

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Petr KUNC

**PŘEVODY VLASTNICTVÍ BYTŮ Z BYTOVÝCH
DRUŽSTEV NA JEJICH ČLENY**

Rigorózní práce

Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 13.května 2011

PROHLÁŠENÍ

„ Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Praze, dne 13. května 2011

Mgr. Petr Kunc

OBSAH

ÚVOD	7
-------------------	---

KAPITOLA 1 - Předmět a subjekty převodů vlastnictví bytů z bytových družstev na jejich členy

1.1 Předmět převodů	11
1.2 Subjekty převodů	14

KAPITOLA 2 - Důvody pro změnu právního režimu užívání bytu

2.1 Nájem družstevního bytu a vlastnictví bytu	19
2.2 Převod a přechod práva užívat byt	20
2.3 Doba trvání práva užívat byt	24
2.4 Důsledky vykonávacího, exekučního a insolvenčního řízení	26
2.5 Jiné důvody pro změnu právního režimu užívání bytu	30

KAPITOLA 3 - Převody vlastnictví bytů z bytových družstev na jejich členy

3.1 Převod vlastnictví družstevního bytu	32
3.2 Druhy převodů vlastnictví družstevních bytů	35

KAPITOLA 4 - Povinnost bytového družstva převést družstevní byt do vlastnictví svého člena

4.1 Omezování vlastnického práva bytových družstev	40
4.2 Omezení práva bytového družstva převádět družstevní byty	42
4.3 Transformace bytových družstev	45
4.4 Uplatňování principů bytového družstevnictví v letech 1948-1991	49

4.5	Uplatňování principů bytového družstevnictví v lidových bytových družstvech v letech 1948-1991	53
4.6	Uplatňování principů bytového družstevnictví ve stavebních bytových družstvech v letech 1948-1991	58
4.7	Legitimita povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev	62

KAPITOLA 5 - Podmínky vzniku práva člena bytového družstva na převod družstevního bytu do vlastnictví

5.1	Právní předpisy upravující podmínky vzniku práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva.....	67
5.2	Převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev – právnických osob	70
5.3	Přechod práva na převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva	76
5.4	Družstevní byty převáděné do vlastnictví členů bytových družstev	79
5.5	Členové bytového družstva oprávnění k převodu družstevního bytu do svého vlastnictví	82
5.6	Výzva k převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva	85
5.7	Promlčení práva na převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva	89
5.8	Převody družstevních bytů do vlastnictví společných členů bytového družstva	96

KAPITOLA 6 - Bezplatnost převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev

6.1	Bezplatnost převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev	99
6.2	Hrazení nesplacených úvěrů připadajících na převáděný družstevní byt	102
6.3	Vypořádání závazků člena bytového družstva vůči bytovému družstvu	107

6.4	Náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy	113
6.5	Náklady spojené s vyhotovením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva	119
6.6	Majetkové sankce za nesplnění povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví člena bytového družstva	121

KAPITOLA 7 - Důsledky převodu družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

7.1	Zánik členství v bytovém družstvu	124
7.2	Správa domů s byty převedenými do vlastnictví členů bytových družstev	129

KAPITOLA 8 - Nepovinné převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev

8.1	Druhy nepovinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev	134
8.2	Rozhodování bytového družstva o převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva	136
8.3	Bezplatnost a úplatnost nepovinných převodů družstevních bytů do vlastnictví člena bytového družstva	140
8.4	Převody družstevních bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb do budov ve vlastnictví jiného subjektu, než je bytové družstvo	142

ZÁVĚR	145
--------------------	-----

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	152
--	-----

ABSTRACT	158
-----------------------	-----

PŘEKLAD NÁZVU RIGORÓZNÍ PRÁCE DO ANGLICKÉHO JAZYKA	162
---	-----

SEZNAM KLÍČOVÝCH SLOV	162
------------------------------------	-----

ÚVOD

Rigorózní práce se zabývá problematikou převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev, kteří dosud družstevní byt užívali jako jeho nájemci.

Specifická povaha bytových družstev jako subjektu, jehož prostřednictvím uspokojují členové družstva svoji bytovou potřebu, vede ke vzniku zvláštního vztahu člena bytového družstva k družstevnímu bytu, tedy konkrétní části družstevního majetku, kterou bytové družstvo ve většině případů získalo do vlastnictví alespoň zčásti za přispění člena družstva, nebo jeho právního předchůdce, ve formě členského vkladu vneseného členem bytového družstva s cílem následně dlouhodobě a nerušeně užívat konkrétní družstevní byt, na jehož pořízení poskytl družstvu finanční prostředky, a tedy užívat jej, jako kdyby byl jeho vlastníkem.

U člena bytového družstva vytváří se tak zpravidla subjektivní pocit o vlastnickém právu k družstevnímu bytu, jehož je člen družstva nájemcem a logickým vyústěním těchto dojmů je pak snaha některých členů bytového družstva uvést skutečný právní stav do souladu se svojí představou o povaze svého vztahu k družstevnímu bytu.

Přestože převádění družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev je procesem směřujícím proti účelu bytových družstev, když v důsledku převodu družstevního bytu vzniká stav, kdy bytová potřeba člena družstva je uspokojována již mimo bytové družstvo, lze se v praktickém životě s převody družstevních bytů setkat poměrně často, a to zejména proto, že při splnění stanovených podmínek ukládá bytovým družstvům povinnost převést družstevní byty do vlastnictví svých členů přímo zákon.

Převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev lze proto považovat za vysoce aktuální téma. Právní normy upravující převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev jsou běžně aplikovány, čímž zároveň vzniká celá řada otázek, na které často, vzhledem k mnohdy nejednoznačné právní úpravě, nelze najít jednoduchou a jasnou odpověď. Také porovnáním dosud publikovaných odborných příspěvků k tématu převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev lze dospět k závěru, že výklad právních norem týkajících se této problematiky není rozhodně jednotný. Protože velká část sporných otázek nebyla dosud řešena ani na úrovni Nejvyššího soudu České republiky, lze se

setkat při rozhodovací praxi soudů v této oblasti právních vztahů s různým výkladem právních norem upravujících problematiku převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev a tedy předvídatelnost soudních rozhodnutí lze považovat za poměrně nízkou.

Z těchto důvodů se jeví autorovi této rigorózní práce jako vhodné zabývat se převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev a pokusit se na problematice otázky, které při aplikaci právních norem upravujících převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev vznikají, nejen upozornit, ale zejména nalézt na ně uspokojivou odpověď, a konfrontovat ji s jinými možnými výklady právních norem, které přicházejí v daném případě v úvahu.

Obecným cílem této práce je postihnout specifickou povahu převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev, zejména pak poukázat na skutečnost, že převádění družstevních bytů není jen prostým převodem vlastnického práva z jednoho subjektu na subjekt jiný, ale jedná se o právní úkon s mnoha dalšími důsledky pro právní vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem.

Zvláštním cílem práce je pak, kromě již výše uvedené snahy vypořádat se s problematikými ustanoveními platných právních předpisů zabývajících se převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev, dospět k jednoznačnému závěru, zda povinnost převést družstevní byty svým členům bez přiměřeného protiplnění, kterou zákonodárce družstvům uložil, lze považovat za opatření přiměřeným způsobem reagující na potřebu vyrovnat se s obdobím, ve kterém principy bytového družstevnictví byly potlačovány. Snahou autora je jednak dospět k obecnější odpovědi na tuto otázku a zároveň na konkrétních příkladech ukázat, zda se cíle sledovaného právní úpravou podařilo dosáhnout.

Rigorózní práce je členěna celkem do osmi kapitol. Lze jí rozdělit na část obecnou, kterou představují první tři kapitoly rigorózní práce a na část zvláštní. Obecná část se zabývá poznatky společnými pro všechny převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev. Autor považuje za nutné, dříve než přistoupí k dalšímu zkoumání problematiky, vymezit, které majetkové dispozice lze označit za převody vlastnictví družstevních bytů z bytových družstev na jejich členy, zejména se proto zabývá výkladem pojmů družstevní byt a bytové družstvo, neboť tyto pojmy jsou klíčové pro následné učinění závěru, zda právní normy

upravující převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev jsou na daný právní vztah aplikovatelné.

Autor se dále snaží za pomoci komparativního výkladu v nezbytném rozsahu porovnat právní úpravu vlastnictví bytu a nájmu družstevního bytu a nalézt tak motiv, který vede členy bytových družstev ke snaze usilovat o převod družstevního bytu do svého vlastnictví, a tím i motiv zákonodárce problematiku převodů družstevního bytu do vlastnictví členů právními předpisy upravit.

Pouze v rozsahu potřebném pro další zkoumání problematiky převodů družstevních bytů do vlastnictví členů zabývá se autor v obecné části své rigorózní práce také vlastním procesem převodu vlastnictví družstevního bytu.

Obecná část rigorózní práce je pak zakončena klasifikací převodů družstevních bytů do vlastnictví členů na jednotlivé druhy, podle autorem zvolených kritérií.

Podle jednoho z těchto kritérií je pak členěna i zvláštní část rigorózní práce, která má být zejména kritickou analýzou platné právní úpravy. Zvláštní část se věnuje zejména právní úpravě povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů, kterou lze považovat za poměrně neobvyklou, neboť ukládání smluvního přímusu je jevem v oblasti soukromého práva spíše výjimečným, a již jen z toho důvodu považuje autor za vhodné tuto problematiku podrobněji zkoumat.

V menším rozsahu se autor zabývá jinými než povinnými převody vlastnictví družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev, včetně zvláštní problematiky převodů družstevních bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb v budovách, ke kterým družstvo nemá vlastnické právo. Činí tak nikoliv snad proto, že by tyto druhy převodů byly méně významné nebo málo frekventované. V případě nepovinných převodů jsou však smluvní strany mnohem méně omezeny kogentními ustanoveními právních předpisů, dispozice s družstevním bytem je ovládána principem smluvní svobody a jednotlivá ujednání smluvních stran jsou tak převážně výsledkem jejich shodné vůle, nikoliv plněním zákonem stanovené povinnosti, a proto také při aplikaci právních norem upravujících jiné než povinné převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev vzniká méně výkladových problémů, než je tomu v případě převodů povinných.

Nepovinným převodům družstevních bytů do vlastnictví členů družstva je sice věnována pouze jedna samostatná kapitola rigorózní práce, zároveň je však třeba uvést, že mnoho poznatků, ke kterým autor dospívá v kapitolách primárně se týkajících povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev (zejména kapitola 4.1, 4.2, 5.2, 5.8, 7.2, v případě některých nepovinných převodů družstevních bytů také kapitola 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3, 7.1), lze využít i ve vztahu k převodům nepovinným.

KAPITOLA 1:

PŘEDMĚT A SUBJEKTY PŘEVODŮ VLASTNICTVÍ BYTŮ Z BYTOVÝCH DRUŽSTEV NA JEJICH ČLENY

1.1 Předmět převodů

Pojem „družstevní byt“ není v platné právní úpravě jednoznačně vymezen¹, přestože je v právních předpisech často používán. Protože v právní teorii i rozhodovací praxi soudů se lze setkat s různými definicemi družstevního bytu², mohou nastat při aplikaci právních norem problémy při určení, zda konkrétní byt je bytem družstevním a vztahují se tak na něj právní předpisy upravující převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev.

Již ze samotného slovního spojení „družstevní byt“ vyplývá, že o družstevní byt půjde jen v těch případech, kdy k tomuto bytu bude mít určitý právní vztah bytové družstvo.

Základním právním předpisem, z kterého lze znaky družstevního bytu dovodit, je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Z ustanovení § 685 odst.2 občanského zákoníku je zřejmé, že družstevním bytem je byt, jehož pronajímatelem je bytové družstvo a nájemcem člen bytového družstva, jemuž bytové družstvo přenechalo byt do užívání.³

Nevyžaduje se však, aby bytové družstvo bylo vlastníkem bytové jednotky nebo domu, ve kterém je byt situován. Ke kvalifikaci bytu jako družstevního postačuje existence dispozičního práva bytového družstva k bytu.^{4 5} Družstevním bytem jsou tedy i byty ve

¹ Výjimkou je zákon č. 378/2005 Sb., který v ustanovení § 2 písm. b) družstevní byt definuje jako byt v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva, který je určen formou nájmu k uspokojování bytových potřeb člena bytového družstva, případně osoby žijící s ním v domácnosti. Jedná se však o vymezení pouze pro účel tohoto právního předpisu.

² Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 32 Cdo 197/99. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 21 Cdo 327/99. Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Vodnář. Praha, 2003. 1.vydání, str. 140. Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Linde. Praha, 2006. 12.vydání, str. 636, Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník:komentář. C.H. Beck. Praha, 2006. 10. vydání, str. 1198.

³ Srov. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 327/99.

⁴ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 36.

⁵ Přesto se lze setkat s definicemi družstevního bytu, podle kterých může být družstevním bytem pouze byt, jehož vlastníkem je bytové družstvo (např. Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Vodnář. Praha, 2003, Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Linde. Praha, 2006.12. vydání, str. 636, Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 32 Cdo 197/99..)

vlastnictví jiného subjektu než bytového družstva, ke kterému má družstvo jiné právo umožňující mu disponovat s tímto bytem a dávat jej do užívání svým členům.

Za družstevní lze tak považovat i byty umístěné v domě, na kterém vázne věcné břemeno družstva, jak je tomu např. v případě bytů vystavených formou nástaveb nebo vestaveb do stávajících budov, ke kterým družstvo nemá vlastnické právo, přesto je však oprávněno pronajímat je svým členům.⁶

O družstevní byt půjde i v případě, kdy je bytová jednotka nebo budova, ve kterém je byt umístěn, v podílovém spoluvlastnictví bytové družstva a dalšího subjektu. Družstvo, jako podílový spoluvlastník, není vlastníkem pouze reálné části bytové jednotky nebo budovy, ve které je byt umístěn, neboť podíloví spoluvlastníci považují se za jediného vlastníka společné věci⁷, a mají tedy dispoziční práva k bytu, včetně práva pronajmout jej členovi bytového družstva. Pro posouzení bytu jako družstevního je přitom nerozhodné, jaké velikosti dosahuje spoluvlastnický podíl bytového družstva,⁸ a tedy ani změna velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotky nebo domu, ve kterém je byt umístěn, stejně jako změna v osobách podílových spoluvlastníků, s výjimkou změny spočívající v zániku spoluvlastnického práva družstva, povahu nájemního vztahu neovlivňuje. Teprve v okamžiku, kdy družstvo přestane být podílovým spoluvlastníkem jednotky nebo domu, v níž je byt umístěn, ztratí nájem povahu družstevního nájmu, neboť nepůjde již o družstevní byt vzhledem k tomu, že družstvo již dispoziční práva k předmětu nájmu mít nebude.⁹

Závěr, že družstevním bytem jsou i byty v budově ve spoluvlastnictví bytového družstva a jednotky ve spoluvlastnictví bytového družstva, potvrzuje i znění ustanovení § 23 odst.1 a § 28 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), vymezující byty, na které se vztahují zvláštní ustanovení zákona o vlastnictví bytů o převodech družstevních bytů do vlastnictví členů bytových

⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 432, Švestka, J. a kol: Občanský zákoník:komentář. C.H.Beck. Praha, 2006. 10. vydání, str. 1198.

⁷ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 4.

⁸ Velikost spoluvlastnického podílu má význam pouze pro rozhodování spoluvlastníků o tom, zda byt bude pronajat členovi družstva nebo nečlenovi družstva, a zda tedy získá povahu bytu družstevního nebo nikoliv.

⁹ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 37-38.

družstev. Tato ustanovení rovněž nerozlišují byty na družstevní a nedružstevní podle velikosti spoluvlastnických podílů.¹⁰

Naopak družstevním bytem nemůže být byt, ke kterému družstvo nemá žádná dispoziční práva. Družstevním bytem tak není byt převedený do vlastnictví člena družstva, bez ohledu na to, zda nabyvatel družstevního bytu zůstal členem bytového družstva.

O družstevní byt nemůže jít ani v případě, kdy sice družstvo dispoziční právo k družstevnímu bytu má, ovšem nájemce bytu, kterému je dán byt do užívání, není členem bytového družstva.¹¹ Výhody družstevního nájmu může využívat pouze člen družstva, neboť pouze jemu se může dostat protiplnění za vklad, který do družstva vložil.

Dalším znakem družstevního bytu je skutečnost, že se jedná o byt, který byl dán do užívání členovi bytového družstva.¹² Není rozhodné, z jakého důvodu mu družstvo byt do užívání dalo, zda tímto plnilo svoji povinnost vyplývající ze zákona nebo ze stanov družstva, nebo tak činilo na základě svého rozhodnutí. K dání do užívání před účinností zákona č. 509/1991 Sb. docházelo na základě dohody o odevzdání a převzetí bytu¹³, po nabytí účinnosti zákona č. 509/1991 Sb. novelizujícího občanský zákoník, na základě nájemní smlouvy.¹⁴

O družstevní byt půjde i v případě, kdy člen družstva a nájemce bytu dal byt do užívání další osobě, podnájemci. Dání bytu do užívání jinému je jedním ze způsobů užívání bytu a není proto důvodem členovi družstva a nájemci družstevního bytu v tomto způsobu užívání bránit a zbavovat jej výhod družstevního nájemního vztahu, pokud si vyžádá písemný souhlas družstva, který je k platnosti podnájemní smlouvy vyžadován.¹⁵

¹⁰ Autoři návrhu zákona o obchodních korporacích však vychází z jiné koncepce (Eliáš, K., Havel, B.: Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích. Aleš Čeněk. Plzeň, 2009, str. 529-530), když považují za družstevní byt pouze byt umístěný v budově, jehož je družstvo většinovým spoluvlastníkem. Takovéto vymezení však vyvolává značnou právní nejistotu, neboť velikost spoluvlastnického podílu družstva může se v průběhu doby trvání nájemního vztahu měnit a zvýšit nad jednu polovinu, nebo naopak snížit pod jednu polovinu, v důsledku čehož by se mohla během trvání nájemního vztahu několikrát změnit jeho povaha.

¹¹ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 31. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník:komentář. C.H. Beck. Praha, 2006,10. vydání, str. 1198, Dvořák, T: Družstevní právo, C.H. Beck 2006.Praha, 3. vydání, str. 236.

¹² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 327/99 Sb.

¹³ § 152 a násl. občanského zákoníku, v původním znění .

¹⁴ § 663 a násl. občanského zákoníku.

¹⁵ § 719 odst.1 občanského zákoníku.

1.2 Subjekty převodů

Družstevním bytem může být pouze byt, jehož pronajímatelem je bytové družstvo a nájemcem člen bytového družstva.

Zatímco posouzení skutečnosti, zda právní subjekt je členem bytového družstva nebo nikoliv nevyvolává problémy, neboť podmínky vzniku členství jsou v ustanovení § 227 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, jasně stanoveny, kvalifikace družstva jako družstva bytového je již mnohem komplikovanější. Vymezení pojmu bytového družstva je velmi podstatné, neboť pouze bytová družstva jsou povinna převádět družstevní byty do vlastnictví členů.¹⁶

Při posuzování, zda právní subjekt, který byt pronajímá, je družstvem, nebo jiným právním subjektem, vychází se z údaje o právní formě pronajímatele zapsané v obchodním rejstříku. Pokud právní subjekt pronajímající byt má v obchodním rejstříku zapsanu jako právní formu „družstvo,“ lze přistoupit k další fázi zkoumání, jejímž účelem je zjistit, zda družstvo naplňuje definiční znaky bytového družstva uvedené v ustanovení § 221 odst.2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

Podle ustanovení § 221 odst.2 obchodního zákoníku je bytovým družstvem družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů.

Zajišťováním bytových potřeb členů se rozumí zejména pronajímání bytů svým členům.^{17 18}

Právní předpisy však družstvům nezakazují vykonávat kromě pronajímání bytů svým členům, i činnosti jiné, neboť rozhodnutí o předmětu činnosti náleží výlučně družstvu. Pronajímání bytů svým členům může být proto u některých družstev činností hlavní, u jiných pouze činností okrajovou.

¹⁶ Ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů zavádí jako legislativní zkratku pro bytová družstva pojem „družstvo.“ A proto pokud se v dalších ustanovení zákona o vlastnictví bytů hovoří o družstvu, jedná se vždy pouze o družstvo bytové. Obdobně zákon č. 42/1992 Sb. hovoří v ustanovení § 24 pouze o družstvech bytových.

¹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 21 Cdo 327/99.

¹⁸ Jiné činnosti, které mohou sloužit k uspokojování bytových potřeb členů bytových družstev, mohou spočívat např. ve správě bytových jednotek ve vlastnictví členů družstva a zajišťování služeb spojených s užíváním bytu (Srov. Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé. C.H. Beck. Praha, 2005. 5.vydání, str. 487-488). Protože však byty ve vlastnictví členů družstva nejsou byty družstevními, problematika převodů družstevních bytů do vlastnictví členů se jich netýká, neboť tito členové již vlastníkem bytů jsou.

Ustanovení § 221 odst.2 obchodního zákoníku nedává jednoznačnou odpověď na otázku, zda skutečně veškerá družstva, která uspokojují bytové potřeby svých členů, tedy včetně družstev, která tak činí jen ve velmi malém rozsahu, jsou bytovými družstvy a byty členům těchto družstev pronajímané družstevními byty.¹⁹

V úvahu přicházejí přinejmenším tři možné varianty výkladu pojmu bytové družstvo.

První možností je považovat za bytové družstvo pouze družstvo, které se zabývá výlučně zajišťováním bytových potřeb svých členů. Toto pojetí vychází ze striktního dělení družstev na jednotlivé typy družstev podle činností, kterými se družstvo zabývá. Takovéto dělení však nemá žádnou oporu v zákoně, neboť obchodní zákoník s dělbou družstev podle jejich druhu nepočítá, když žádná kritéria pro určení druhu družstva nestanoví a právní úprava družstev obsažená v obchodním zákoníku vztahuje se na všechna družstva, bez ohledu na druh jejich činnosti.²⁰ Obchodní zákoník se sice výslovně zmiňuje o bytových družstev, činí tak však pouze proto, aby v ustanovení § 230 a § 232 odst.2 stanovil pro ně drobné odchylky od obecné právní úpravy družstev a zdůraznil tak jejich zvláštní povahu vycházející z úzkého vztahu mezi členstvím v družstvu a nájmem družstevního bytu²¹, a dále aby v ustanovení § 221 odst.2 obchodního zákoníku pojem bytové družstvo definoval a usnadnil tak výklad tohoto pojmu užívaného nejen obchodním zákoníkem, ale i dalšími právními předpisy.²²

Restriktivní výklad ustanovení § 221 odst.2 obchodního zákoníku by identifikaci bytového družstva značně usnadnil. Družstvo, které by vykonávalo, byť jen okrajově, jakoukoliv jinou činnost než uspokojování bytových potřeb svých členů, nebylo by již družstvem bytovým. Takovýto výklad je však třeba odmítnout, neboť členové družstev, která vykonávají i jiné činnosti než je uspokojování bytových potřeb svých členů, byli by znevýhodněni oproti členům družstev, zabývajících se výlučně uspokojováním bytových potřeb, neboť jejich nájemní vztah neměl by povahu družstevního nájmu, a to přesto, že splnili stejné podmínky pro vznik nájmu družstevního bytu jako členové družstva, které se jinou činností než uspokojováním bytových potřeb svých členů nezabývá. Bytová družstva

¹⁹ Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck, Praha 2010, str. 22.

²⁰ Oehm, J: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev. Acta Universitatis Carolinae.Iuridica. Ročník. 1998. Číslo: 2, str.71-72.

²¹ Pelikánová, I: Komentář k obchodnímu zákoníku, část II. Linde. Praha, 1998, 2.vydání, str. 1188.

²² Štenglová, I. a kol.: Obchodní zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2010, 12.vydání, str. 765.

měla by možnost snadno se svých povinností pronajímatele družstevního bytu zprostit, neboť pouze zahájením výkonu jiné činnosti než je uspokojování bytových potřeb svých členů, přestalo by být družstvo družstvem bytovým a nájem družstevního bytu přeměnil by se na nájem bytu, který by se nijak nelišil od nájmu jiných bytů, než bytů, jejichž pronajímatelem je bytové družstvo a nájemcem člen bytového družstva.

Druhou možností je považovat za bytová družstva nejen družstva, jejichž výlučnou činností je zajišťování bytových potřeb svých členů, ale také družstva vykonávající tuto činnost jako jednu ze svých činností, ovšem nikoliv jako činnost okrajovou.²³ Aplikace tohoto pojetí však vyvolá však značné problémy při určování, zda družstvo vykonává určitou činnost jako činnost hlavní, nebo jako vedlejší.²⁴

Vymezení předmětu činnosti družstva je sice obligatorní náležitostí stanov družstva a údajem zapisovaným do obchodního rejstříku, družstvu však zákon neukládá povinnost rozlišovat činnosti, které jsou předmětem činnosti družstva, na hlavní a vedlejší. Při přijetí tohoto druhu výkladu by tak rozhodnutí o tom, zda družstvo je bytem družstevním, nebo nikoliv, záviselo na zjištěních o skutečné činnosti družstva a zhodnocení, zda některá činnost je činností hlavní nebo vedlejší, přičemž tohoto hodnocení se může u každého z účastníků právních vztahů lišit. Vytvářela by se tak právní nejistota ohledně právního režimu, který se na právní vztah mezi družstvem, jako pronajímatelem a členem družstva, jako nájemcem, vztahuje, když by nebylo jednoznačné, zda družstvo pronajímající byty svým členům, je bytovým družstvem nebo nikoliv.

Třetí možností je za bytové družstvo považovat každé družstvo zabývající se uspokojováním bytových potřeb svých členů, bez ohledu na rozsah, ve kterém tyto potřeby členů uspokojuje.²⁵ Toto pojetí přináší právní jistotu členům družstev, kteří jsou nájemci bytů družstva, tak i subjektům stojícím mimo družstvo, včetně případných zájemců o vstup

²³ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 323.

²⁴ Toto pojetí zvolili autoři osnovy zákona o obchodních korporacích (Eliáš, K., Havel, B.: Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích. Aleš Čeněk. Plzeň, 2009, str. 529), kteří uvádějí, že bytové družstvo může být ustanoveno jen za účelem zajištění bytových potřeb svých členů a dále může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, jiné činnosti však může vykonávat pouze, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb těchto členů a mají-li tyto činnosti pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

²⁵ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 323.

do družstva za účelem uspokojení své bytové potřeby. Každé družstvo, které pronajímá byty svým členům, je v tomto případě družstvem bytovým a nájem bytu družstevním nájmem. Odpadá tak potřeba složitějšího zkoumání podle nejasných kritérií, zda uspokojování bytových potřeb členů je hlavní nebo vedlejší činností družstva.

Není třeba zabývat se ani otázkou, zda pronajímání bytů členům družstva má družstvo jako předmět činnosti uvedeno ve svých stanovách nebo v obchodním rejstříku a zda se jedná o činnost hlavní, nebo pouze okrajovou, když rozhodující pro klasifikaci družstva jako družstva bytového je faktický stav, tedy zda družstvo bytové potřeby svých členů pronajímáním bytů skutečně uspokojuje. Pronájmem prvního bytu, ke kterému má toto družstvo svá dispoziční práva, stává se tak družstvo družstvem bytovým.

Problematickostí takového výkladu spočívá v tom, že za bytové družstvo je třeba považovat i družstva, která pronajímají velmi malý počet bytů, a to třeba jen jeden byt. Nabízí se proto otázka, zda výše uvedený výklad ustanovení § 221 odst.2 obchodního zákoníku není již natolik extenzivní, že je nepřijatelný. Z jazykového výkladu tohoto ustanovení lze dovést, že by takovéto družstvo mělo uspokojovat bytové potřeby minimálně dvou členů, spíše však většího množství členů.

Na druhé straně však není důvodu, proč by členové družstva, které pronajímá jen malé množství bytů měli být zbaveni svého práva na požívání výhod spojených s nájmem družstevního bytu, když zákon žádnou hranici počtu bytů pronajímaných členům, jejímž překročením by se družstvo stalo družstvem bytovým, neuvádí. Pokud družstvo chce pronajímat byty svým členům, musí být srozuměno s právním režimem, kterým se právní vztah mezi družstvem a členy bude řídit. Pronajímání bytů členům družstva je jeho právem, nikoliv povinností.

Bytovým družstvem v tomto pojetí jsou i družstva, která lze označit jako družstva zemědělská, výrobní spotřební a i jiná družstva, která se zabývají převážně jinou činností než je pronajímání bytů svým členům. V důsledku zařazení těchto družstev mezi družstva bytová se však stanou ustanovení § 230 i § 232 obchodního zákoníku aplikovatelná i na tato družstva, a to i v případech, kdy členský podíl bude převádět na nabyvatele člen družstva, kterému družstvo žádný byt nepronajalo.

Pro rozhodování o tom, zda družstvo je družstvem bytovým, nebo nikoliv, je naopak nerozhodné, zda obchodní firma družstva obsahuje před slovem družstvo, které je obligatorní součástí obchodní firmy²⁶, přídavné jméno „bytové.“²⁷ Bytovým družstvem je tedy i družstvo, z jehož obchodní firmy vyplývá, že se zabývá i jinou činností než je zajišťování bytových potřeb svých členů, neboť platná právní úprava neukládá bytovým družstvům povinnost uvést v obchodní firmě slovní spojení „bytové družstvo.“ Obchodní firma družstva, stejně jako zapsaný předmět činnosti družstva je pouze jedním z podkladů při rozhodování, zda družstvo je bytovým družstvem, nikoliv však podklad jediný.²⁸

²⁶ § 221 odst.3 obchodního zákoníku.

²⁷ Římalová, O., Holejšovský J.: Družstva. C.H.Beck. Praha, 1999. 1.vydání, str.28.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 32 Cdo 197/99.

KAPITOLA 2:

DŮVODY PRO ZMĚNU PRÁVNÍHO REŽIMU UŽÍVÁNÍ BYTU

2.1 Nájem družstevního bytu a vlastnictví bytu

Nájem družstevního bytu, nájem jiného než družstevního bytu a vlastnictví bytů jsou základními právními režimy užívání bytů.²⁹ Každý z těchto právních režimů užívání bytů má své výhody i nevýhody, které jsou důsledkem jejich zvláštní povahy.

Pokud členovi bytového družstva a nájemci družstevního bytu právní úprava nájmu družstevního bytu nevyhovuje a za vhodnější považuje vlastnictví bytu, má v podstatě dvě možnosti. Může si zakoupit do vlastnictví jiný byt, nebo nabýt vlastnictví k bytu, který dosud jako nájemce a člen družstva užívá.

Základní rozdíl mezi nájmem družstevního bytu a vlastnictvím bytů spočívá v charakteru právního vztahu osoby užívající byt k tomuto bytu. Vlastníkovi bytu náleží vlastnické právo, tedy právo vykonávat svá oprávnění svou mocí, tedy mocí nezávislou na moci kohokoliv jiného k téže věci,³⁰ která je omezena pouze ustanoveními právních předpisů, které stanoví meze výkonu vlastnického práva.³¹

Nájemce družstevního bytu žádné věcné právo k družstevnímu bytu nemá, užívá družstevní byt pouze z titulu závazkového vztahu, který vznikl mezi ním a bytovým družstvem. Nájemce družstevního bytu není oprávněn disponovat s bytem takovým způsobem, aby mohl dosáhnout vlastní vůlí změny v osobě vlastníka bytu.

Postavení nájemce družstevního bytu se však svou vysokou mírou stability umožňující nájemci možnost trvale a nerušeně užívat družstevní byt přesto v mnohém blíží postavení

²⁹ Nikoliv však jedinými právními režimy užívání bytu, neboť byty lze užívat také na základě podnájemní smlouvy podle § 719 občanského zákoníku, z titulu věcného břemene zřízeného podle §151 n a násl. občanského zákoníku, nebo z právního důvodu bydlení odvozeného od práva bydlení vlastníka nebo nájemce bytu (Fiala J. a kol.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde. Praha, 2005, 3. vydání, str. 237, str. 246).

³⁰ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník – komentář. C.H.Beck. Praha, 2009, 2.vydání, str. 480.

³¹ Knappová, M. a kol.: Občanské právo hmotné 1. ASPI. Praha 2005, str. 324-325.

vlastníka bytové jednotky³², a tím zároveň vzdaluje obecnému režimu nájmu bytu nedružstevního. Tento stav je odůvodněn povahou vztahu mezi družstvem a členem, který není jen vztahem pronajímatele bytu a nájemce bytu, ale také vztahem právnické osoby a jejího člena, z kterého oběma stranám právního vztahu plynou práva a povinnosti.³³ Přestože je tedy vztah mezi družstvem a členem formálně-právně vztahem nájemním, ve skutečnosti se jedná o vztah, který s běžným nájemním vztahem srovnatelný není.

Člen družstva a nájemce družstevního bytu má obdobně jako vlastníka bytové jednotky možnost rozhodovat o tom, kdo poté, co již člen družstva o další trvání nájemního vztahu zájem mít nebude, bude moci užívat družstevní byt za stejných podmínek, přičemž je zde předpoklad, že za převod členského podílu v družstvu obdrží právě z důvodu, že převádí i užívací práva k družstevnímu bytu, protiplatem v obdobné výši, jaká se dostane vlastníkovi bytu obdobných vlastností, pokud svůj byt prodá.

