družstva v Hodoníně, čl. 11.

⁵² Stanovy Zemědělského družstva Srbeč, čl. 13.

3. Některé otázky spojené s převodem členských práv a povinností v bytovém družstvu

3.1. Družstevní nájem bytu

I přesto, že zákonná úprava družstevního nájmu bytu je poměrně kusá, je zřejmé, že takový nájem je neodmyslitelně spojen s členstvím v bytovém družstvu. Tento základní princip lze dovodit z ustanovení § 706 odst. 2, § 707 odst. 2 a § 714 ObčZ. Nejzřetelnější je vyjádření tohoto principu právě v § 714 ObčZ, dle kterého se zánikem členství osoby v bytovém družstvu vždy zaniká také nájem družstevního bytu. Nájemcem družstevního bytu tak může být pouze člen družstva, ale opačně tato povinnost dána není, neboť člen družstva samozřejmě nemusí být vždy nájemcem družstevního bytu.

Pojem družstevního bytu není v zákoně výslovně definován, lze však soudit, že za družstevní byt je považován byt, který se nachází v domě ve vlastnictví bytového družstva nebo byt, k němuž má bytové družstvo jiné právo, například ve formě věcného břemene, a který je pronajat členu tohoto bytového družstva, přičemž nájem bytu je pro něj členským právem ve smyslu § 230 ObchZ. Všechny tyto podmínky přitom musí být splněny současně. Lze tedy konstatovat, že ne v každém bytě ve vlastnictví družstva musí nutně vzniknout družstevní nájem, jelikož v družstevních domech se mohou nacházet také byty, které jsou pronajaty nečlenům (velmi často u nájmu bytu služebního) a také byty, které sice mají v nájmu členové družstva, ale jejich právo nájmu není spojeno s členstvím.

Jak jsem již zmínil, zákonná úprava je, co se týká družstevního nájmu bytu, velmi stručná. V občanském ani obchodním zákoníku není upraveno, kdy a jak dochází ke vzniku práva nájmu družstevního bytu v případě převodu členských práv a povinností, kdo může být nájemcem družstevního bytu ani důvody, pro které může být nájemce z družstva vyloučen. Pokud se týká nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a členem tohoto družstva, odkazuje občanský zákoník v § 685 odst. 2

výslovně na stanovy bytového družstva, ze kterých bude také třeba vycházet při posuzování konkrétních práv a povinností, vyplývajících z nájmu družstevního bytu.⁵³

Úprava těchto práv a povinností by tak měla být součástí stanov bytového družstva podle § 226 odst. 1 písm. c) ObchZ. Toto ustanovení totiž do obligatorních náležitostí stanov zařazuje také práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům. Samozřejmě zde může docházet k problémům, které plynou z toho, že v současné době neexistují žádné vzorové stanovy, které by byly pro družstva závazné, a mezi stanovami jednotlivých bytových družstev se tak objevují podstatné rozdíly, které mohou zásadním způsobem ovlivnit práva členů družstev a nájemců družstevních bytů. V praxi se tak můžeme setkat se situací, kdy stanovy vytvářejí členové družstva bez právního vzdělání a upravují si je podle své volné úvahy. V takových stanovách se pak často objevují podstatné nedostatky nebo jsou dokonce přímo v rozporu se zákonem. Za rozporné se zákonem by se daly ovšem považovat i takové stanovy, které by neupravovaly právě podmínky uzavírání nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a členem tak, jak to vyžaduje § 685 odst. 2 ObčZ. Problémem je, že zákon nestanoví za porušení tohoto kogentního ustanovení družstvu žádnou sankci.⁵⁴

V souvislosti s nájmem družstevního bytu je ale třeba také poukázat na náleží Ústavního soudu Pl. ÚS 42/03 z 28. 3. 2006. Dle tohoto náleží je totiž „nájem družstevního bytu primárně odvozen od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v bytovém družstvu. Specifikum družstevního bydlení není dáno předmětem nájmu, ale právně odděleným vztahem člena družstva (nájemce) k družstvu (pronajímateli).“ Družstevní nájem bytu tak skýtá oproti běžnému nájemnímu vztahu celou řadu výhod. Člen družstva má možnost podílet se, v souladu se stanovami, na činnosti a tvorbě vůle družstva, tedy svého pronajímatele. Má k dispozici účinné nástroje právní obrany proti rozhodnutím družstva, nájemné za družstevní byt je konstruováno bez ziskové složky a s přímou majetkovou účastí člena družstva na údržbě, provozu a opravách domu a v neposlední řadě má člen možnost na základě

⁵³ Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 1196 – 1197.

⁵⁴ Oehm, J. Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha : ASPI Wolters Kluwer, 2008, s. 240.

§ 230 ObchZ disponovat s nájemním vztahem a členstvím prostřednictvím ničím neomezené možnosti převodu členství.

Z důvodu vyšší míry stability nájmu a ochrany nájemce u družstevního bydlení lze označit vztah nájemce k družstevnímu bytu za velmi specifický a měl by být, dle mého názoru, upraven zcela samostatně. Tento vztah se sice velmi blíží institutu vlastnictví, ovšem nelze jej přímo označit za vztah vlastnický nebo quasivlastnický. Vlastníkem družstevního bytu totiž není družstevník, ale družstvo. Ústavní soud však ve výše citovaném nálezu také připouští, že režim nájemní smlouvy není pro užívání družstevního bytu tím nejvhodnějším řešením.

3.2. Vstup do družstevního nájmu bytu při převodu členství

Převod členství v bytovém družstvu s sebou přináší, jak bylo výše objasněno, také převod nájmu družstevního bytu na nabyvatele členství. V souvislosti s převodem tohoto zásadního členského práva ale vyvstává řada otázek, k nimž často ve své judikatuře zaujal stanovisko i Nejvyšší soud. S některými názory, které Nejvyšší soud k řešení těchto otázek zaujal, ale podle mě nelze souhlasit.

V rozsudku ze dne 19. listopadu 2002, sp.zn. 26 Cdo 501/2003 a poté také v usnesení z 18. srpna 2005, sp.zn. 29 Odo 330/2005 Nejvyšší soud konstatuje, že „dohodou o převodu členských práv a povinností uzavřenou podle § 230 ObchZ nevstupuje nabyvatel práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a původním pronajímatelem.“ Z toho plyne, že na nabyvatele přechází touto dohodou pouze ta členská práva a povinnosti, která jsou s členstvím spojena.

Domnívám se ale, že tento názor je v rozporu s výše zmíněným nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 42/03, dle kterého je nájem družstevního bytu odvozen od majetkové účasti člena družstva na pořízení bytu a jeho členství v družstvu a také v rozporu se zásadním principem nájmu družstevního bytu, kterým je spojení práva družstevního nájmu s členstvím nájemce v bytovém družstvu. Nájemní vztah člena k družstevnímu bytu je, dle mého názoru, nejdůležitějším právem člena bytového družstva a v drtivé většině případů také hlavním důvodem vstupu nového člena do

družstva. Je zde také třeba mít na paměti názor Ústavního soudu, dle kterého družstevní bydlení poskytuje nájemci, tedy členu družstva, vyšší míru ochrany nájmu a tato ochrana by tedy neměla být nijak zpochybňována nebo oslabována. Tato myšlenka ostatně byla i úmyslem zákonodárce a je vyjádřena v důvodové zprávě k § 230 návrhu obchodního zákoníku: „Zákon zde jednoznačně dává přednost ochraně zájmů členů proti zájmům družstva jako celku.“ Nelze proto souhlasit s názorem Nejvyššího soudu, dle kterého lze členská práva a povinnosti rozdělit na práva a povinnosti vyplývající z členství a práva a povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu.⁵⁵

Za zcela nepřesný a nešťastný lze považovat také názor Nejvyššího soudu, vyjádřený ve výše zmíněném usnesení, podle kterého „Určují-li stanovy, že k členským právům patří i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pak zánikem členství převodce v bytovém družstvu zanikne podle ust. § 714 věty první ObčZ jeho nájem bytu a nabyvateli členským práv z dohody o převodu práv a povinností vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, splní-li další podmínky určené stanovami.“