Stejně jako vlastníkovi jednotky je i členovi družstva a nájemci družstevního bytu zaručeno, že v případě smrti budou mít právní nástupci dosavadního člena družstva možnost byt užívat za stejných podmínek.

Na druhé straně jistota dlouhodobé a pokojného užívání bytu nájemcem družstevního bytu je pouze relativní, neboť okruh důvodů, pro které může být práva užívat byt zbaven proti své vůli, je mnohem širší, než je tomu u vlastnického režimu.³⁴ Vzhledem k tomu, že člen družstva není vlastníkem bytu, není vyloučeno, že o všechny výhody s nájmem bytu družstevního spojené, přijde, a to bez jakéhokoliv svého zavinění, pouze z důvodů špatného hospodaření vlastníka bytu, bytového družstva, které přitom může člen družstva ovlivnit pouze v malém rozsahu.

2.2 Převod a přechod práva užívat byt

Nájemce družstevního bytu, na rozdíl od nájemce bytu nedružstevního má v případě, kdy již nechce nadále v postavení nájemce družstevního bytu být, možnost rozhodnout o

³² Švestka, J. a kol: Občanský zákoník:komentář. C.H. Beck. Praha, 2006. 10. vydání, str. 1196.

³³ Dvořák, T: K některým otázkám existence a zániku společného členství manželů v bytovém družstvu. Ad Notam. Ročník: 2002. Číslo: 3, str. 53-55.

³⁴ Srov. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl.ÚS 42/03.

tom, kdo se stane nájemcem tohoto bytu poté, co jeho nájemní vztah zanikne. Vlastník bytu může své vlastnické právo k bytu převést na jiného a tím mu umožnit byt užívat. Nájemce družstevního bytu i vlastník bytu může svým právním úkonem rovněž rozhodnout o tom, kdo získá práva užívat byt po jeho smrti.

Postavení vlastníka bytu a nájemce družstevního bytu se tedy v tomto ohledu příliš neliší. Nájemce družstevního bytu, na rozdíl od vlastníka bytu, nemůže sice z povahy věci převádět na zájemce o užívání tohoto bytu vlastnické právo k bytu, neboť není jeho vlastníkem, je však oprávněn svým právním úkonem docílit stavu, kdy jím zvolená osoba získá právo užívat družstevní byt za stejných podmínek, za jakých jej dosud užívá z titulu nájmu družstevního bytu on sám, aniž by bytové družstvo mohlo této změně v osobě člena družstva a nájemce družstevního bytu účinně zabránit, neboť tomuto brání kogentní ustanovení § 230 obchodního zákoníku.³⁵

Nájemce družstevního bytu stejně jako nájemce bytu nedružstevního nedisponuje právem převádět práva a povinnosti z nájemní smlouvy³⁶, neboť tato práva a povinnosti mohou přejít na jiného jen v případech stanovených zákonem,³⁷ na rozdíl od nájemce nedružstevního bytu je však schopen převodem členského podílu zajistit, aby nabyvatel členského práva získal stejná práva a povinnosti k družstevnímu bytu, jaké náležely dosavadnímu členovi družstva, neboť právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, přechází spolu s ostatními členskými právy na nabyvatele členského podílu.³⁸

Právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu se přitom rozumí právo na uzavření smlouvy, jejímž předmětem je byt, jehož nájemcem byl dosavadní člen družstva, za

³⁵ Srov. Beránek, V. Poznámka k členství v bytovém družstvu. Ad Notam. Ročník: 2005. Číslo: 4, str. 140-141. Pauldura, L.: K dohodám o převodu členství a členského podílu, Právní fórum. Ročník: 2009. Číslo: 11, str. 496-497. Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (dokončení). Bulletin advokacie. Ročník: 2002. Číslo: 2, str. 48. Dvořák, T.: Tři poznámky ke třem článkům. Ad Notam. Ročník: 2005. Číslo:5, str. 173. Římalová, O., Holejšovský J.: Družstva. C.H.Beck. Praha, 1999. 1.vydání, str.144.

³⁶ Srov. Štenglová, I. a kol.: Obchodní zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2010. 12.vydání, str. 787-788. Dvořák, T.: Družstevní právo. C.H. Beck. Praha, 2006. 3.vydání, str. 242. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn.29 Cdo 330/2005. Pauldura, L.: K dohodám o převodu členství a členského podílu, Právní fórum. Ročník: 2009. Číslo: 11, str. 496.497. Holý, P.: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 409-410.

³⁷ § 706, § 707 občanského zákoníku.

³⁸ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 440/2001.

stejných podmínek, za kterých byt užíval předchozí člen družstva a nájemce družstevního bytu.³⁹

Člen družstva totiž kromě práv, které náleží každému členovi družstva a nepřipínají se ke konkrétnímu bytu, disponuje také právy a povinnostmi člena vztahujícími se ke konkrétnímu bytu, mezi které patří právě i právo na uzavření smlouvy o nájmu tohoto bytu za stejných podmínek, za jakých ji uzavřel předchozí člen družstva.⁴⁰ Vznik práva nabyvatele členského podílu na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu není podmíněn výslovným zakotvením tohoto práva ve stanovách, rozhodující je, zda předchozí člen družstva právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu disponoval a nájemní vztah v době převodu členského podílu trval.⁴¹

Protože členský podíl je majetkovou hodnotou, stává se v případě smrti člena družstva předmětem dědění, stejně jako se předmětem dědění stává byt po smrti jeho vlastníka.

Člen družstva, stejně jako vlastník bytu tak může v závěti rozhodnout, kdo se stane dědicem členského podílu v družstvu nebo se spokojit s tím, že tento majetek připadne tomu, koho za dědice označuje zákon.

I v případě dědění práv k družstevnímu bytu se tak postavení zemřelého člena družstva – nájemce družstevního bytu a vlastníka bytu, přibližuje. Na dědice členského podílu přechází právo nájmu družstevního bytu, a to přímo ze zákona, aniž by dědic členského podílu musel uzavírat s družstvem nájemní smlouvu.⁴² Bytové družstvo nemá možnost realizaci vůle zemřelého člena zabránit.⁴³

³⁹ Srov. Holý, P.: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 409-410.

⁴⁰ Srov. Oehm, J: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu in Černá,S: Pocta Stanislavu Plívovi k 75.narozeninám – aktuální otázky soukromého práva na počátku nového tisíciletí. ASPI – Wolters Kluwer. Praha, 2008, str. 239-246.

Srov. Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Cdo 1378/2006 Sb

⁴¹Srov. Oehm, J: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Černá,S: Pocta Stanislavu Plívovi k 75.narozeninám – aktuální otázky soukromého práva na počátku nového tisíciletí. ASPI – Wolters Kluwer. Praha, 2008, str.240-248. Dvořák, T.: Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy, Ročník: 2003. Číslo: 1, str.1-2.Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 330/2005.

⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 503/2000.

⁴³ § 232 odst.2 obchodního zákoníku.

Okolností komplikující přechod práv a povinností z nájmu družstevního bytu na dědice, a tím i realizaci vůle dosavadního člena družstva je však ustanovení § 703 odst.2 občanského zákoníku vylučující, aby se členem družstva stalo v důsledku smrti dosavadního člena družstva více osob než jedna osoba (popř. dvě osoby, které jsou manžely), neboť společný nájem družstevního bytu a společné členství v bytovém družstvu může vzniknout jen mezi manžely. Pokud přesto, ať již v důsledku dědění podle zákona, nebo podle závěti, skončí dědické řízení, aniž by byl určen jediný dědic členského podílu, přičemž takovýto výsledek dědického řízení není v rozporu se zákonem⁴⁴ a dědicové se ani následně nedohodnou o tom, kterému z dědiců připadne celý, nerozdělený členský podíl, čímž se stane výlučným členem bytového družstva a ani nepodají návrh, aby jediného dědice členského podílu určil soud,⁴⁵ budou se muset vzhledem k tomu, že žádný z nich se nestane členem bytového družstva a tedy ani nájemcem družstevního bytu, spokojit pouze s vypořádacím podílem.⁴⁶

Dědění členského podílu v případě smrti jednoho ze společných členů bytového družstva může přinést rovněž nepříznivé důsledky, protože podle kogentního ustanovení § 707 odst.2 občanského zákoníku v takovémto případě zůstává členem družstva vždy pozůstalý manžel, ovšem s tím, že soud je povinen přihlídnout k této skutečnosti v řízení o dědictví, což se projeví uložením povinnosti pozůstalému manželovi uhradit ostatním dědicům náhradovou pohledávku za členský podíl v bytovém družstvu, což vzhledem ke skutečnosti, že členský podíl se oceňuje pro účely vypořádání společného jmění manželů a dědictví cenou obvyklou⁴⁷, představuje značnou částku, kterou pozůstalý manžel k dispozici mít nemusí.⁴⁸

Zatímco tedy v případě převodů práva užívat družstevní byt během života osoby oprávněné byt užívat, nelze shledat podstatnější rozdíly mezi vlastnickým režimem a režimem nájmu družstevních bytů, v případě přechodu práva užívat družstevní byt

⁴⁴ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 1871/2004.

⁴⁵ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 1871/2004.

⁴⁶ Srov. Eliáš, K.: Kurs obchodního práva: právníky jako podnikatelé. C.H. Beck. Praha, 2005. 5.vydání, str. 491-492.

⁴⁷ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 791/2004. Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (dokončení). Bulletin advokacie. Ročník: 2002. Číslo: 2, str. 51.

⁴⁸ Matějková, A.: Družstevní byt versus vlastnictví bytu. Právní rádce. Ročník: 2008. Číslo: 10, str. 17-19.

v důsledku smrti dosavadního uživatele, jeví se vlastnický režim jako mnohem výhodnější, neboť s ním nejsou spojeny komplikace, které vytváří zákonné omezení vzniku společného členství v bytovém družstvu.

2.3 Doba trvání práva užívat byt

Vlastník bytu disponuje svým právem užívat byt z titulu svého vlastnického práva bez časového omezení. Záleží pouze na jeho rozhodnutí, zda a kdy provede právní úkon, v jehož důsledku svého vlastnického práva pozbude. Nájemce družstevního bytu má sice také poměrně velkou jistotu, že proti své vůli nebude svého práva bydlet v družstevním bytě zbaven, což je v souladu se vztahem mezi členem družstva a družstvem, který není jen vztahem pronajímatele a nájemce bytu, jako je tomu v případě nájmu bytu nedružstevního, ovšem okruh důvodů, ze kterých může o své právo užívat dlouhodobě a nerušeně družstevní byt přijít, je přesto mnohem širší než v případě vlastníka bytu.

Zákon výslovně nezakazuje uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu na dobu určitou.⁴⁹ Právo člena družstva na trvalé užívání družstevního bytu uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou není ohroženo, neboť uzavřením této smlouvy nezaniká právo člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, jako jednoho z členských práv a z tohoto důvodu bude družstvo vždy povinno po uplynutím doby trvání nájemního vztahu uzavřít s členem družstva smlouvu o nájmu družstevního bytu opětovně.⁵⁰

Mnohem větším nebezpečím pro nájemce družstevního bytu představuje možnost ztráty práva užívat družstevní byt v důsledku zániku nájmu družstevního bytu z vůle bytového družstva.

V případě vyloučení člena z družstva zaniká nejen členství vyloučeného člena v družstvu, ale také nájem družstevního bytu, bez ohledu na to, zda důvod vyloučení souvisí s nájemním vztahem družstva a jeho člena.⁵¹

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 28 Cdo 1603/2001 Sb.

⁵⁰ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 38-39.

⁵¹ § 714 občanského zákoníku.

Pro nájemce družstevního bytu má vyloučení z družstva fatální důsledky, neboť nejen že ztratí možnost nadále užívat družstevní byt a uspokojovat tím svoji bytovou potřebu, ale v důsledku zániku členství v družstvu ztratí také možnost převést v budoucnu svůj členský podíl nabyvateli za jeho obvyklou cenou, která je dána zejména hodnotou bytu členem družstva dosud užívaného. Vyloučený člen družstva musí se spokojit pouze s vypořádacím podílem, který je často pouze zlomkem tržní hodnoty členského podílu.

Může přitom nastat i situace, kdy z družstva bude vyloučen člen, který ani důvod pro vyloučení stanovený v zákoně nebo ve stanovách nenaplnil, ale stal se pro družstvo z nejrůznějších důvodů nepohodlným.⁵² Člen družstva pak bude muset učinit v relativně krátké době od rozhodnutí orgánů družstva o vyloučení z družstva pod hrozbou definitivní ztráty bydlení řadu poměrně náročných úkonů za účelem odvrátit hrozící důsledky zániku svého členství a v souvislosti s tím žít po delší dobu v nejistotě, zda bude moci bytovou potřebu uspokojovat i nadále.

Přestože nájem družstevního bytu se od nájmu bytu nedružstevního značně odlišuje, když se spíše než k nájmu bytu přibližuje právní režimu vlastnictví bytů, neznamená to, že člen družstva a nájemce družstevního bytu, který vnesl do družstva členský vklad, a to často ve značné výši, nemůže být práva užívat byt zbaven v důsledku výpovědi pronajímatele z důvodů stanovených v ustanovení § 711 a § 711a občanského zákoníku. Tento způsob zániku nájemního vztahu je nutným důsledkem stavu, kdy nájem družstevního bytu a členství v družstvu nejsou totožnými právními instituty se shodným obsahem, když členství v družstvu a nájem družstevního bytu jsou spolu propojeny pouze v případech výslovně stanovených v zákoně.⁵³ Přesto však, s přihlédnutím k tomu, že nájem družstevního bytu a členství v družstvu spolu bezprostředně souvisejí, je zapotřebí vzít zvláštnosti nájmu družstevního bytu v úvahu při posuzování, zda výpovědní důvod byl naplněn, a interpretovat výpovědní důvody restriktivně.⁵⁴

⁵² Srov. Oehm, J: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu, in Černá, S: Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám – aktuální otázky soukromého práva na počátku nového tisíciletí. ASPI – Wolters Kluwer. Praha, 2008, str. str. 244.

⁵³ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 32.

⁵⁴ Srov. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl. ÚS 42/03.

V důsledku výpovědi nájmu bytu sice členství v bytovém družstvu dosavadnímu nájemci družstevnímu bytu nezanikne, ovšem hodnota jeho členského podílu značně poklesne. Protože člen družstva nemá již právo užívat družstevní byt, nemůže převést na nabyvatele členského podílu ani právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Členský podíl takového člena stane se tak neprodejným a v případě vystoupení člena z družstva vznikne mu opět pouze právo na vyplacení vypořádacího podílu.

Přestože i vlastník bytu může o byt proti své vůli přijít,⁵⁵ u člena družstva je okruh důvodů, pro která může pozbýt svého práva užívat družstevní byt, mnohem širší, a z tohoto hlediska je proto vlastnický režim užívání bytu výhodnějším.

2.4 Důsledky vykonávacího, exekučního a insolvenčního řízení

Člen družstva a nájemce družstevního bytu může upřednostnit vlastnický režim před dosavadním způsobem užívání bytu i proto, že dává přednost individuální odpovědnosti před odpovědností kolektivní a obává se důsledků neuvážených postupů družstva, kterým není schopen vzhledem k omezeným možnostem, kterými může člen družstva ovlivnit rozhodnutí družstva, zabránit.

Není totiž vyloučeno, že nastane stav, kdy sice člen družstva všechny své závazky vůči družstvu plní, a přesto, v důsledku insolvenčního, vykonávacího nebo exekučního řízení vedeného proti družstvu bude zasaženo do jeho práv člena družstva a nájemce družstevního bytu natolik intenzivně, že o výhody spojené s nájmem družstevního bytu přijde.

Pokud totiž bytové družstvo v důsledku vykonávacího, exekučního nebo insolvenčního řízení své vlastnické právo k budově, ve které je byt umístěn, popř. přímo k bytové jednotce, kterou člen družstva jako nájemce užívá, pozbude, přemění se nájem družstevního bytu na běžný nájemní vztah mezi novým vlastníkem, jako pronajímatelem a dosavadním členem družstva, jako nájemcem. Přestože člen družstva nebude zbaven práva bydlení, neboť změna v osobě vlastníka na trvání nájemního vztahu vliv nemá,⁵⁶ hodnota jeho členského podílu značně poklesne, neboť nebude již moci nabyvateli členského podílu garantovat uzavření

⁵⁵ Srov. např. § 14 zákona o vlastnictví bytu, § 15 odst. 3 zákona o vlastnictví bytu.

⁵⁶ § 680 odst.3 občanského zákoníku.

smlouvy o nájmu dosud družstevního bytu, neboť povinnost družstva uzavřít s nabyvatelem členského podílu nájemní smlouvu pro nemožnost plnění zanikne,⁵⁷ protože družstvo již vlastníkem nebude, a nebude proto moci byt pronajímat svému členovi.

Ochrana před fatálními důsledky vykonávacího nebo exekučního řízení je poskytována členům bytového družstva – nájemcům družstevních bytů v domech, ve kterých jsou umístěny byty, dosud nevymezené jako jednotky, ke kterým mají alespoň někteří členové družstva – nájemci družstevních bytů právo na jejich převedení do svého vlastnictví podle ustanovení § 23 a § 24 zákona o vlastnictví bytů, a dále nájemcům družstevních bytů, které již jako jednotky vymezeny byly, pokud tito členové disponují právem na jejich převedení do vlastnictví.⁵⁸ Ochrana se tedy netýká všech družstevních bytů, nevztahuje se na v budově již vymezené bytové jednotky, jejichž nájemce není oprávněn k převodu družstevního bytu do vlastnictví.^{59 60}

Další nebezpečí pro členy družstva a nájemce družstevních bytů představuje prohlášení konkurzu na majetek družstva. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) chrání sice členy bytového družstva a nájemce družstevního bytu při vědomí zvláštní povahy právního vztahu bytového družstva a jeho člena před nepříznivými důsledky insolvenčního řízení, tato ochrana je však pouze částečná.⁶¹ Insolvenční správce je omezen v nakládání s družstevními byty ustanovením § 285 odst.4 insolvenčního zákoníku, podle kterého je vázán právy nájemců podle zvláštních předpisů, tedy i omezením bytového družstva v možnosti převádět družstevní byty, jak jej stanoví ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví. Členům družstev – fyzickým osobám, kteří mají právo na převod družstevního bytu do vlastnictví je insolvenční správce povinen učinit

⁵⁷ § 575 odst.1 občanského zákoníku.

⁵⁸ § 322 odst.5, § 338g odst.4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 69, § 71 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád).

⁵⁹ Zákonodárce vytváří jistou nerovnost tím, že poskytuje ochranu před vykonávacím a exekučním řízením i členům bytových družstev - nájemcům družstevních bytů, které nejsou zatíženy právem na převod, ale jsou umístěny v domě, ve kterém alespoň jeden byt tímto právem zatížen je, zatímco členům bytových družstev a nájemcům družstevních bytů v domě, ve kterých již k vymezení jednotek došlo a kteří právem na převod družstevního bytu do vlastnictví disponují, takováto ochrana zajištěna není. Jedná se však logický důsledek pojetí bytu jako pouze součásti domu, kterou tak v případě, kdy není bytovou jednotkou, a tedy předmětem vlastnictví, nelze postihovat výkonem rozhodnutí nebo exekucí, neboť není samostatnou věcí v právním smyslu.

⁶⁰ Srov. Drápal, L, Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. C.H. Beck. Praha, 2009, str. 2436, 2589-2590.

⁶¹ Srov. Vlček, M.: Družstevní byty a konkurzní řízení – stav v roce 2006. Právní rádce. Ročník: 2006. Číslo: 11, str. 19-20.

nabídku k „relativně bezplatnému“ převodu, za stejných podmínek, jaké stanoví pro tyto druhy převodů zákon o vlastnictví bytů. Postavení oprávněného člena družstva se však přesto v důsledku insolvenčního řízení zhoršuje, neboť tento člen je povinen uhradit insolvenčnímu správci náklady nezbytně vynaložené na provedení všech potřebných úkonů k provedení převodu a navíc ještě zvláštní odměnu. V domech, ve kterých dosud nedošlo k vymezení jednotek, bude muset insolvenční správce v rámci své povinnosti učinit všechny potřebné úkony k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena vyhotovit prohlášení vlastníka budovy a oprávnění členové jsou, na rozdíl od převodů uskutečňovaných za obvyklého chodu věcí, tedy nikoliv po prohlášení konkurzu na majetek bytového družstva, povinni se na úhradě těchto nákladů v plném rozsahu podílet. Hrozí tak nebezpečí, že člen družstva často i vysoké náklady nebude schopen vynaložit, a v důsledku toho o výhody s nájmem družstevního bytu spojené přijde, aniž by získal jinou majetkovou hodnotu v podobě vlastnického práva k bytu, neboť ustanovení § 285 odst.4 insolvenčního správce opravňuje přistoupit poté, co oprávněný člen nabídku ve lhůtě tří měsíců od jejího doručení nepřijme, ke zpeněžení.

Ještě v mnohem obtížnější situaci však budou členové družstva a nájemci družstevních bytů, kteří právem na převod nedisponují. Insolvenční správce je sice vázán jejich právem podle ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů, ovšem výklad, podle kterého by insolvenční správce nesměl přistoupit ke zpeněžení těchto bytů jejich prodejem zřejmě neobstojí. Lze jen stěží dospět k závěru, že insolvenční správce nesmí převést družstevní byt v průběhu insolvenčního řízení jinému subjektu než členu bytového družstva, který je nájemcem tohoto družstevního bytu a zároveň fyzickou osobou, když v případě bytů zatížených právem na převod družstevního bytu do vlastnictví, tak činit při splnění zákonem stanovených podmínek může. Ochrana nájemců družstevních bytů, kteří nemají právo na převod družstevního bytu do vlastnictví bude tak zřejmě spočívat pouze v tom, že insolvenční správce i těmto členům družstva musí nabídnout byt, který jako nájemci užívají, k převodu, ovšem nikoliv již bezplatně, neboť tito členové právo na bezplatný převod nemají. Pokud ani do tří měsíců od doručení nabídky člen družstva nabídku nepřijme, lze mít za to, že insolvenčnímu správci vznikne oprávnění byt zpeněžit.

Vlastníkovi bytu žádná podobná nebezpečí nehrozí. Vlastník jednotky ručí za závazky společenství vlastníků jednotek, ale pouze v poměru odpovídající velikosti jeho

spoluvlastnického podílu na společných částech domu.⁶² Protože však bytová jednotka není vlastnictvím společenství vlastníků jednotky, nemůže být jejím zpeněžením pohledávka vůči společenství vlastníků jednotek ve vykonávacím, exekučním ani insolvenčním řízení uspokojena a tedy vlastník jednotky, splní-li svojí povinnost z titulu ručení za závazky společenství vlastníků jednotek, nemůže o majetkovou hodnotu v podobě bytu tímto způsobem přijít.

Vykonávací, exekuční a insolvenční řízení ohrožuje však členy družstva i jiným způsobem. Není vyloučeno, že nikoliv družstvo, ale přímo člen družstva dostane se do finančních problémů a bude proti němu zahájeno některé z těchto řízení. Vzhledem k tomu, že k zániku členství v bytovém družstvu a tím i k zániku nájmu družstevního bytu⁶³ dochází také v důsledku prohlášení konkurzu na majetek člena, zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, pravomocného nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo vydáním exekučního příkazu postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce⁶⁴, pozbude člen družstva v důsledku těchto skutečností nejen právo bydlet v dosud družstevním bytě, ale také možnost nakládat s členským podílem, když mu vznikne právo pouze na výplatu vypořádacího podílu, který však tržní hodnotě členského podílu zpravidla ani zdaleka neodpovídá.

Věřitelé se tak uspokojí pouze z částky odpovídající vypořádacímu podílu, nikoliv tržní hodnotě členského podílu. Člen družstva tedy pozbude významnou majetkovou hodnotu a právo bydlet, aniž by skutečný úbytek na jeho majetku byl kompenzován úhradou pohledávky v hodnotě tomuto úbytku odpovídající.⁶⁵

Vlastník bytové jednotky sice může také v souvislosti s exekučním, vykonávacím nebo insolvenčním řízením o své vlastnické právo k bytu přijít, ovšem má jistotu, že výtěžek z nedobrovolného prodeje bytu bude alespoň částečně odpovídat jeho tržní hodnotě a ztráta

⁶² § 13 odst.7 zákona o vlastnictví bytů.

⁶³ § 714 občanského zákoníku.

⁶⁴ § 231 odst.1 obchodního zákoníku.

⁶⁵ Přestože soud ve vykonávacím řízení a soudní exekutor v exekučním řízení jsou povinni postupovat tak, aby způsob provedení výkonu rozhodnutí a způsob provedení exekuce nebyl zřejmě nevhodný, zejména vzhledem k nepoměru výše pohledávky oprávněného a ceny předmětu řízení (§263 odst.1,2, § 264 odst.1 zákona č. 99/1963 občanského soudního řádu, § 47 odst.1, § 58 odst.2 exekučního řádu), není vyloučeno, že tento způsob provedení výkonu rozhodnutí bude zvolen, neboť závažné důsledky spojené s užitím tohoto způsobu výkonu rozhodnutí ještě bez dalšího jeho užití nevylučují (Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 20 Cdo 101/2002 Sb., Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (1.část). Bulletin advokacie. Ročník: 2002. Číslo: 1, str. 30

majetkové hodnoty bude tak vyvážena úhradou dluhů ve výši alespoň zčásti odpovídající hodnotě bytu.

2.5 Jiné důvody pro změnu právní režimu užívání bytu

Vlastnictví bytu na jedné straně a nájem družstevního bytu na straně druhé, jako dva ze tří základních právních režimů užívání bytu mají tedy řadu podobných rysů, které ve svém důsledku znamenají, že se postavení vlastníka bytu na straně jedné a nájemce družstevního bytu na straně druhé při běžném chodu věcí příliš neliší a nabízí se proto otázka, z jakého důvodu by měl člen bytového družstva a nájemce družstevního bytu mít zájem změnit právní režim užívání bytu z nájmu družstevního bytu na vlastnictví nedružstevního bytu, když změnou tohoto právního režimu se tržní hodnota jeho majetku, ani výše plateb, které bude muset v souvislosti s užíváním bytu hradit, nijak podstatně nezmění.

Motivací pro převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva je nepochybně již sama povaha a význam vlastnického práva. Vlastnické právo umožňující nositeli tohoto práva nakládat s předmětem vlastnictví v podstatě libovolným způsobem v mezích stanovených zákonem, stojí jakožto právo věcné v pomyslné hierarchii právních titulů užívání bydlení výše než nájemní právo odvozené z členství v bytovém družstvu, a již jen z tohoto důvodu může mít člen družstva zájem vlastnické práva nabýt.

Za důvod motivující členy družstva k usilování o převod družstevního bytu do vlastnictví lze částečně považovat i snahu o zvýšení hodnoty jejich majetku. Přestože částka, kterou obdrží člen družstva za členský podíl, se kterým je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se na realitním trhu částce, kterou by za byt obdobných vlastností získal vlastník bytu, přibližuje, když hodnota členského podílu fakticky odpovídá hodnotě družstevního bytu, přestože se vlastnictví k družstevnímu bytu nepřevádí, kupní ceny bytů ve vlastnictví ve většině případů ceny členských podílů v družstvech převyšují.

Lze najít ještě řadu dalších důvodů, proč upřednostnit režim vlastnický.

Byt ve vlastnictví lze snadno zatížit zástavním právem, a to například i za účelem zajištění hypotečního úvěru poskytnutého subjektu, která má o koupi bytu zájem, v důsledku

čehož i okruh zájemců o koupi bytu ve vlastnictví může být širší než je tomu v případě bytů družstevních, neboť mnozí zájemci o družstevní byt finanční prostředky z jiných zdrojů, než z hypotečního úvěru nebudou schopni obstarat.⁶⁶

Pouze byt ve vlastnictví může jeho vlastník zatížit věcným břemenem ve prospěch jiné osoby.

Vzhledem ke kogentním ustanovení zákona o společném členství v bytovém družstvu je u družstevních bytů vyloučeno, aby členský podíl náležel více osobám, pokud nejsou manžely. Naopak byt ve vlastnictví může být předmětem podílového spoluvlastnictví bez ohledu na to, zda spoluvlastníci jsou navzájem v příbuzenském nebo obdobném poměru.

Vlastník bytu není při rozhodování o tom, zda byt předá do užívání jiné osobě nijak omezován, naopak člen bytového družstva a nájemce družstevního bytu si musí pod sankcí neplatnosti vyžádat souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy.⁶⁷

⁶⁶ Matějková, A.: Družstevní byt versus vlastnictví bytu. Právní rádce. Ročník: 2008. Číslo: 10, str. 17-19.

⁶⁷ § 719 občanského zákoníku.

KAPITOLA 3:

PŘEVODY VLASTNICTVÍ BYTŮ Z BYTOVÝCH DRUŽSTEV NA JEJICH ČLENY

3.1 Převod vlastnictví družstevního bytu

K dosažení účelu převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, tedy změně v osobě vlastníka družstevního bytu, je třeba dodržet postup stanovený zákonem o vlastnictví bytů. Úprava převodu vlastnictví bytů ve zvláštním právním předpise je logickým důsledkem povahy bytu jako nesamostatné, reálně neoddělitelné části budovy, se kterou nelze nakládat, ani ze stavebnětechnického hlediska, v plném rozsahu jako se samostatnou věcí, neboť pokud by byl byt reálně oddělen od ostatních částí budovy, nemohl by fakticky existovat, neboť jeho existence je vázána na jeho připojení k ostatním částem budovy, ve které je umístěn⁶⁸ a stejně tak by nemohla nadále reálně existovat budova tehdy, došlo-li by k faktickému oddělení bytu od budovy nebo k jeho zničení, když budova, v níž jsou umístěny byty, je věcí vnitřně strukturovanou, tvořenou sice relativně samostatnými částmi, které jsou však zároveň mezi sebou propojeny a jejich oddělení a tedy přerušení těchto propojení při současném zachování celistvosti budovy proto nepřichází v úvahu.⁶⁹

Protože byty nejsou samostatnou věcí v právním smyslu, ale jen její součástí ve smyslu ustanovení § 120 odst.1 občanského zákoníku⁷⁰, nemohly by se při absenci jiných zákonných ustanovení stát způsobilým předmětem vlastnického práva, neboť součást věci nemůže být samostatným předmětem vlastnictví⁷¹, protože vlastnické právo k součásti věci lze převést jedině převedením celé věci, ke které tato součást náleží.

Takovýto stav by však z hlediska potřeb společnosti byl nevyhovující, neboť domy, v nichž jsou umístěny byty, jsou vystavovány z důvodu, aby sloužili k uspokojení bytové potřeby většího množství lidí tím, že je těmito lidem umožněno bydlet v relativně

⁶⁸ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str.7-8.

⁶⁹ Srov. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl.ÚS 51/2000.

⁷⁰ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 5359/2007.

⁷¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.8.

samostatných částech domu – v bytech, které jsou od sebe a od ostatních prostor v domě, v němž jsou umístěny, zřetelně odděleny a zaručují tak svým uživatelům potřebné soukromí. Uživatel konkrétního bytu ostatní byty v domě k uspokojení své bytové potřeby nepotřebuje, a proto je potřebné zakotvit mechanismus, na jehož základě bude možné převádět vlastnictví k jednotlivým bytům.

Zákonodárce se proto uchýlil se k vytvoření fikce samostatnosti bytů, jako předmětů občanskoprávních vztahu a předmětů vlastnictví, v ustanovení § 118 odst.2 občanského zákoníku⁷² a ustanovení § 125 odst.1 občanského zákoníku, které je realizováno zákonem o vlastnictví bytů.

Předmětem převodu vlastnictví se může stát pouze byt, kterému zákon přiznává povahu samostatné věci. Způsobilým předmětem převodu vlastnického práva není proto každý byt, ale jen byt, který je jednotkou ve smyslu ustanovení § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů, tedy byt, který je v budově, v níž se nachází a jejíž je součástí, vymezen nejen fakticky, oddělením od ostatních částí domu, ale zejména právně, na základě postupu stanoveným zákonem o vlastnictví bytů, protože teprve na základě takového vymezení stane se byt způsobilým předmětem vlastnického práva, když do té doby byla předmětem vlastnictví pouze budova jako celek.

Postup při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva se tak v podstatě skládá ze dvou částí, když první část spočívá ve vymezení jednotek v domě prováděné vlastníkem budovy bez přímé součinnosti člena bytového družstva, druhou částí je pak vlastní převod bytu, který se na základě prohlášení vlastníka budovy stal jednotkou, do vlastnictví člena družstva.

Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva jako zvláštní smluvní typ⁷³ musí obsahovat zejména obecné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky stanovené v ustanovení § 6 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů, tedy náležitosti, které musí splňovat každá smlouva o převodu vlastnictví jednotky, bez ohledu na

⁷² Ustanovení § 118 odst.2 občanského zákoníku umožňuje, aby byty, tedy místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů), mohly být samostatným předmětem závazkových vztahů, a tedy také předmětem nájmu, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto byty jednotkou nebo nikoliv.

⁷³ Srov. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. III. ÚS 258/03.

právní povahu zúčastněných subjektů.⁷⁴ K těmto náležitostem obecným přistupují pak náležitosti zvláštní, jejichž přítomnost je důsledkem specifického charakteru těchto převodů.

Tyto náležitosti upravuje ustanovení § 24 odst.5 a § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů, které se však aplikuje jen v případě převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bývalých lidových bytových družstev a stavebních bytových družstev, jde-li o byty, na jejich výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o družstevní bytové výstavbě. Podstatnými částmi smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva v případě těchto převodů je také závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt k datu pravidelné pololetní splátky úvěru, potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala, jako nedílná příloha smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, dále závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu družstvu a vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále vzájemné vypořádání kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství připadající na převáděnou jednotku.^{75 76}

V případě jiných než povinných převodů sice tyto zvláštní náležitosti smlouvy zákon nepředepisuje, ovšem úprava vzájemného vypořádání vztahů mezi družstvem a členem v těchto smlouvách je i u těchto druhů převodů potřebná, neboť důsledky převodů jsou obdobné jako v případě převodů povinných.

Vlastnické právo k dosud družstevnímu bytu, který jako nájemce užíval, nabývá člen bytového družstva vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.⁷⁷

⁷⁴ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 175.

⁷⁵ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 175-176.

⁷⁶ Ústavní soud České republiky v nálezu sp.zn.III.ÚS 258/03 dospěl k závěru, že vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy a vzájemné vypořádání kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství připadajících na převáděnou jednotku není podstatnou náležitostí smlouvy, ale jen náležitostí akcidentální, tento závěr však není jednoznačně přijímán. Obdobný názor zastává Bárta, J.: Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury, Právní rozhledy. Ročník: 2004. Číslo: 19, str. 717-723. Opačný názor má Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 179.

⁷⁷ § 133 odst.2 občanského zákoníku

Protože zákon o vlastnictví bytů vychází z koncepce spoluvlastnictví budovy, tvořeného dvěma předměty vlastnictví, vlastnictvím jednotky a s ním spojeným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, přičemž oba tyto předměty vlastnictví jsou od sebe neoddělitelné,⁷⁸ převádí se spolu s družstevním bytem (jednotkou) i spoluvlastnický podíl na společných částech domu, neboť s ním nelze disponovat samostatně, a v případě, že převádějící družstvo disponuje i právem k pozemku, na němž je dům s jednotkami postaven,⁷⁹ je také spoluvlastnický podíl na tomto pozemku neoddělitelně spojen s vlastnictvím jednotky a podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu, a tedy je součástí komplexu⁸⁰, se kterým lze disponovat pouze jako s celkem, nikoliv samostatně s jeho jednotlivými součástmi.

V některých případech však k převodu jednotky a spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemkových parcelách přibude ještě další předmět převodu, a to spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru, a to tehdy, pokud na základě rozhodnutí o změně užívání stavby podle stavebních předpisů vznikl tento nebytový prostor ze společných prostorů budovy⁸¹, nebo se jedná nebytové prostory, na jejichž financování se podíleli členskými podíly pouze nájemci v budově, nebo jejich právní předchůdci.⁸²

3.2 Druhy převodů vlastnictví družstevních bytů

Přestože důsledkem převodu družstevního bytu do vlastnictví členů družstev je vždy nabytí vlastnického práva člena bytového družstva a dosavadního nájemce družstevního

⁷⁸ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 479.

⁷⁹ Podle některých názorů je s vlastnictvím jednotky spojen i spoluvlastnický podíl na pozemku jiném, než který je evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří (§ 21 odst.1 zákona o vlastnictví bytů, § 27 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb.), pokud tento jiný pozemek tvoří s pozemkem zastavěným budovou jeden funkční celek, souvisí s užíváním a provozem budovy a zároveň je uveden v prohlášení vlastníka budovy. – Srov. Olivová, K., Kuba B.: Byty a katastr nemovitostí. Linde, Praha, 2003, 6.vydání. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str.202-203, str. 344. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.280. Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI. Praha 2007, str.74-76 .

⁸⁰ Např. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 481 užívá pro tento soubor pojem „bytové vlastnictví.“

⁸¹ Např. půjde o obchody vzniklé z kočárkáren, prádelen, sušáren (Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 374, Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005.3.vydání, str. 270).

⁸² § 24 odst.4 zákona o vlastnictví bytů.

bytu k bytové jednotce, kterou dosud užíval z titulu svého členství v družstvu, lze převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev podle různých kritérií klasifikovat.

Kritéria členění vychází přímo ze zákona, neboť právní úprava převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev není zcela jednotná a pro všechny druhy převodů shodná.

Všechny převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev mají však společné to, že jsou dvoustrannými právními úkony. Ačkoliv dvoustranné právní úkony předpokládají shodnou vůli dvou smluvních stran, není vyloučeno, aby v jistých výjimečných případech stanovených zákonem byla vůle smluvních stran, resp. jedné z nich, uzavřít smlouvu nahrazena rozhodnutím soudu, a to v těch případech, když zákonodárce ukládá smluvní straně povinnost určitou smlouvu uzavřít a pro případ, že povinný subjekt smlouvu přesto neuzavře a tedy svojí povinností poruší, dává možnost druhé smluvní straně domoci se jejího uzavření prostředky státního donucení⁸³.

Protože povinnost bytového družstva převést družstevní byt do vlastnictví člena družstva není povinností obecnou, uloženou všem bytovým družstvům, neboť se uplatní pouze v případech stanovených zákonem, je právě existence povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví člena družstva jedním z kritérií, podle kterých lze převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva rozdělovat na jednotlivé druhy.

Lze tedy rozlišovat převody povinné a dobrovolné. Zatímco v případě povinných převodů vychází projevená vůle družstva převést byt do vlastnictví člena družstva ze zákonem stanovené povinnosti, nikoliv tedy z vlastního svobodné rozhodnutí vlastníka o způsobu naložení se svým majetkem, u převodů dobrovolných jedná se o projev skutečné vůle družstva.

Povinnými převody jsou převody družstevních bytů realizované podle ustanovení § 23 odst.2 a násl. zákona o vlastnictví bytů. Ostatní převody jsou pak převody dobrovolnými. Právo převést družstevní byt do vlastnictví člena může se však změnit v povinnost, ovšem vždy pouze v důsledku právního úkonu družstva.

Pokud družstvo uzavře se svým členem smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví družstevního bytu, ve které se zaváže družstevní byt při splnění určitých podmínek

⁸³ Srov. Drápal, L., Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. C.H. Beck. Praha, 2009, str. 526-527.

svému členovi převést, nezbude mu než tuto povinnost, nastanou-li ve smlouvě uvedené skutečnosti, splnit.

Stejně tak bude mít tuto povinnost družstvo vůči členovi, který požádal družstvo o převedení družstevního bytu do vlastnictví a členská základna s tímto vyslovila souhlas zákonem stanoveným způsobem.⁸⁴

Převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva a nájemců družstevních bytů jsou právními úkony, na jejichž základě získává člen bytového družstva do svého vlastnictví bytovou jednotku, tedy majetek o značné hodnotě. Nikoliv vždy však družstvo obdrží za převedení družstevního bytu odpovídající protiplnění. Podle získaného protiplnění lze převody družstevních bytů dále členit, a to na převody bezplatné, relativně bezplatné a úplatné. Za bezplatné a relativně bezplatné převody lze považovat takové převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev, za které není nabyvatel družstevního bytu povinen platit kupní cenu, tedy částku, která náleží převádějícímu jako protiplnění za vzdání se svého vlastnického práva k bytové jednotce ve prospěch nabyvatele, a se kterou může libovolným způsobem naložit.

Relativně bezplatné převody se od bezplatných převodů liší tím, že jejich realizace je sice podmíněna určitou platbou nabyvatele družstevního bytu, ovšem takto zaplacená částka je účelově určena a bytové družstvo s ní tedy nemůže libovolně naložit.

Právní důvody bezplatnosti, resp. relativní bezplatnosti převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev mohou být různé. V některých případech povinnost převést družstevních byt relativně bezplatně ukládá družstvům zákon ve vztahu k členům, kteří splnili zákonem stanovené podmínky.

Povinnost převést družstevní byt bezplatně nebo relativně bezplatně mohou bytovému družstvu uložit také stanovy bytového družstva, a to buď obecně pro každý převod, nebo pouze pro převody takovému členovi družstva, který splnil všechny podmínky uvedené ve stanovách⁸⁵. Bezplatnost nebo relativní bezplatnost převodu může být i

⁸⁴ § 239 odst.4 písm. i) obchodního zákoníku.

⁸⁵ Těmito podmínka může být např. doba trvání členství, délka trvání nájmu družstevního bytu, vložení dalšího členského vkladu do družstva ve stanovené výši, výkon zvláštních činností pro družstvo, řádné plnění povinností vůči družstvu včetně úhrady nájemného apod.

důsledkem dříve uzavřené smlouvy mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva, kterou se bytové družstvo zavázalo převést družstevní byt na nabyvatele bezplatně.

Bytové družstvo může však družstevní byty převádět i úplatně, tedy za kupní cenu, kterou si stanoví obdobným způsobem, jako vlastník nedružstevní jednotky. Tímto způsobem nemůže však postupovat v případech, kdy plní zákonem stanovenou povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena družstva, neboť takovéto převody jsou ze zákona relativně bezplatné.

Převody družstevních bytů lze dále rozlišovat z hlediska subjektů, a to jak na straně převádějícího, tak nabyvatele. Subjektem převodu sice vždy bude bytové družstvo, na jedné straně a člen družstva – nájemce družstevního bytu, na straně druhé. Zákon však mezi bytovými družstvy i mezi členy družstva a nájemci družstevních bytů dále rozlišuje, neboť zejména některá ustanovení zákona o vlastnictví bytů⁸⁶ jsou aplikovatelná pouze na družstva a členy družstva splňující požadavky ustanovení § 23 odst.2 a § 24 odst.1 nebo odst.2 zákona o vlastnictví bytů. Naopak ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku se na převody družstevních bytů uskutečňované mezi těmito družstvy a členy nepoužijí.

Pokud jde o členy družstva a nájemce družstevních bytů, je třeba rozlišovat, zda členem družstva a nájemcem družstevního bytu je fyzická osoba nebo osoba právnická, Z jazykového výkladu ustanovení § 23 a násl. zákona o vlastnictví bytů totiž vyplývá, že tato ustanovení lze aplikovat pouze v případě, kdy členem družstva je osoba fyzická.

O převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva nepůjde tehdy, pokud na straně nabyvatele stojí člen družstva, který však zároveň není nájemcem převáděného družstevního bytu. Takovýto byt není bytem družstevním a jeho převod se proto řídí stejnými právními normami, jako převod takového bytu nečlenovi družstva s tím, že i v těchto případech bude třeba dodržet postup podle ustanovení § 239 odst.4 písm. i) zákona o vlastnictví bytů.

Převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva lze rozlišovat také z hlediska právních norem, které se tyto převody vztahují. Lze se setkat v podstatě se dvěma právními

⁸⁶ Ale i ustanovení jiných právních předpisů, např. zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí nebo zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

režimy převodů, obecným a zvláštním.⁸⁷ Obecný právní režim představují ustanovení, která se použijí v případě převodů povinných i dobrovolných, bezplatných i úplatných. K těmto ustanovením patří ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů a také obecná ustanovení zákona o vlastnictví bytů, tedy ustanovení § 1 – § 21, § 30-33 zákona o vlastnictví bytů upravujících obecně převody vlastnictví jednotek. Režim zvláštní, použije se pak pouze pro některé druhy převodů. Tento režim pak lze členit dále na právní úpravu povinných převodů družstevních bytů, upravenou v ustanovení §23 odst.2 a násl. zákona o vlastnictví bytů a právní úpravu dobrovolných převodů družstevních bytů v ustanovení § 239 odst.4 písm. i) obchodního zákoníku.

⁸⁷ Srov. Zítek, A.: Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy, ročník:2010, číslo: 14, str. 501-503.

KAPITOLA 4:

POVINNOST BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘEVÉST DRUŽSTEVNÍ BYT DO VLASTNICTVÍ SVÉHO ČLENA

4.1 Omezování vlastnického práva bytových družstev

Za povinné převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva lze považovat takové převody družstevních bytů, ke kterým dochází bez ohledu na vůli jejich dosavadního vlastníka, bytového družstva. Přestože k převodu vlastnictví dochází postupem běžně uplatňovaným u převodů bytů, tedy na základě uzavřené smlouvy, tedy shodného projevů vůle dvou smluvních stran, ustupuje zde vůle bytového družstva do pozadí, když bytové družstvo sice může mít vůli takovouto smlouvu neuzavřít, ovšem pokud jí projeví i navenek tím, že odmítne smlouvu o převodu družstevního bytu uzavřít, popř. odmítne-li jí uzavřít za podmínek, které stanoví zákon, může přesto k uzavření takovéto smlouvy dojít, pokud se člen družstva uzavření smlouvy domůže soudní cestou.

Povinnost bytového družstva převést vlastnické právo k jednotce na jiný právní subjekt je nepochybně významným omezením vlastnického práva bytového družstva, které ukládá zákon. Protože se jedná o opatření se závažnými důsledky, je třeba, aby rozhodnutí zákonodárce takovýto zásah do vlastnických práv přiznat, opíralo se o zásadní důvody.⁸⁸

Listina základních práv a svobod⁸⁹ považuje vlastnické právo za natolik významné právo, že mu ve svém článku 11 přiznává povahu práva ústavního. Do práva vlastnického tak lze zasahovat pouze zákonem. Protože však ani zákon nemůže umožnit jakýkoliv zásah do vlastnického práva, ale jen takový, který nepřekročí meze stanovené Listinou základních práv a svobod⁹⁰, je třeba zabývat se otázkou, zda právní úprava omezení bytových družstev v nakládání s družstevními byty a úprava povinných převodů tyto meze již nepřekračuje.

⁸⁸ Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005.3.vydání, str. 227.

⁸⁹ Ústavní zákon č.23/1991 Sb. ze dne 9.ledna 1991, kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky ve znění zákona č. 162/1998 Sb. („Listina základních práv a svobod“).

⁹⁰ Čl.4 odst.2 Listiny základních práv a svobod, čl. 4 odst.4 Listiny základních práv a svobod.

Při zkoumání problematiky převodů družstevních bytů do vlastnictví členů lze se setkat se dvěma různými zásahy do vlastnického práva bytových družstev. Ustanovením § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů dochází k omezení vlastnického práva bytového družstva, pokud jde o právo převádět byty, jejichž je družstvo vlastníkem. Ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. a ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů přináší pak ještě intenzivnější zásah do vlastnického práva družstva, v jehož důsledku družstvo svého vlastnického práva pozbude.

Vztah člena bytového družstva k družstevnímu bytu, který z titulu svého členství v družstvu jako nájemce užívá, je specifický. Člen bytového družstva vstupoval do bytového družstva a uhradil členský vklad za účelem uspokojení své bytové potřeby formou trvalého a dlouhodobého užívání konkrétního bytu s možností v případě, že jeho zájem byt užívat skončí, rozhodnout sám o tom, kdo jej po zaplacení ceny členského podílu v družstvu v postavení nájemce družstevního bytu nahradí. Realizace práv člena bytového družstva ve vztahu k družstevnímu bytu je však možná pouze při určitých omezení práv vlastníka tohoto bytu.⁹¹

Důvody pro omezení vlastnického práva družstva podle ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů, nejsou však samy o sobě způsobilé ospravedlnit i zákonem předpokládanou možnost ztráty vlastnického práva bytového družstva proti své vůli. Zatímco omezení převoditelnosti vlastnického práva je prostředkem ochrany členů družstev - nájemců družstevních bytů před změnou jejich postavení v důsledku svévolného rozhodnutí bytového družstva a tedy před zbavením výhod s družstevním nájmem spojených, které byly motivem pro vstup člena do bytového družstva a v podstatě i pro vznik bytového družstva, uložení povinnosti převést vlastnické právo z družstva na členy družstev jde naopak proti povaze a účelu bytových družstev sdružit své členy za účelem uspokojení bytové potřeby, neboť v důsledku převodu družstevních bytů do vlastnictví členů dochází k uspokojování bytové potřeby mimo rámec bytového družstva, kdy člen družstva stává se vlastníkem bytu a z tohoto titulu také byt užívá, aniž by bytové družstvo mohlo účinně takovémuto převodu zabránit a požadovat za ztrátu svého vlastnického práva přiměřené protiplnění.

⁹¹ Srov. Fiala J. a kol.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde. Praha, 2005. 3.vydání, str. 48.

Povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena družstva musí proto být opatřením mimořádným a výjimečným.

Důvodem, pro který zákonodárce k tomuto kroku podstatným způsobem zasahujícím do vlastnického práva bytových družstev přistoupil, je snaha zmírnit důsledky legislativních i vrchnostenských zásahů do působení bytových družstev v letech 1948-1991, tedy v období, kdy principy bytového družstevnictví byly popírány a kompenzovat tak členům družstev alespoň zčásti újmu, která jim v důsledku těchto zásahů a znemožnění plného uplatňování práv člena družstva vznikla. Povinné převody družstevních bytů do vlastnictví členů jsou významnou součástí procesu transformace družstev.

4.2 Omezení práva bytového družstva převádět družstevní byty

Zákonodárcem provedené omezení vlastnických práv bytových družstev⁹², pokud jde o možnost disponovat s družstevními byty je důsledkem konfliktu mezi dvěma různými právy chráněnými na ústavní úrovni, když proti sobě stojí vlastnické právo na straně jedné a právo na bydlení⁹³, jako právo sociální povahy na straně druhé, a dále konfliktu mezi vlastnickými právy dvou subjektů družstva jako vlastníka družstevního bytu a člena družstva, jako vlastníka jiné majetkové hodnoty – členského podílu, jehož obsahem je také a především právo dlouhodobě a nerušeně užívat družstevní byt.

Ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů přináší kompromisní řešení, když bytovému družstvu vlastnické právo neodnímá ani nestanoví povinnost bytovému družstvu tohoto vlastnického práva se vzdát, ale pouze jej omezuje v možnosti převádět vlastnické právo k družstevnímu bytu na jinou osobu, než je člen bytového družstva, který družstevní byt jako jeho nájemce a zároveň člen družstva užívá a svědčí mu tak v případě, že je fyzickou osobou, právo na bydlení.

⁹² § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

⁹³ Přestože právo na bydlení není explicitně v Listině základních práv a svobod uvedeno, je třeba považovat jej za právo ústavní povahy, neboť Česká republika je povinna toto právo chránit na základě mezinárodních úmluv, ke kterým přistoupila a které jsou součástí právního řádu České republiky a mají obdobnou povahu jako ústavní předpisy - Srov. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn.PI.ÚS 3/2000, čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, čl. 16 Evropské sociální charty, čl. 4 odst.2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě.

Právo na bydlení tvoří součást práva na přiměřenou životní úroveň a zahrnuje právo na přiměřené bydlení, jehož naplnění neobejde se bez omezení na straně vlastníků jednotlivých bytů, toto omezení však musí být přiměřené. U fyzických osob, které jsou členy družstva a z tohoto titulu i nájemci družstevního bytu, je třeba právo na bydlení, vzhledem ke zvláštnostem družstevního nájemního vztahu vykládat extenzivněji než je tomu u nájemců bytů nedružstevních a tedy při zkoumání proporcionality zásahu do práv vlastníka není vyloučeno, že takový zásah do vlastnického práva vlastníka bytu, který již nebude v souladu s principem proporcionality ve vztahu k vlastníkům nedružstevních bytů, může být přiměřeným ve vztahu k vlastníkům družstevních bytů, aniž by tím byl porušen ústavní princip rovnosti.⁹⁴

Právo nájemce družstevního bytu na bydlení nevyplývá však jen z nájemního vztahu, ale zejména ze vztahu bytového družstva a jeho člena. Člen družstva má právo na nerušené a dlouhodobé bydlení v družstevním bytě v rozsahu, který běžný nájemní vztah není schopen zajistit a z tohoto důvodu musí být člen družstva chráněn před možností takové majetkové dispozice s družstevním bytem, v důsledku které o všechny výhody družstevního nájemního vztahu přijde.⁹⁵

Zatímco intenzita zásahu do vlastnického práva bytového družstva není nijak vysoká, vzhledem k tomu, že i v případě neexistence ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů byl byt omezen nájemními právy dosavadního člena družstva a tedy nemohl by od případného zájemce požadovat takovou cenu, kterou by byl zájemce ochoten zaplatit v situaci, když by byt byl bez právních vad, v případě člena družstva by naopak zásah do jeho vlastnického práva v případě absence ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů byl velmi intenzivní, neboť převodem družstevního bytu do vlastnictví jiného subjektu než bytového družstva nebo tohoto člena by hodnota členského podílu značně poklesla, neboť

⁹⁴ Srov. Nález Ústavního soudu, sp.zn. Pl.ÚS 42/03.

⁹⁵ Zatím není zcela jednoznačně vyřešena otázka, zda v případě změny v osobě vlastníka družstevního bytu se i v případě družstevních bytů aplikuje ustanovení § 685 odst.2 OZ, když se lze setkat s názory, podle kterých v důsledku změny v osobě vlastníka dojde k úplnému zániku nájemního vztahu pro nemožnost plnění podle § 575 občanského zákoníku, neboť družstevní nájem se v důsledku stavu, kdy člen družstva má majetkovou účast na najatém majetku, svým neziskovým charakterem blíží se výpůjčce a proto nemůže nájemní vztah po zániku vlastnictví družstva pokračovat. Názor, podle kterého nájemní vztah přetrvává dále, se pak opírá o ustanovení § 685 odst.2 občanského zákoníku. Nájemní vztah však již není družstevním nájemním vztahem, ale nájemním vztahem obecným. (Srov. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009, 2.vydání, str. 2169-2170. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 330/2005).

členský podíl by bez spojení s právem trvalého a dlouhodobého bydlení v družstevního bytu pozbyl pro něj významu.

Pokud by družstvo mohlo nejprve využít vkladů svých členů ke koupi nebo výstavbě budov s byty a následně tyto byty prodat třetímu subjektu a změnit jejich právní režim svévolným rozhodnutím na byty nedružstevní a tím členy podstatným způsobem poškodit a znehodnotit jejich členský podíl, jednalo by se o nepřiměřený zásah nejen do práva členů družstev na pokojné bydlení, ale i do vlastnických práv členů.

K ústavně nepřijatelnému zásahu do vlastnických práv družstva došlo by pouze tehdy, pokud by zákon zakázal absolutně všechny převody bytů ve vlastnictví bytových družstev, včetně převodu bytů, které nežívá v postavení nájemce žádný člen bytového družstva.

Ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů je tedy v souladu s ústavními předpisy, neboť zde dochází k omezení vlastnického práva z důvodů ochrany jiných ústavně chráněných práv. Nelze shledat rozpor tohoto ustanovení ani s článkem 11 odst.4 Listiny základních práv a svobod, neboť k omezení vlastnického práva bytového družstva dochází ve veřejném zájmu, spočívajícím v ochraně nájemců družstevních bytů vstupujících do bytového družstva s jediným cílem, a to uspokojit trvale bytovou potřebu za podmínek, které jsou pro něj vzhledem k jejich majetkovému vkladu do bytového družstva výhodnější než podmínky, za jakých jsou byty pronajímány osobám, kterým právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nevzniklo a nenáleží. Rovněž požadavek náhrady za nucené omezení vlastnického práva je zde splněn, neboť bytovému družstvu se dostala náhrada za nucené omezení v podobě členského vkladu, který člen do bytového družstva vložil.⁹⁶

K závěru o přiměřenosti zásahu do vlastnického práva bytového družstva, lze dospět i při použití kritérií vhodnosti, potřebnosti a přiměřenosti používaných v rozhodovací praxi Ústavního soudu České republiky.⁹⁷ Omezení vlastnického práva bytového družstva je způsobilé dosáhnout sledovaného cíle, tedy zabránit družstvu svévolným rozhodnutím dosáhnout změny družstevního nájemního vztahu člena družstva na běžný nájemní vztah a tím znehodnotit členský podíl člena družstva a nájemce družstevního bytu. Žádné jiné účinné opatření, které by dosáhlo stejného účinku jako ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví

⁹⁶ Srov. Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita. Brno, 1999. str. 15.

⁹⁷ Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl. ÚS 4/94.

bytů, a zároveň by nezasahovalo do vlastnického práva bytového družstva v úvahu nepřichází. Při porovnání závažnosti obou v kolizi stojících práv nelze dospět k závěru, že majetková hodnota člena družstva ve formě členského podílu v družstvu a právo dlouhodobého a nerušeného uspokojování své bytové potřeby by měla menší význam, než vlastnické právo družstva, které je ve skutečnosti v podstatě sdružením osob zřízeným za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů, v jejichž prospěch je vlastnické právo bytového družstva omezováno.

4.3 Transformace bytových družstev

Transformací bytových družstev lze rozumět souhrn opatření, jejichž účelem je dosáhnout změny právní povahy bytových družstev a jejich přizpůsobení změněným socioekonomickým poměrům, včetně přeměny uvnitř družstva, ve vztazích mezi družstvem a jeho členy.⁹⁸

Změna právní povahy družstev měla být provedena takovým způsobem, aby družstva, která se procesu transformace podrobí, byla po dokončení tohoto procesu již založena na demokratických principech a tedy nastal stav, kdy o všech záležitostech družstva rozhodují, ať již přímo, nebo prostřednictvím jimi zvolených zástupců členové družstva, aniž by takováto rozhodnutí mohla být měněna, rušena nebo dokonce nahrazována rozhodnutími nebo závaznými pokyny učiněnými mimo členskou základnu družstva, a tedy aniž by orgány veřejné moci nebo subjekty těmto orgánům podřízené nebo těmito orgány ovlivňované, mohly svévolně zasahovat do záležitostí družstva.

Proces transformace družstev úzce souvisel se zásadními změnami společenského a hospodářského systému, ke kterým došlo po roce 1989, přičemž zásadní přeměna nedemokratického až totalitního charakteru družstev⁹⁹ na družstva nezávislá na státu¹⁰⁰,

⁹⁸ Srov. Helešic, F.: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás: (srovnávací monografie). Vodnář. Praha, 1997, str.67. Pokorný, M., Holub, M.: Zákon o transformaci družstev : zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků družstev. Linde. Praha, 2000, str. 30.

⁹⁹ Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005.3.vydání, str. 227.

¹⁰⁰ Nezávislost na státu nelze chápat jako nevázanost družstva právními předpisy a rozhodnutími orgánů veřejné moci vydaných v souladu se zásadou zakotvenou v čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky a čl. 2 odst.2 Listiny základních práv a svobod, podle níž státní moc lze uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Nezávislostí družstva na státu je třeba rozumět stav, kdy o záležitostech družstva rozhodují

způsobilá nakládat svobodně se svým majetkem¹⁰¹ byla nezbytným předpokladem pro další fungování družstev v nových socioekonomických poměrech. Bez provedení transformace nemohla by se družstva stát „organickou součástí společenského a hospodářského systému respektujícího ústavní zásady demokratické společnosti“¹⁰², čehož si byl zákonodárce vědom, a proto podmínil další existenci družstev provedením jejich transformace podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

Transformace družstev se však neomezila pouze na změnu povahy družstva a přizpůsobení družstev změněným poměrům, ale snažila se řešit také důsledky, které odstraňování základních principů družstevnictví prováděné po roce 1948 přineslo a zmírnit jejich dopad na členy družstev, popř. jejich právní nástupce, a to formou majetkové kompenzace poskytnuté svým členům, kteří nemohli v předchozím období vývoje družstevnictví vykonávat svá práva člena družstva v plném rozsahu. Protože aplikace právních norem přijatých po roce 1948 přinesla již nevratné důsledky, když do již vzniklých a určitým způsobem se vyvinuvších a pokřivených právních vztahů¹⁰³ nebylo možné již dodatečně zasahovat a měnit je,¹⁰⁴ a aplikovat právní normy přijaté po roce 1989 zpětně, musela být majetková transformace založena na principu satisfakčním, nikoliv na principu restitučním.

Proces transformace bytových družstev, tedy zahrnoval transformaci právní¹⁰⁵ spočívající v přeměně dosavadního bytového družstva na bytové družstvo podle obchodního zákoníku a transformaci majetkovou¹⁰⁶ spočívající ve vypořádání majetkových účastí členů na majetku družstva, která měla v případě bytových družstev formu bezplatného převodu

vylučně jeho členové, niž by do tohoto rozhodování mohli zasahovat subjekty stojící mimo členskou základnu zasahovat, např. jmenováním, odvoláváním nebo schvalováním členů orgánů družstva, přijímáním členů družstva, rušením usnesení členské schůze družstva, vydáváním závazných směrnic apod.

¹⁰¹ U bytových družstev se svoboda nakládat se svým majetkem projevila zejména právem rozhodovat o tom, za jakých podmínek přijme nového člena do družstva a umožní mu užívat byt ve vlastnictví bytového družstva.

¹⁰² Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str. 227.

¹⁰³ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck, Praha, 2009, str.130.

¹⁰⁴ Zákon č. 42/1992 Sb neotevíral možnost opětovného obnovení členství osob, které byly bez závažného důvodu vyloučeny z družstva, aniž by jim byla dána možnost bránit se proti vyloučení z družstva u nezávislého a nestranného soudu, přestože vyloučení z družstva je výrazně poškodilo, a to v podstatě obdobně jako vlastníky bytů poškodilo protizákonné odejmutí jejich vlastnictví, když vyloučení členové družstva ztratili možnost nadále užívat družstevní byt, přestože právě za účelem dlouhodobého a nerušeného zajištění své bytové potřeby do družstva vstupovali a vypořádací podíl, který obdrželi, mohlo tuto újmu i vzhledem k jeho výši zmírnit jen minimálně.

¹⁰⁵ Čáp, J., Koníř, V.: Družstva a jejich transformace: (komentář zákonné úpravy).SEVT.Praha, 1992, str. 140.

¹⁰⁶ Čáp, J., Koníř, V.: Družstva a jejich transformace: (komentář zákonné úpravy). SEVT. Praha, 1992, str. 141.

družstevních bytů a nebytových prostorů do vlastnictví člena za podmínek stanovených zákonem č. 42/1992 Sb.

Majetková transformace¹⁰⁷ se tak u bytových družstev omezila jen na transformaci „vnitřní“¹⁰⁸, tedy na vypořádání ve vztahu mezi členem a družstvem¹⁰⁹, nikoliv na „vnější“ majetkovou transformaci spočívající v majetkovém vypořádání ve vztahu mezi družstvem a státem.¹¹⁰ Bytová družstva, na rozdíl od jiných družstev¹¹¹ totiž nevznikala „nedobrovolným odnětím majetku jiných osob, ani „státem administrativně direktivním způsobem.“¹¹² Odnímat majetek jiných osob¹¹³ nebylo třeba vzhledem k tomu, že bytová družstva vzniklá před rokem 1948 již byty disponovala a po roce 1948 ke vzniku nových bytových družstev v podstatě nedocházelo.¹¹⁴ Bytová družstva zakládaná podle zákona č. 27/1959 Sb., pak získala bytové domy do vlastnictví nikoliv tím, že by byly svému vlastníku odejmuty nebo proti jeho vůli vloženy do družstva jako členský vklad, ale jejich výstavbou, když právě za účelem výstavby domů byla zakládána a zčásti z prostředků poskytnutým jejich členy výstavbu financovala.

Bytová družstva, na rozdíl od jiných družstev, zejména zemědělských družstev a také družstev výrobních a spotřebních, nemohla sloužit ani jako nástroj k odstraňování podnikání, neboť bytová družstva jsou subjekty převážně nepodnikatelské povahy¹¹⁵ a proto povinné sdružování podnikatelů do družstev, které však nefungovaly na principech družstevnictví a byly tak pouze družstvy podle názvu, nemělo žádného smyslu.¹¹⁶

¹⁰⁷ Např. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 310 jí označuje jako transformaci ekonomickou.

¹⁰⁸ Čáp, J., Koníř, V.: Družstva a jejich transformace: (komentář zákonné úpravy), SEVT. Praha, 1992, str. 144.

¹⁰⁹ Např. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha, 2010, str. 26-27 však převody družstevních bytů členům družstev nepovažuje za součást transformace družstev a považuje proto za nešťastné, že ustanovení o transformaci družstev stalo se součástí transformačního zákona.

¹¹⁰ Ustanovení § 22 odst.1 zákona č. 42/1992 Sb. použití ustanovení §3 zákona č. 42/1992 Sb. zabývající se majetkovým vypořádáním ve vztahu mezi družstvem a státem výslovně vylučuje.

¹¹¹ Dvořák, T: Družstevní právo, C.H. Beck 2006, Praha, str. 5-6.

¹¹² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009.

¹¹³ Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita, Brno, 1999. str. 41, 44.

¹¹⁴ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009.

¹¹⁵ Dvořák, T: Družstevní právo. C.H. Beck. Praha, 2006, str. 11.

¹¹⁶ Dvořák, T: Družstevní právo. C.H. Beck. Praha, 2006, str. 5.