Jak bylo již výše vyloženo, právo nájmu k družstevnímu bytu je základním právem spojeným s členstvím v bytovém družstvu a je tedy zřejmé, že převodem členství z převodce na nabyvatele způsobem, upraveným v § 230 ObchZ vstoupí nabyvatel plně do práv a povinností převodce. Tuto skutečnost ovšem nelze v žádném případě ztotožňovat s absolutním zánikem členství převodce podle § 231 ObchZ a aplikace § 714 ObčZ tedy zcela jistě není na místě. Pokud by totiž byla aplikována úprava § 714 ObčZ, byly by s tímto postupem nutně spojeny další důsledky, jako například povinnost převodce vystěhovat se za určitých okolností z bytu, povinnost družstva vrátit členu členský podíl a také povinnost vyžadovaná § 687 odst. 1 ObčZ, tedy povinnost družstva předat při uzavření nové nájemní smlouvy nabyvateli družstevní byt. V této souvislosti je třeba také připomenout, že smlouva o převodu členství v bytovém družstvu zakládá právní vztah mezi převodcem a nabyvatelem členství, tedy bez účasti družstva, a to včetně vstupu do nájmu družstevního bytu. Takový způsob zániku členství není v obchodním zákoníku navíc výslovně upraven a

⁵⁵ Obchodní zákoník (vládní návrh zákona). Praha : Prospektrum, 1991, s. 50 důvodové zprávy.

není tedy možný, neboť členství v družstvu může zaniknout pouze způsobem, upraveným v zákoně.⁵⁶

Za největší problém současného směřování judikatury Nejvyššího soudu ovšem považují pohled soudu na otázku právního nároku nabyvatele členského podílu na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Z již citovaného usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 29 Odo 330/2005 a dále také z rozsudku ze dne 19. května 2005, sp.zn. 29 Cdo 920/2004 totiž vyplývá, že dle názoru soudu má nabyvatel členství nárok na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, který byl uveden ve smlouvě o převodu, pouze tehdy, pokud je tak určeno stanovami bytového družstva, přičemž nabyvatel má možnost domáhat se tohoto nároku soudní cestou.

S tímto názorem ovšem nelze souhlasit. Dle § 685 odst. 2 ObčZ lze sice smlouvu o nájmu družstevního bytu uzavřít za podmínek upravených stanovami bytového družstva. Na problém tvorby stanov v družstvech jsem ale již upozorňoval výše, a proto mám za to, že názor Nejvyššího soudu zde vytváří stav právní nejistoty jak nabyvatele, tak také převodce členství. Nabyvatel by totiž určitě měl mít jistotu právního nároku na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu i v případě, kdy stanovy tuto situaci neupravují. Takový případ by sice bezpochyby odporoval kogentnímu ustanovení obchodního zákoníku, ovšem nelze vyloučit, že taková situace může nastat. Je to pak ale jednoznačně vina družstva a nelze tedy připustit, aby takové pochybení bylo na úkor nabyvatele. Navíc skutečnost, že družstvo ve svých stanovách podmínky pro uzavření nájemní smlouvy neupravuje, neznamená, že by nabyvatel neměl na uzavření smlouvy nárok. Dle § 685 odst. 2 ObčZ mají totiž stanovy upravit pouze podmínky uzavření nájemní smlouvy a nikoliv samotný nárok na uzavření této smlouvy. A pokud tedy zákon předpokládá bližší úpravu podmínek nároku a přenechává ji stanovám, lze dovést, že takový nárok musí nutně existovat.

Jestliže by tomu tak nebylo, ve svém důsledku by ztrácela smysl i neomezená převoditelnost členských práv a povinností, upravená v § 230 ObchZ. Pokud by totiž nárok na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nepřecházel na nabyvatele spolu s členským podílem, stalo by se toto ustanovení v praxi neaplikovatelným. Je třeba

⁵⁶ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12 vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 791.

vycházet z toho, že nabyvatel členství v družstevním bytu má primárně zájem o získání nájmu družstevního bytu a ostatní práva se tak pro něj stávají v podstatě marginální součástí tohoto převodu. Je tedy zřejmé a v praxi snadno ověřitelné, že členské podíly osob, které nejsou nájemci družstevního bytu, jsou reálně v zásadě nepřevoditelné. Interpretace Nejvyššího soudu tedy ve své podstatě odporuje účelu a smyslu § 230 ObchZ.

Navíc lze v této souvislosti využít i analogie podle § 853 ObčZ, tedy z ustanovení, dle kterého se občanskoprávní vztahy, které nejsou upraveny v občanském nebo jiném zákoníku, řídí ustanoveními občanského zákoníku, která jsou jim obsahem a účelem nejbližší. Na základě tohoto interpretačního ustanovení bychom pak mohli na daný případ aplikovat § 706 odst. 3 ObčZ, který upravuje přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce, tedy právní vztah velmi blízký § 230 ObchZ. Dle tohoto ustanovení přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a také nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. Použitím analogie lze tedy dovodit, že i v případě převodu členského podílu je spolu s členským podílem převáděn i nájem bytu, v praxi vyjádřený v právním nároku na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.⁵⁷

Na základě výše uvedených důvodů mám za to, že v této věci nelze souhlasit s judikaturou Nejvyššího soudu a se směrem, jímž se ubírá. Nejvyšší soud totiž svým výkladem v podstatě ponechává na představenstvu družstva, zda bude k nabyvateli členských práv a povinností postupovat tolerantně a férově a nabídne mu novou smlouvu o nájmu družstevního bytu vždy za stejných podmínek, jaké měl převodce anebo zda se bude představenstvo naopak snažit nabyvatele o právo nájmu připravit, získat tak družstevní byt a naložit s ním dle svého uvážení a možná také ke svému osobnímu prospěchu.

Je sice pravda, že pokud bytové družstvo s nabyvatelem odmítne smlouvu o nájmu družstevního bytu uzavřít, může se tento domáhat uložení této povinnosti družstvu v občanském soudním řízení, a to na základě § 80 písm. b) OSŘ. Soudní řízení

⁵⁷ Dvořák, T., Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev, Soudní rozhledy, 2003, č.1, s. 2.

v této věci ale může být samozřejmě zdlouhavé a zájmem nabyvatele tedy zcela pochopitelně bude vyhnout se takovému řízení.

K tomuto názoru se ostatně v poslední době přiklání také odborná literatura. V aktuálním vydání komentáře k obchodnímu zákoníku vyslovují doc. JUDr. Ivana Štenglová a doc. JUDr. Milan Pekárek názor, že „předmětem převodu členských práv a povinností (členství) jsou všechna práva dosavadního člena družstva, tedy i jeho právo užívat pronajatý družstevní byt. Nabyvatel na základě převodu členských práv vstupuje namísto převodce i do nájemního vztahu k družstvu. Dosavadní nájemní vztah tedy nezaniká, jen namísto nájemce do něho vstupuje nabyvatel členství.“ Dle autorů tohoto komentáře nelze s výše uvedeným názorem Nejvyššího soudu souhlasit, protože popírá celé dosavadní chápání obsahu členského vztahu v bytových družstvech tak, jak bylo doposud chápáno v právní teorii i praxi. Členský vztah má být vždy chápán a vykládán jako komplexní vztah vzájemných samosprávních, majetkových a případně také pozemkových a sociálních vztahů. Občané zakládají bytová družstva zpravidla z důvodu zajištění bydlení pro své členy a právo na přidělení družstevního bytu tak vzniká jako jedno ze základních členských práv. Užívání družstevního bytu je pak jedním z oprávnění člena a nikoliv jen nájemce, a proto jestliže dosavadní člen převádí své členství, převádí je se všemi právy a povinnostmi, které náležejí do obsahu členského vztahu, tedy i s právem užívat byt, jestliže převodce takové právo sám měl.⁵⁸

Je bez pochyby, že současná zákonná úprava je nedostatečná a nevyhovující a z hlediska právní jistoty by měla být práva a povinnosti převodce a zejména nabyvatele při převodu členského podílu v bytových družstvech stanovena jednoznačně a určitě. Do té doby je ale třeba, aby byla současná zákonná úprava vykládána v souladu se záměrem zákonodárce, kterým je, dle výše zmíněné důvodové zprávy k obchodnímu zákoníku, zcela jednoznačně ochrana zájmů členů, která je nadřazena i zájmům družstva jako celku. Považuji za pozitivní, že aktuální odborná literatura sdílí tento názor a domnívám se, že by Nejvyšší soud měl při výkladu ustanovení § 230 ObchZ tento názor reflektovat a zaměřit se při interpretaci tohoto ustanovení na větší ochranu zájmů členů družstev.