V rámci procesu transformace bytových družstev nebylo tedy třeba řešit důsledky uplatněných nároků osob oprávněných podle restitučních předpisů¹¹⁷ ani provádět majetkové narovnání vztahů mezi družstvem a osobou, jejíž majetek byl družstvem užíván, aniž by jeho původní vlastník obdržel odpovídající protiplnění. Bytová družstva proto byla osvobozena od řady povinností, které jiným než bytovým družstvům ukládal zákon č. 42/1992.¹¹⁸

Ustanovení zákona č. 42/1992 Sb., alespoň pokud jde o ustanovení upravující transformaci bytových družstev, tak nemají restituční, ale jen transformační charakter.¹¹⁹

Obě povinnosti, které zákon č. 42/1992 Sb. bytovým družstvům ukládal, tedy přizpůsobit své právní poměry nově přijatému obchodnímu zákoníku a převést družstevní byt do vlastnictví členů, kteří o takovýto převod projevili zájem, spolu úzce souvisejí, neboť nesplnění první z nich může zcela zmařit splnění povinnosti druhé. Pokud bytové družstvo vzniklé před 1.1.1992 ve lhůtě do 28.1.1993¹²⁰ nepředložilo soudu vedoucímu obchodní rejstřík stanovy přizpůsobené novým právním poměrům s žádostí o provedení potřebných změn v obchodním rejstříku a neučinilo by tak ani po výzvě soudu, nařídil by soud likvidaci družstva, po jejímž provedení by družstvo zaniklo a družstevní byt by po zániku družstva ztratil svoji povahu družstevního bytu, když by byl v rámci likvidace družstva zpeněžen a výtěžek zpeněžení mezi členy družstva rozdělen. Dosavadní člen družstva ztratil by všechny výhody s družstevním nájmem spojené, zejména však také právo domoci se relativně bezplatného převodu vlastnického práva k dosud družstevnímu bytu, neboť to právo může příslušet jen členovi družstva ve vztahu k družstvu.

Protože obchodní zákoník a také velká novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. přinesly natolik zásadní změny právní úpravy bytové družstevnictví, že stanovy bytových družstev vycházející z dosavadní právní úpravy a ze vzorových stanov

¹¹⁷ Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

¹¹⁸ § 22 odst.1 zákona č. 42/1992 Sb. Bytová družstva tak např. nemusela svolávat valnou hromadu, ustavovat transformační radu, zpracovávat transformační projekt, vyčíslovat čisté jmění pro transformaci, stanovovat majetkové podíly oprávněným osobám, uzavírat dohodu o vypořádání se státem.

¹¹⁹ Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. III.ÚS 258/2003. Čáp, J., Koníř, V.: Družstva a jejich transformace: (komentář zákonné úpravy). SEVT. Praha, 1992, str. 224.

¹²⁰ § 765 odst.1 obchodního zákoníku, § 22 odst.2 zákona č. 42/1992 Sb., § 35 zákona č. 42/1992 Sb.

bytových družstev¹²¹ se staly v podstatě nepoužitelnými¹²², není třeba o legitimitě právní transformace bytových družstev pochybovat.

Pro posouzení, zda i majetková transformace je legitimním opatřením, když v jejím důsledku může být bytové družstvo zbaveno svého vlastnického práva, je třeba zkoumat povahu zásahů, kterými bylo do činnosti družstva v předchozím období zasahováno a následně posoudit zda zbavení vlastnického práva družstev je opatřením přiměřeným k naplnění svého účelu.

4.4 Uplatňování principů bytového družstevnictví v letech 1948-1991

Období let 1948-1991 představuje specifickou dobu vývoje bytového družstevnictví, jehož základním charakteristickým znakem bylo odstraňování principů bytového družstevnictví. Vznikl tak stav, kdy bytová družstva sice nadále existovala, ale jen formálně, neboť zásahy státní moci do činnosti družstev byly takového rozsahu, že družstva v podstatě pozbyla svého soukromoprávního charakteru, přestože bylo nadále formálně družstvem.

Bytová družstva plnila i po roce 1948 účel, který je pro bytová družstva typický, tedy uspokojovat bytové potřeby svých členů. Vzhledem k tomu, že bytová družstva nebyla v převážné většině případů subjektem založeným za účelem dosažení zisku, nevznikla v nových politických a ekonomických poměrech potřeba bytová družstva zcela odstranit, tak jak tomu bylo u družstev jiných,¹²³ nebo jejich prostřednictvím prosazovat politiku kolektivizace.¹²⁴ Bytová družstva ukázala se být pro státní moc prospěšná, neboť částečně zastupovala stát při realizaci idey nového politického systému, podle níž se stát postará

¹²¹Vzorové stanovy stavebních bytových družstev byly vydávány nejprve na základě § 8 zákona č. 27/1959 Sb. a poté na základě § 508 odst.2 občanského zákoníku Ústřední radou družstev.

¹²² Použitelnost dosavadních předpisů byla možná pouze za užití výkladových metod, jejichž aplikací měly být odchylky mezi zněním stanov vycházejících z dosavadních předpisů a novými zněním právních předpisů, překlenuty. Takovýto stav by však byl v rozporu s potřebami družstev mít k dispozici dokument upravující pokud možno jednoznačně, jakým způsobem má družstvo v konkrétních situacích každodenního družstevního života postupovat.

¹²³ Např. družstev lihovarnických nebo mlékárenských (Dvořák, T: Družstevní právo. C.H. Beck. Praha 2006, 3. vydání, str.5.

¹²⁴ Helešic, F.: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás: (srovnávací monografie). Vodnář. Praha, 1997, str. 12-16.

každému občanovi o přiměřený byt.¹²⁵ Nový politický režim tedy bytová družstva nezlikvidoval, když si vystačil pouze s odstraněním atributů družstva jako soukromoprávního subjektu a zbavil tak bytová družstva nezávislosti na státu a práva svobodně nakládat se svým majetkem.

Nabytím účinnosti zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, byl vytvořen stav, který významně ovlivnil další vývoj bytového družstevnictví. Dochází k rozlišení dvou druhů bytových družstev, které se od sebe liší nejen dobou a účelem svého vzniku, ale zejména právní úpravou, která se na ně vztahuje a také druhem a intenzitou zásahů do práv jejich členů. Zákon č. 42/1992 Sb., stejně jako zákon č. 72/1994 Sb. ukládá povinnost převést družstevní byt do vlastnictví členů družstva oběma druhům družstev, tedy shledal, že členové obou typů družstev byli zkracováni na svých právech natolik, že si zaslouží, aby jim v případě jejich zájmu byl družstevní byt do vlastnictví převeden.

Bytová družstva založená podle zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, získala označení stavební bytová družstva (SBD)¹²⁶, a jejich účelem byla organizace výstavby obytných nájemních domů s byty a jejich následná správa a údržba.¹²⁷

Bytová družstva, která nebyla stavebními bytovými družstvy se v návaznosti na zákon č. 53/1954 Sb., označovala jako lidová bytová družstva (LBD).¹²⁸ Lidovými bytovými družstvy byly zejména právní nástupci bytových družstev založenými podle zákona č. 70/1873 ř.z., o výtěžkových a hospodářských společenstvech.¹²⁹ Lidová bytová družstva domy s družstevními byty, které nabyly před rokem 1948, spravovala a udržovala,¹³⁰ novou výstavbu však nerealizovala a vzhledem k tomu, že státní podpora na výstavbu, která byla nezbytným zdrojem pro její provedení, poskytovala jen stavebním bytovým družstvům, ani provádět nemohla.¹³¹

¹²⁵ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.5. Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita. Brno, 1999, str.49

¹²⁶ § 3 odst.1 zákona č. 27/1959 Sb.

¹²⁷ § 1, § 6 odst.1 zákona č. 27/1959 Sb.

¹²⁸ Ve skutečnosti i stavební bytová družstva byly právními předpisy, např. zákonem č. 27/1959 Sb.(§ 3 odst.1) nebo hospodářským zákoníkem (§ 77 odst.2)označovány jako druh lidového družstva.

¹²⁹ § 59 odst.1 zákona č. 53/1954 Sb., § 62 odst. 1 písm. 2) zákona č. 53/1954 Sb.

¹³⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 370.

¹³¹ Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita. Brno, 1999, str. 34-35.

V období od roku 1948 do roku 1959 se v podstatě nelze setkat s novým zakládáním bytových družstev, přičemž tento stav se, s výjimkou nové vznikajících stavebních bytových družstev, nemění ani po roce 1959. Jedná se o důsledek změněných politických poměrů, které vytváření nových družstev jako soukromoprávních subjektů nepřály a podmiňovaly jej souhlasem národního výboru. Naopak byl realizován opačný proces spočívající ve slučování družstev do „okresních bytových družstev“ na principu „jeden okres, jedno družstvo“¹³².

Odlišná právní povaha lidových bytových družstev na straně jedné a stavebních bytových družstev na straně druhé přetrvala až do 31.12.1991, když teprve obchodní zákoník a novelizovaný občanský zákoník s účinností od 1.1.1992 zavedl jednotný právní režim pro všechna družstva.¹³³

Právní předpisy přijaté po roce 1948 umožnily zasahovat do činnosti družstev takovým způsobem, že autonomie družstva, jako právního subjektu, na státu, byla odstraněna.¹³⁴ Vytvořením hierarchicky uspořádaného systému družstevních organizací¹³⁵ s povinným členstvím družstev¹³⁶ došlo k potlačení práva členů družstva rozhodovat o „svém“ družstvu, když nadřízené družstevní organizace napojené na státní moc¹³⁷ byly

¹³² Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.6. Srov. zákon č. 110/1950 Sb. Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita, Brno, 1999, str. 34-35.

¹³³ Ustanovení § 17 zákona č. 27/1959 stanovilo, že dosud základní předpis družstevnictví, zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizací se na stavební bytová družstva nevztahuje. Po zrušení zákona č. 53/1954 Sb. a zákona č. 27/1959 Sb., ke kterému došlo ke dni 30.6.1964 v souvislosti s přijetím zákona č. 109/1964 Sb., hospodářského zákoníku, vztahujícího se na oba druhy družstev, sice došlo zdánlivě ke sjednocení právní úpravy obou typů družstev, ovšem pokud jde o zásadní otázky právního vztahu člena družstva k družstevnímu bytu, zde přetrval rozdílný právní režim, když vztah členů lidových bytových družstev k družstevnímu bytu upravoval zákon o hospodaření s byty, který se podle ustanovení § 75 písm. e) naopak na členy stavebních bytových družstev nevztahoval a vztah členů stavebních bytových družstev k družstevnímu bytu se proto řídil občanským zákoníkem a na jeho základě vydávanými závaznými vzorovými stanovami.

¹³⁴ Srov. Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení, Vodnář, Praha, 2003, 1.vydání, str.133-134. Srov. Helešic, F: K návrhu nové zákonné úpravy zajištění správy bytů. Právník. Ročník: 2009, Číslo: 5, str. 530-531.

¹³⁵ Na jejímž vrcholu stála Ústřední rada družstev, zřízená již prvním předpisem vydaným po roce 1948 výrazně zasahujícím do družstevnictví (zákon č. 187/1948 Sb. o Ústřední radě družstev).

¹³⁶ Povinné členství v Ústřední radě družstev zakotvil zákon č. 187/1948 Sb. v ustanovení § 4 odst.1 zákona č. 187/1948 Sb. a poté, co pozbyl dne 31.12.1953 účinnosti, bylo sice členství družstev a družstevních svazů, ve kterých se mohla družstva sdružovat, jak výslovně stanovil § 55 odst.1 zákona č. 53/1954 Sb. dobrovolné, což však nebránilo tomu, aby byla Ústřední radě družstev přiznána vůči nečlenským družstvům a družstevním svazům stejná oprávnění, jaká měla vůči členským družstevním svazům a družstvům (§ 55 odst.2 zákona č. 53/1954 Sb.), tedy družstva byla podřízena Ústřední radě družstva bez ohledu na to, zda byla jeho členem nebo členem družstevního svazu (tento stav zachoval i hospodářský zákoník v ustanovení § 79 odst.2 hospodářského zákoníku).

¹³⁷ Legislativně bylo napojení na státní moc a celková podřízenost družstvům státní moci vyjádřeno v zákoně č. 187/1948 Sb. Ústřední rada družstva, které byla všechna družstva podřízena, byla pod přímým dozorem

oprávněny pozastavovat v podstatě libovolně výkon usnesení členských schůzí¹³⁸, vydávat pro družstva závazné směrnice¹³⁹, zasahovat do personálního složení orgánů družstva¹⁴⁰, rozhodovat o družstvu za podmínek stanovených právními normami využívajícím převážně neurčitých právních pojmů, a to zejména, pojmu „vyžaduje-li to obecný zájem“, o zcela zásadních otázkách existence a fungování družstva, když jim příslušelo rozhodovat např. i o zrušení družstva, slučování družstev¹⁴¹ a řada oprávnění, které mají náležet jen členům, včetně práva zřídit družstvo, práva rozhodovat o vnitřních otázkách družstva, ¹⁴²právo

ministerstva sociální péče, které mohlo zasahovat do personálního složení Ústřední rady družstev i do jejího rozhodování (§ 10 zákona č. 187/1948), když ministerstvo bylo oprávněno dokonce samo rozhodnout o natolik závažné věci, jakým je zrušení družstev, když k takovému rozhodnutí postačilo pouze vyjádření Ústřední rady družstev, které však pro ministerstvo nebylo závazné (§ 11 odst.1 zákona č. 187/1948 Sb.) Přestože později vydané právní předpisy upravující organizaci družstevnictví již takto otevřeně podřízenost družstevních organizací včetně Ústřední rady družstev, jako nejvyššího orgánu družstevnictví, orgánům veřejné a politické moci neformulovaly (s výjimkou zákona č. 27/1959 Sb., který zakotvil v ustanovení § 10 přímý dozor národních výborů nad činností družstva včetně oprávnění zasahovat do rozhodovací pravomoci družstva), když např. ustanovení § 88 odst.3 hospodářského zákoníku pouze neurčitě stanovilo, že, „družstevní organizace plní své úkoly a uspokojují potřeby pracujících v úzké součinnosti s národními výbory“, fakticky podřízenost družstevních organizací včetně Ústřední rady družstev orgánům moci veřejné přetrvala, a tedy Ústřední rada družstev primárně uplatňovala při výkonu své působnosti zájmy politické moci. Přímý vliv státní moci byl pak zachován při tvorbě závazných vzorových stanov stavebních bytových družstev, k jejichž platnosti vyžadoval se souhlas vlády (§ 508 odst.2 občanského zákoníku).

¹³⁸ Což umožňovaly zákonem zcela neurčitě formulované podmínky, při jejichž naplnění mohlo dojít k rozhodnutí o pozastavení výkonu usnesení členské schůze, např. § 5 odst. 3 písm. a) zákona č. 187/1948 Sb., § 49 odst.2 zákona č. 53/1954 Sb., § 87 odst. a) zák. č. 109/1964 Sb. Ve vztahu ke stavebním bytovým družstvům náleželo oprávnění pozastavovat výkon usnesení členské schůze po dobu účinnosti zákona č. 27/1959 Sb. podle ustanovení § 10 odst.2 tohoto zákona národnímu výboru, což souviselo s tím, že ve vztahu ke stavebním bytovým družstvům vykonával dozor nad jejich činností místně příslušný národní výbor, který tak byl i oprávněn do činnosti družstva zasahovat. Zákon č. 187/1948 ve svém ustanovení § 5 odst.4 s možností družstva podat proti rozhodnutí o zastavení výkonu usnesení členské schůze nebo odvolání orgánů stížnost. Protože však o stížnosti rozhodovalo věcně příslušné ministerstvo, byla zakotvením tohoto práva ještě posílen vliv státní a politické moci na družstevní záležitosti.

¹³⁹ § 5 odst.1 zákona č. 187/1948 Sb., § 9 odst.2 písm. a) zákona č. 53/1954 Sb., § zákona č. 27/1959 Sb., § 82 zákona č. 109/1964 Sb., § 508 odst.2 zákona č. 40/1964 Sb.

¹⁴⁰ Nadřízená družstevní organizace měla právo odvolávat orgány podřízených družstev z důvodů zcela neurčitě formulovaných zákonem, což otevíralo ve spojení s nemožností bránit se takovému odvolání u nezávislého a nestranného soudu, možnost uplatnění libovůle, stejně jako při realizaci oprávnění jmenovat do uplynutí funkčního období odvolaného orgánu náhradní orgán - § 5 odst.3 písm. b) zákona č. 187/1948 Sb., § 49 odst.1 zákona č. 53/1954 Sb., § 87 odst. 2 písm. b) zákona č. 109/1964 Sb.

¹⁴¹ Zákon č.187/1948 dokonce právo rozhodnout o zrušení družstva přiznával věcně příslušnému ministerstvu (§ 11 odst.1 zákona č.187/1948 Sb.). Následné právní předpisy již možnost zrušovat družstva rozhodnutím orgánu veřejné moci neupravila a rozhodování o zrušení družstev svěřila družstevním organizacím nadřízeným družstvu v rámci hierarchického systému družstevních organizací fakticky však veřejné moci podřízeným, kterým přiznala kromě práva vrchnostensky rozhodovat o zrušení družstev, také právo rozhodnout o slučování družstev (§ 32 písm. b), § 36 odst.2 zákona č. 53/1954 Sb., § 91 odst.2 hospodářského zákoníku).

¹⁴² Když podle § 90 odst.2 hospodářského podléhala usnesení o změnách stanov souhlasu vyšší družstevní organizace, když i původní znění stanov muselo být v souladu s požadavky vyšší družstevní organizace, jejíž souhlas se zřízením družstva byl podmínkou pro jeho založení a existenci, aniž by zákon stanovil bližší kritéria, podle kterých se má nadřízená družstevní organizace při rozhodování o udělení souhlasu se zřízením družstva i se změnami stanov bude řídit. Právo rozhodovat o otázkách fungování družstva bylo omezeno také závaznými

dosáhnout rozhodnutím členů zrušení družstva, není-li již zde vůle na jeho dalším trvání, nebo sloučení družstva, mohla být realizována jen se souhlasem nadřízené družstevní organizace¹⁴³. Protože družstva byla zbavena práva domáhat se ochrany proti zásahům subjektů stojících mimo členskou základnu u nezávislého a nestranného soudu, když rozhodnutí nadřízených družstevních organizací nepodléhala soudnímu přezkumu a tedy nebylo přezkoumáváno, zda důvody pro uplatnění postupů stanovených zákonem byly dány, otevřel se tak prostor pro uplatnění libovůle při rozhodování ve vztahu k podřízeným družstvům, popř. družstevním svazům.¹⁴⁴

Členové družstva nemohli však vykonávat v plném rozsahu ani svá práva, která jsou bezprostředně spojena s družstevním bytem užívaným členem bytového družstva. Tyto zásahy lze považovat za ještě závažnější vzhledem k tomu, že účelem členství člena v družstvu je právě uspokojování bytových potřeb, nikoliv vlastní účast na řízení a činnosti družstva.

4.5 Uplatňování principů bytového družstevnictví v lidových bytových družstvech v letech 1948-1991

V případě zásahů do členských práv nespojených s právem užívat jako nájemce družstevní byt, nebylo v podstatě rozdílu mezi způsobem zásahů do práv členů stavebních a lidových bytových družstev. Naopak pokud jde o práva spojená s užíváním družstevního bytu, zde lze shledat jisté rozdíly vycházející z rozdílné povahy obou typů bytových družstev.

Hospodaření s družstevními byty nebylo upraveno jednotně. Právní vztah člena lidového bytového družstva k družstevnímu bytu upravoval zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který se na stavební bytová družstva nevztahoval.¹⁴⁵ Právní vztah člena

stanovami a směrnicemi nadřízených družstevních organizací a tedy prostor pro uplatnění zájmů členů byl značně redukován.

¹⁴³ § 13 zákona č. 187/1948 Sb., § 4 písm.c), § 36 odst.1 zákona č. 53/1954 Sb., § 89 písm.c), § 91 odst.1 hospodářského zákoníku a § 14 odst.1 písm. a) zákona č. 27/1959 Sb. (toto ustanovení, na rozdíl od ostatních zde uvedených ustanovení však zrušení družstva podmiňuje schválením výkonného orgánu národního výboru, nikoliv nadřízené družstevní organizace).

¹⁴⁴ Např. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.12 shledává v tomto systému i pozitivum spočívající v možnosti členů obracet se svými stížnostmi vůči družstvu na nadřízenou družstevní organizaci, když hierarchicky uspořádaný systém umožňoval zajistit nápravu cestou administrativního zásahu shora, aniž by člen družstva musel řešit věc soudní cestou.

¹⁴⁵ § 75 písm. e) zákona o hospodaření s byty.

stavebního bytového družstva k družstevnímu bytu se řídil ustanoveními občanského zákoníku a dále zejména závaznými vzorovými stanovami vydávanými podle § 508 odst.2 občanského zákoníku Ústřední radou družstev se schválením vlády.¹⁴⁶ Občanský zákoník se sice na nájem bytů lidových bytových družstev rovněž vztahoval, ovšem nikoliv pokud jde o ustanovení o nájmu družstevního bytu¹⁴⁷, byty lidových bytových družstev podléhaly stejnému právnímu režimu jako byty nedružstevní.¹⁴⁸ V podstatě jediný rozdíl mezi nájmem nedružstevního bytu a nájmem bytu lidového bytového družstva spočíval v tom, že pořadníky zájemců o byty lidových bytových družstev nevedl národní výbor, ale lidové bytové družstvo. Na nájem bytu lidových bytových družstev se nevztahovala ani ustanovení o společném členství v družstvu a společném nájmu družstevního bytu, nebo o přechodu nájmu v případě smrti člena družstva.

Z důvodu odlišné právní úpravy nájmu družstevních bytů stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev se také lišil způsob, jakým bylo do práv členů obou typů těchto družstev zasahováno.

V případě lidových bytových družstev se zásah do možnosti družstva a jeho členů nakládat s družstevními byty jeví jako citelnější. Členství v družstvu a nájem družstevního bytu se v případě lidových bytových družstev totiž od sebe zcela oddělily, když ke vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nepostačovalo nabytí členského podílu v bytovém družstvu, neboť nezastupitelnou právní skutečností, na jejímž základě vzniklo členovi lidového bytového družstva právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu¹⁴⁹, bylo rozhodnutí o přidělení bytu vydané místním národním výborem,¹⁵⁰ tedy subjektu stojícího mimo strukturu orgánů družstva, které mělo povahu správního rozhodnutí, a tedy na jeho vydání nebyl právní nárok.¹⁵¹

¹⁴⁶ Vzorové stanovy stavebních bytových družstev z roku 1959, Vzorové stanovy stavebních bytových družstev z roku 1964 a Vzorové stanovy stavebních bytových družstev z roku 1975.

¹⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 29 Cdo 2198/2009.

¹⁴⁸ Např. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 370-371.

¹⁴⁹ V době aplikace zákona o hospodaření s byty se namísto pojmu nájemní smlouva užíval pojem „dohoda o odevzdání a převzetí bytu“ a namísto pojmu nájem pojem osobní užívání bytu, které se podle ustanovení § 871 odst.1 občanského zákoníku, ve znění účinném od 1.1.1992 změnilo na právo nájmu.

¹⁵⁰ § 154 odst.1 občanského zákoníku, v původním znění

¹⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2283/2000 Sb.

Lidové bytové družstvo bylo zbaveno práva rozhodovat o tom, kdo bude užívat byty v jejich vlastnictví, když o otázkách nakládání s nejdůležitějšími majetkovými hodnotami družstva rozhodoval orgán veřejné moci rozhodnutím, které nebylo přezkoumatelné soudem a ani nemohlo být žádnou právní skutečností nahrazeno.¹⁵² Proti rozhodnutí národního výboru o přidělení družstevního bytu se sice mohlo lidové bytové družstvo odvolat, ale pouze k instancně nadřazenému národnímu výboru, tedy opět k instituci stojící mimo strukturu orgánů družstva.¹⁵³

Lidové bytové družstvo při rozhodování národních výborů o přidělování bytů plnilo pouze roli poradní, když předkládalo národnímu výboru návrhy ve formě pořadníků svých členů. Pořadníky se však staly podkladem pro rozhodování národních výborů o přidělení bytů jen v případě, že byly místním národním výborem schváleny.^{154 155} Místní národní výbor byl však oprávněn přidělit byt lidového bytového družstva i uchazeči, který nebyl uveden v pořadníku, a to i nečlenovi družstva.¹⁵⁶

Členové lidového bytového družstva vstupující do družstva v úmyslu uspokojit svojí bytovou potřebu byli tak ponecháni na libovůli národního výboru, zda jim schválením pořadníku a následně přidělením bytu lidového bytového družstva, jehož byli členem, umožní bydlet v družstevním bytě, když žádný opravný prostředek proti rozhodnutí místního národního výboru v úvahu nepřicházel.¹⁵⁷

Přidělovací pravomoc národních výborů bránila členům družstva rozhodovat o dalším osudu družstevního bytu v případě, kdy již nechtěli byt nadále užívat, popř. pro případ své smrti. Po ukončení nájemního vztahu dosavadního nájemce stal se nájemcem ten, komu byt přidělil národní výbor, právnímu nástupci dosavadního člena lidového bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nevznikalo. Jedinou výjimkou

¹⁵² Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. Cpj 50/77.

¹⁵³ § 28 odst.1 zákona č. 41/1964 Sb.

¹⁵⁴ § 16 odst.2 zákona, § 28 odst.1 zákona č. 41/1964 Sb.

¹⁵⁵ Kritéria zařazování členů – zájemců o užívání bytu do pořadníků tak, jak je stanovilo ustanovení § 15 odst.2 zákona č. 41/1956 Sb. byla formulována velice neurčitě, když lidová bytová družstva měla zapsat do pořadníku členy družstva, kteří „ podle naléhavosti bytové potřeby a se zřetelem k významu své práce přicházejí v nejbližším období v úvahu“ , přičemž ani následné vymezení těchto pojmů v zákoně nebylo natolik konkrétní, aby zabránil libovůli při rozhodování. Národní výbor měl tak usnadněnou roli při zdůvodňování, proč pořadník neschválil, proč by některý člen měl být v pořadníku uveden a jiný vymazán, popř. uveden v jiném pořadí.

¹⁵⁶ § 19, § 20 zákona č. 41/1964 Sb.

¹⁵⁷ Členové družstva nejen, že nemohli využít soudní ochrany, ale neměli ani právo odvolat se proti rozhodnutí o neschválení pořadníku k instancně nadřazenému národnímu výboru, když toto oprávnění náleželo pouze lidovému bytovému družstvu jako celku (§ 16 odst.2 zákona č. 41/1964 Sb.)

z nemožnosti rozhodnout o dalším užívání bytu bylo právo uzavřít dohodu o výměně bytu, ovšem i tento právní úkon vyžadoval souhlas místního národního výboru¹⁵⁸.

Přiznáním pravomoci národních výborů rozhodovat o záležitostech, které mají příslušet jen družstvu a jeho členům došlo tak k poškození jak lidového bytového družstva jako takového, tak také jeho členů, kteří nemohli nabyvateli členského podílu garantovat vznik práva na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který převádějící jako nájemce dosud užíval, neboť takovéto právo mohlo vzniknout pouze na základě rozhodnutí národního výboru, nebylo členským právem. Došlo tedy k zásadnímu porušení principu bytového družstevnictví spojujícího členství v družstvu s nájemními právy k družstevnímu bytu.

Zatímco členové lidových bytových družstev, popř. jejich právní předchůdci vstupovali do družstev, které byly označeny nově přijatými právními normami po roce 1948 jako lidová bytová družstva, většinou ještě v době, kdy principy družstevnictví byly dodržovány a tedy předpokládali, že budou moci náležitě využívat svá práva, svobodně disponovat s členským podílem a užívacími právy k družstevnímu bytu a nemohli předpokládat, jakým vývojem se právní úprava bytového družstevnictví bude ubírat a že jejich majetková hodnota spočívající v členském podílu bude tak znehodnocena, členové stavebních bytových družstev, již právní normy upravující činnost družstev znali a pokud do družstva vstoupili, museli si být vědomi, v jakém rozsahu budou moci vykonávat svá práva.

Právo na převod družstevních bytů do vlastnictví členů lidových bytových družstev, které má tato příkoří z doby minulé kompenzovat však vzhledem k tomu, že je přiznáno osobám, které jsou členy družstva a nájemci družstevního bytu v době po nabytí účinnosti zákona č. 42/1992 Sb., nekompensuje zásahy do práv všech poškozených členů. Nekompensuje újmu vzniklou členům lidových bytových družstev, jejichž nájemní vztah k družstevnímu bytu byl již v období let 1948-1991 ukončen¹⁵⁹ a kteří v důsledku platné právní úpravy nemohli s převodem členského podílu převést i užívací práva k družstevnímu bytu a tím dosáhnout odpovídajícího protiplnění za svůj členský podíl. Většina těchto členů přitom za účelem nabytí členství v družstvu vynaložila značnou finanční částku, ať již za koupi členského podílu, nebo vložением členského vkladu do družstva, přičemž někteří tito členové,

¹⁵⁸ § 188 odst.1 občanského zákoníku, § 30 odst.1, odst.2 zákona o hospodaření s byty.

¹⁵⁹ Přičemž o ukončení nájemního vztahu (práva užívat byt)mohl rozhodnout podle § 37 zákona č. 41/1964 Sb. také místní národní výbor.

nebo jejich právní předchůdci, se majetkové podíleli přímo na pořízení družstevního bytu družstvem.¹⁶⁰

Zatímco členové, popř. jejich právních nástupci, pokud na ně přešel nájem bytu lidového bytového družstva smrtí nájemce,¹⁶¹ kteří setrvali v nájemním vztahu ke dni nabytí účinnosti zákona č. 42/1992 Sb., po nabytí účinnosti obchodního zákoníku a zákona č. 509/1991 Sb. novelizujícího podstatně občanský zákoník, kterým došlo ke sjednocení právního režimu bytových družstev, již mohli se svým členským podílem disponovat v plném rozsahu a převést na nabyvatele i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, což se odrazilo i na hodnotě členského podílu a tímto způsobem mohli tak získat značnou majetkovou hodnotu, členové družstva, jejichž nájem družstevního bytu zanikl před nabytím účinnosti obchodního zákoníku a zákona č. 509/1991 Sb., neměli možnost majetkovou hodnotu, které byli zbaveni tím, že členský podíl nedosahoval žádné hodnoty, když s ním nebylo spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dostat zpět a ani jim nevzniklo právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena.

Stejně tak se kompenzace v podobě převodů družstevních bytů do vlastnictví členů netýká „nebydlících členů“, tedy členů družstva, kteří nejsou nájemci družstevního bytu. Protože družstevní byty mohou být převáděny do vlastnictví pouze nájemcům družstevních bytů, nemůže jim být družstevní byt do vlastnictví převeden. Tato skutečnost může se jevit jako nespravedlivá u členů, kterým bylo užívání družstevního bytu znemožněno bezdůvodným nezařazováním do pořadníků lidových bytových družstev nebo upřednostňováním osoby v pořadníku nezapsaném před osobami v pořadníku zapsanými. V důsledku nepřidělení družstevního bytu do užívání je členský podíl člena fakticky neprodejný, s výjimkou případů, kdy tento člen uzavřel s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu, nebo kdy je ve stanovách družstva výslovně uvedeno, že v případě uvolnění družstevního bytu připadne tento byt nebydlícímu členovi a zároveň popsán způsob, jakým se určí, o kterého z nebydlících členů půjde v případě, kdy je těchto nebydlících členů v družstvu více.

¹⁶⁰ Budovy s byty získávala družstva do vlastnictví zpravidla tak, že je vystavěla nebo odkoupila od dosavadního vlastníka.

¹⁶¹ Nájem bytu mohl přejít na právní nástupce, pouze pokud splňovali podmínky uvedené v § 179 odst.1 občanského zákoníku v původním znění, přičemž bylo nerozhodné, zda osoba, na kterou nájem bytu přešel, stala se dědicem členského podílu, protože na dědice členského podílu v lidovém bytovém družstvu nájem družstevního bytu (na rozdíl od dědiců členského podílu ve stavebním bytovém družstvu) ex lege nepřecházel.

4.6 Uplatňování principů bytového družstevnictví ve stavebních bytových družstvech v letech 1948-1991

Stavební bytová družstva na rozdíl od lidových bytových družstev, která již domy s byty ve vlastnictví měla a jejich byty byly tak pouze rozdělovány mezi jednotlivé osoby, prováděla družstevní výstavbu. Významnou část prostředků na výstavbu získávala od členů družstev.

Z tohoto důvodu bylo potřebné potenciální členy motivovat ke vstupu do družstva a složení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Motivací pro členy družstva měla být jistota dlouhodobého a nerušeného užívání družstevního bytu. Člen družstva, který složil další členský vklad, musel mít záruku, že s ním družstvo uzavře dohodu o odevzdání a převzetí družstevního bytu, na jejímž základě mu vznikne právo osobního užívání družstevního bytu. Nepřicházelo proto v úvahu, aby o přidělení družstevního bytu rozhodoval národní výbor, nebo jiný subjekt stojící mimo strukturu orgánů bytového družstva. Byty stavebních bytových družstev byly proto vyňaty z přidělovací pravomoci národních výborů.¹⁶² O přidělování bytů stavebních bytových družstev do užívání členů rozhodoval orgán družstva, nikoliv však libovolně, neboť člen družstva, který splnil podmínku ustanovení § 154 odst.2 občanského zákoníku, tedy splatil slovy občanského zákoníku v původním znění „členský podíl“, tedy uhradil kromě základní členského vkladu také další členský vklad, měl právo na vydání rozhodnutí orgánu družstva o přidělení družstevního bytu do osobního užívání a následně na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu.

Nikoliv každému členovi družstva dostalo se však práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (dohody o odevzdání a převzetí družstevního bytu). Protože počet zájemců o družstevní byty převýšil počet družstevních bytů, který měly být vystaveny, stavební bytová družstva musela pořizovat pořadníky, na jejichž základě bylo rozhodováno o zařazení člena do plánu výstavby.

Pouze členovi družstva, který byl zařazen do výstavby, vznikla povinnost zaplatit další členský vklad a tím i splatit členský podíl ve smyslu ustanovení § 154 odst.2 občanského zákoníku a dalších právních předpisů.¹⁶³

¹⁶² § 11 odst.1 zákona č. 27/1959 Sb., § 75 písm. e) zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

¹⁶³ Vyhláška č. 94/1959 Ú.l., č. 191/1964 Sb., č. 137/1968 Sb., č. 160/1976 Sb., č. 1/1982 Sb., č. 136/1985 Sb.