⁵⁸ Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 843 – 844.

3.3. *Společné členství manželů v bytovém družstvu*

Úprava institutu společného členství manželů v bytovém družstvu je obsažena v § 703 odst. 2 a 3 a v § 704 odst. 2 ObčZ. Dle § 703 odst. 2 ObčZ vznikne-li za trvání manželství jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne manželům se společným nájmem bytu i jejich společné členství v družstvu. V případě společného členství nabývají pak manželé práva a povinnosti společně a nerozdílně a tím pádem mají také v družstvu společný hlas. Jde tedy o zákonnou konstrukci, na základě které se na manžele hledí jako na jednoho a nikoliv tedy na dva členy. Nezbytným předpokladem vzniku společného nájmu družstevního bytu je ovšem také skutečnost, že spolu manželé trvale žijí. Tuto skutečnost bude samozřejmě třeba posuzovat vždy podle okolností konkrétního případu.⁵⁹

Ke vzniku společného členství nepostačí pouze složení vstupního nebo základního členského vkladu, ale je vyžadován vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.⁶⁰ Zde je třeba podotknout, že společné členství manželů může vzniknout pouze v družstvu bytovém. V § 143 odst. 2 ObčZ je totiž vyjádřena zásada, že skutečnost, kdy se jeden z manželů stane členem družstva, nezakládá nabytí členských práv a povinností druhého manžela nebo účast druhého manžela na tomto družstvu, ovšem s výjimkou právě družstev bytových.

Společné členství v bytovém družstvu může vzniknout výlučně mezi manžely, nikoliv tedy například mezi druhem a družkou a není zde přípustná žádná smluvní odchylka. Vznik společného členství je vyloučen také u partnerů registrovaných dle zákona č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství. Ani v případě, kdy se za trvání partnerství jeden z partnerů stane členem bytového družstva, nevzniká společné členství a výlučným členem se v takovém případě stává pouze tento partner.

Pojem společného členství ovšem nelze zaměňovat s pojmem společného nájmu družstevního bytu manžely. Společné členství vzniká manželům spolu se společným

⁵⁹ Eliáš, K., Bartošiková, M., Pokorná, J. a kol. Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé. 5. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 489.

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 7. 1978, sp.zn. 4 Cz 31/78, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 5/1982.

nájmem bytu jen za splnění podmínek, uvedených v § 703 odst. 2 a 3 ObčZ. Zejména je důležité, aby právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo jednomu z manželů za trvání manželství. Zde je třeba podotknout, že nerozhoduje, zda byl původně členem družstva jen jeden z manželů, a to jakkoliv dlouhou dobu před uzavřením manželství. Rozhodující je, kdy tento manžel nabyl právo na uzavření nájemní smlouvy a pokud se tak stalo až za trvání manželství a jsou splněny i ostatní podmínky, vzniká manželům také společné členství.⁶¹

V případě, že se jeden z manželů stal nájemcem družstevního bytu nebo získal právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu již před uzavřením manželství, nevznikne manželům podle § 704 odst. 2 ObčZ společné členství v bytovém družstvu, ale pouze právo společného nájmu družstevního bytu. Nelze vyloučit, že i druhý z manželů je nájemcem bytu, třeba i bytu družstevního. V takovém případě dojde k situaci, kdy každý z manželů je před uzavřením manželství nájemcem družstevního bytu a uzavřením manželství se pak manželé stanou společnými nájemci obou těchto bytů. V takovém případě je na místě postupovat podle platné právní úpravy pro byty nedružstevní.⁶² Podle § 704 odst. 1 ObčZ vzniká manželům v takovém případě právo společného nájmu k oběma bytům. Tato situace ovšem může zakládat výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. c) ObčZ, samozřejmě pokud nejde o situaci, kdy nelze na manželích nelze spravedlivě požadovat, aby užívali pouze jeden byt, k čemuž může dojít, pokud například ani jeden z bytů nevyhovuje bytové potřebě manželů a oni činí kroky k vyřešení své bytové situace.

Společné členství manželů nepochybně vzniká v případě, kdy právo na uzavření nájemní smlouvy vznikne na základě stanov družstva nebo rozhodnutím příslušného orgánu družstva a je uznáván také vznik společného členství v případě výměny bytu za jiný družstevní byt. Společné členství manželů může ale vzniknout také převodem členských práv a povinností podle § 230 ObchZ.

⁶¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví a nájem bytu. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2005, s. 288.

⁶² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V., Vlastnictví a nájem bytu. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2005, s. 289.

Zákonná úprava výslovně neupravuje institut převodu členských práv a povinností v případě, že převodci jsou manželé, kterým náleží společné členství v družstvu. Jak již bylo konstatováno výše v kapitole, pojednávající o účastnících dohody o převodu členských práv a povinností, je k platnosti této dohody třeba, aby byla podepsána oběma manžely. Převod členských práv a povinností totiž zcela jistě nelze chápat jako obvyklou správu majetku, náležejícího do společného jmění manželů ve smyslu § 145 odst. 2 ObčZ. Tuto skutečnost lze dovodit z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2003, sp.zn. 26 Cdo 501/2003. V tomto rozhodnutí ale Nejvyšší soud vyslovil také názor, že dohoda, uzavřená pouze jedním ze společných členů, je absolutně neplatná podle § 39 ObčZ pro rozpor se zákonem a to konkrétně s ustanovením §230 ObchZ.

Vyslovení absolutní neplatnosti ve výše uvedeném případě ovšem není, z hlediska právní kvalifikace, přesné a Nejvyšší soud tuto nepřesnost také odstranil v nedávném rozsudku ze dne 14. ledna 2009, sp.zn. 31 Cdo 855/2008, kde uvádí, že jestliže byl převod členských práv a povinností uskutečněn se souhlasem pouze jednoho ze společných členů, jedná se úkon relativně neplatný podle § 40a ObčZ ve vztahu k §145 odst. 2 ObčZ. Při tomto závěru vycházel Nejvyšší soud z toho, že „institut společného členství manželů v bytovém družstvu je institutem obecné úpravy občanského práva a že jej nelze směšovat s jinou majetkovou účastí manželů v jiných než bytových družstvech anebo obchodních společnostech. Společné členství manželů v bytovém družstvu je neoddělitelné od společného jmění manželů. Je jimi sdíleno společně a ve vztahu k bytovému družstvu představuje subjekt jediný projevující se společným právním osudem pro oba manžele.“

Problematickou otázkou ale nadále zůstává převod individuálního členství při existenci společného nájmu manželů. Na tento případ je možno pohlížet dvěma způsoby:

a) Individuální členství manžela v družstvu není součástí společného jmění manželů a je tedy možno s ním disponovat bez omezení a nutného souhlasu druhého manžela.

b) Převod členství v případě společného nájmu zasahuje významným způsobem do práv druhého manžela a k převodu je tedy nutný jeho souhlas.

Nejvyšší soud se v rozsudku ze dne 24. září 1992, sp.zn. 2 Cz 22/92 přiklonil k druhému názoru, tedy že souhlas druhého manžela je třeba, což odůvodňuje závěry obsaženými ve Zprávě o rozhodování soudů o užívání družstevních bytů z roku 1983. Dle této Zprávy je vždy třeba písemný souhlas druhého manžela, a to i v případě, kdy se převádí pouze individuální členství manžela. Tento závěr vycházel z ustanovení čl. 13 odst. 2 směrnice č. 7/1973 Českého svazu bytových družstev.⁶³

Tento závěr je, podle mého názoru, nesprávný a v dnešní době již překonaný. Navíc vychází z dnes již neexistující směrnice, což je samo o sobě dosti problematické. Domnívám se, že souhlas druhého manžela by v tomto případě neměl být vyžadován, a to zejména proto, že v praxi lze očekávat, že pokud jeden z manželů převádí členská práva a povinnosti, vyřeší současně i otázku dalšího společného bydlení. Navíc současná právní úprava poskytuje jiné prostředky ochrany, jimiž by se dalo zabránit takovému převodu členských práv a povinností, které by poškozovaly druhého manžela. Takovým prostředkem může být například žaloba na neplatnost právního úkonu pro rozpor s dobrými mravy nebo odporovatelnost právního úkonu.