Zájemce o byt, který nebyl do výstavby zařazen, další členský vklad neplatil, když uhradil pouze zápisné a základní členský vklad jako podmínku pro vznik členství.¹⁶⁴

Stavební bytová družstva sestavovala pořadníky podle kritérií stanovených Vzorovými stanovami stavebních bytových družstev a závaznými směrnici. Prostřednictvím závazných směrnic mohlo tak být zasahováno do rozhodování stavebních bytových družstev o tom, kdo bude zařazen do plánu výstavby a kdo nikoliv a tedy kdo získá možnost užívat družstevní byt a jehož bytová potřeba tak bude uspokojena, shora.¹⁶⁵

Členové stavebních bytových družstev byli na rozdíl od členů lidových bytových družstev skutečnými nájemci družstevních bytů, nikoliv jen nájemci bytů ve vlastnictví bytového družstva. Členství družstva a nájem bytu spolu úzce souviseli, o čemž svědčí ustanovení o společném členství v družstvu, společném nájmu družstevního bytu manželů, právních důsledcích rozvodu manželství a smrti jednoho z manželů na další trvání členství v družstvu a nájmu družstevního bytu, ustanovení o možnosti přechodu členství a nájmu družstevního bytu na dědice.¹⁶⁶

Ani nájemci družstevních bytů stavebních bytových družstev neměli však právo libovolně disponovat se svým členským podílem a tím i právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, neboť právo převést členský podíl v bytovém družstvu bez souhlasu družstva, zákon ani Vzorové stanovy stavebních bytových družstev¹⁶⁷ nezaručovaly.

Tedy člen stavebního bytového družstva mohl tak být poškozen vzhledem k tomu, že bez souhlasu družstva nemohl svůj členský podíl převést, a to tím, že v důsledku zamítavého rozhodnutí družstva přišel o protiplnění, které by se mu za převod členského podílu dostalo.

¹⁶⁴ Např. Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 352.

¹⁶⁵ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 11

¹⁶⁶ § 179 odst. 2 občanského zákoníku, v původním znění.

¹⁶⁷ Např. ve Vzorových stanovách Stavebních bytových družstev vydaných Českým svazem bytových družstev, se kterými vyslovila souhlas vláda ČSR svým usnesením č. 47 ze dne 12.3.1975 a které nabyly účinnosti dne 1.7.1975 (Oehm, J: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu in Černá, S: Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám – aktuální otázky soukromého práva na počátku nového tisíciletí. ASPI – Wolters Kluwer. Praha, 2008, str. 229-230) vyžaduje se k převodu členských práv a povinností na jiného občana souhlas představenstva, přičemž vyslovení souhlasu je podmíněno „vážnými důvody“, které však již definovány nejsou. Naopak k převodu členských práv a povinností mezi příbuznými v řadě přímé, mezi sourozenci, mezi manžely a bývalými manžely a jinými osobami blízkými, pokud žijí ve společné domácnosti s členem, je představenstvo povinno souhlas vyslovit.

Na rozdíl od člena lidového bytového družstva však mohl v případě souhlasu družstva s převodem členského podílu převést také právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí družstevního bytu, což v případě lidového bytového družstva vzhledem k přidělovací pravomoci národních výborů bylo vyloučeno.

V případě členů stavebních bytových družstev právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena částečně reflektuje také významný podíl členů družstva, popř. jeho právních předchůdců na výstavbě družstevních bytů.

Družstevní bytová výstavba byla financována ze tří zdrojů, z majetkového příspěví člena družstva, ze státního příspěvku a z dlouhodobého investičního úvěru na výstavbu. Ideologie politického režimu chápající bydlení jako sociální službu, kterou musí každému člověku zajistit stát a zároveň nedostatek bytů a nemožnost zajistit dostatečné množství bytů centrálně, prostřednictvím státní výstavby bytů¹⁶⁸ přinesl potřebu zapojit do výstavby i samotné obyvatele prostřednictvím jejich členství v družstvu a majetkového příspěvku v podobě členských vkladů, při současném zajištění kontroly činnosti družstva a výstavby jako takové orgány veřejné moci, zejména národními výbory, kteří družstevní bytovou výstavbu prováděnou stavebními bytovými družstvy řídili¹⁶⁹ a nad činností stavebních bytových družstev vykonávali dozor.¹⁷⁰

Přestože úloha státu v družstevní bytové výstavbě byla velice významná, když státní příspěvek pokryl přibližně jednu třetinu nákladů na výstavbu¹⁷¹ a dalším podobně podstatným zdrojem prostředků na výstavbu byl dlouhodobý investiční úvěr poskytovaný Státní bankou československou za značně výhodných podmínek zakotvených vyhláškami o financování družstevní bytové výstavby,¹⁷² nemohla se výstavba obejít bez vkladů členů¹⁷³, které tehdejší předpisy označovaly souhrnným a značně zavádějícím označením členský

¹⁶⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str.9.

¹⁶⁹ § 1 zákona č. 27/1959 Sb.

¹⁷⁰ Po nabytí účinnosti hospodářského zákoníku byla stavební bytová družstva podřízena nadřízeným družstevním organizacím.

¹⁷¹ Národní výbory, které o přiznání příspěvku rozhodovaly, mohly v určitých případech rozhodnout, kromě poskytnutí vlastního příspěvku i o poskytnutí zvláštního příspěvku.

¹⁷² Výhoda spočívala v nízké úrokové sazbě a v době splácení úvěru, která činila zpravidla 30 let, podle vyhlášky č. 136/1985 Sb. dokonce až 40 let, přičemž úvěr byl splatný v pravidelných pololetních splátkách s možností první splátky až po delší době po zahájení prací, zpravidla dva roky od zahájení výstavby, v případě svépomocné výstavby tři roky po zahájení výstavby.

¹⁷³ Vzhledem k tomu, že tyto vklady představovaly poměrně vysokou částku, stát pravidelně ve vyhláškách upravujících financování družstevní bytové výstavby upravoval poskytování půjček členům družstev za zvýhodněných podmínek, aby jim tak umožnil „členský podíl“ splatit a na výstavbě družstevního bytu se podílet

podíl.¹⁷⁴ ¹⁷⁵ Vklad člena družstva nemusel nutně spočívat v zaplacení peněžní částky, ale mohl mít i formu vkladu nepeněžitého¹⁷⁶ v podobě vlastní účasti při pracích na výstavbě v rozsahu stanoveném ve smlouvě o věcném plnění.¹⁷⁷

Jedním z argumentů odůvodňujícím legitimitu povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů, bývá proto uváděna potřeba nápravy pokřivených majetkoprávních vztahů mezi stavebním bytovým družstvem a jeho členem, v důsledku existence stavu, kdy stavební bytová družstva nezískala rozsáhlý majetek sestávající z družstevních bytů svojí podnikatelskou činností, ale za přispění svých členů¹⁷⁸, kteří jej v podstatě financovali ze dvou třetin, neboť i úvěr poskytnutý na výstavbu je tradičně splácen družstvem z prostředků, kterou členové družstva hradí v rámci nájemného. Je však třeba zároveň uvést, že způsob jakým stavební bytová družstva získala tento majetek se nijak podstatně neliší od způsobu, jakým bytová družstva získávají svůj majetek obecně. Pro družstva, a obzvláště družstva bytová, ačkoliv jsou podnikateli ve smyslu platného obchodního zákoníku¹⁷⁹, není vyvíjení podnikatelské činnosti typické, když sdružováním v družstvu členové spíše sledují dosahování úspor nebo využívání služeb poskytovaných družstvem.¹⁸⁰ Ani ve změně socioekonomických poměrech po roce 1989, nelze očekávat, že by bez přispění svých členů družstva disponovala takovým majetkem, aby mohla vystavět dům s byty¹⁸¹, nebo aby jej jen z vlastních prostředků koupila od jiného subjektu, když většina příjmů bytových družstev je účelově určena, neboť za přenechání družstevních bytů do užívání svým členům družstvo

¹⁷⁴ Srov. Dvořák, T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 405-406. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000.

¹⁷⁵ Obsah pojmu „členský podíl“ ve smyslu občanského zákoníku, v původním znění, mohl se v jednotlivých družstvech lišit, protože některá družstva zahrnovala do pojmu členský podíl i základní členský vklad, jiná pouze další členské vklady (Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.352.).

¹⁷⁶ Na rozdíl od platného obchodního zákoníku a jeho ustanovení § 59 odst.2 věty druhé tak vklady spočívající v závazku provedení prací zakázány nebyly.

¹⁷⁷ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.15. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 353.

¹⁷⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.130.

¹⁷⁹ § 2 písm.a), § 34 odst.1 obchodního zákoníku.

¹⁸⁰ Pelikánová, I., Černá S. a kol.: Obchodní právo, Společnosti obchodního práva a družstva.,2. ASPI. Praha 2006, str. 458, 497.

¹⁸¹ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.107.

protiplnění, které by mohlo užít jako zisk nezískává.¹⁸² Jestliže tedy bytové družstvo chce vystavět dům nebo jej koupit od jiného právního subjektu¹⁸³, bez dalších členských vkladů svých členů se obejde jen stěží a pokud členové družstva skutečně další členské vklady do družstva za tímto účelem vnesou, nemůže tato majetková účast sama o sobě odůvodňovat vznik jejich práva na převod bytu do vlastnictví, protože tento členský vklad vkládali s vědomím toho, že vlastníkem vystavěných nebo zakoupených bytů se nestanou oni sami, ale bytové družstvo.¹⁸⁴

Zakotvení povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví členů je však opatřením mimořádným, řešícím důsledky nejrůznějších zásahů do činnosti družstva a omezení, která členy družstva po roce 1948 postihlo. Právě a jen ve spojení s těmito omezeními a zásahy je možné považovat právě způsob, jakým se členové družstva podíleli na výstavbě družstevních bytů za argument podporující myšlenku kompenzovat členům stavebních bytových družstev omezení, kterých se jim v období let 1948 – 1991 dostalo, neboť členové družstva vkládající do družstva značné prostředky za účelem výstavby konkrétního družstevního bytu si jistě zasloužili, aby za tento vklad mohli vykonávat všechna práva, která mají členům bytových družstev příslušet, což se však v plném rozsahu nestalo a z tohoto důvodu je jim přiznána s cílem nahradit jim tuto újmu možnost nabýt vlastnictví k družstevnímu bytu.¹⁸⁵

4.7 Legitimita povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev

Převody družstevních bytů do vlastnictví členů ukládané družstvům ex lege jsou opatřeními mimořádnými, které reagují na více než čtyřicetiletý vývoj bytového družstevnictví, během něhož došlo k závažným zásahům do základních principů, na kterých je bytové družstevnictví založeno a v důsledku těchto zásahů k poškozování členů družstev. Protože po roce 1989 bylo nutné v souvislosti s podstatnými společenskými i ekonomickými změnami vypořádat se s minulostí, a to i ve vztahu k deformovaným bytovým družstvům,

¹⁸² Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.36.

¹⁸³ Např. od obce v rámci procesu privatizace obecního majetku – Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 247.

¹⁸⁴ Srov. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 24-26.

¹⁸⁵ Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 228.

rozhodl zákonodárce uložit družstvům povinnost převést svým členům družstevní byty užívající do vlastnictví, pokud o tento převod projeví zájem, ve snaze zmírnit újmu, která členům družstva vznikla nemožností řádně vykonávat svá práva člena družstva.

Deformace bytových družstev po roce 1948 způsobila nevratné změny, které bylo možno zmírnit jen cestou materiální satisfakce. Vzhledem k tomu, že bytová družstva žádným podstatným majetkem vyjma družstevních bytů nedisponovala a podnikatelské činnosti se většinou nevěnovala, žádný jiný způsob, kterým by bylo možné dostatečně členům družstva kompenzovat důsledky příkoří, které se jim v minulých letech dostalo, tak v úvahu nepřicházel. Zakotvení volné převoditelnosti členského podílu v bytovém družstvu obchodním zákoníkem, v jehož důsledku mohl již člen se svým členským podílem neomezeně disponovat a získat za něj odpovídající protiplnění, nebylo shledáno jako opatření dostatečné.

Pouze mimořádnost situace a časové omezení doby, ve které se členové mohou vyjádřit, zda svého práva na převod využijí a nikoliv, což umožňuje bytovým družstvům včas reagovat v závislosti na počet učiněných výzev k převodu na vzniklou situaci a přizpůsobit jí své další směřování, mohlo ospravedlnit natolik závažné zásahy do vlastnického práva transformujících se družstev. S přihlédnutím k těmto skutečnostem danými neopakovatelným vývojem bytového družstevnictví, skutečně zásadním narušením principů bytového družstevnictví a tím i práv jejich členů a při vědomí zcela podstatných změn právního řádu a celého politického, společenského a ekonomického systému, ke kterým došlo po roce 1989 a jež nemohly být uspokojivě provedeny bez opatření mimořádných, za běžných okolností nepoužitelných a nepřijatelných, lze shledat uložení zákonné povinnosti převést družstevní byty do vlastnictví členů jako opatření nezasahující do vlastnického práva bytového družstva natolik intenzivně, aby takovýto zásah mohl být považován za rozporný s ústavními předpisy.

Účelem ustanovení právních předpisů ukládajících bytovým družstvům povinnost převést družstevní byty do vlastnictví členů je kompenzovat členovi družstva újmu, která mu v předchozím vývoji družstevnictví vznikla tím, že mu bylo znemožněno využít práv, která jsou členům bytového družstva běžně přiznávána. Tato újma nemá povahu újmy majetkové,

neboť jí nelze vyjádřit v penězích.¹⁸⁶ Právní úpravu povinných převodů lze tak považovat za speciální úpravu satisfakce v českém právním řádu. Na rozdíl od jiných případů, ve kterých lze přiznat subjektům práva, kterým vznikla nemajetková újma, satisfakci¹⁸⁷, však právní úprava povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví člena družstva je specifická v tom smyslu, že o výši této satisfakce, kterou se nahrazuje nemajetková újma nerozhoduje s přihlédnutím k závažnosti vzniklé újmy a okolnostem, za kterých k neoprávněnému zásahu do práv člena družstva došlo, soud, nýbrž povinnost družstva poskytnout satisfakci ve formě převedení družstevního bytu ukládá přímo zákon, když člen družstvo na místo žaloby, kterou by se náhrady nemajetkové újmy domáhal, pouze učiní výzvu bytovému družstvu k provedení převodu.¹⁸⁸

Při zodpovídání otázky, zda přiznání práva na převod družstevního bytu do vlastnictví, jakožto satisfakce poskytnutá členovi bytového družstva, je opatřením přiměřeným a nedochází tak k porušení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, je nejprve třeba posoudit, zda přijatá právní úprava není v rozporu s čl. 11 odst.1 Listiny základních práv a svobod zaručující vlastnickému právo všech vlastníků stejný obsah a ochranu.¹⁸⁹ Jen ze samotné zákonné úpravy ukládací družstvo převést svůj majetek svým členům nelze dovozovat, že by družstevní vlastnictví stalo se vlastnictvím nižšího druhu. Bytové družstvo je jako vlastník chráněno stejným způsobem jako každý jiný vlastník, omezeno je, což vyplývá již z jeho samotné povahy, ve svém vlastnickém právu pouze právy členů družstev a nájemců družstevních bytů. Nelze chápat jako porušení rovnosti vlastnického práva stav, kdy jsou ukládány družstvu jiné povinnosti, než jiným subjektům. Každý právní subjekt má totiž svůj specifickou povahu a také specifický vývoj. Žádný jiný právní vztah nemá stejný obsah jako vztah člena bytového družstva a bytového družstva. Proto také účel převodů, kterým je poskytnutí satisfakce členům družstva, nemůže být naplňován stejným způsobem v žádném jiném subjektu než v bytovém družstvu, neboť žádný jiný subjekt neprošel stejným vývojem jako bytová družstva.

¹⁸⁶ Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Linde. Praha. 2006, 12.vydání, str. 319.

¹⁸⁷ Např. § 13 občanského zákoníku, § 54 odst.2 obchodního zákoníku, § 131 odst.4 obchodního zákoníku.

¹⁸⁸ Srov. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009. 2.vydání, str. 199-202. Dědič, J. Obchodní zákoník: komentář. Díl II. Polygon. Praha, 2002, str. 1173-1174, 2.vydání.

¹⁸⁹ Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha, 2010, str. 23-26.

Dále je třeba zabývat se otázkou, zda uložení povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví člena není vyvlastněním ve smyslu čl. 11 odst.4 Listiny základních práv a svobod.¹⁹⁰ Vyvlastněním rozumí se nucené odnětí vlastnictví.¹⁹¹ Bytové družstvo skutečně nedobrovolně o své vlastnictví přichází, nejedná se však o vyvlastnění v tradičním slova smyslu, neboť o vyvlastnění běžně rozhoduje správní orgán správním aktem.¹⁹² Bytovému družstvu je však vlastnické právo odejmuto zákonem, po splnění stanovených podmínek, aniž by zde správní nebo jiný orgán rozhodoval o tom, zda jsou důvody pro odnětí majetku dány nebo nikoliv. Pokud by tedy právní úprava převodů družstevních bytů do vlastnictví člena měla být považována za právní úpravu vyvlastnění, nejedná se o označení zcela přesné. Protože se však svými důsledky vyvlastnění blíží, je třeba zkoumat, zda ustanovení zákona ukládající bytovým družstvům povinnost převést družstevní byty svým členům, není v rozporu s článkem 11 odst.4 Listiny základních práv a svobod, které podmiňuje provedení vyvlastnění veřejným zájmem na vyvlastnění, náhradou za odnětí vlastnického práva a zákonnou úpravou, která vyvlastnění zakotví.

Všechny tyto ústavně zakotvené podmínky jsou splněny.¹⁹³ Povinnost převést družstevní byty ukládá zákon, veřejný zájem je dán výše snahou nahradit členům újmu, která jim bez jejich zavinění v předchozím vývoji bytového družstevnictví vznikla a také náhrada za odnětí vlastnického práva je poskytnuta a to dvojnásobem. Jednak dochází ke snižování majetkové účasti člena v družstvu postupem podle ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů a tím i výše vypořádacího podílu, která se členovi družstva v případě zániku jeho členství v družstvu dostane a dále dochází k úhradě dosud nesplacené části úvěru poskytnutého družstvu, nikoliv členovi družstva.

Takováto náhrada by však jen stěží mohla být považována za přiměřenou, a to zejména v případě někdejších lidových bytových družstev, u kterých ke snižování majetkové účasti ani k úhradě nesplacených částí úvěru nedochází. Za mnohem významnější náhradu lze však považovat zánik povinnosti družstva poskytnout svým členům, jejichž práva byla

¹⁹⁰ Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 23-24.

¹⁹¹ Pavlíček, V. a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2.Práva a svobody. Linde, Praha, 2002. 2. vydání, str. 125.

¹⁹² Hendrych, D. a kol.: Právní slovník. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 1305-1306.

¹⁹³ Srov. Dvořák, T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev. Bulletin advokacie. Ročník: 2003. Číslo: 2, str. 29-30.

v předchozím vývoji bytového družstevnictví poškozována, materiální satisfakci v penězích. Namísto hrazení nemajetkové újmy je tak poskytován družstevní byt.

Právní úpravou povinných převodů je třeba zabývat se i z hlediska přiměřenosti tohoto opatření, tedy zjistit, zda účelu sledovaného zákonem nebylo možné dosáhnout jinak.¹⁹⁴ Účelem ustanovení o povinných převodech je poskytnutí satisfakce za nemajetkovou újmu vzniklou členům družstev. Protože bytová družstva žádným významnějším majetek, z kterého by mohla satisfakci poskytnout většinou nedisponuje a s přihlédnutím k úzkému vztahu člena družstva k družstevnímu bytu, který jako nájemce užívá a na jehož pořízení se často podílel značnou finanční částkou a při vědomí, že zákonem poskytovaná ochrana nájemců družstevních bytů, znemožňující převádět družstevní byt do vlastnictví jiného subjektu než je člen bytového družstva¹⁹⁵, vlastnické právo družstva i v případě, kdy by mu povinnost převést družstevní byty zákon neukládal, značně omezuje, lze považovat satisfakci tímto způsobem poskytnutou za ještě přiměřené opatření, přestože nikoliv zcela účinné, neboť velkému množství členů bytových družstev, kteří byli poškozeni, ani jejich právním nástupcům se satisfakce nedostane, protože jejich nájemní vztah před nabytím účinnosti zákona č. 42/1992 Sb. zanikl, aniž by se nájemcem stal nabyvatel jejich členského podílu v družstvu, a tedy tito členové ani jejich právní nástupci nesplňují podmínky pro převedení družstevního bytu do svého vlastnictví.

¹⁹⁴ Srov. Pavlíček, V. a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2. Práva a svobody. Linde. Praha, 2002. 2. vydání, str. 125.

Srov. § 128 odst.2 občanského zákoníku.

¹⁹⁵ § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

KAPITOLA 5:

PODMÍNKY VZNIKU PRÁVA ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA NA PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO BYTU DO VLASTNICTVÍ

5.1 Právní předpisy upravující podmínky vzniku práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

Zákonodárce uložil bytovým družstvům za určitých podmínek povinnost převést svým členům družstevní byt do vlastnictví. Při posuzování, zda jsou tyto podmínky, které vznik povinnosti družstva odůvodňují, splněny, však mohou vzniknout problémy, neboť výklad některých ustanovení právních předpisů upravující tuto problematiku nemusí být jednotný. Přestože ve většině případů spory ohledně toho, zda bytové družstvo je povinno družstevní byt převést, nevzniknou, když tato povinnost je zcela zřejmá, v nikoliv nepatrné části případů však takovýto spor nastat může. Vzhledem k neustálému prodlužování promlčecích dob pro uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva, v jehož důsledku vzniká stav, kdy potenciální účastníci soudních řízení, a to zejména členové družstva odkládají tento způsob řešení až na okamžik, kdy jim bude hrozit promlčení jejich nároku, nebyla dosud řada sporných otázek vyřešena ani Nejvyšším soudem České republiky. Chybějící judikatura tak ještě umocňuje nejasnosti ohledně aplikace právních norem týkajících se problematiky převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev.

Věc je komplikovanější i tím, že povinné převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev jsou upraveny současně dvěma právními předpisy. Na zákon č. 42/1992, který bytovým družstvům uložil jako první povinnost převádět družstevní byty do vlastnictví svých členů¹⁹⁶ navázal zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, přičemž ustanovení zákona o

¹⁹⁶ Ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. upravující podmínky pro vznik práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena zrušeno nebylo a je dodnes platné, přestože vzhledem k časové omezenosti výzvy k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví členů nelze na jeho základě nabýt v současné době právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena. Vzhledem k tomu, že ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů odkazuje na zákon č.42/1992 Sb., bude se při zkoumání, zda člen družstva, který učinil výzvu před nabytím účinnosti zákona o vlastnictví bytů, učinil výzvu včas a má právo na převod družstevního bytu do svého vlastnictví, postupovat právě podle zákona č. 42/1992 Sb.

vlastnictví bytů upravují podmínky, jejichž splněním vzniká povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena, zčásti odlišně.

S přihlédnutím k délce šestiměsíční prekluzivní lhůty k podání výzev k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví členů, jak jí stanovil zákon č. 42/1992 Sb. v ustanovení § 24, která uplynula dne 28.7.1992¹⁹⁷ a k počátku běhu čtrnáctiměsíční lhůty podle ustanovení § 23 odst.2 zákona č. 72/1994 Sb, která začala běžet 1.května 1994 a skončila ke dni 30.června 1995¹⁹⁸ a tedy k existenci období od 29.července 1992 do 30.dubna 1994, ve kterém sice členové družstev mohli výzvy k převedení družstevních bytů podávat, ale takovéto výzvy nebyly způsobilé vyvolat účinek spočívající ve vzniku povinnosti družstva převést družstevní byt svému členovi, lze hovořit o dvou vlnách převodů družstevních bytů do vlastnictví členů, když ve druhé vlně mohli být uspokojeni ti, kteří z nejrůznějších důvodů družstvo k převodu družstevního bytu do 28.července 1992 nevyzvali. Vzhledem k rozdílům mezi úpravou povinných převodů v zákoně č. 42/1992 Sb. a k úpravě v zákoně o vlastnictví bytů, pokud o subjekty povinných převodů, však nikoliv všichni z těch, kteří v první vlně zaváhali a žádost nepodali, mohli být uspokojeni i ve druhé vlně, neboť zákon o vlastnictví bytů stanovil okruh povinných subjektů a oprávněných subjektů úžeji.

Ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., pokud jde o subjekty povinných převodů, nevzbuzuje na první pohled tolik pochybností jako ustanovení § 23 odst.2 zákona č. 72/1994 Sb., neboť vychází z širokého vymezení subjektů povinných převodů. Každý člen bytového družstva, který je nájemcem bytu, mohl podle ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. vyzvat ve stanovené lhůtě bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na něj družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu. Při užití jazykového výkladu uvedeného ustanovení zákona nelze tedy dojít k jinému závěru než že zákon č. 42/1992 oproti zákonu č. 72/1994 Sb. ukládá tuto povinnost nepochybně všem bytovým družstvům, kteří byli k převodu svými členy – nájemci družstevních bytů vyzváni, nikoliv jen stavebním bytovým družstvům a lidovým bytovým družstvům, tedy družstvům vzniklým před nabytím účinností obchodního zákoníku, který

¹⁹⁷ § 24 zákona č. 42/1992 Sb., § 35 zákona č. 42/1992 Sb.

¹⁹⁸ § 23 odst.2 zákona č. 72/1994 Sb., § 38 zákona č. 72/1994 Sb.

společně se zákonem č.509/1991 Sb. novelizujícím občanským zákoník sjednotil právní režim bytových družstev a nadále již nerozlišoval bytová družstva podle druhů.¹⁹⁹

Jazykový výklad je však zpochybněn užitím výkladu historického, systematického a teleologického. Zákon č. 42/1992 byl vydán s cílem transformovat družstva deformovaná aplikací právních předpisů z předchozího období, ve kterém byly principy družstevnictví potlačovány a v případě bytových družstev pak konkrétně snahou kompenzovat svým členům újmu, která jim nemožností řádného výkonu svých práv jako členů družstva vznikla. Nově vzniklá bytová družstva řídila se však již právní úpravou respektující principy bytového družstevnictví a proto lze úmysl zákonodárce transformovat tato družstva a vztáhnout tak na ně zákon č. 42/1992 Sb. shledat jen stěží.

Ustanovení § 22 odst.1 zákona č. 42/1992 Sb. výslovně vylučuje použitelnost ustanovení § 2 tohoto zákona, tedy i odstavce 3, ve kterém je výslovně uvedeno, že transformaci neprovádějí družstva vzniklá po 1.lednu 1992 podle obchodního zákoníku a tedy bylo by možné i z tohoto ustanovení usuzovat, že transformaci podléhají i bytová družstva vzniklá za účinnosti obchodního zákoníku. Takovýto závěr je však pochybný, neboť nelze najít žádné vysvětlení, proč nově vzniklá bytová družstva, která vznikla a řídila se podle stejných právních předpisů, jako jiná než bytová družstva, měla by procházet transformačním procesem. Spíše se lze domnívat, že zařazení celého ustanovení § 2 zákona č. 42/1992 Sb. mezi ustanovení, která na bytová družstva nedopadají, bylo spíše legislativním nedopatřením, když úmyslem zákonodárce ve skutečnosti bylo neaplikovat na bytová družstva pouze ustanovení odst.1 a odst.2 a osvobodit je tak od povinnosti provádět transformaci podle transformačního projektu.

Zákon o vlastnictví bytu je již při specifikaci subjektů povinných převodů konkrétnější než zákon č. 42/1992 Sb., když výslovně stanoví, že právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva může vzniknout pouze členům družstev – nájemcům bytů, které

¹⁹⁹ Např. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 251 poukazuje na názor, podle kterého právo na převod družstevního bytu má člen kteréhokoliv bytového družstva – nájemce družstevního bytu, tedy nejen stavebního bytového družstva nebo někdejšího lidového bytového družstva nejen pokud učinil výzvu podle zákona č. 42/1992 Sb., ale i pokud ji učinil podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů. K obdobnému závěru dospívá i Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str.22. Takovýto výklad je však nejen v ostrém rozporu se slovním zněním ustanovení zákona o vlastnictví bytů, i z jejich účelem, neboť např. členům družstev založených již podle obchodního zákoníku není co kompenzovat, neboť jejich práva již byla náležitě chráněna nově přijatými právními předpisy.

byly ke dni 1.5.1994 ve vlastnictví (popř. podílovém spoluvlastnictví) družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva nebo stavebních bytových družstev, pokud tyto byty byly vystavěny s finanční, úvěrovou a jiná pomoc podle zvláštních předpisů.²⁰⁰ Ze zákona o vlastnictví bytů je tak zřejmé, že se netýká družstev, která vznikla podle obchodního zákoníku, neboť dnem nabytí účinnosti obchodního zákoníku již právní předpisy družstva nerozlišovala na stavební bytová družstva a lidová bytová družstva.^{201 202}

Pokud by tedy byl za správný přijat takový výklad zákona č. 24/1992 Sb., podle kterého právo na převod družstevního bytu do vlastnictví podle zákona č. 24/1992 Sb. náleží členům všech bytových družstev, kteří včas výzvu učinili, podle zákona č. 72/1994 Sb. již rozhodně všem členům bytových družstev podáním výzvy k převodu družstevního bytu do vlastnictví právo na převod nevzniká a tedy ti členové družstev vzniklých již podle obchodního zákoníku, kteří nepodali výzvu podle zákona č. 24/1992 do 28.6.1992, neučiněním výzvy ve lhůtě do 28.6. 1992 možnost dosáhnout vzniku práva na převod, nenávratně ztratili a netýká se jich tak ani prodlužování promlčecích dob provedené ustanovením § 23 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů a následně ustanoveními čl. II odst.1 zákona č. 103/2000 Sb., čl. II odst. 1 zákona č. 345/2009 Sb., neboť prodloužení promlčecích dob se vždy týká jen členů někdejších stavebních a lidových bytových družstev.

5.2 Převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev – právnických osob

Právnícké osoby mohou být členem bytového družstva a proto i jim může být převeden družstevní byt do vlastnictví. Přestože jedním z principů bytového družstevnictví je

²⁰⁰ § 23 odst.2, § 24 odst.1, odst.2 zákona č. 72/1994 Sb.

²⁰¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 340-341.

²⁰² Přestože z ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů lze dovodit, že by se povinné převody mohly týkat i členů družstev a nájemců družstevních bytů družstev vzniklých podle obchodního zákoníku, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, ve skutečnosti, vzhledem k zastavení zahajování nové družstevní bytové výstavby s finanční, úvěrovou nebo jinou pomocí v roce 1991 žádné takovéto nové družstevní byty nevznikaly. (Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 341).

princip rovnosti členů družstva,²⁰³ platná právní úprava upravuje problematiku převodů družstevních bytů ve vztahu k právnickým osobám odlišně než je tomu u převodů do vlastnictví osob fyzických.

Na členy bytových družstev – nájemce družstevních bytů, které jsou právními osobami se především nevztahuje ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů. Bytové družstvo je proto oprávněno družstevní byt převést i jinému subjektu než právníké osobě, která je nájemcem tohoto bytu a zároveň členem bytového družstva. Lze však důvodně pochybovat o souladu tohoto ustanovení s ústavními předpisy. Listina základních práv a svobod, přestože to výslovně neuvádí, chrání také práva právníkých osob, s výjimkou práv, z jejichž povahy jsou zřejmě, že náleží jen osobám fyzickým.²⁰⁴

Ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů chrání dvě práva, právo na bydlení a právo vlastnické. Zatímco právníkým osobám právo na bydlení nenáleží, neboť právníká osoba vzhledem ke své povaze žádnou potřebu bydlení nemá,²⁰⁵ vlastnické právo právníká osoba nabýt může.

V důsledku vyloučení právníké osoby z působnosti ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů dochází však k ohrožení vlastnického práva právníké osoby, neboť pouze na základě právního úkonu družstva může dojít ke znehodnocení jejího členského podílu, aniž by tomuto důsledku mohla právníká osoba jakkoliv zabránit. Pokud družstvo převede dosud družstevní byt do vlastnictví jiného subjektu než člena družstva a nájemce družstevního bytu, dojde k přeměně družstevního nájemního vztahu na běžný nájemní vztah. Hodnota členského podílu výrazně poklesne, neboť právníká osoba nebude již moci případnému zájemci o členský podíl garantovat právo trvale a nerušeně užívat družstevní byt. Přestože Listina základních práv a svobod v článku 11 odst.1 garantuje vlastnickému právu všech vlastníků stejnou ochranu, ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů poskytuje fyzickým osobám ochranu, kterou osobám právníkým nepřiznává.

²⁰³ Srov. Dvořák, T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 406. Dvořák, T.: Tři poznámky ke třem článkům, Ad Notam. Ročník: 2005. Číslo:5, str.173.Pelikánová, I: Komentář k obchodnímu zákoníku, část II. Linde. Praha 1998, str. 1198-1199.

²⁰⁴ Srov. Pavlíček, V. a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2.Práva a svobody. Linde, Praha, 2002, 2. vydání, str. 40.

²⁰⁵ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu, sp.zn. 26 Cdo 2080/2009.

Ustanovení § 23 odst.2 a § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů rovněž rozlišují mezi členy družstva – fyzickými osobami a členy družstva – právníckými osobami. Tato ustanovení však do vlastnického práva právnické osoby nezasahují. Absence práva na převod družstevního bytu do vlastnictví členů nemůže vést ke znehodnocení členského podílu v družstvu. Ustanovení zákona ukládající družstvům povinnost převést družstevní byty do vlastnictví členů nejsou ani v rozporu s ústavním principem rovnosti. Rovnost nelze chápat jako rovnost absolutní, rovnost neznamena, že by každému muselo být přiznáno jakékoliv právo, stanovení rozdílných podmínek pro určitou skupinu nebo kategorií osob musí však být ospravedlnitelné veřejným zájmem.²⁰⁶

Účelem ustanovení o povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví člena družstva je kompenzovat členům družstev křivdy, kterých se jim v období, kdy principy bytového družstevnictví byly popřeny, dostalo. Právnícké osoby²⁰⁷ se členy bytových družstev v době před přijetím zákona č. 42/1992 Sb. nestávaly,²⁰⁸ přestože jejich členství²⁰⁹ právní předpisy umožňovaly.²¹⁰ I pokud by některá právnická osoba v letech 1948-1991 členem bytového družstva byla, nemohla pociťovat vzhledem ke své povaze²¹¹ vzniklou újmu natolik intenzivně jako osoba fyzická, a z tohoto důvodu lze zákonodárcem provedené rozlišení fyzické a právnické osoby akceptovat.

Právníckým osobám však právo na převod družstevního bytu vzniknout přesto mohlo. Zákon č. 42/1992 Sb. právo na převod družstevního bytu přiznává každému členovi a nájemci družstevního bytu, který výzvu k převodu učinil, bez ohledu na to, zda byl právnickou osobou nebo osobou fyzickou.

Protože však z druhé vlny převodů byly již právnické osoby vyloučeny a neuplatní se tak ve vztahu k právnickým osobám ani ustanovení § 23 odst.2 zákona č. 72/1994, čl. II odst.1 zákona č. 103/2000 Sb., čl. II odst. 1 zákona č. 345/2009 Sb., výzva učiněná po 28.7.1992 již ke vzniku práva na převod družstevního bytu nevedla, stejně tak promlčecí

²⁰⁶ Bobek, M., Boučková, P., Kühn, Z.: Rovnost a diskriminace. C.H.Beck. Praha, 2007, str. 185.

²⁰⁷ Pod označením socialistické organizace.

²⁰⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.140.

²⁰⁹ § 18 a násl. občanského zákoníku v původním znění.

²¹⁰ § 77 odst.1 hospodářského zákoníku, § 14 odst.1 zákona č. 94/1988 nebo § 41 zákona č. 176/1990 Sb.

²¹¹ Srov. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009, 2.vydání, str. 228-230.

doba k uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví členů se v případě právnických osob neprodlužuje.

Nelze souhlasit s názorem²¹², podle kterého se převod družstevního bytu právnické osobě počínaje 1.květnem 1994, tedy nabytím účinnosti zákona o vlastnictví bytů, stal právně nevymahatelným proto, že zákon o vlastnictví bytů omezil okruh oprávněných subjektů jen na fyzické osoby a naopak stal se opět vymahatelným, pokud byl členský podíl převeden na fyzickou osobu. Nabytím účinnosti zákona o vlastnictví bytů totiž nepozbylo účinnosti ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. a právní vztahy vzniklé na základě řádně učiněné výzvy právnické osoby k převodu podle zákona č. 42/1992 Sb. se proto řídí nadále tímto zákonem a právo na převod se tak stalo nevymahatelným až uplynutím zákonem stanovené promlčecí doby.

Protože není vyloučeno, že členský podíl nabude právnická osoba od fyzické osoby, která sama, popř. její právní předchůdce – fyzická osoba učinila výzvu k převodu družstevního bytu do vlastnictví a tedy disponuje právem na převod, je třeba zabývat se otázkou, zda právnická osoba, která výzvu neučinila, ale učinil jí její právní předchůdce, má také právo na převod družstevního bytu do vlastnictví.

Lze se setkat s názorem²¹³, podle kterého při určování, zda bytové družstvo má povinnost družstevní byt převést nebo nikoliv, je rozhodující, kdo je členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu v době převodu. Tento závěr vychází z jazykového výkladu ustanovení § 23 odst.2 a § 24 odst.1, odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

Druhý možný výklad ustanovení zákona o vlastnictví bytů vychází z principů individuální a univerzální sukcese. Z ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů vyplývá povinnost družstva uzavřít smlouvu o převodu družstevního bytu se členem družstva a nájemcem družstevního bytu, který učinil výzvu k převodu. Při použití zásad individuální a univerzální sukcese z toho ustanovení vyplývá, že smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví musí družstvo uzavřít buď se členem družstva, který sám výzvu učinil nebo s jeho

²¹² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 142.

²¹³ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 140.

právním nástupcem, na kterého přešlo právo na převod družstevního bytu, jako jedno z členských práv, ať již v důsledku převodu nebo přechodu členského podílu.²¹⁴

Protože na člena družstva, který nabyt členský podíl od právního předchůdce převodem nebo přechodem přecházejí práva člena družstva, včetně práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, je tedy možné, aby právnická osoba jako právní nástupce osoby, která učinila výzvu k převodu, získala právo na převod tímto způsobem. Právnická osoba nemůže sice vyvolat vznik práva na převod učiněním výzvy k převodu podle zákona č. 72/1994 Sb., může však právo na převod nabýt, pokud právo na převod družstevního bytu náleželo předchozímu členovi, jehož členský podíl byl na právnickou osobu převeden nebo na ní přešel. Rozhodný pro přiznání práva na převod družstevního bytu je tedy stav v době učinění výzvy, pokud výzvu učinil člen družstva – nájemce družstevního bytu, který je fyzickou osobou, dal vzniknout právu na převod družstevního bytu do vlastnictví člena.

K tomuto uvedenému závěru lze se přiklonit i s přihlédnutím ke znění ustanovení čl. II odst.1 zákona č. 103/2000 Sb. a čl. II odst. 1 zákona č. 345/2009 Sb., podle kterého je oprávněným z výzvy i právní nástupce fyzické osoby, přičemž o tom, že by tímto právním nástupcem mohla být jen fyzická osoba zákon nehovoří.²¹⁵

Pokud výzvu k převodu družstevního bytu do vlastnictví podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů učiní právnická osoba a následně dojde k převodu členského podílu na osobu fyzickou, této fyzické osobě právo na převod příslušet nebude, přestože je členem bytového družstva, nájemcem družstevního bytu a právním nástupcem subjektu, který učinil výzvu, neboť právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena doručením výzvy, kterou učinila právnická osoba, právnické osobě nevzniklo a proto nemohlo být ani na nabyvatele členského podílu s ostatními členskými právy převedeno. Je vyloučeno, aby právo na převod družstevního bytu do vlastnictví bytů vzniklo dodatečně, po 30.červnu 1995,

²¹⁴ Přestože výslovně právo na převod právnímu nástupci člena, který učinil výzvu, přiznává až zákon č. 103/2000 Sb. v ustanovení čl. II odst.1 a následně zákon č. 345/2009 Sb. v ustanovení čl. II odst.1, náleželo toto právnímu nástupci člena družstva nepochybně i předtím, a to na základě ustanovení obchodního zákoníku o převodu a přechodu členského podílu, neboť právo na převod družstevního bytu do vlastnictví je jedním z práv člena, která nabývá nabyvatel členského podílu.

²¹⁵ Obě uvedená ustanovení sice zároveň uvádějí, že právo na převod náleží právnímu nástupci oprávněného člena, pouze „pokud splňuje podmínky zákona o vlastnictví bytů na uzavření smlouvy o převodu jednotky“, z tohoto však nelze dovozovat, které podmínky má zákonodárce na mysli, zejména pak, že by se touto podmínkou rozumělo i to, že nabyvatelem je osoba fyzická.

neboť neučiněním výzvy ve lhůtě stanovené v ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů, došlo k prekluzi práva učinit výzvu k převodu družstevního bytu do vlastnictví.

Je však otázkou, nakolik se úmysl, který sledoval zákonodárce omezením okruhu oprávněných subjektů naplnil. Zákonodárce tímto spíše vyvolal mnoho otázek, jejichž zodpovězení je značně obtížné.²¹⁶ Přitom pokud chtěl zákonodárce zabránit tomu, aby družstevní byty byly převáděny právníckým osobám, stejně tohoto cíle tímto způsobem dosáhnout nemohl.

Pokud přijmeme za správný výklad, podle kterého rozhodnou skutečností pro určení, zda je subjekt vzhledem ke své právní povaze oprávněn k převodu, je okamžik převodu²¹⁷, cíl zákonodárce zabránit tomu, aby původně družstevní byt se stal vlastnictvím právnícké osoby, dosažen být nemohl, neboť člen družstva, kterému je družstevní byt do vlastnictví převeden není již ve svém právu disponovat s tímto bytem nijak omezen a může jej tak libovolně převést na právníckou osobu, která se tak nakonec vlastníkem původně družstevního bytu přeci jen stane, i když nikoliv z titulu svého členství v družstvu.

Je sice pravdou, že omezením okruhu oprávněných subjektů jen na osoby fyzické mohl zákonodárce zčásti omezit počet původně družstevních bytů ve vlastnictví právnícké osoby při vědomí skutečnosti, že fyzická osoba, jejíž ekonomická síla je většinou nižší než ekonomická síla osob právníckých, nebude v případě, kdy bytové družstvo bude převod oddalovat nebo zcela odmítat, ochotna domáhat se převodu soudní cestou a tedy tím, že se nestane vlastníkem, nebude mít možnost následně převést vlastnické právo k dosud družstevnímu bytu na osobu právníckou.²¹⁸

Při přijetí výkladu, podle kterého je rozhodnou skutečností pro určení, zda je subjekt vzhledem ke své právní povaze oprávněn k převodu, okamžik učinění výzvy, pak zákonodárce vyvolal přijetím ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví, stav, kdy sice zabrání převodům družstevních bytů právníckým osobám, ovšem pouze částečně, ve vztahu k právníckým

²¹⁶ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 140-141.

²¹⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 140-141.

²¹⁸ Na druhé straně však není vyloučeno, aby právnícká osoba usilující o dosud družstevní bytu nabídla členovi družstva – fyzické osobě zajištění právního zastoupení a nesení všech nákladů spojených se soudním řízením a následně od něj poté, co bude členovi družstva – fyzické osobě družstevní byt převeden, tento byt odkoupila.

osobám, které učinily výzvu k převodu. Pokud však nabyly právnické osoby členský podíl převodem nebo přechodem od osoby disponující právem na převod družstevního bytu do vlastnictví, mohou se převodu družstevní bytu tyto právnické osoby úspěšně domoci. Naopak, nabude-li fyzická osoba členský podíl od člena družstva, který právo na převod družstevního bytu v důsledku výzvy k převodu učiněné právnickou osobou nemá, právo na převod družstevního bytu jí nenáleží.

5.3 Přechod práva na převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

Právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva přechází spolu s členským podílem na nabyvatele. Přestože výslovně je ustanovení o přechodu práva na právní nástupce oprávněné osoby zakotveno v zákoně až od 1.7.2000, kdy nabyt účinnosti zákon č. 103/2000 Sb.²¹⁹ neznámá to, že by snad do 30.června 2000 příslušelo právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena pouze osobám, kteří sami výzvu učinili, neboť i v tomto období právo na převod družstevního bytu do vlastnictví stejně jako ostatní členská práva přecházela na nabyvatele členského podílu podle principu individuální nebo univerzální sukcese.²²⁰

Výslovné zakotvení práva právních nástupců oprávněného člena na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva mělo tak význam pouze deklaratorní. Vzhledem k tomu, že se před přijetím zákona č. 103/2000 Sb. objevovaly i názory, podle nichž právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena má povahu osobního práva náležejícího pouze konkrétnímu členovi, který výzvu učinil a ke konkrétnímu bytu, který tento člen užívá a je proto nepřevoditelné²²¹, mělo zákonné zakotvení přechodu práva na převod družstevního bytu do vlastnictví bytu, přispět i k právní jistotě a odstranění případných pochybností.

²¹⁹ Čl. II odst.1 zákona č. 103/2000 Sb., na který následně navázal čl. II odst.1 zákona č. 345/2009 Sb.

²²⁰ Srov. Římalová, O., Holejšovský J.: Družstva. C.H.Beck. Praha, 1999. 1.vydání, str. 249-250. Dvořák, T.: Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev. Právní rozhledy. Ročník: 2002. Číslo: 6, str. 278.

²²¹ Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví. Právní rádce. Ročník: 1996. Číslo 5, str.16.

Stejně jako přechází právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva na právního nástupce oprávněného člena, přechází také povinnost družstevní byt převést na právního nástupce povinného družstva. Přestože přeměna bytového družstva není jevem tolik častým jako převod nebo přechod členských podílů na právního nástupce člena družstva a možná i proto není, a to ani v později přijatých právních předpisech upravující převody družstevních bytů do vlastnictví člena²²² výslovně uvedeno, že povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena přechází na právního nástupce družstva, neznamena to, že by přeměnou povinného družstva právo člena družstva na převod družstevního bytu do vlastnictví zaniklo.

Právním důsledkem přeměny družstva je přechod práv a povinností zanikajícího subjektu na subjekt, který je právním nástupcem zanikajícího subjektu.²²³ Přeměny družstev a obchodních společností jsou založeny na principu univerzální sukcese.²²⁴ S ostatními povinnostmi přechází tak na právního nástupce povinného družstva i povinnost převést družstevní byt oprávněné osobě.²²⁵ Jakýkoliv jiný výklad by umožňoval družstvům snadno se zbavit břemene, které na jejich majetku v podobě natolik významného práva člena, jakým je právo na nabytí vlastnictví družstevního bytu, vážne a zbavit tak zároveň člena družstva značné majetkové hodnoty.

Zatímco v případě přeměny družstva formou fúze je zřejmé, že povinnost přejde na nástupnický subjekt bez ohledu na to, zda proběhne fúze formou sloučení nebo splynutí, u rozdělení družstev, kde je již nástupnických subjektů více, je třeba již řešit otázku, který z nástupnických subjektů bude mít povinnost družstevní byt členovi družstva převést. Z povahy povinnosti převést družstevní byt pak jednoznačně vyplývá, že povinnost může přejít jen na ten z nástupnických subjektů, který se stal výlučným vlastníkem nebo na ty z nástupnických subjektů, které se staly podílovými spoluvlastníky nemovitosti, v níž je situován družstevní byt²²⁶, jehož nájemcem je člen zanikajícího družstva.²²⁷

²²² zákon č. 103/2000 Sb., zákon č. 345/2009 Sb.

²²³ Černá, S.: Obchodní právo.3.Akciová společnost. ASPI-Wolters Kluwer. Praha, 2006, str. 307

²²⁴ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str.345.

²²⁵ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 28 Cdo 780/2003. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.345. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 345.

²²⁶ Popř. bytová jednotka, pokud již v budově došlo k vymezení jednotek a společných částí domu.

Povinnost převést družstevní byt svému členovi vztahuje se také na družstva, která vznikla postupem podle ustanovení § 49 zákona č. 176/1990 Sb. nebo § 29 zákona č. 72/1994 Sb., vyčleněním části družstva a přechodem vlastnictví k budovám, v němž je situován družstevní byt zatížený právem na převod, vyčleněnému družstvu.

Vzhledem k platné úpravě fúzí a rozdělení bytových družstev, která neumožňuje bytovým družstvům uzavírat fúzi s jiným subjektem než je bytové družstvo a rozdělovat se na jiné subjekty než bytová družstva²²⁸, nemůže nastat stav, kdy se právním nástupcem stane jiný subjekt než opět bytové družstvo.

Naopak změna právní formy bytového družstva na jinou formu, vyloučena není, když zákon č. 125/2008 Sb. pouze podmiňuje změnu právní formy bytového družstva velice přísnou podmínkou, kterou je souhlas všech členů bytového družstva.²²⁹

Každý člen bytového družstva, který disponuje právem na převod družstevního bytu do svého vlastnictví může tak svým rozhodnutím zabránit změně právní formy vyslovením svého nesouhlasu se změnou právní formy. Pokud by však souhlas člen družstva disponující právem na převod družstevního bytu do vlastnictví přesto vyslovil, neznamená to však ještě, že by tím poté, co dojde ke změně právní formy, práva na převod bytu do vlastnictví pozbyl. Souhlas se změnou právní formy a vzdání se práva na převod bytu do vlastnictví, tedy práva, které se již značně přibližuje právu vlastnickému²³⁰ jsou totiž dva zcela různé právní úkony.²³¹

Změnou právní formy družstva nedochází k zániku transformovaného družstva, jmění, práva a povinnosti družstva nepřechází na právního nástupce, neboť nejde o právní

²²⁷Srov. Kuhn, P. a kol.: Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář. C.H.Beck. Praha, 2010.

²²⁸ § 178, § 330 zákona č. 125/2008 Sb.

²²⁹ § 384 zákona č. 125/2008 Sb.

²³⁰ Srov. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl.ÚS 5/05. Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. I.ÚS 676/07.

²³¹ Tuto skutečnost potvrzuje i fakt, že až do nabytí účinnosti zákona č. 125/2008 Sb. žádné takto přísné podmínky pro změnu právní formy bytových družstev obchodní zákoník, který problematiku změn právní formy upravoval, nestanovil a bytové družstvo se tak mohlo na obchodní společnost přeměnit, když nesouhlasící člen se mohl bránit pouze vystoupením z družstva při vědomí, že vypořádací podíl, který obdrží, tržní hodnotě členského podílu povětšinou zdaleka odpovídat nebude (§254 odst.4 obchodního zákoníku ve znění do 30.6.2008). A tedy pokud by byl přijat výklad, podle kterého se družstvo může se změnou právní formy zprostit své povinnosti převádět družstevní byt do vlastnictví, znamenalo by to pro družstvo snadnou příležitost jak se povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví člena zbavit, aniž by oprávněný člen mohl tomuto stavu zabránit.

nástupnictví, ale o právní kontinuitu,²³² když se mění pouze vnitřní právní poměry subjektu a postavení jeho společníků²³³. Práva a povinnosti tedy zůstávají družstvu i po změně její právní formy zachována a tedy také povinnost převést byt zatížený právem na převod oprávněné osobě trvá, a to i přesto, že právní forma povinného subjektu se změnila a povinný subjekt tak již není družstvem, tedy nemá právní formu požadovanou pro vznik povinnosti převést družstevní byt svému členovi zákonem o vlastnictví bytů. Protože však v době vzniku povinnosti převést družstevní byt byl právní subjekt družstvem, splňoval podmínky pro uložení povinnosti převést družstevní byt a proto mu povinnost převést družstevní byt vznikla, je povinen i po změně své právní formy byt svému členovi převést.²³⁴

235

5.4 Družstevní byty převáděné do vlastnictví členů bytových družstev

Předmětem převodů jsou družstevní byty. Zákon č. 42/1992 Sb. byty, kterých se povinné převody týkaly, nijak blíže nespécifikoval, když ve svém ustanovení § 24 spokojil se pouze s konstatováním, že se jedná o byty, jejichž nájemcem jsou členové bytových družstev. Naopak zákon č. 72/1994 Sb. klade již na tyto byty další nároky, když se na základě ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví a § 24 odst.1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, na které ustanovení § 23 odst.2 odkazuje, musí jednat o byty v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová nebo jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě nebo o byty v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstev označených podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva. Z těchto ustanovení zákona o vlastnictví bytů lze pak dovodit závěr, že povinné převody se týkají pouze dvou druhů družstev, a to někdejších stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev.

²³²Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.347.

²³³ Černá, S.: Obchodní právo.3.Akciová společnost. ASPI-Wolters Kluwer. Praha, 2006, str. 353, § 360 odst.1 zákona č. 125/2008 Sb.

²³⁴ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 145-146.

²³⁵ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str.347 dospívá k závěru opačnému, neboť podle něj změnou právní formy družstva dojde k přeměně statusu nájmu družstevního bytu na nájem nedružstevní a povinnost převést družstevní byt tak zanikne, neboť byt užívaný dosavadním členem družstva přestane být bytem družstevním.

Je sice pravdou, že ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů výslovně nehovoří o stavebních bytových družstev a proto pokud by výstavbu s finanční, úvěrovou nebo jinou pomocí podle předpisů o poskytování této pomoci prováděla i jiná družstva než stavební bytová družstva, týkaly by se povinné převody i bytů vystavených s touto pomocí. Protože však právní předpisy upravující výstavbu s finanční, úvěrovou nebo jinou pomocí se vždy výslovně vztahovaly pouze na výstavbu prováděnou stavebními bytovými družstvy^{236 237}, tedy družstvy organizujícími družstevní bytovou výstavbu²³⁸ a vzhledem k zastavení zahajování nové družstevní bytové výstavby s finanční, úvěrovou a jinou pomocí státu, ke kterému došlo v roce 1991²³⁹ a k jejímu obnovení až na základě zákona č. 378/2005 Sb.²⁴⁰, tedy v době, kdy lhůty pro učinění výzvy k převodu dávno uplynuly, nemůže se ustanovení § 24 odst.1 zákona a tedy ani ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů vztahovat na jiné byty než byty ve vlastnictví stavebního bytového družstva, popř. právního nástupce stavebního bytového družstva.²⁴¹

Povinné převody nemusejí se však týkat všech bytů ve vlastnictví někdejších stavebních bytových družstev, neboť není vyloučeno, že stavební bytová družstva provedla výstavbu i bez finanční, úvěrové a jiné pomoci státu, např. jej financovala z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů, které vnesl do družstva člen družstva ve formě členských vkladů.²⁴² V takovémto případě členovi družstva a nájemci družstevního bytu právo na převod nevznikne.²⁴³

Ustanovení § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů výslovně uvádí družstva označována podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva jako typ družstev, která jsou při splnění

²³⁶ Např. § 1 odst. 1 písm. a) vyhl. č. 136/1985 Sb., na kterou odkazuje přímo ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

²³⁷ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.361.

²³⁸ § 1 odst.1 zákona č. 27/1959 Sb.

²³⁹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.341.

²⁴⁰ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 117.

²⁴¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.341.

²⁴² Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005,3.vydání, str. 266.

²⁴³ Vzniká tak nerovnost mezi členy někdejších stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev. Zatímco v případě členů družstev, označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva má právo na převod každý člen – nájemce družstevního bytu, bez ohledu na to, zda se svým členským vkladem podílel na financování výstavby bytu, který jako nájemce užívá, členové stavebního bytového družstva, kteří financovali výstavbu bytu zcela nebo převážně ze svých zdrojů, bez spoluúčasti státu právo na převod nemají.

dalších zákonem stanovených podmínek povinny své byty převést, ovšem pouze za podmínky, že ke dni 1.května 1994²⁴⁴ byly vlastníkem těchto bytů, jejichž nájemcem je člen družstva.²⁴⁵

Lidová bytová družstva jsou bytová družstva vzniklá do 31.12.1991, která nejsou stavebními bytovými družstvy. Počínaje nabytím účinnosti obchodního zákoníku již nebyla bytová družstva rozlišována na stavební a lidová,²⁴⁶ a tedy bytová družstva vzniklá podle obchodního zákoníku již nejsou lidovými bytovými družstvy a ani byty v jejich vlastnictví nejsou proto byty, které by na základě ustanovení § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů byly při splnění dalších zákonem stanovených podmínek zatíženy právem člena na převod do vlastnictví.²⁴⁷

Důvod, proč zákonodárce v ustanovení § 24 odst.2 uvádí výslovně, že se jedná o lidová bytová družstva, když v odst.1 ve vztahu ke stavebním bytovým družstvům takto nečiní souvisí s tím, že lidová bytová družstva družstevní bytovou výstavbu neprováděla a proto je nebylo možné vymezit obdobným způsobem, jako stavební bytová družstva.²⁴⁸

Předmětem převodu jsou, jak výslovně uvádí ustanovení § 24 odst.1 a § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů²⁴⁹, i byty v podílovém spoluvlastnictví bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva a třetího subjektu a byty v podílovém spoluvlastnictví stavebních bytových družstev a třetího subjektu, které byly vystavěny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle předpisů o jejím poskytování. Podílové spoluvlastnictví domů s družstevními byty vznikalo nejčastěji v souvislosti s výstavbou bytů formou nástaveb a vestaveb prováděné stavebními bytovými

²⁴⁴ § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů, § 38 zákona o vlastnictví bytů.

²⁴⁵ Povinnost převodu se netýká bytů, které někdejší lidová bytová družstva nabyly po 1.květnu 1994.

²⁴⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 370-371.

²⁴⁷ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str.341.

²⁴⁸ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 344.

²⁴⁹ Zákon č. 42/1992 Sb. sice hovoří jen o bytech ve vlastnictví bytových družstev, ovšem je zřejmé vzhledem k povaze podílového spoluvlastnictví, že se vztahuje i na byty, jejichž je bytové družstvo pouze podílovým spoluvlastníkem

družstvy v budovách ve vlastnictví jiného subjektu než je stavební bytové družstvo, zpravidla socialistických organizací.²⁵⁰

5.5 Členové bytového družstva oprávnění k převodu družstevního bytu do svého vlastnictví

Zákon o vlastnictví bytu stejně jako zákon č. 42/1992 Sb. podmiňuje vznik práva na převod družstevního bytu určitými podmínkami, které musí člen bytového družstva a nájemce družstevního bytu splňovat. Zejména je třeba, jak jednoznačně vyplývá jak z ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., tak z ustanovení § 23 odst.2 a § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů, aby členství člena v družstvu, popř. v právním nástupci družstva, vůči kterému byla výzva k uzavření smlouvy členem družstva, popř. jeho právním předchůdcem řádně učiněna, v době převodu trvalo a stejně tak aby trval nájem družstevního bytu.²⁵¹ Zanikne-li členství člena – nájemce družstevního bytu v družstvu, a to jakýmkoliv způsobem a tím i nájem družstevního bytu²⁵² nebo zanikne-li pouze nájem družstevního bytu, aniž by současně zaniklo členství nájemce družstevního bytu v bytovém družstvu,²⁵³ zanikne také právo na převod družstevního bytu do vlastnictví, neboť trvání tohoto práva je podmíněno trváním členského a nájemního vztahu.

Ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů pro vznik práva na převod vyžaduje, aby nájemní vztah člena družstva k družstevnímu bytu vymezenému tímto ustanovením vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem.²⁵⁴ Pojem členského podílu použitý v tomto ustanovení zákona je třeba vykládat jako finanční účast člena stavebního bytového družstva na družstevní bytové výstavbě ve vztahu k družstevnímu bytu, jehož je člen družstva nájemcem,²⁵⁵ nikoliv tedy jako členský podíl ve významu, který je mu přikládán po nabytí účinnosti obchodního

²⁵⁰ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 275.

²⁵¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.. 350. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 32.

²⁵² § 714 občanského zákoníku.

²⁵³ Např. výpovědí nájmu družstevního bytu.

²⁵⁴ obdobnou podmínkou stanoví i zákon č. 42/1992 Sb., a to s účinností od 23.6.1992, kdy se součástí zákona stalo ustanovení § 28a.

²⁵⁵ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 352.

zákoníku a zákona č. 509/1991 Sb. podstatně novelizujícího občanský zákoník.²⁵⁶ Zákonodárce přejal do ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů pojem, který se vyskytoval zejména ve vyhláškách upravujících státní podporu družstevní bytové výstavbě²⁵⁷, ale také např. v občanském zákoníku²⁵⁸ a který při je možné považovat za synonymum pojmu členského vkladu užívaného obchodním zákoníkem.

Výslovné uvedení povinnosti splacení členského podílu ve smyslu podílu na bytové výstavbě zamezuje tak vzniku práva na převod těm členům stavebních bytových družstev a nájemcům družstevních bytů, kteří ačkoliv se majetkově na družstevní bytové výstavbě nepodíleli, stali se přesto uživateli družstevních bytů, když jim družstevní byt orgán stavebního bytového družstva přidělil a následně s nimi uzavřel dohodu o odevzdání a převzetí bytu.²⁵⁹ Vzhledem k zastavení družstevní bytové výstavby se státní podporou, ke které došlo v roce 1991,²⁶⁰ a tím i nemožnosti splácet již členské podíly ve smyslu předpisů o družstevní bytové výstavbě se státní podporou, nemohli již podmínky ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů splnit noví členové stavebních bytových družstev, kteří nabyli členství ve stavebním bytovém družstvu originárně²⁶¹ za účinnosti obchodního zákoníku.

Jelikož lidová bytová družstva družstevní bytovou výstavbou neprováděla a skutečnosti, s nimiž byl spojen vznik nájemního vztahu členů družstva k družstevnímu bytu ve vlastnictví lidového bytového družstva byly jiné než splacení majetkové účasti na družstevní výstavbě a rozhodnutí orgánu družstva o přidělení družstevního bytu, také podmínky, které musí člen tohoto družstva splňovat, aby mu vzniklo právo na převod bytu do vlastnictví, jsou formulovány v ustanovení § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů odlišně. Zákon o vlastnictví bytů vyžaduje, aby nájemní vztah člena vznikl na základě skutečností

²⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 31 Cdo 2428/2000 Sb. Dvořák, T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 405-406. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 352- 354.

²⁵⁷ Např. vyhláška č. 94/1959 Ú.l., vyhl. č. 191/1964 Sb., vyhl. č. 137/1968 Sb., vyhl. č. 160/1976 Sb., vyhl. č. 1/1982 Sb., vyhl. č. 136/1985 Sb.

²⁵⁸ § 154 odst.2 občanského zákoníku ve znění do 31.12.1991.

²⁵⁹ Z ustanovení § 154 odst.2 občanského zákoníku ve znění do 31.12.1991 vyplývá povinnost stavebního bytového družstva přidělit do osobního užívání družstevní byt svému členovi, který splatil členský podíl. Zákon však nezakazuje družstvu rozhodnout o přidělení družstevního bytu členovi družstva, který se na pořízení družstevní bytu formou členských vkladů nepodílel.

²⁶⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.341.

²⁶¹ Pelikánová, I. , Černá S. a kol.: Obchodní právo.2. Společnosti obchodního práva a družstva. ASPI. Praha, 2006, str. 492-494.

stanovených zákonem, přičemž v poznámkách pod čarou odkazuje na ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku upravující nájem bytu a na ustanovení § 871 občanského zákoníku, na jehož základě se právo osobního užívání bytu vzniklé podle dosavadních právních předpisů mění na nájem bytu.

Při zkoumání splnění podmínek pro převod je proto třeba zkoumat, zda nájemní vztah člena vznikl v souladu se zákonem účinným v době jeho vzniku. Podle ustanovení § 154 odst.1 občanského zákoníku ve znění do 31.12.1991 je podmínkou vzniku práva na uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu a tedy i práva na osobní užívání bytu rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu lidového bytového družstva podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Pokud nájem družstevního bytu člena bytového družstva, kterému právo nájmu družstevního bytu vzniklo na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, trvá i nadále a člen učinil výzvu k převodu družstevního bytu do svého vlastnictví, má právo na převod družstevního bytu do vlastnictví,²⁶² stejně jako má toto právo člen družstva, na nějž přešel nájem bytu lidového bytového družstva smrtí dosavadního nájemce a člena za předpokladu, že se stal tento právní nástupce členem družstva²⁶³, popř. na základě výměny bytu²⁶⁴.

Právo na převod družstevního bytu do vlastnictví náleží však i členovi někdejšího lidového bytového družstva a nájemci družstevního bytu, kterému vznikl nájem družstevního bytu již podle ustanovení občanského zákoníku ve znění od 1.ledna 1992 uzavřením nájemní smlouvy s někdejším lidovým bytovým družstvem, na jejíž uzavření mu vzniklo právo poté, co nabyt členský podíl převodem od dosavadního člena družstva, nebo na kterého nájem družstevního bytu přešel podle ustanovení § 706 odst.3 nebo § 707 odst.2 občanského zákoníku, nebo který se nájemcem družstevního bytu stal poté, co vstoupil do družstva.²⁶⁵

²⁶³ Přechod nájmu bytu lidového bytového družstva se řídil obecnými ustanoveními o přechodu nájmu bytu, tedy zejména ustanovením § 179 občanského zákoníku. Nájem bytu lidového bytového družstva tedy nepřecházel na dědice, kterému připadl členský podíl, ale mohl přejít jen na osobu splňující podmínky ustanovení § 179 občanského zákoníku.