K zániku společného nájmu družstevního bytu může dojít buď za trvání manželství, nebo v souvislosti se zánikem manželství. Za trvání manželství může společný nájem zaniknout právě dohodou o převodu členských práv a povinností nebo také výpovědí z nájmu. Zánik společného nájmu družstevního bytu spolu se zánikem manželství pak přichází v úvahu v případě rozvodu manželství nebo smrti jednoho z manželů. V této souvislosti bych se ještě rád pozastavil nad zánikem společného nájmu rozvodem manželství.

Zánik nájmu družstevního bytu v souvislosti s rozvodem manželství je upraven v § 705 odst. 2 ObčZ. Opět je zde rozhodné, zda bylo právo na uzavření nájemní smlouvy nabyto před uzavřením manželství či nikoliv. Pokud nabyl jeden z manželů toto právo již před uzavřením manželství, rozvodem právo společného nájmu zanikne a právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl právo na nájem bytu před uzavřením manželství. Rozvedenému manželovi, který v takovém případě ztratí právo

⁶³ Zpráva o rozhodování soudů o užívání družstevních bytů, občanskoprávní kolegium Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 24. 6. 1983, Cpj 182/82, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 34/83.

byt užívat, postačí, dle § 712 odst. 3 ObčZ, poskytnout náhradní ubytování, neshledá-li soud důvody zvláštního zřetele hodné, na základě kterých má právo na náhradní byt.

Bylo-li právo na uzavření nájemní smlouvy nabyto až za trvání manželství a vzniklo-li tak manželům vedle práva společného nájmu také společné členství, nezakládá rozvod manželství žádné právní následky. Pokud se manželé nedohodnou, což fakticky znamená uzavření smlouvy o převodu členských práv a povinností, musí rozhodnout soud. Ten potom, na návrh jednoho z rozvedených manželů, rozhoduje jak o zrušení práva společného nájmu, tak také o tom, kdo z manželů zůstane jako člen družstva nadále nájemcem bytu. Rozhodnutím soudu pak také zaniká společné členství manželů v družstvu, které se přeměňuje na individuální členství toho manžela, který zůstává nájemcem bytu. Druhý z manželů má v tomto případě právo na náhradní byt, pokud tedy opět důvody zvláštního zřetele hodné neodůvodňují pouze náhradní ubytování.

Je třeba podotknout, že rozhodování soudu v této věci není vázáno na rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů, do něhož spadá i členský podíl v družstvu. Je ovšem nezbytné, aby členský podíl získal manžel, který se stal na základě rozhodnutí soudu nájemcem bytu a tedy i členem družstva.⁶⁴

Pokud ovšem k dohodě nedojde a není ani podán návrh k soudu, dochází k situaci, kdy společný nájem bytu v podstatě „přežívá“ manželství. V takovém případě pak bývalým manželům vzniká, dle § 145 odst. 4 ObčZ, v tříleté zákonné lhůtě pohledávka vůči členskému podílu z titulu podílového spoluvlastnictví. Do doby vypořádání a určení, kdo se stane výlučným členem družstva, tak budou stále vůči družstvu zavázáni a oprávněni rovným dílem. Ten z manželů, na kterého nepřechází výlučné členství, má poté nárok na přiměřenou náhradu podle § 142 odst. 1 ObčZ. Při vypořádání dochází ale velmi často k problémům se stanovením hodnoty majetkových práv. Soudní praxe⁶⁵ v poslední době dospěla k závěru, že pro výpočet hodnoty majetkových práv rozvedeného manžela, který se nestal členem družstva, se použije

⁶⁴ Zpráva Nejvyššího soudu SSR o zhodnocení rozhodování soudů ze dne 15. 6. 1977, Cpj 11/77, publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. R 14/1978.

⁶⁵ Například rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 11. 2002, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000, publikováno v Právních rozhledech, 2003, č. 3, s. 145.

„obvyklá cena“ členského podílu. Tou je cena, za kterou je možno převést členský podíl v rozhodné době a místě, což je ve své podstatě tržní hodnota členského podílu. Rozvedenému manželovi, který se nestal výlučným členem družstva, tedy náleží částka ve výši poloviny tržní hodnoty.

Tento způsob vypořádání je stále předmětem sporů mezi odbornou veřejností a členy družstev, a to zejména proto, že v rámci vypořádání není převáděno vlastnické právo k bytu, ale pouze členský podíl a může se tak zdát nepřiměřené vypočítávat hodnotu majetkových práv z tržní hodnoty členského podílu. Zde je ovšem třeba konstatovat, že způsob výpočtu, popsany výše, je nanejvýš spravedlivý. Musíme brát v úvahu, že dle § 230 ObchZ je možno členský podíl převést bez jakéhokoliv omezení. Pokud by se tedy hodnota majetkových práv nevypočítávala podle tržní hodnoty členského podílu, mohl by rozvedený manžel, kterému připadlo výlučné členství v družstvu, vyplatit bývalému manželu pouze polovinu členského vkladu a svůj individuální členský podíl, spolu s právem na uzavření smlouvy o nájmu bytu, by poté mohl převést za hodnotu minimálně desetinásobně vyšší. Zde je tedy třeba souhlasit s judikaturou Nejvyššího soudu, který zcela správně konstatoval, že o tuto částku by se měli podělit oba manželé.⁶⁶

Na závěr je třeba podotknout, že v praxi může dojít i k situaci, kdy mají rozvedení manželé právo společného nájmu nejen k bytu, ale také k dalšímu nebytovému prostoru ve vlastnictví družstva, tedy například ke garáži. Protože občanský zákoník ani zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor na tuto možnost nepamatuje a neřeší tak výslovně, jak má být zrušen a vypořádán právní vztah v případě zániku manželství společných nájemců rozvodem, bude třeba postupovat analogicky, tedy za použití § 853 ObčZ, podle ustanovení § 705 ObčZ o zrušení práva společného nájmu bytu.⁶⁷

⁶⁶ Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev in Bulletin advokacie č.1/2002, s. 32.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 8. 2002, sp.zn. 26 Cdo 2659/2000.

3.4. Převod práva na převod bytu do výlučného vlastnictví podle zák. č. 72/1994 Sb.

Zákon 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), nabyt účinnosti dne 1. května 1994. Hlavním důvodem přijetí tohoto zákona byla především snaha zákonodárců dokončit úpravu převodů družstevních bytů a celkové transformace bytových družstev. Ukázalo se totiž, že dosavadní právní úprava, obsažená v zákoně č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových vztahů v družstvech (tzv. transformační zákon), je nedostačující. Dalším důvodem byla také další privatizace bytů v komunálním vlastnictví.

Převody jednotek v budovách bytových družstev jsou upraveny v § 23 - § 28 ZoVB, přičemž základním ustanovením je zde § 23 odst. 1 tohoto zákona. Toto ustanovení poskytuje poměrně velkou ochranu členům všech bytových družstev tím, že v případě splnění zákonných podmínek je možno družstevní byt, který je v nájmu člena, převést do vlastnictví pouze tomuto členovi. Členové stavebních bytových družstev (SBD) a lidových bytových družstev (LBD) mají pak dle § 23 odst. 2 ZoVB, v případě, že k tomu družstvo vyzvou, přímo právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví k bytu, který mají v nájmu. Výzva člena družstva a následná povinnost družstva uzavřít smlouvu o převodu bytu do vlastnictví je nutno učinit v zákonem stanovené lhůtě. Tato lhůta byla několikrát prodloužena a dle poslední novely zákona o vlastnictví bytů č. 345/2009 Sb. je v současné době nejzazším termínem, do kterého lze vyzvat družstvo k uzavření smlouvy 31. prosinec 2020.

I když takové účelové prodlužování zákonných lhůt nelze obecně považovat za žádoucí, protože zasahuje a mění již existující právní vztahy a tím nabourává jejich právní jistotu, je třeba podotknout, že v tomto případě byl zásah zákonodárce na místě. Původní lhůta, uvedená v zákoně o vlastnictví bytů, totiž požadovala, aby smlouvy o převodu vlastnického práva k družstevním bytům byly uzavřeny do 31. prosince 1995, přičemž zákon nabyt účinnosti 1. května 1994. Taková lhůta byla samozřejmě pro přípravu převodů několika set tisíc družstevních bytů nepřiměřeně krátká a nereálná.

Navíc je třeba vzít v úvahu, že celá procedura převodu bytu do vlastnictví byla zcela nová a v praxi nevyzkoušená. Proto bylo zcela v pořádku prodloužení této lhůty tak, aby se předešlo mnoha tisícům žalob, které by hrozily, pokud by lhůta nebyla dodržena.

Zákon o vlastnictví bytů zakotvil také nezbytnou ochranu předkupního práva nájemce bytu a zakotvil, že pokud by toto právo bylo ze strany družstva porušeno a družstvo by smlouvu o převodu bytu do vlastnictví uzavřelo s jinou osobou, než členem – nájemcem bytu, má tento člen možnost podat žalobu na určení neplatnosti této smlouvy a domáhat se tak jejího zrušení.

Po přijetí zákona o vlastnictví bytů se v odborných kruzích rozhořela debata o řadě sporných otázek, týkajících se tohoto zákona. Jednou z nich byla také otázka převodu členských práv a povinností resp. výměny družstevního bytu. Nebylo totiž zcela jasné, zda při převodu resp. výměně přejde z původního člena na nového člena současně také právo na převod družstevního bytu do vlastnictví, které původnímu členu vzniklo řádným a včasným uplatněním výzvy podle § 23 odst. 2 ZoVB, anebo zda naopak toto právo převodem zaniká. Původní termín pro uplatnění výzvy k převodu byl stanoven do 30. června 1995 a šlo tedy zejména o to, jak se bude postupovat, pokud původní člen uplatní výzvu sice ve lhůtě, ale k převodu dojde až po vypršení této lhůty. Jak již bylo uvedeno výše, tento termín byl několika novelami prodloužen až do konce roku 2020 a tato otázka se tedy neukázala jako aktuální.

Objevily se však názory pro i proti, přičemž základní rozdíl v obou přístupech spočívá v tom, že v prvním případě by měl nový člen možnost svůj nárok na převod družstevního bytu soudně vynutit, kdežto ve druhém případě nikoliv. V každém případě souhlasím s názorem, že právo na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu má, stejně jako jiná práva na uzavření smlouvy, majetkovou povahu a ze zákona o vlastnictví bytů ani z jiného právního předpisu nelze nijak dovodit, že by toto právo bylo z převoditelnosti vyloučeno. Je-li v § 23 odst. 1 ZoVB stanoveno, že byt ve vlastnictví družstva lze převést pouze členovi družstva, jenž je nájemcem tohoto bytu, nelze toto ustanovení v žádném případě interpretovat tak, že jde pouze o původního člena družstva. Neshledávám tedy důvod, proč by při převodu členství na základě dohody o převodu členských práv a povinností dle § 230 ObchZ mělo být z převodu vyloučeno i již vzniklé právo na uzavření smlouvy založené výzvou. Spíše naopak je toto právo jedním z práv, která by měla být neodmyslitelně spjata s členstvím a být tedy

spolu s ním i převáděna. Je tedy zřejmé, že pokud vznikne původnímu členovi právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k družstevnímu bytu, přechází toto právo, ať již převodem členství nebo výměnou bytu, na nového člena družstva, který jej také může následně vynucovat vůči bytovému družstvu u soudu.

V souvislosti s výměnou bytu je třeba, nezávisle na úpravě obsažené v zákoně o vlastnictví bytů, poukázat také na otázku souhlasu pronajímatele s výměnou. Dle § 715 ObčZ se mohou nájemci dohodnout na výměně bytu pouze se souhlasem pronajímatelů, přičemž ti nesmí svůj souhlas odpírat bez závažných důvodů. V případě družstevního bytu je pronajímatelem bytové družstvo a to tedy také musí s výměnou vyslovit souhlas. Lze ovšem namítat, že výměna družstevního bytu znamená ve své podstatě převod členských práv a povinností a že tedy, dle § 230 ObchZ, souhlasu orgánu družstva není třeba. Pro tento závěr hovoří i argument, že současná právní úprava institutu výměny bytu má za základní cíl poskytnout právní ochranu nájemcům, kteří jednají v dobré víře. Výměna bytu, která ve své podstatě znamená ukončení dosavadních nájemních smluv dohodou a uzavření nových samostatných nájemních smluv, se pak vlastně svým obsahem neliší od převodu členských práv a povinností v družstvu.⁶⁸

Přikláním se k názoru, že z výše uvedených důvodů by neměl být činěn rozdíl při posuzování převodu členských práv a povinností a výměnou bytu, protože bytové družstvo by nemělo mít v případě výměny více práv, než při běžném převodu členských práv a povinností podle § 230 ObchZ.

Problematický může být i případ, kdy člen družstva poté, co učiní výzvu k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví, zemře. Opět se v literatuře můžeme setkat se dvěma názory na řešení tohoto problému, tedy na jedné straně pochybnosti o tom, že toto právo přechází a na druhé straně názor, že není důvod toto majetkové právo vylučovat z okruhu práv, která se dědí. Ze stejných důvodů, jako v případě převodu členských práv a povinností se přikláním ke druhému z těchto názorů.

⁶⁸ Jehlička, O., Švestka, J. Nad některými otázkami vlastnictví bytů, Právní rozhledy, 1995, č. 12, s. 475.

Za spornou lze ovšem označit také otázku převodu družstevního bytu manželům. Je samozřejmě třeba připomenout, že při úplatném převodu jakéhokoliv bytu do vlastnictví manželů se takto převáděný byt stává součástí společného jmění manželů, pokud samozřejmě nejde o případy výslovně předpokládané § 143 ObčZ. Při převodu družstevního bytu do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů je ovšem potřeba rozlišit dvě situace:

- a) manželé jsou společnými členy bytového družstva
- b) manželé jsou společnými nájemci bytu, nevzniklo jim však společné členství v družstvu.

V případě ad a), tedy pokud jednomu z manželů vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za trvání manželství a tím vzniklo, vedle společného nájmu bytu, současně také společné členství manželů v družstvu, je situace poměrně jasná. Manželé jsou v tomto případě ze svého členství oprávněni a povinni společně a nerozdílně a budou tak oba vystupovat jako možní nabyvatelé bytu. Byt se pak zpravidla stává součástí společného jmění manželů. Výjimkou bude v takovém případě situace, kdy manželé dle § 143a ObčZ zúží společné jmění tak, že z něj vyloučí právě nabytí bytu. Stejná situace samozřejmě nastane, pokud vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za trvání manželství oběma manželům.

Pochopitelně ale i zde může dojít k poměrně zajímavým situacím. Například může dojít k tomu, že jeden z manželů sice vyzve družstvo k převodu bytu do vlastnictví, druhý z manželů ale s tímto převodem nesouhlasí nebo o něm nemá tušení. V takovém případě bude třeba danou situaci řešit postupem podle § 702 ObčZ. Jednalo by se zcela jistě o neshodu, týkající se práv a povinností vyplývajících ze společného nájmu bytu a o této neshodě by, na návrh jednoho z manželů, musel rozhodnout soud. Družstvo pak musí s převodem vyčkat na pravomocné rozhodnutí soudu, ale každopádně by mělo oba společné členy o postupu na základě výzvy vyrozumět tak, aby oba manželé měli možnost vyjádřit své stanovisko. Nastat může také situace, kdy souhlas s uzavřením smlouvy o převodu projeví pouze jeden z manželů - společných členů a nájemců a druhý, ačkoliv byl o převodu řádně vyrozuměn, nijak nereaguje. V tomto případě by bylo třeba aplikovat §701 odst. 1 ObčZ, neboť společní nájemci jsou z právních úkonů, týkajících se společného nájmu oprávněni společně a nerozdílně. Uzavření smlouvy o převodu bytu do vlastnictví zcela jistě přesahuje rámec

běžného spravování věcí, týkajících se společného nájmu, a souhlas, učiněný pouze jedním z manželů, by tak byl relativně neplatný podle § 40a ObčZ. Manželé také samozřejmě mají možnost zúžit rozsah společného jmění tak, že do něj není možno nabýt převáděný byt. V takovém případě by manželé byt nabyli do podílového spoluvlastnictví.⁶⁹

V případě ad b) je ale situace komplikovanější. Na věc existují v odborné literatuře opět dva různé pohledy. První z nich vychází z přesvědčení, že § 23 odst. 1 ZoVB je speciální úpravou k ustanovení § 143 ObčZ o společném jmění manželů. Dle ustanovení § 23 odst. 1 ZoVB je „v postavení možného nabyvatele bytu do vlastnictví pouze ten z manželů, který je členem družstva“. Pokud budeme vycházet z tohoto názoru, je interpretace tohoto ustanovení zcela jasná a nabyvatelem výlučného vlastnictví k bytu může být pouze ten z manželů, který je současně členem družstva a manželé v žádném případě nemohou nabýt byt do společného jmění.