²⁶⁴ § 188 odst.1 občanského zákoníku ve znění do 31.12.1991

²⁶⁵ Zákonodárce vytváří tak jistou nerovnost mezi členy někdejších stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev. Zatímco u stavebních bytových družstev je vzhledem k dikci ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů a faktické skutečnosti spočívající v zastavení státem podporované družstevní výstavby, vznik práva na převod u člena družstva, který nabyt členství již originárně podle obchodního zákoníku vyloučen, v případě někdejších lidových bytových družstev právo na převod takovémuto členovi družstva vzniknout může, přestože takovýto člen nemohl být v minulosti aplikací norem popírající principy družstevnictví poškozen, když

Naopak právo na převod nenáleží nájemci bytu lidového bytového družstva, kterému byl sice byt přidělen v souladu se zákonem č. 41/1964 Sb., ale který se nestal členem družstva.²⁶⁶

Protože zákon č. 42/1992 Sb. ve svém původním znění žádné obdobné podmínky, které stanovil zákon o vlastnictví bytů neuvádí, měl podle původního znění zákona právo na převod družstevního bytu do vlastnictví v podstatě každý člen družstva, který byl nájemcem bytu a učinil výzvu k převodu bytu do vlastnictví. Ovšem ve skutečnosti i při aplikaci zákona č. 42/1992 Sb., před přijetím novely provedené zákonem č. 297/1992, kterým došlo k doplnění zákona o ustanovení § 28a odst.1 bylo třeba zkoumat, zda nájemní vztah vznikl za podmínek stanovených zákonem, neboť pokud by nájem nevznikl podle právních předpisů, nemohl by trvat ani v době uskutečnění výzvy k převodu a tedy právo na převod družstevních bytů do vlastnictví člena družstva by vzniknout nemohlo.²⁶⁷ Proto bylo zapotřebí, s výjimkou nájemních vztahů vzniklých na základě nájemní smlouvy uzavřené po 31.12.1991, si vždy ověřit, zda členovi družstva a nájemci bytu, popř. jeho právnímu předchůdci byl byt přidělen, a to v případě stavebních bytových družstev rozhodnutím orgánu družstva, v případě lidových bytových družstev rozhodnutím místního národního výboru.

5.6 Výzva k převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

Významnou podmínkou, jejíž splnění je předpokladem pro vznik práva člena družstva a nájemce družstevního bytu na převod družstevního bytu do vlastnictví je včasné učinění výzvy k převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu. Výzva k převodu je jednostranný právní úkon²⁶⁸ člena bytového družstva – nájemce družstevního bytu, neboť k učinění výzvy není třeba souhlasného projevu bytového družstva. Přestože zákon žádné náležitosti výzvy

členem družstva nebyl a nemohla mu tak vzniknout újma, která je mu následně kompenzována a tedy účel převodu u něj být splněn nemůže.

²⁶⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 366. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 268, Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 131.

²⁶⁷ Fiala J. a kol.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde, Praha, 2005, 3. vydání, str. 51.

²⁶⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 146.

nestanoví, je třeba, aby splňovala požadavky určitosti a srozumitelnosti právního úkonu,²⁶⁹ a to přinejmenším uvedením údajů identifikujícími člena družstva, který výzvu činil, družstvo, jemuž je výzva adresována a předmět budoucího převodu.²⁷⁰ Dále musí výzva, pokud je činěna písemně, obsahovat podpis vyzývající osoby.²⁷¹

Zákon nepředepisuje pro výzvu výslovně písemnou formou, a proto v souladu s ustanovením § 40 odst.1 občanského zákoníku lze výzvu učinit i jinak než písemně, aniž by tím byla dotčena platnost tohoto úkonu.²⁷² Učinění výzvy jinou než písemnou formou s sebou vždy nese problém s prokázáním provedení výzvy.²⁷³

Protože výzva člena bytového družstva může, splňuje-li i další zákonem stanovené požadavky, vyvolat zamýšlený účinek, tedy vznik práva na převod pouze, je-li učiněna včas, tedy ve lhůtách stanovených v ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. a v ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů, tedy v období od 28.1.1992 do 28.7.1992²⁷⁴ a v období od 1.5.1994²⁷⁵ do 30.6.1995²⁷⁶, je třeba, aby právě v takto stanovených lhůtách byla družstvu doručena.²⁷⁷ Marným uplynutím lhůt pro učinění výzvy zaniká možnost člena družstva

²⁶⁹ § 37 odst.1 občanského zákoníku.

²⁷⁰ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 146 mezi obligatorní náležitosti výzvy řadí také datum a místo podpisu výzvy. Absence údaje o datu a místě podpisu by však stěží mohla způsobit neplatnost výzvy, když i bez těchto údajů bude výzva dostatečně určitá. Přesto je jisté uvedení údaje o datu učinění výzvy vhodné pro případ sporů mezi družstvem a členem ohledně termínu, kdy výzva byla učiněna, přestože rozhodným okamžikem pro určení, zda výzva byla učiněna včas, není datum učinění výzvy, ale datum jejího doručení družstvu.

²⁷¹ § 40 odst.3 občanského zákoníku.

²⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 1408/2005. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 28.

²⁷³ Nelze však souhlasit s názorem (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 147) snažícím se dovodit obligatornost písemné formy z ustanovení § 46 odst.1 občanského zákoníku s poukazem na to, že výzva směřuje k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti, tedy smlouvy, která může být uzavřena pouze písemně pod sankcí neplatnosti a proto i výzva k jejímu uzavření musí být písemná. Výzva k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a smlouva o uzavření smlouvy o převodu nemovitosti jsou zcela odlišné úkony, přestože na sebe mohou časově navazovat.

²⁷⁴ § 24, § 35 zákona č. 42/1992 Sb.

²⁷⁵ Zákon o vlastnictví bytů sice počátek lhůty pro učinění výzvy k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena výslovně nestanoví, počátek lhůty však vyplývá z principu, podle kterého zákon nepůsobí zpětně, a proto za počátek lhůty k učinění výzvy lze považovat den nabytí účinnosti zákona o vlastnictví bytů.

²⁷⁶ Výzva k převodu doručena družstvu v období mezi 29.7.1992 a 30.4.1995 naopak není způsobilá vyvolat vznik práva na převod (Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.327). Opačný názor má Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck, Praha 2010, str.28, který své tvrzení opírá o znění ustanovení § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví pouze poslední den lhůty, nikoliv její počátek. Tento názor však je v rozporu s jednou ze základních právních zásad, podle nichž zákon nepůsobí zpětně. Výzva k uzavření smlouvy učiněná v době, kdy platná právní úprava žádný takovýto institut neznal, mohla proto jen stěží vyvolat vznik povinnosti družstva převést družstevní byt do vlastnictví.

²⁷⁷ Vzhledem k tomu, že se jedná o lhůty hmotněprávní, ke vzniku práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena nestacčí, aby v poslední den lhůty byla výzva předána orgánu povinnému výzvu doručit, ale je

vyvolat vznik práva na převod družstevního bytu do svého vlastnictví a pokud tedy doručí člen družstva výzvu po uplynutí lhůt stanovených zákonem, nevyvolá taková výzva žádné právní účinky a povinnost převést družstevní byt družstvu nevznikne. Družstvo je však oprávněno i za této situace členovi družstva, který takovouto výzvu učinil, družstevní byt převést, a to na základě svého vlastního rozhodnutí, nikoliv proto, že plní zákonem stanovenou povinnost.²⁷⁸

Člen družstva, který učinil výzvu k převodu družstevního bytu do vlastnictví, má sice právo na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví, nikoliv však povinnost takovouto smlouvu uzavřít, neboť tuto povinnost má, jak je vyplývá z ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb., a jak je výslovně uvedeno v ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů pouze bytové družstvo. Člen družstva nemůže být k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do svého vlastnictví nucen.

Člen družstva však nesmí zneužít svého práva na převod družstevního bytu k poškozování družstva. Pokud člen družstva opakovaně vyzývá družstvo ke splnění zákonem stanovené povinnosti převést mu družstevní byt do vlastnictví a následně vždy uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví uzavřít bez závažného důvodu odmítne, nebo pokud člen družstva, který je jediným zájemcem o převod družstevního bytu v domě, ve kterém dosud nebyly vymezeny jednotky a společné části domu, na převodu vlastnictví družstevního bytu trvá a družstvu tak nezbývat nic jiného než za účelem splnění své povinnosti převést mu družstevní byt do vlastnictví nechat vyhotovit prohlášení vlastníka budovy, které se poté, co člen družstva bez vážného důvodu odmítne převod družstevního bytu do svého vlastnictví realizovat, stane zbytečným dokumentem a náklady na jeho pořízení marně vynaloženými prostředky, bylo by možné s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu uvažovat, zda ze strany člena družstva nejedná se o šikanózní výkon práva, v jehož důsledku může členovi družstva vzniknout povinnost nahradit družstvu škodu, kterou mu svým jednáním v rozporu s dobrými mravy člen družstva způsobil.²⁷⁹

třeba, aby v poslední den lhůty byla výzva skutečně družstvu doručena – Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 147., Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck, Praha 2010, str.28.

²⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 29 Odo 909/2005.

²⁷⁹ Srov. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009. 2.vydání, str. 1234-1236.

Pokud člen družstva, který výzvu k převodu družstevního bytu učinil, ztratí o převod družstevního bytu zájem, ocitá se bytové družstvo vzhledem k neustálému prodlužování promlčecích dob pro uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, v nejistotě, zda v budoucnu bude muset převod družstevního bytu realizovat nebo nikoliv, když není vyloučeno, že člen družstva nyní převod odmítající svůj postoj přehodnotí a bude chtít byt do svého vlastnictví převést, nebo tak bude chtít učinit jeho právní nástupce. Pro družstvo je výhodné, pokud se člen vyjádří jednoznačně a provždy, zda chce převod družstevního bytu uskutečnit nebo nikoliv a v případě, že o převod zájem nemá, svého práva se výslovně vzdá.

Z pohledu člena družstva je naopak vzdání se práva na převod družstevního bytu krokem značně nevýhodným a navíc nevratným, když se jím člen družstva zbavuje značné majetkové hodnoty²⁸⁰, kterou by mohl do vlastnictví nabýt, aniž by za vzdání se svého práva obdržel jakékoliv protiplnění a aniž by mu povinnost jednoznačně se vyjádřit, zda o převod družstevního bytu bude usilovat nebo nikoliv, ukládal zákon. V případě, že člen družstva přesto svého práva na převod družstevního bytu do vlastnictví vzdá, vznikají tak vždy pochybnosti o tom, zda člen družstva učinil tento právní úkon svobodně a nejedná se proto o právní úkon neplatný podle ustanovení § 37 odst.1 občanského zákoníku.

Ke vzdání se práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena nestačí však pouze zpětvzetí výzvy.²⁸¹ Učiněním výzvy k uzavření smlouvy vznikl mezi družstvem a členem dvoustranný závazkový právní vztah, jehož obsahem je právo člena na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví a povinnost družstva takovou smlouvu uzavřít. Závazkový vztah nemůže zaniknout jednostranným úkonem, zpětvzetím výzvy, ale pouze na základě shodného projevu vůle obou účastníků závazkového právního vztahu. K zániku práva na převod proto dojde pouze v případě, kdy družstvo a člen uzavřou dohodu, na jejímž základě právo družstva na převod a povinnost družstva převést družstevní byt zanikne. Takovou dohodou může být dohoda o zrušení dosud nesplněného závazku podle

²⁸⁰ Protože se tímto úkonem člen družstva zbavuje práva na převod družstevního bytu, jako jednoho z členských práv, které tak nemůže již převést s ostatními členskými právy na svého právního nástupce, snižuje tímto i tržní cenu svého členského podílu, neboť existence práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena tržní cenu členského podílu zvyšuje. (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 148)

²⁸¹ Opačný názor zastává Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 148.

ustanovení § 572 odst.2 občanského zákoníku nebo dohoda o vzdání se práva podle § 574 občanského zákoníku.

5.7 Promlčení práva na převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

Právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena, přestože je právem již značně se blížícím právu vlastnickému, když ke vzniku vlastnictví chybí již jen poslední krok, uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a vklad vlastnického práva člena družstva do katastru nemovitostí, vlastnickým právem není. Právo na převod je právem družstevního bytu je obsahem závazkového vztahu mezi bytovým družstvem a členem družstva, který vznikl jednostranným právním úkonem člena bytového družstva, v jehož důsledku přímo ze zákona, bez ohledu na vůli bytového družstva, vzniklo členovi družstva, který splnil všechny zákonem stanovené podmínky právo na převod družstevního bytu do svého vlastnictví.

Protože právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena není právem vlastnickým, může nastat jeho promlčení.²⁸²

Vzhledem k odlišné délce obecné promlčecí doby v občanském zákoníku²⁸³ a v zákoníku obchodním²⁸⁴ je třeba rozhodnout, zda právní vztah mezi členem družstva oprávněného k převodu a družstvem, které je povinno družstevní byt do vlastnictví člena převést, je obchodněprávním vztahem řídícím se, a to i pokud jde o délku promlčecí doby, obchodním zákoníkem, nebo právním vztahem občanskoprávním.

Podle ustanovení § 261 odst.3 písm. b) obchodního zákoníku mezi obchodní závazkové vztahy patří také vztahy mezi členy družstva a družstvem, a je proto nesporné, že délka promlčecí doby se bude řídit obchodním zákoníkem.²⁸⁵ Právo na převod družstevního bytu do vlastnictví může vzniknout jen členovi družstva z titulu jeho členského vztahu

²⁸² § 100 odst.2 občanského zákoníku, § 387 odst.2 obchodního zákoníku.

²⁸³ § 101 odst.1 občanského zákoníku.

²⁸⁴ § 397 obchodního zákoníku.

²⁸⁵ Nesnídál, J.: Převod družstevního bytu do vlastnictví člena. Právní rádce. Ročník: 1999. Číslo:2, str. 11.

k družstvu. Členství v družstvu je obligatorní podmínkou vzniku práva na převod.²⁸⁶ Nečlenovi družstva sice může družstvo byt ve svém vlastnictví převést, ale pouze na základě dobrovolného rozhodnutí a za předpokladu, že tento byt není v nájmu člena bytového družstva.²⁸⁷

Na obchodněprávní povaze právního vztahu mezi družstvem a členem vzniklého na základě řádně učiněné výzvy člena družstva nic nemění ani to, že obsah tohoto právního vztahu je převážně upraven zvláštním právním předpisem, tedy zákonem č. 42/1992 Sb. a zákonem o vlastnictví bytů. Zákon o vlastnictví bytů v části upravující převody družstevních bytů do vlastnictví členů lze považovat za speciální předpis vůči obchodnímu zákoníku.²⁸⁸

Zákon o vlastnictví bytů jako speciální předpis zakotvuje například v ustanovení § 24 odst.9 další důvod zániku členství člena v družstvu, který obchodní zákoník v ustanovení § 231 ani § 232 neuvádí. Zákon o vlastnictví bytů se v ustanovení § 24 odst.9 upravuje problematiku snižování majetkové účasti člena v družstvu, jemuž byl družstevní byt do vlastnictví převeden, umožňuje v ustanovení § 25 odst.1 vyrovnat vypořádací podíl nabyvatele jednotek i jiným způsobem, než jaký je uveden v ustanovení § 234 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

Protože se při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů řeší i natolik závažné otázky ve vztahu mezi družstvem a členem jako je zánik členství člena v družstvu a vypořádání zaniklého členství, nelze dojít k jinému závěru, než že právní vztah mezi družstvem a členem, jehož obsahem je právo člena družstva na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví a povinnost družstva družstevní byt převést, je obchodněprávním závazkovým vztahem a délka promlčecí doby pro uplatnění práva na převod u soudu se tak řídí ustanoveními obchodního zákoníku a je tedy čtyřletá. Případné pochybnosti²⁸⁹ odstranil také Nejvyšší soud České republiky²⁹⁰ a následně i Ústavní soud

²⁸⁶ § 24 zákona č. 42/1992 Sb., § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

²⁸⁷ Srov. § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

²⁸⁸ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 26 Cdo 758/98.

²⁸⁹ Např. Szkandera, P.: Převod bytu do vlastnictví člena družstva. Právní rádce. Ročník: 1999. Číslo: 5, str. 34. domnívá se, že právní vztah mezi družstvem a jeho členem založený výzvou k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva je právním vztahem občanskoprávním, stejně jako všechny právní vztahy mezi družstvem a členem, které se týkají družstevního bytů, který člen družstva užívá.

²⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 26 Cdo 758/98.

České republiky²⁹¹. Oba tyto soudy se zabývaly povahou právního vztahu mezi oprávněným členem družstva a povinným družstvem v souvislosti s řešením otázky věcné příslušnosti soudů v případech, kdy se člen družstva domáhá převodu družstevního bytu do svého vlastnictví soudní cestou a dospěly k závěru, že vzhledem k povaze hmotněprávního vztahu mezi družstvem a členem družstva je dána příslušnost soudu krajského.²⁹²

Protože promlčecí doba počíná běžet ode dne, ve kterém měl být závazek splněn, tedy ode, ve kterém měl být byt převeden,²⁹³ je třeba zabývat se otázkou, do kdy má být družstevní byt převeden. Protože vlastnické právo k nemovité věci nabývá se vkladem do katastru nemovitostí²⁹⁴ a právní vztahy k bytovým jednotkám řídí se ustanoveními právních předpisů, které se týkají nemovitostí,²⁹⁵ je závazek družstva převést družstevní byt do vlastnictví člena splněn až dnem vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí,²⁹⁶ a to přesto, že právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu již ke dni, kdy návrh na vklad vlastnického práva byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.²⁹⁷ Pokud tedy v poslední den lhůty pro splnění své povinnosti družstvo podá návrh na vklad vlastnického práva, je zřejmé, že svou povinnost sice plní, ale opožděně, když hned následující den dostane se do prodlení.²⁹⁸

Zákon č. 42/1992 Sb. nestanovil termín, do kterého je bytové družstvo povinno byt svému členovi převést. Vzhledem k tomu, že již druhý den po doručení výzvy k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena bytové družstvo mohlo a mělo započít s plněním svého závazku, počíná tímto dnem běžet čtyřletá promlčecí doba.²⁹⁹ Pokud tedy členovi družstva nebyl družstevní byt převeden do čtyř let od počátku běhu promlčecí doby a člen družstva zároveň během této lhůty nepodal žalobu, kterou by se převodu domáhal soudní cestou, jeho právo se promlčelo. Ovšem s přihlédnutím ke znění ustanovení § 23 odst.2

²⁹¹ Nález Ústavního soudu, sp.zn. III. ÚS 297/99.

²⁹² § 9 odst. 3 písm. g) občanského soudního řádu.

²⁹³ § 392 odst.1 obchodního zákoníku.

²⁹⁴ § 133 odst.2 občanského zákoníku.

²⁹⁵ § 3 odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

²⁹⁶ § 2 odst.2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

²⁹⁷ § 2 odst.3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

²⁹⁸ Přestože právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva, nepřináší samotné doručení návrhu na povolení vlastnického práva do katastru nemovitostí ještě jistotu, že vklad vlastnického práva bude povolen. Okamžikem doručení návrhu na vklad vlastnického práva nestává se člen družstva ještě vlastníkem převáděného družstevního bytu.

²⁹⁹ § 392 odst.1 obchodního zákoníku.

zákona o vlastnictví bytů se promlčí právo na převod družstevního bytu do vlastnictví jen těm členům družstva, kteří splňují podmínky pro vznik práva na převod družstevního bytu do svého vlastnictví pouze podle zákona č. 42/1992 Sb., nikoliv však podle zákona o vlastnictví bytů.³⁰⁰ Členům družstev, kteří splňují zákonem stanovené podmínky pro převod družstevního bytu do svého vlastnictví i podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů a vyzvali družstvo k převodu podle zákona č. 42/1992 Sb., prodloužila se ustanovením § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů promlčecí doba tak, aby neskončila dříve než členům družstva, kteří výzvu učinili podle zákona o vlastnictví bytů.

Zákon o vlastnictví bytů stanovil dispozitivně přesný termín, do kterého má být smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena uzavřena, a to do 31.prosince 1995. Pokud se družstvo s členem nedohodlo na termínu jiném, zákonem stanovená promlčecí doba uplynula dne 31.prosince 1999.³⁰¹ Členům družstva se tak 1.ledna 2000 jejich právo promlčelo, ovšem nikoliv navždy, neboť nabytím účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., tedy dne 1.7.2000 právo úspěšně se domoci převodu vlastnického práva se těmto členům opět obnovilo, když ustanovení čl. II odst.1 tohoto zákona vyloučilo aplikaci základního ustanovení občanského zákoníku o promlčení³⁰² na práva členů družstva na převod družstevního bytu do vlastnictví a znemožnilo tak družstvům v soudních sporech zahájených po 30.6.2000 úspěšně se bránit splnění své povinnosti vznesením námitky promlčení.^{303 304}

Zákon č. 103/2000 Sb. prodloužil délku promlčecí doby o 10 let, tedy do 30.6.2010³⁰⁵, aby však přijetím zákona č. 345/2009 Sb. došlo k dalšímu prodloužení promlčecí doby až do

³⁰⁰ Např. členové družstva a nájemci družstevního bytu, které jsou právníckými osobami, nebo členové stavebních bytových družstev a nájemci družstevních bytu, kteří jako nájemci a členové družstva užívali byty, které nebyly vystavěny podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.

³⁰¹ § 392 odst.1 obchodního zákoníku.

³⁰² § 100 odst.1 občanského zákoníku.

³⁰³ Srov. Dvořák, T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev. Bulletin advokacie. Ročník: 2003. Číslo: 2, str. 30-31.

³⁰⁴ V této souvislosti vznikají pochybnosti, zda opětovné obnovení vymahatelnosti práva není v rozporu s ústavním principem právní jistoty a ochrany důvěry občanů v právo, jejíž součástí je také zákaz tzv. pravé retroaktivity právních norem (nález Ústavního soudu vyhlášený ve Sbírce zákonů pod č. 131/1994 Sb.), neboť zákonodárce zde mění následky právního vztahu, které nastaly přede dnem její účinnosti. Srov. Dvořák, T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev. Bulletin advokacie. Ročník: 2003. Číslo: 2, str. 30. Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník: velký akademický komentář. Linde. Praha, 2008. 2.vydání, str. 2551.

³⁰⁵ Srov. Dvořák, T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev. Bulletin advokacie. Ročník: 2003. Číslo: 2, str. 29.

31.12.2020. Nedojde-li tedy v budoucnu k dalšímu prodloužení promlčecí doby³⁰⁶, nebudou mít členové družstva možnost počínaje 1.ledna 2021 úspěšně se domoci práva na převod.

Členové družstva, kteří sami, nebo jejich právní předchůdci vyzvali družstvo k převodu bytu do vlastnictví tak mají jistotu, že ještě značně dlouhou dobu budou tímto právem disponovat, aniž by jej realizovali a po stejnou dobu naopak bytová družstva budou v nejistotě, zda oprávněný člen své právo uplatní nebo nikoliv. Zákonodárce tak odkládá konečné řešení problematiky povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví a přitom postupuje v rozporu s účelem právní úpravy povinných převodů. Povinné převody měly zejména kompenzovat svým členům příkoří z předchozího období, ve kterém nemohli členové družstev řádně realizovat svá práva. Pokud však k převodu družstevního bytu dojde např. po 28 letech od data přijetí předpisu, který povinné převody poprvé zakotvil a tedy řadu let poté, co újmy členům, která mají být kompenzovány, vznikly, takovýto převod již svůj účel vzhledem ke značnému časovému odstupu splnit nemůže, zvláště za situace, kdy členem družstva ve většině případů bude v této době již právní nástupce člena družstva, který svá členská práva nemohl v období do roku 1991 řádně realizovat.

Povinné převody družstevních bytů jsou vážným zásahem do práv bytového družstva, jako vlastníka družstevních bytů. Takovýto zásah může být odůvodněn pouze skutečně závažnými důvody. Přijetí předpisů upravující převody družstevních bytů do vlastnictví členů bylo odůvodněno socioekonomickými změnami po roce 1989 a potřebou napravit důsledky předchozího stavu, ve kterém principy bytového družstevnictví byly potlačovány. Mimořádnost takovýchto opatření musí být proto spojena také s jistým časovým omezením takového zásahu.

Zatímco lhůta pro učinění výzvy k převodu byla v souladu s výjimečností přijatého opatření stanovena jako velice krátká, promlčecí doba je stále prodlužována. Jistě lze pochopit prodloužení promlčecí doby k uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví těm členům, kteří výzvu učinili podle zákona č. 42/1992 Sb. tak, aby promlčecí doba neskončila dříve, než skončí členům, kteří vyzvali družstvo k převodu družstevního bytu

³⁰⁶ Další prodloužení promlčecí doby není rozhodně vyloučeno. Původní návrh právního předpisu prodlužujícího promlčecí dobu do roku 2020 totiž původně počítal s prodloužením promlčecí doby až do roku 2040. (Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 533).

až ve druhé vlně, podle zákona o vlastnictví bytů a tedy nevznikly zde komplikace s existencí dvou odlišných právních režimů převodů družstevních bytů do vlastnictví členů.

Zčásti je akceptovatelné i prodloužení promlčecí doby podle zákona č. 103/2000 Sb.³⁰⁷ jako reakce na faktický stav, kdy velké množství převodů nebylo v roce 2000 realizováno, protože družstva měla problémy zejména včas zpracovat prohlášení vlastníka budovy³⁰⁸ a hrozilo zahlcení katastrálních úřadů návrhy na vklad vlastnického práva členů, popř. zavalení soudu žalobami členů družstev, jejichž družstvo jim byt odmítlo převést, popř. převod oddalovalo.³⁰⁹

Prodloužení promlčecí doby o deset let však bylo zcela nepřiměřené a další prodlužování promlčecích lhůt je již značně nepochopitelné.³¹⁰ Opakované prodlužování promlčecích dob jen prodlužuje pasivitu členů, kteří nejsou ochotni domáhat se svého práva soudní cestou a většinou nebudou k takovému způsobu ochotni, dokud jim nebude hrozit ztráta vymahatelnosti jejich práva. Není však rozumného důvodu, proč by měl zákonodárce poskytovat členům družstev neustálým prodlužováním promlčecích dob ochranu, kterou v jiných občanskoprávních nebo obchodněprávních vztazích nezajišťuje, když promlčecí doba je pevně stanovena zákonem a záleží vždy na oprávněném subjektu, zda se svého práva včas domůže nebo nikoliv.

Není zapotřebí, aby zákonodárce prodlužováním promlčecích dob opakovaně vyzýval oprávněné členy k aktivitě při vymáhání svého práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Jen stěžejí lze očekávat, že členové družstva, kteří se dosud svého

³⁰⁷ Nikoliv však způsobem, který zvolil zákonodárce, tedy obnovením vymahatelnosti práva až poté, co se již promlčelo.

³⁰⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009. str. 149-150.

³⁰⁹ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck, Praha, 2009, str. 15-152.

³¹⁰ Je sice pravdou, že členové družstev, kteří dosud splácejí investiční úvěr poskytnutý na výstavby podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě připadající na byt, který užívají, mohou vzhledem k prodlužování promlčecích dob vyčkat s realizací převodu až do doby, kdy bude úvěr připadající na jejich jednotku zcela splacen a nebudou tak muset při převodu splácet nezaplacenou část úvěru jednorázově. Na druhé straně však velké množství členů družstev již má tento úvěr splacen, v případě členů lidových bytových družstev takovýto úvěr ani splacen není a proto tento důvod nemůže být považován za natolik závažný, aby mohl ospravedlnit prodlužování promlčecí doby o desítky let. Práva a povinnosti člena družstva při realizaci převodů družstevních bytů do vlastnictví člena družstva jsou jasně stanovena, ze zákona jednoznačně vyplývá, že převody jsou bezplatné jen relativně a proto není důvodu proč se zabývat v souvislosti s převody družstevních bytů do vlastnictví členů ekonomickou situací členů družstev ve snaze umožnit jim realizaci práva na převod. Je pouze věcí člena družstva, zda prostředky na splacení úvěru k dispozici má a může si tak převod družstevního bytu dovolit, nebo nikoliv.

práva soudní cestou nedomáhali, tak poté, co dojde k prodloužení promlčecí doby učiní. Stejně tak nelze předpokládat, že bytové družstvo, které nebylo ochotno družstevní byt svému členovi převést, jen stěží změní svůj názor nepřevést družstevní byt do vlastnictví člena, bude-li mu zřejmé, že člen družstva se svého práva ještě řadu let domáhat nebude.

Protože ustanovení § 23 odst.2 zákona výslovně umožňuje, aby se bytové družstvo dohodlo s členem družstva na jiném termínu, do kterého bude převod družstevního bytu realizován, otevírá se tak prostor pro jednání mezi družstvem a členem o stanovení konkrétního termínu převodu. Výsledkem takového jednání může být uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nebo uzavření zvláštní dohody o prodloužení lhůty, ve které má být převod družstevního bytu proveden. Stanovení termínu dohodou může být výhodné pro obě smluvní strany, když družstvo získá čas na vyhotovení prohlášení vlastníků budovy, pokud jej dosud nezhotovilo a na přípravu vlastní smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, člen družstva pak na obstarání financí k úhradě částek, k jejichž zaplacení je v souvislosti s převodem družstevního bytu povinen.³¹¹

Bytová družstva ve snaze zabránit podávání žalob členů družstva usilujících o převod družstevních bytů do vlastnictví a obávajících se promlčení svého nároku na převod, přistupovala, zejména v letech 1998 a 1999³¹² k písemnému uznání svého závazku byt do vlastnictví převést³¹³, čímž bylo dosaženo prodloužení promlčecí doby o další čtyři roky.³¹⁴ Vzhledem k neustálému prodlužování promlčecích dob pro uplatnění práva na převod se však tento institut stal spíše historickou záležitostí.

³¹¹ Není přitom ničím neobvyklým, pokud člen družstva uzavře s družstvem smlouvu o smlouvě budoucí s tím, že k realizaci převodu dojde až poté, co bude celý investiční úvěr poskytnutý na družstevní bytovou výstavbou připadající na převáděný byt zcela splacen. (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 150).

³¹² V těchto letech blížil se konec promlčecí doby stanovené zákonem o vlastnictví bytů pro uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena a zároveň nebylo ještě zcela jasné, zda délka promlčecí doby řídí se ustanoveními občanského nebo obchodního zákoníku.

³¹³ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 253,254.

³¹⁴ § 407 odst.1 obchodního zákoníku.

5.8 Převody družstevních bytů do vlastnictví společných členů bytového družstva

Již od nabytí své účinnosti zakotvil občanský zákoník institut společného členství manželů v bytovém družstvu. Zatímco až do 31.12.1991 mohlo vzniknout společné členství manželů jen ve stavebním bytovém družstvu, od 1.1.1992 na základě novely občanského zákoníku, provedené zákonem č. 509/1991 Sb., se právní úprava společného členství manželů v družstvu vztahuje na členství v kterémkoliv bytovém družstvu. Protože právo na převod družstevního bytu náleží pouze členovi bytového družstva, je třeba zkoumat, zda manželům vzniklo společné členství v bytovém družstvu, aby tak mohla být vyřešena otázka, komu se má družstevní byt převádět, zda jen jednomu z manželů nebo oběma manželům do jejich společného jmění.

Z ustanovení § 23 odst.1, odst. 2 a § 24 odst.1, odst.2 zákona o vlastnictví bytů jednoznačně vyplývá, že družstevní byt může být převeden jen členovi bytového družstva. Manžel člena družstva, který sice užívá družstevní byt jako společný nájemce družstevního bytu, ale se vznikem společného nájmu bytu nestal se zároveň společným členem bytového družstva, právem na převod družstevního bytu nedisponuje.

Určení, zda vzniklo společné členství manželů v družstvu nebo nikoliv, se řídí ustanovením § 703 odst.2 občanského zákoníku. Ke vzniku společného členství manželů v družstvu vyžaduje se, aby spolu manželé v době vzniku společného nájmu družstevního bytu trvale žili³¹⁵, a dále, aby právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo jednomu z manželů až po uzavření manželství. Z hlediska vzniku společného členství je tak rozhodující okamžik, kdy vzniklo jednomu z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nikoliv okamžik, ve které dojde k vlastnímu uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Právní úprava vzniku společného členství manželů v bytovém družstvu je zcela v souladu s principem, na kterém je vystaveno manželské majetkové právo, podle kterého majetek nabytý jedním z manželů před vznikem manželství, do společného jmění manželů nenáleží.³¹⁶

³¹⁵ § 703 odst.3 občanského zákoníku.

³¹⁶ § 143 odst.1 písm. a) občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že dosud není zcela jednoznačně vyřešen vztah mezi ustanovením § 703 odst.2 občanského zákoníku upravujícím vznik společného členství manželů v bytovém družstvu a ustanovením § 143 odst.1 písm. a) občanského zákoníku vymezujícím rozsah majetku náležejícího do společného jmění manželů, nemusí být vždy jednoznačné, zda společné členství manželů v družstvu vzniklo nebo nikoliv.³¹⁷

Pokud společné členství v družstvu nevzniklo a byt je tak převáděn jen jednomu z manželů, nestává se takto nabytý majetek součástí společného jmění manželů, neboť tomu brání ustanovení § 143 odst.1 písm. a) občanského zákoníku, podle kterého majetek nabytý jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela do společného jmění manželů nepatří.^{318 319}

Pokud manželé se zákonem stanoveným důsledkem převodu družstevního bytu do vlastnictví člena nesouhlasí, nic jim nebrání uzavřít smlouvu, kterou o tento původně družstevní byt nabytý do výlučného vlastnictví jednoho z manželů, rozšíří své společné jmění manželů a naopak v případě, kdy se dosud družstevní byt stane součástí společného jmění manželů a manželé si přejí, aby pouze jeden z nich byl výlučným vlastníkem bytu, zúžit rozsah společného jmění manželů tak, aby byt náležel jen jednomu z manželů.³²⁰

³¹⁷ Problémy mohou vzniknout zejména v případě, kdy jeden z manželů za trvání manželství nabude členský podíl v družstvu darováním, podle ustanovení § 703 odst.2 občanského zákoníku nepochybně vzniká společné členství v družstvu, neboť právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniklo jednomu z manželů po uzavření manželství, podle § 143 odst.1 písm. a) občanského zákoníku však majetek nabytý některým z manželů za trvání manželství darem do společného jmění manželů, nenáleží. Naopak v případě nabytí členského podílu děděním vzhledem k tomu, že na dědice členského podílu přechází nájem družstevního bytu, nikoliv jen právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, není splněna podmínka pro vznik společného členství spočívající právě ve vzniku práva na uzavření nájemní smlouvy, neboť takovéto právo nevzniká, když nájem bytu přechází na nájemce ex lege. Přesto dosud právní teorie ani soudní praxe neposuzuje otázku, zda při nabytí členského podílu děděním vzniká společné členství manželů nebo nikoliv jednotně (Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 403-405, Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005. 3.vydání, str. 250. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 50. Dvořák, J., Spáčil, J.: Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2011, 3. vydání, str. 257-265. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 2054 – 2055. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 20 Cdo 3672/2007.