Je však možno setkat se i s výkladem jiným. Podle některých názorů není smyslem zmíněného ustanovení zakládat speciální úpravu k § 143 ObčZ, ale pouze poskytnout členu družstva, tedy nájemci družstevního bytu, určitou ochranu vůči družstvu a také třetím osobám. Ustanovení § 23 odst. 1 ZoVB tak žádným způsobem nemá měnit úpravu občanského zákoníku o vzniku společného jmění a zakládá pouze jistotu pro člena družstva, že „jeho“ byt nemůže být převeden do vlastnictví nikomu jinému.

Podle této interpretace by tedy manžel mohl vlastnictví k bytu nabýt odvozeně, prostřednictvím realizace práv druhého z manželů, tedy člena družstva, a to podobným způsobem, jako se například mzda jednoho z manželů stává okamžikem vyplacení také součástí společného jmění manželů. Byt by tedy manželé nabývali do společného jmění i v případě, kdy neexistuje společné členství manželů v družstvu.⁷⁰

I když tuto interpretaci předmětného ustanovení nelze vyloučit, přikláním se k prvně zmíněnému výkladu, tedy že pokud existuje mezi manžely pouze společný

⁶⁹ Novotný, M. Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy, 1997, č. 5, s. 251 – 252.

⁷⁰ Novotný, M. Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy, 1997, č. 5, s. 251.

nájem bytu a nikoliv také společné členství, nemůže se byt, převáděný do vlastnictví, stát součástí společného jmění a spadá tak do výlučného vlastnictví manžela – člena družstva. Samozřejmě to ale neznamená, že by druhý z manželů neměl právo byt nadále užívat. Za trvání manželství bude moci tento manžel užívat byt na základě odvozeného právního důvodu, spočívajícího v manželském vztahu. V případě zániku manželství rozvodem ovšem tento rodinněprávní vztah zanikne a rozvedený manžel – nečlen družstva bude muset byt vyklidit.

Na závěr je nutno připomenout, že převodem družstevního bytu do vlastnictví zaniká členu družstva jak nárok na vrácení členského podílu, připadajícího na převedený byt, tak také členství v družstvu. Členství nezanikne pouze v případě, pokud majetková účast člena v družstvu i přes snížení o členský podíl, připadající na družstevní byt, dosahuje základního členského vkladu. Člen také může základní členský vklad složit družstvu do 30 dnů. I v případě, že jeho členství zanikne, má ale člen samozřejmě nárok na vypořádací podíl, který vyplývá z § 24 odst. 10 ZoVB. Tento nárok je pak převoditelný i na jinou osobu.⁷¹

3.5. Návrh zákona o obchodních korporacích a úvahy de lege ferenda

Současná právní úprava družstev obsažená v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb. má být v brzké době nahrazena úpravou novou. Ministerstvo spravedlnosti připravuje zcela novou koncepci českého soukromého práva a jeho komplexní rekodifikaci. Součástí této rekodifikace má být také vládní návrh zákona o obchodních společnostech a družstvech, neboli zákon o obchodních korporacích.⁷²

Stěžejním kodexem soukromého práva má být, podle připravovaného návrhu, nový občanský zákoník, přičemž zákon o obchodních korporacích by měl vycházet ze subsidiárního vztahu k občanskému zákoníku. Navrhovatelé tak zcela popírají myšlenky komplexnosti a svébytnosti obchodního kodexu a plánují jej co nejvíce

⁷¹ Jehlička, O., Švestka, J. Nad některými otázkami vlastnictví bytů, Právní rozhledy, 1995, č. 12, s. 476.

⁷² Vycházím ze znění Vládního návrhu zákona o obchodních společnostech a družstvech (verze leden 2011), uveřejněného na internetové adrese <http://obcanskyzakonik.justice.cz>.

zeštíhlit. Ve své podstatě se má jednat o dekodifikaci obchodního práva tak, aby se zaměřilo pouze na ty otázky, které se zásadně nedotýkají oblastí upravených občanským právem. Nová úprava by také měla reagovat nejen na měnící se společenské podmínky, ale také na nároky, které jsou na Českou republiku kladeny z důvodu jejího členství v Evropské unii.⁷³

Zůstává ale otázkou, zda je opravdu potřeba postupovat tak radikálně. Názory odborné veřejnosti se různí, ale velmi často se vyskytují názory, které jsou k tomuto přístupu poměrně kritické a hodnotí jej jako příliš komplikovaný a s ohledem na praxi také chaotický, a to jak z hlediska nové právní úpravy, tak z hlediska nové právní terminologie, kterou návrhy jednotlivých zákonů zavádějí. Lze také pochybovat, zda v případě obchodního práva jde opravdu o podstatné zeštíhlení. Když vezmeme v úvahu, že současný obchodní zákoník obsahuje dohromady 775 paragrafů a nově navrhovaný zákon o obchodních korporacích obsahuje v současné podobě paragrafů 772, je zřejmé, že o zeštíhlení mluvit v podstatě nelze. V každém případě je tento návrh Ministerstvem spravedlnosti zpracováván, vláda se jím hodlá v blízké době zabývat a lze předpokládat, že jej, bez větších změn, předloží Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky ke schválení. Považuji proto za vhodné a také za zajímavé poukázat na některé pozitivní i negativní důsledky tohoto návrhu v oblasti právní úpravy družstev.

V souvislosti s právní úpravou družstev a potažmo s převodem členských práv a povinností zavádí návrh zákona o obchodních korporacích řadu změn, z nichž na první pohled nejpatrnější je nová právní terminologie. Návrh totiž odstraňuje současnou nejednotnou terminologii a zavádí nový pojem „družstevní podíl“. Dle § 769 NZObchK se i pod pojmem „členský podíl“, který může být použit v jiných právních předpisech, rozumí pojem družstevní podíl. Tento pokus o sjednocení považuji za pozitivní, i když je možno pochybovat o tom, zda pojem družstevní podíl vystihuje všechny obecné zásady, z nichž vychází činnost družstev a jimiž se družstva liší od ostatních obchodních společností. U družstev bytových pak lze konstatovat, že tento pojem ne zcela vystihuje provázanost členství s nájmem družstevního bytu.

⁷³ Z Důvodové zprávy k Vládnímu návrhu zákona o obchodních společnostech a družstvech (verze leden 2011).

Za zásadní přínos je třeba považovat, že návrh zákona se, oproti současnému obchodnímu zákoníku, mnohem více věnuje právě problematice bytových družstev. Těm je věnován celý Díl 2. Hlavy VI., tedy § 715 – 742 NZObchK, což znamená, že právní úprava tohoto typu družstev by napříště měla být podrobnější a přesnější. Firma bytového družstva musí také obsahovat označení „bytové družstvo“.

Převodům družstevních podílů u bytových družstev se věnuje § 724 NZObchK. Stejně jako současný § 230 ObchZ, také § 724 odst. 1 NZObchK vylučuje omezení nebo vyloučení možnosti převodu ze strany orgánů družstva, což je jistě žádoucí. Podmínkou je, že nabyvatelem může být pouze osoba, která splňuje podmínky pro člena bytového družstva, vyžadované stanovami. K větší právní jistotě při převodu členských práv a povinností by jistě měl přispět § 724 odst. 2 NZObchK, podle kterého by se nabyvatel při převodu družstevního podílu měl stát nájemcem družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených.

Návrh zákona o obchodních korporacích obsahuje i další novinky, které lze označit za pozitivní. Takovou novinkou je například skutečnost, že tento návrh stanoví bytovým družstvům určitá omezení jejich činnosti a neuvádí podnikání jako jeden z možných účelů ustavení bytového družstva, což by ve svém důsledku mělo zajistit větší ochranu uspokojování bytových potřeb členů družstva. Za přínos považují také skutečnost, že návrh zákona upravuje otázku možnosti převodu pouze části členských práv a povinností. Návrh totiž hovoří o možnosti rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu a tím řeší otázku, zda vzniká plnohodnotné členství v družstvu také v případě, kdy má člen bytového družstva v nájmu současně například byt a garáž a převádí členská práva a povinnosti vztahující se pouze k jednomu z těchto objektů.

Je zcela jistě v pořádku, že navrhovaný zákon o obchodních korporacích v některých ohledech směřuje k větší ochraně členů družstva. Posunem je v tomto ohledu bezesporu také fakt, že návrh dává vylučovanému členovi právo účastnit se osobně shromáždění delegátů, pokud shromáždění v družstvu plní funkci členské schůze, a hájit své zájmy. Je zřejmé, že samotný člen se bude o svá práva zasazovat mnohem více, než delegát, který jej má na schůzi pouze zastupovat. To je ale samozřejmě pouze dílčí úprava, řešící velmi specifickou situaci. V odborné literatuře se již dříve objevily také názory, že ochrana členů v bytovém družstvu, tedy nájemců družstevních bytů, by měla být zesílena, a to zejména tak, aby jim zákon umožnil

příznávat více, než jeden hlas při hlasování na členské schůzi.⁷⁴ Tento názor považují za správný a návrh zákona o obchodních korporacích v této otázce přece jen znamená určitý posun. Podle § 630 odst. 1 NZObchK mají členové při hlasování na členské schůzi jeden hlas, ledaže stanovy určí, že mají vyšší počet hlasů.

Potud lze s nově navrhovanou úpravou zcela jistě souhlasit. Návrh však obsahuje také ustanovení, která považují za poměrně problematická. Takovým ustanovením je například již zmiňovaný § 724 odst. 2. Toto ustanovení totiž do práv a povinností, nabývaných převodem, zahrnuje také všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Je pravda, že stejně tak na nabyvatele přecházejí i případné dluhy bytového družstva vůči převodci, ovšem i přesto toto ustanovení staví nabyvatele do poměrně obtížné pozice. Ten totiž nemá v podstatě možnost seznámit se se skutečným stavem vzájemných závazků mezi převodcem a bytovým družstvem. Bylo by tedy vhodné, aby v případě, že nabyvatel prokáže právní zájem na zjištění těchto závazků, mělo družstvo povinnost vystavit mu dokument, obsahující potvrzení o tom, že žádné dluhy mezi převodcem a družstvem neexistují, respektive vyčíslení těchto dluhů.

Za největší nedostatek a chybu ovšem považují skutečnost, že návrh zákona o obchodních korporacích, stejně jako současný obchodní zákoník, zcela nesprávně posuzuje charakter nájmu družstevního bytu. Dle § 729 NZObchK se pro nájem družstevního bytu, není-li dále stanoveno něco jiného, použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru. Tato úprava je ovšem zcela v rozporu s názorem Ústavního soudu, který ve svém, již výše zmíněném, nálezu Pl. ÚS 42/03 z 28. března 2006 uvedl, že režim nájemní smlouvy není pro užívání družstevního bytu tím nejvhodnějším řešením. Družstevní bydlení by mělo nájemci, tedy členu družstva, poskytovat vyšší míru ochrany, než klasický nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájem družstevního bytu se tak svou podstatou podobá spíše vztahu vlastnickému, i když přímo za vlastnický vztah jej jistě označit nelze. Považují za nesprávné, že návrh tento názor Ústavního soudu nezohlednil a zařadil

⁷⁴ Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 330.

institut nájmu družstevního bytu i nadále pod režim nájemní smlouvy podle občanského zákoníku.

Návrh zákona o obchodních společnostech a družstvech, neboli zákona o obchodních korporacích prošel připomínkovým řízením, v jehož průběhu došlo k několika změnám v návrhu a k jeho obsahu se mohla vyjádřit také široká veřejnost. Po vypořádání všech připomínek a zpracování byl návrh předložen vládě, která by se tímto návrhem měla začít zabývat na přelomu března a dubna roku 2011.

Závěr

Družstva se od ostatních obchodních společností odlišují zásadami své činnosti, kterými jsou zejména demokratická kontrola celého subjektu a také přednostní postavení jednotlivce, které je neoddělitelně spjato s hlasovacím právem. Zájmy člena družstva by měly, jak již bylo zmíněno výše, být nadřazeny zájmům družstva jako celku. Tyto družstevní zásady by zcela jistě měly prostupovat celou právní úpravou členství a tedy také úpravou převodů členských práv a povinností v družstvech. Současný stav této právní úpravy nelze z tohoto hlediska zcela jistě považovat za ideální a dostačující.

Největší problémy v praxi vznikají u převodů členských práv a povinností v bytových družstvech. Zastávám názor, že součástí převáděných členských práv a povinností v bytových družstvech jsou také práva a povinnosti, vyplývající z nájmu družstevního bytu. Nájem družstevního bytu je totiž pevně spjat s členstvím v bytovém družstvu a liší se tak výrazně od nájmu ostatních nedružstevních bytů. Členství v bytovém družstvu bez nájmu družstevního bytu nemá v současné době v České republice v podstatě smysl. U členů, kteří nejsou ani nájemci družstevních bytů ani jejich vlastníky, je totiž poměrně diskutabilní zájem na řádném fungování družstva ve prospěch členů a může tak snadno dojít ke spekulacím nebo snad i k nekalým praktikám ovlivňujícím rozhodovací činnost družstva.

Při posuzování právních vztahů vznikajících mezi převodcem a nabyvatelem členských práv a povinností je tedy, dle mého mínění, třeba vycházet z názoru, že členství v bytovém družstvu je vždy přímo spojeno s nájmem konkrétního družstevního bytu. Protože v případě převodu členství v bytovém družstvu přecházejí všechna práva a povinnosti v rozsahu, který měl převodce, na nabyvatele, přechází na něj také základní členské právo, tedy právo nájmu družstevního bytu.

V tomto směru tak nelze souhlasit s vývojem judikatury Nejvyššího soudu, která ve své podstatě předkládá jistý návod k obcházení ustanovení § 230 ObchZ, kdy sice ke schválení smlouvy o převodu není třeba souhlasu orgánů bytového družstva, ale družstvo přesto může převod podstatně ztížit nebo i překazit tím, že zpochybní právo nabyvatele uzavření smlouvy. Současná právní úprava není v tomto ohledu dostačující

z hlediska právní jistoty jak převodce, tak nabyvatele a bylo by tedy vhodné, aby byl tento nedostatek v budoucnu odstraněn.

Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, nově navrhovaná právní úprava obsahuje některé pozitivní rysy. Za jeden z těchto rysů považuji skutečnost, že bytová družstva mají být v novém zákoně upravena samostatně a má zde být zdůrazněna jejich neziskovost. Protože se v jejich případě jedná o zcela specifické subjekty, nelze jejich úpravu směřovat dohromady s úpravou obchodních společností a družstva by tak měla mít status nepodnikatelských subjektů. Kladně lze hodnotit i některá další ustanovení tohoto návrhu, která směřují k větší ochraně členů družstev. Největším nedostatkem nově navrhovaného zákona o obchodních korporacích ale zůstává fakt, že tento návrh i nadále zařazuje nájem družstevního bytu pod režim nájemní smlouvy podle občanského zákoníku, což považuji za zcela nesprávné.

Otázkou navíc zůstává, zda nová koncepce soukromého práva tak, jak ji Ministerstvo spravedlnosti navrhuje, neupravuje jednotlivé právní instituty příliš podrobně. Obávám se, stejně jako někteří kritici nové koncepce, že nová úprava může ve svém důsledku způsobit v českém právním prostředí zmatek. Dle mého názoru není nutno upravovat v zákoně jednotlivé právní instituty vyčerpávajícím způsobem, protože některé otázky stačí ponechat na judikatuře soudů, která si s nimi poradí. Zda bude nová koncepce přínosem, či nikoliv, ovšem ukáže až praxe.

Do doby přijetí nové právní úpravy je ale třeba aby si účastníci převodu byli vědomi svých práv a povinností a zejména aby respektovali současnou zákonnou úpravu. To ovšem pochopitelně platí také pro družstva. Je totiž třeba podotknout, že příčinou problémů a některých výkladových nejasností u tohoto právního vztahu jsou velmi často právě samotná bytová družstva, která svou činností zbytečně kladou převodům překážky a výrazně je tak komplikují. Pro vznik členství by mělo vždy postačovat splnění zákonných předpokladů a převody by neměly být vázány například na zaplacení různých dodatečných poplatků, případně na státní občanství, či trvalý pobyt. Některá bytová družstva navíc stále nepochopila, že vztahy mezi družstvem a členem by měly být založeny na principu rovnosti. To se pak nejvíce projevuje právě při převodech členských práv a povinností. Dle mého názoru je žádoucí, aby zásahy družstev do převodů členských práv a povinností byly co nejvíce omezeny. Vždyť

účelem zákonné úpravy je zejména snaha zajistit pro účastníky převodu dispozitivní řešení jejich vzájemných práv a povinností.

Seznam zkratek

ObčZ	- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
LPS	- ústavní zákon č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
NZObchK	- vládní návrh připravovaného zákona o obchodních korporacích
ZoVB	- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je zhodnotit a analyzovat právní institut převodu členských práv a povinností v družstvech. Zákonná úprava tohoto institutu je poměrně strohá a často také nejednoznačná, což v praxi často přináší problémy. V této práci, sestávající ze tří částí, jsem se pokusil rozebrat nejen tuto zákonnou úpravu, ale také judikaturu soudů, poukázat na některé problémy v aplikační praxi a případně navrhnout jejich řešení.

První část definuje a vymezuje základní pojmy, týkající se převodu členských práv a povinností v družstvech. V této části poukazuji na problémy současné právní terminologie a vysvětluji konkrétní nepřesnosti a vztahy mezi jednotlivými pojmy.

Druhá část se zaměřuje na problematiku převodů členských práv a povinností v družstvech obecně. První kapitola této části hodnotí vývoj tohoto právního institutu a družstevnictví vůbec na našem území. Další kapitoly se potom zabývají podrobněji dohodou o převodu členských práv a povinností, tedy jejím obsahem, charakteristikou účastníků této dohody, její formou a také úplatností, resp. bezplatností této dohody. Poslední kapitola této části pak přináší pohled na to, jak jsou převody členských práv a povinností upraveny ve stanovách konkrétních družstev a ve kterých případech družstva převod vylučují.

V poslední části se věnuji podrobněji některým vybraným tématům, které se týkají převodů členských práv a povinností v družstvech bytových. Těmito tématy jsou problematika vztahu družstevního nájmu bytu a převodu členství, otázka společného členství manželů v bytovém družstvu a společného nájmu družstevního bytu a dále pak vztah převodů členských práv a povinností k úpravě, obsažené v zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. V poslední kapitole této části potom hodnotím vládní návrh zákona o obchodních korporacích, který má v blízké době nahradit současný obchodní zákoník. Poukazuji na některá pozitiva tohoto návrhu, upozorňuji však také na jeho nedostatky.

Tato práce se zabývá problémy, které se v praxi u převodů členských práv a povinností nejčastěji objevují, hodnotí současnou judikaturu soudů a upozorňuje i na aspekty, kterým se odborná literatura nevěnuje příliš podrobně.

Summary

The Transfer of Membership Rights and Obligations in Cooperatives

The aim of the thesis is to analyse legal relations arising from the transfer of membership rights and obligations in cooperatives. I chose this topic, because Czech legal regulations of the transfer are very often ambiguous and inaccurate. In the thesis I have summed up the current Czech legislation, pointed out some practical problems and tried to solve them. The thesis is composed of three chapters, each of them dealing with different aspects of the subject to be analyzed.

The first chapter defines general terminology concerning the transfer of membership rights and obligations in cooperatives. I have tried to explain the different terms used in the Czech Commercial Code and to describe their mutual relations.

Chapter two focuses on detailed description of the transfer in all types of cooperatives in the Czech Republic. The first part of this chapter describes the legislative evolution of the transfer as a legal institute. Next parts of this chapter investigate the contract of transfer and its constituent elements. To reach the self-contained description, the final part describes how by-laws of the cooperatives deal with this juridical institute.

Chapter three concentrates on chosen topics referring to the transfer of membership rights and obligations in housing cooperatives. These topics are the cooperative lease of flats, the common membership of married couples in cooperatives and the legal regulation inherent in Ownership of Flats Act (zák. č. 72/1994 Sb.). In the last part I have tried to evaluate some characteristics of the newly proposed act and I have recommended changes to be made in the bill.

The main purpose of the thesis is to point out the most frequent problems in judicial practise concerning transfers of membership rights and obligations in cooperatives and contribute to their solution.

Klíčová slova / Keywords

převod členských práv a povinností

transfer of membership rights and obligations

družstvo

cooperative

bytové družstvo

housing cooperative

Použitá literatura

Monografické publikace

- Dědič, J. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. Díl IV. Praha : Polygon, 2002
- Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009
- Dvořák, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006
- Eliáš, K., Bartošíková, M., Pokorná, J. a kol. Kurs obchodního práva. Právnícké osoby jako podnikatelé. 5. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytu. 3. aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2005
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. 3 doplněné a přepracované vydání. Komentář. Praha : C.H.Beck, 2005
- Oehm, J., Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Pocta St. Plívovi k 75. narozeninám, Praha : ASPI Wolters Kluwer, 2008
- Pekárek, M. Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Brno : Masarykova Univerzita v Brně, 1999
- Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku 2. díl., Linde Praha a.s., 1995
- Římalová, O., Holešovský, J. Družstva. Vydání druhé. Praha : C. H. Beck, 2004
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2008
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 – 880. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2008

Články z periodik

- Dědič, J. Důsledky smrti společníka v jednotlivých právních formách obchodních společností a člena družstva. II.část. Právní praxe. 1995, č. 3
- Dvořák T. Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev. Soudní rozhledy. 2003, č. 12
- Dvořák T. K některým dalším otázkám členství v bytovém družstvu. Ad Notam. 2007. č. 2
- Dvořák, T. K některým otázkám právní úpravy bytových družstev. Bulletin advokacie. 2002, č. 1
- Dvořák, T. Stanovy družstva. Ad Notam. 2002, č. 5
- Dvořák, T. Tři poznámky ke třem článkům. Ad Notam. 2005, č. 5
- Dvořák, T. Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy. 2003, č. 1.
- Helešic, F. Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás. Ediční středisko PF UK v Praze, 1997
- Holý, P. Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy. 2003, č 12
- Jehlička, O., Švestka, J. Nad některými otázkami vlastnictví bytů. Právní rozhledy. 1995, č. 12
- Novotný, M. Převody vlastnictví k družstevním bytům podle zák. č. 72/1994 Sb. Právní rozhledy. 1997, č. 5
- Oehm, J. Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev. AUC Iuridica. 1998, č. 2
- Oehm, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj. 2008, č. 11
- Oehm, J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Právní fórum. 2008, č. 10
- Philippi, T. K některým aspektům převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. Právní rozhledy. 2008, č. 3
- Plecha, R. K nároku na vrácení daru dle § 630 ObčZ. Právní rozhledy. 2002, č. 6

Vnitřní předpisy:

- Stanovy Jednoty, spotřebního družstva, se sídlem v Hodoníně
- Stanovy Jednoty, spotřebního družstva, se sídlem v Milevsku
- Stanovy Stanovy Jednoty, spotřebního družstva, se sídlem ve Vimperku
- Stanovy výrobního družstva Reconstructa, se sídlem v Ostravě
- Stanovy Zemědělského družstva Srbeč, se sídlem v Srbči

Uvedené dokumenty dostupné v elektronické podobě v obchodním rejstříku přístupném z portálu www.justice.cz