³¹⁸ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1668/2003. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 28 Cdo 1889/2004.

³¹⁹ Tuto skutečnost nemůže změnit ani fakt, že prostředky na splácení investičního úvěru poskytnutého na výstavbu družstevního bytu a další platby, ke kterým je člen družstva a nájemce družstevního bytu povinen, plynou již ze společného jmění manželů. Manžel, který členem družstva není, však v případě zániku manželství bude mít podle ustanovení § 149 odst.2 občanského zákoníku právo požadovat, aby mu bylo nahrazeno to, co bylo vynaloženo ze společného majetku na výlučný majetek druhého z manželů.

³²⁰ § 143a odst.1 občanského zákoníku.

Manželé mají i jinou možnost, jak docílit, aby se družstevní byt stal součástí společného jmění manželů, přestože nejsou společnými členy družstva, a to vznik společného členství vyvolat ještě před vlastním převodem družstevního bytu do vlastnictví tím, že výlučný člen družstva převede svůj členský podíl na manžela, kterému tak vznikne nabytím členského podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za trvání manželství a za předpokladu, že manželé spolu trvale žijí, se vznikem společného nájmu vznikne i společné členství manželů v družstvu a družstevní byt tak již bude převáděn do společného jmění manželů.³²¹ Naopak dohoda, kterou by manželé zrušili společné členství v družstvu a přeměnili jej na výlučné členství jen jednoho z manželů by byla pro rozpor s kogentním ustanovením § 703 odst.2 občanského zákoníku absolutně neplatná.³²²

Protože převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva nelze považovat za obvyklou správu majetku, když manželé v důsledku převodu získávají do vlastnictví značnou majetkovou hodnotu a rozsah společného jmění manželů se tak významně mění, je třeba k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena souhlasu obou manželů – společných členů družstva a společných nájemců družstevního bytu. Převod učiněný bez souhlasu jednoho z manželů by byl relativně neplatný.³²³ Naopak pro učinění výzvy k převodu družstevního bytu do vlastnictví souhlas druhého z manželů potřebný není vzhledem k tomu, že samotné učinění výzvy druhého manžela k ničemu nezavazuje, pouze vzniká manželům právo, které však mohou realizovat jen tehdy, pokud s tím budou oba souhlasit.³²⁴

³²¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 402-403. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str. 250.

³²² Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 250. Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009, 2.vydání, str. 2055.

³²³ § 145 odst.2 občanského zákoníku, § 40a občanského zákoníku.

³²⁴ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.143-144.

KAPITOLA 6

BEZPLATNOST PŘEVODŮ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ DO VLASTNICTVÍ ČLENŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV

6.1 Bezplatnost převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev

Zákon č. 42/1992 Sb. i zákon o vlastnictví bytů užívají pojem „bezplatný převod.“³²⁵ Splňuje-li člen družstva zákonem stanovené podmínky, má mu být družstevní byt převeden bezplatně. Nejedná se však o bezplatnost absolutní, neboť z dalších ustanovení zákona č. 42/1992 Sb., stejně jako zákona o vlastnictví bytů, vyplývá, že se jedná o bezplatnost pouze relativní, a tedy člen družstva musí určitou částku vypočtenou zákonem stanoveným způsobem uhradit, jinak převod nemůže být realizován.

Od běžného úplatného převodu se „bezplatný převod“ ve smyslu zákona č. 42/1992 Sb. a zákona o vlastnictví bytů liší tím, že částka, kterou družstvo po svém členovi požaduje, nepředstavuje cenu (hodnotu) jednotky³²⁶, ale účelově určenou platbu. Družstvo, které realizuje „bezplatný převod“ nemůže po svém členovi požadovat žádné další plnění nad rámec plnění, ke kterému je člen družstva podle právních norem povinen.³²⁷

Od běžného bezplatného převodu ve smyslu ustanovení §628 a násl. občanského zákoníku liší se „bezplatný převod“ podle zákona o vlastnictví bytů absencí dobrovolnosti na straně obou smluvních stran³²⁸ a také tím, že se nejedná o převod absolutně bezplatný³²⁹,

³²⁵ § 24 zákona č. 42/1992 Sb., § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

³²⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 351.

³²⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 159.

³²⁸ Družstvo převádí družstevní byt svému členovi proto, že plní zákonem stanovenou povinnost. Poskytnutí majetkové hodnoty na základě právní povinnosti nelze považovat za darování (Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009. 2.vydání, str. 1792).

³²⁹ Bezúplatnost jako znak darování je přitom „charakterizována tím, že za dar nemá dárce dostat nic, co by mělo majetkovou hodnotu (Švestka, J. a kol: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009. 2.vydání, str. 1792).

neboť bez poskytnutí zákonem stanoveného plnění ze strany člena družstva nebude možné účelu převodu dosáhnout.³³⁰

Nikoliv všechny převody družstevních bytů do vlastnictví členů jsou však relativně bezplatné. Relativně bezplatné jsou pouze převody uskutečněné podle ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 a § 24 odst. 1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

Je otázkou, zda relativně bezplatnými převody mohou být přímo ze zákona i jiné převody než převody povinné. Zatímco z ustanovení § 24 zákona č. 42/1992 Sb. je zřejmé, že povinnost převést družstevní byt „relativně bezplatně“ je ukládána družstvům pouze tehdy, pokud jsou povinny družstevní byt převést, zákon o vlastnictví bytů již takto jednoznačný není.

Ustanovení § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů stanoví podmínky, při jejichž splnění je družstvo povinno družstevní byt relativně bezplatně převést, tak, že tyto podmínky mohou být splněny i tehdy, pokud družstvo povinnost převést družstevní byt nemá, tedy v těch případech, kdy člen družstva nepodal výzvu ve lhůtě stanovené v § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů. V takovýchto případech družstvo není povinno družstevní byt převést, ovšem tímto není dotčeno právo učinit tak na základě dobrovolného rozhodnutí.³³¹ Nabízí se pak otázka, zda pokud již k takovémuto převodu přistoupí, musí převod provést relativně bezplatně, nebo zda může za převod požadovat úplatu.

Trvání na relativní bezplatnosti převodu i v těch případech, kdy družstvo k převodu povinno není, může být nevýhodné pro obě smluvní strany a fakticky bránit převodům družstevních bytů do vlastnictví členů družstev, když družstvo by sice bylo ochotno byt převést, ale za protiplnění ve formě kupní ceny, s jejíž výší by člen družstva souhlasil, ale vzhledem k zákonem stanovenému požadavku bezplatnosti k převodu nebude možné přistoupit, neboť družstvo nebude ochotno zbavovat se svého majetku o značné hodnotě bez odpovídajícího protiplnění.

³³⁰ Pokud např. člen družstva nezplatí družstvu částku odpovídající nesplacenému úvěru s příslušenstvím poskytnutým družstvu podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, připadající na převáděný byt, vlastnické právo vzhledem k tomu, že nedílnou součástí smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu členovi je potvrzení banky o zaplacení této částky, členovi družstva nevznikne.

³³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.29 Odo 1408/2005. Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 29 Odo 909/2005.

Užitím jazykového výkladu nelze dospět k jinému závěru, než že veškeré převody mezi družstvem a členem, nastanou-li podmínky ustanovení § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů jsou bezplatné, bez ohledu na to, zda družstvo je povinno převést tyto družstevní byty svým členům, nebo tak činí zcela dobrovolně.³³²

Protože však jazykový výklad je jen jedním z druhů výkladu právních norem, lze užitím výkladů systematického³³³ a teleologického³³⁴ a aplikace principu autonomie vůle v soukromoprávních vztazích dojít k závěru, že družstvu a členovi nic nebrání v tom, aby i pokud jejich právní vztah je právním vztahem ve smyslu § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů, provedli převod družstevního bytu za úplaty ve formě kupní ceny.^{335 336} Trvání na opačném závěru by znamenalo nepřiměřené omezení účastníků soukromoprávních vztahů.

Za mnohem méně spornou je třeba považovat otázku, zda veškeré povinné převody jsou relativně bezplatné. Vzhledem k tomu, že v ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů je výslovně odkazováno na ustanovení § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů, pokud jde o vymezení bytů, kterých se povinnost převést družstevní byt týká, a ustanovení §

³³² Tento názor zastávají také Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 160-161, Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005, 3.vydání, str. 251.

³³³ S přihlédnutím k provázanosti ustanovení § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů s ustanovením § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů, když tato ustanovení jsou umístěna hned za sebou, navazují na sebe, nejsou odděleny žádným nadpisem.

³³⁴ Lze se domnívat, že účelem ustanovení § 23 odst.2 a násl. zákona o vlastnictví bytů je prostřednictvím převodů družstevních bytů členům družstev kompenzovat újmu, která jim v době, kdy byly principy bytového družstevnictví porušovány, vznikla. Zároveň však vzhledem k mimořádnosti takového opatření omezil zákonodárce možnost právo na převod získat stanovením prekluzivní lhůty, do které je třeba výzvou učiněnému bytovému družstvu svůj zájem o převod družstva a tedy o kompenzaci své újmy projevit. Zmeškáním lhůty připravuje se člen o své právo nabýt bezplatně družstevní byt. Pokud by i členové, kteří zmeškali tuto lhůtu, měli právo výlučně jen na bezplatný převod, a to například i nyní, dvacet let po přijetí právního předpisu, který je již v souladu s principy bytového družstevnictví a kdy již vzhledem k časovému odstupu od doby, kdy práva členů družstev byla poškozována, byl by takový postup v rozporu s účelem, za kterým byla úprava bezplatných převodů přijata.

³³⁵ Srov. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 30.

³³⁶ Názor že relativně bezplatné jsou obligatorně pouze převody povinné zastává také Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 350, 364.

³³⁷ Tomuto závěru odpovídá i znění ustanovení § 26 odst.4 zákona o vlastnictví, které stanoví, že v případě bezplatného převodu nevzniká družstvu povinnost vracet státní příspěvky, zatímco v ostatních případech tato povinnost vzniká, z čehož lze dovodit, že zákonodárce počítá i s variantou úplatného převodu družstevního bytu, který jinak splňuje náležitosti ustanovení § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů zakládá bezplatnost převodů, znamená to, že každý povinný převod je zároveň převodem bezplatným.³³⁸

6.2 Hrazení nesplacených úvěrů připadajících na převáděný družstevní byt

Povinností, kterou musí člen družstva disponující na základě ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů právem na převod družstevního bytu do svého vlastnictví, splnit, aby se mohl stát vlastníkem dosud družstevního bytu, je splacení částky, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt.³³⁹

Takovýmto nesplaceným úvěrem je nepochybně úvěr, který byl poskytován někdejšími stavebními bytovými družstvům podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.³⁴⁰ Protože účastníkem úvěrových smluv, na jejichž základě byl úvěr za zvýhodněných podmínek bankou poskytnut, je družstvo, nikoliv jednotlivý člen družstva, který užívá družstevní byt vystavěný s úvěrovou pomocí, platí věřiteli³⁴¹ dlužnou částku v pololetních splátkách družstvo. Ve skutečnosti však úvěry splácí členové družstva a nájemci družstevních bytů, když částky odpovídající výši splátek úvěrů, platí družstvu jako součást nájemného.³⁴²

Protože nabytím vlastnictví dosud družstevního bytu člen družstva přestává být nájemcem družstevního bytu, jeho povinnost platit nájemné převedením družstevního bytu do vlastnictví zaniká, bez ohledu na to, zda bude členem družstva i nadále.

³³⁸ Opačný závěr by totiž mohl vést k faktickému znemožnění realizace práva na převod družstevního bytu, neboť by dávalo bytovému družstvu možnost stanovit si libovolně cenu, za kterou je ochotno družstevní byt převést a jejím stanovením ve výši, kterou nebude člen schopen zaplatit tak bránit svému členovi v realizaci práva na převod družstevního bytu do vlastnictví.

³³⁹ § 24 odst.5 zákona o vlastnictví bytů.

³⁴⁰ Vyhl. č. 94/1959 Ú.l., vyhl. č. 191/1964 Sb., vyhl. č. 137/1968 Sb., vyhl. č. 160/1976 Sb., vyhl. č. 1/1982 Sb., vyl. č. 136/1985 Sb.

³⁴¹ Výběr splátek úvěru a ostatní s tím spojenou agendu vykonává v současné době Československá obchodní banka a.s. vzhledem k tomu, že český stát, který se v důsledku vývoje v oblasti bankovníctví nakonec stal věřitelem z těchto úvěrových smluv, nemá vlastní síť poboček a není proto schopen sám zabezpečit agendu spojenou s úvěrovými smlouvami, který byly uzavřeny mezi bankou a družstvem (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 163-164).

³⁴² Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 271.

Pokud by člen družstva nebyl povinen nesplacenou část úvěru připadající na převáděnou jednotku před jejím převodem do vlastnictví uhradit, vznikla by pro družstvo nepříjemná situace, neboť družstvo, které vlastnické právo k převáděnému bytu pozbylo, muselo by nadále plnit své závazky z úvěrové smlouvy ve stejném rozsahu jako dosud, přestože zdroj pro platby splátek úvěru muselo by získat z jiných zdrojů.

Zvláštní právní úprava splacení části úvěru připadající na převáděnou jednotku je však výhodná i pro členy družstva, vzhledem k tomu, že na budovách a jednotkách ve vlastnictví družstev³⁴³, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o družstevní výstavbě, vázne zástavní právo k zajištění pohledávek úvěrující banky z úvěrové smlouvy. Toto zástavní právo, které vzniklo přímo ze zákona,³⁴⁴ by při absenci jiné právní úpravy zůstalo zachováno i po převodu jednotek do vlastnictví členů družstev a vázlo by i na převedené jednotce.³⁴⁵ Vlastník jednotky, a to včetně vlastníka, který družstvu celou částku nesplaceného úvěru připadající na převáděný byt uhradil, by tak neměl jistotu, že se v budoucnu v důsledku neplnění povinností družstva vyplývajících z úvěrových smluv, nebude realizovat uhrazovací funkce zástavního práva.

Podmínkou pro nabytí vlastnického práva k dosud družstevnímu bytu je zaplacení částky, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu na převáděný byt k datu pravidelné pololetní splátky úvěru. Člen družstva, který se stane nabyvatelem tak hradí, částku, kterou by jinak postupně platil jako součást nájemného, jednorázově.

Člen družstva nemusí uhradit tuto částku ke dni podpisu smlouvy, postačí, když se k její úhradě zaváže. Protože však potvrzení družstva o jejím zaplacení tvoří nedílnou přílohu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, nemůže člen družstva nabytí vlastnictví dříve, než splatí nesplacenou část úvěru s příslušenstvím připadající na převáděný byt.

Družstvo poté, co částku odpovídající nesplacené části úvěru připadající na převáděný byt k datu pravidelné pololetní splátky úvěru od člena družstva obdrží, spolu s pravidelnou splátkou úvěru na dané pololetí převede bance a zároveň určí při této platbě, které jednotky

³⁴³ Případně na spoluvlastnických podílech družstva na budově, v případě, kdy je družstvo pouze podílovým spoluvlastníkem budovy (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 165).

³⁴⁴ § 28b zákona č.42/1992 Sb., § 26 odst.4 zákona o vlastnictví bytu.

³⁴⁵ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 661/2006.

se tato mimořádná platba týká.³⁴⁶ Banka je následně povinna uzavřít s družstvem dodatek k úvěrové smlouvě, na jejímž základě bude vztah mezi bankou a družstvem založený úvěrovou smlouvou nadále pokračovat s tím, že jeho předmětem bude úvěr připadající na dosud nepřeváděné jednotky.³⁴⁷ Zákonodárce tímto způsobem brání bance, aby vypověděla úvěrový vztah pro porušení úvěrových podmínek ze strany družstva, ke kterému došlo rozdělením budovy, na které vážne zástavní právo banky, na jednotky a následnými převody těchto jednotek do vlastnictví členů.³⁴⁸ Protože banka je povinna ponechat úvěry družstvu po celou dlouhou dobu trvání úvěrového vztahu³⁴⁹ za nezměněných podmínek, stát jí kompenzuje tuto majetkovou újmu doplacením rozdílu mezi běžnou úrokovou sazbou a úrokovou sazbou zvýhodněnou pro družstevní bytovou výstavbu, tedy sazbou 1%, ze státního rozpočtu.^{350 351}

Protože úvěr připadající na převáděnou jednotku je již splacen, není důvodu, aby na této jednotce nadále vážlo zástavní právo ve prospěch úvěrující banky. Na základě potvrzení banky o splacení úvěru připadajícího na převáděný byt, dojde proto k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.³⁵²

Úvěrující banka je chráněna před případnými riziky i tím, že zákon družstvu ukládá pojistit nepřevedené jednotky v domě tak, aby i po převodu některých jednotek do vlastnictví členů byl zachován dosavadní rozsah pojištění budovy odpovídající nepřevedeným jednotkám, pokud úvěr připadající na tyto jednotky dosud nebyl splacen³⁵³. Rozsahem pojištění se rozumí druh pojištění a jeho výše.³⁵⁴ Uložení povinnosti družstvu pojistit

³⁴⁶ § 24 odst.6 zákona o vlastnictví bytů

³⁴⁷ § 26 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

³⁴⁸ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005,3.vydání, str. 291. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009 , str. 165.

³⁴⁹ Předpisy upravující družstevní bytovou výstavbu stanovily maximální dobu splatnosti úvěru na 30 let, poslední z vyhlášek o družstevní bytové výstavbě, vyhláška č. 136/1985 Sb. dokonce ještě prodloužila tuto dobu splatnosti na 40 let.

³⁵⁰ § 26 odst.3 zákona o vlastnictví bytů, § 45 zákona č. 21/1992 Sb.

³⁵¹ Srov, Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 293.

³⁵² § 40 odst. 2 písm. b) vyhl. č. 26/2007 Sb.

³⁵³ § 26 odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

³⁵⁴ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 420-421.

nepřevedené družstevní jednotky má zamezit nepříznivým důsledkům spojeným se zničením nebo znehodnocení jednotek zatížených zástavním právem.³⁵⁵

Zatímco o aplikovatelnosti ustanovení § 24 odst. 5 zákona v případě úvěrů poskytnutých družstvům na výstavbu družstevních bytů, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o družstevní bytové výstavbě není třeba pochybovat, již mnohem méně jednoznačné je, zda se tato ustanovení zákona o vlastnictví bytů vztahují i na úvěry jiné. Zatímco v ustanovení § 24 odst.5 a § 24 odst.6 zákona o vlastnictví bytů je použito obecné termínu „úvěry“, ustanovení § 26 odst.1 zákona o vlastnictví bytů hovoří o ponechání úvěru za podmíněk, za nichž byla úvěrová pomoc družstevní bytové výstavbě poskytnuta podle zvláštních předpisů, tedy podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.

Lze souhlasit s názorem³⁵⁶, podle kterého se povinnost uhradit nesplacené úvěry poskytnuté družstvu, připadající na převáděný byt, vztahují kromě úvěrů poskytnutých na výstavbu domů s byty, ještě také na úvěry na rozsáhlejší opravy a stavební úpravy družstevní výstavby, které byly poskytovány podle vyhl. č. 136/1985 Sb. s dobou splatnosti až 10 let,³⁵⁷ neboť tyto úvěry byly poskytovány podle předpisů o družstevní bytové výstavbě, i když nebyly určeny k vlastní bytové výstavbě. Za účelem zajištění pohledávky banky z těchto úvěru rovněž vzniklo úvěrující bance podle ustanovení § 28a zákona č. 42/1992 Sb. zákonné zástavní právo.

Odpověď na otázku, zda se ustanovení § 24 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů vztahuje také na jiné úvěry poskytnuté družstvu např. za účelem modernizace, rekonstrukce, oprav objektu, popř. i za jinými účely, však není již tak jasná.³⁵⁸

Protože ustanovení § 24 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů výslovně neomezuje dosah svého ustanovení jen na úvěry poskytnuté družstvům podle předpisů o finanční, úvěrové a

³⁵⁵ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str.201.

³⁵⁶ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 177, Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 381

³⁵⁷ § 31 vyhl. č. 136/1985 Sb.

³⁵⁸ Názor, že ustanovení zákona o vlastnictví bytů se vztahuje i na tyto úvěry zastává Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 177. Zatočil, J: Převody družstevních bytů do vlastnictví. Právní rádce. Ročník: 1996. Číslo:5, str. 16-17, nikoliv zcela jednoznačně také Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 271, naopak jej odmítá Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 380-381.

jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, bylo by možné se domnívat, že se vztahuje i na úvěry jiné a tedy podstatnou částí smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu je také závazek nabyvatele uhradit družstvu část úvěrů připadající na převáděný byt. Na druhé straně však vzniká otázka, jakým způsobem lze aplikovat ustanovení zákona o vlastnictví bytů na vztah mezi družstvem a úvěrující bankou, který nevznikl podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. V úvěrových smlouvách mezi bankou a družstvem jednak mohou být dohodnuty splátky jiným způsobem, než jako dvě pololetní splátky, jak s tím počítá ustanovení § 24 odst.5 i § 24 odst.6 zákona o vlastnictví bytů a zejména pak úvěrová smlouva nemusí dovolit dlužníkovi předčasné splacení úvěru nebo jeho části a omezení rozsahu zástavního práva pouze na nepřevedené jednotky.

Lze dospět k závěru, že ustanovení § 24 odst.5, § 24 odst.6 a § 26 odst.1 zákona o vlastnictví bytů se na tyto jiné úvěry nevztahuje, neboť tyto úvěry nejsou úvěrovou pomocí na družstevní bytovou výstavbu. Opačný výklad vedl by k absurdním důsledkům, neboť banka by poté, co se družstvo převést družstevní byt převést, musela vzhledem ke znění ustanovení § 26 odst.1 zákona o vlastnictví bytů dodržovat podmínky úvěrových vztahů uvedených v předpisech o družstevní bytové výstavbě, nikoliv podmínky, k jejichž dodržování se smluvní strany podpisem úvěrové smlouvy zavázaly.

Postup, který zákonodárce zakotvil při převodech družstevních bytů do vlastnictví členů, pokud jde o nesplacené úvěry připadající na převáděný byt, vztahuje se tak jen na úvěry poskytnuté podle předpisů o družstevní bytové výstavbě s úvěrovou, finanční a jinou pomocí, nikoliv na úvěry jiné, neboť nelze po bance požadovat, aby se přizpůsobila právní úpravě o poskytování úvěrovou pomocí družstevní bytové výstavbě. Banka a družstva mohou však obdobným způsobem, jaký stanoví zákon o vlastnictví bytů postupovat na základě vlastního rozhodnutí.

Přestože nesplacenými úvěry ve smyslu § 24 odst.5 zákona o vlastnictví bytů zřejmě nejsou jiné úvěry než úvěry poskytnuté družstvům podle předpisů o družstevní bytové výstavbě s úvěrovou, finanční a jinou pomocí, neznamená to, že by člen družstva nemusel část úvěru připadající na převáděnou jednotku, který bude jiným úvěrem, splatit. Splacení části úvěru bude však závazkem nabyvatele ve vztahu k družstvu podle ustanovení § 24 odst.5 zákona o vlastnictví bytů. Závazek nabyvatele splatit nesplacenou část i těchto úvěru

je proto také podstatnou částí smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a jeho splnění podmínkou nabytí účinnosti smlouvy. Splacení části úvěru členem družstva prokazuje v takovémto případě nikoliv v takovémto potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala, ale potvrzení družstva, že závazky nabyvatele vůči družstvu byly vypořádány.³⁵⁹

Protože při uzavírání úvěrových smluv, které nejsou úvěrovými smlouvami podle předpisů o družstevní bytové výstavbě, jsou úvěrové podmínky záležitostí dohody smluvních stran, je nutné, aby družstvo vzalo při sjednávání úvěrových smluv v úvahu možnost, že dojde v budoucnu k převodu družstevních bytů a na tuto alternativu ve smluvním ujednání pamatovalo, jinak se totiž vystavuje hrozbě vzniku stavu, kdy nabyvatel jednotky, ačkoliv svojí část úvěru uhradí, bude mít jednotku, která mu byla převedena, zatížena zástavním právem ve prospěch banky.

Jeví se proto jako velice vhodné upravit v úvěrových smlouvách mezi družstvem a bankou vzájemné vztahy mezi bankou a družstvem obdobně, jak to činí zákon v případě úvěrů poskytnutých podle předpisů o družstevní bytové výstavbě s finanční, úvěrovou a jinou pomocí, tedy umožnit družstvu splatit předčasně část úvěru, v rozsahu připadajícím na převáděný byt a zakotvit povinnost úvěrující banky vydat potvrzení o zániku zástavního práva váznoucího na převáděné jednotce poté, co bude část úvěru připadající na převáděnou jednotku splacena. V opačném případě vzniknou totiž těžko řešitelné problémy, když družstvu nezbude než si částku, kterou mu nabyvatel zaplatil jako část nesplaceného úvěru připadajícího na převáděný byt ponechat a použít ke splacení úvěru bance ve splátkách a nabyvateli nezbude než strpět zatížení jednotky, jejímž se stal vlastníkem, zástavním právem až do doby úplného splacení úvěru.

6.3 Vypořádání závazků člena bytového družstva vůči bytovému družstvu

Podle ustanovení § 24 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů je součástí, a tedy podstatnou částí smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví členů, kteří mají právní nárok na převedení družstevního bytu do vlastnictví podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví

³⁵⁹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 382.

bytů také závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu, přičemž vypořádání těchto závazků je zákonnou odkládací podmínkou účinnosti smlouvy a je proto třeba její splnění katastrálnímu úřadu prokázat v řízení o povolení vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí potvrzením družstva o splacení všech závazků vůči družstvu.

V případě, že závazky družstva vůči členovi převyšují závazky člena vůči družstvu, není jejich úhrada družstvem podmínkou převodu.³⁶⁰ Pokud by jejich úhrada podmínkou převodu byla, mohla by družstva jejich neuhrazením bránit převodu vlastnictví družstevního bytu.³⁶¹ Zákonodárcem použitý pojem „vzájemně vypořádat závazky“ je tak třeba chápat pouze tak, že člen družstva se zaváže uhradit své dluhy vůči družstvu a družstvo se zaváže takovéto plnění přijmout. Takovýto výklad je v souladu s účelem zákonného ustanovení, kterým je dosáhnout cíle, aby po nabyvateli, který získal do vlastnictví bytovou jednotku, nezůstaly dluhy, které by družstvo muselo často obtížně vymáhat.

Členství v družstevním bytu a nájem družstevního bytu spolu sice úzce souvisí, ovšem pouze, stanoví-li tak výslovně zákon.³⁶² Z tohoto důvodu je nutné rozlišovat i při vypořádání vzájemných vztahů družstva a člena závazky člena vůči družstvu z titulu členského vztahu od závazků člena vůči družstvu z titulu vztahu nájemního.³⁶³

Závazky nájemce družstevního bytu vůči pronajímateli družstevního bytu nelze proto zařadit mezi závazky uvedené v ustanovení § 25 odst.5 zákona o vlastnictví bytů. Protože však před převodem družstevního bytu do vlastnictví člena musí být i závazky vyplývající z nájemního vztahu, konkrétně závazky z nájemného určeného na financování oprav a údržby budovy a ze zisku nebo schodku bytového hospodářství družstva vztahujícího se ke konkrétnímu domu vypořádány,³⁶⁴ je vzájemné vypořádání těchto prostředků také podstatnou částí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky mezi družstvem a členem, a to na základě ustanovení § 25 odst.7 zákona o vlastnictví bytů.

³⁶⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 379.

³⁶¹ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 272. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 182. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 379.

³⁶² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 32.

³⁶³ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 440/2001.

³⁶⁴ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 385.

Nájemné na financování oprav a údržby budovy je placeno formou záloh a je proto třeba před převodem družstevního bytu do vlastnictví člena vyúčtováním těchto záloh zjistit rozdíl mezi částkou skutečně zaplacených záloh a skutečnou částkou nacházející se na tzv. fondech oprav (fondech dlouhodobých záloh na opravy a investice)³⁶⁵, které jsou vytvářeny pro jednotlivé budovy, objekty, hospodářská střediska.³⁶⁶ Disponuje-li proto družstvo více budovami, je povinno toto vypořádání důsledně členit podle jednotlivých domů (středisek bytových hospodářství), neboť prostředky na opravy a údržbu bytů a domu se soustřeďují v družstvu vždy ve vztahu k jednotlivým domům.

Pokud bude při vypořádávání zjištěn nevyčerpaný zůstatek připadající na převáděnou jednotku, převede se právnícké osobě zabezpečující správu domu, a není-li správa domu zajišťována právníckou osobou, nabyvateli jednotky.³⁶⁷ Zjistí-li se však vyúčtováním záloh nedoplatek, je člen družstva povinen ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky zavázat se k jeho úhradě.

Předmětem vypořádání je dále vypořádání kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, tedy nerozděleného zisku vytvořeného v příslušném středisku bytového hospodářství, kterým je dům, ve kterém se nachází bytová jednotka. Zisk vznikne, pokud výnosy střediska bytového hospodářství jsou vyšší než jeho náklady.³⁶⁸

Pokud se zjistí naopak dluh z činnosti konkrétního střediska bytového hospodářství, je nabyvatel povinen jej v rozsahu připadajícím na převáděný byt uhradit³⁶⁹, neboť dluhy vyplývající z činnosti konkrétního střediska bytového hospodářství jsou povinni jednotliví nájemci – členové střediska družstvu v plné výši zaplatit.³⁷⁰

Nikoliv každé bytové družstvo vytváří střediska bytového hospodářství a člení hospodaření družstva na bytové a ostatní hospodářství a hospodaří tedy jako celek.³⁷¹ U družstev, které vlastní pouze jeden dům, nevzniká totiž potřeba vytvářet fondy bytového

³⁶⁵ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 71-72.

³⁶⁶ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005,3.vydání, str. 272-273.

³⁶⁷ § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů.

³⁶⁸ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005,3.vydání, str. 274.

³⁶⁹ § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů věta druhá.

³⁷⁰ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005. 3.vydání, str. 275-276.

³⁷¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 386.

hospodářství a z tohoto důvodu ani vypořádávat zůstatky a nedoplatky na fondech bytového hospodářství, neboť není co vypořádávat.³⁷²

Protože družstva, která bytová střediska nevytvářejí, vykazují jediný výsledek hospodaření za celé družstvo a všechny činnosti, tedy jak za bytové, tak ostatní hospodářství³⁷³, přičemž toto ostatní hospodaření předmětem vypořádání podle ustanovení § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů není, nemůže být po členovi požadováno, aby se podílel na případných ztrátách družstva z celkového hospodaření družstva, neboť podle ustanovení § 222 odst.2 obchodního zákoníku člen družstva za závazky družstva neručí, když mu může být pouze uložena rozhodnutím členské schůze uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva, ovšem pouze, pokud to stanovy připouští, a nejvýše do výše trojnásobku členského vkladu. Dluhy z bytového hospodářství nelze však se ztrátami družstva ztotožňovat, neboť zde se jedná o schodky hospodaření spojené s bydlením, nikoliv s ostatní činností družstva³⁷⁴ tedy o závazky, které plynou z družstevního nájemního vztahu³⁷⁵ a nájemci – členové střediska bytového hospodářství, nikoliv však členové družstva, kteří nejsou nájemce družstevních bytů v tomto středisku bytového hospodářství, jsou proto povinni tyto ztráty uhradit, aniž by výše, do které jsou povinni je hradit, byla zákonem stanovena.³⁷⁶

Z ustanovení § 25 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů není zřejmé, zda má být součástí smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena, přesné vyčíslení závazků člena družstva vůči družstvu, popř. družstva vůči členovi, nebo pouze závazek člena uhradit nedoplatky, popř. závazek družstva převést nevyčerpané zůstatky členovi, popř. právnické osobě zabezpečující správu domu.

Provedení přesného vyčíslení vzájemných dluhů družstva a člena z titulu nájemného na financování oprav a údržby budovy a kladných zůstatků prostředků ze zisku bytového hospodaření k okamžiku převodu je komplikováno tím, že vyúčtování zisku nebo ztráty

³⁷² Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005.3.vydání, str. 275. Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.386. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 74.

³⁷³ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str. 275.

³⁷⁴ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 74, 178.

³⁷⁵ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005,3.vydání, str. 276.

³⁷⁶ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005,3.vydání, str. 275-276.

bytového hospodářství a vyúčtování prostředků na tzv. fondu oprav se provádí zpětně. Konkrétní částka nedoplatku nebo přeplatku se každým dnem mění, jiná je ke dni sepsání smlouvy, jiná ke dni podpisu smlouvy, jiná ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí³⁷⁷ Jako nejvhodnější se proto jeví, pokud je ve smlouvě uvedena částka vzešlá z posledního provedeného vyúčtování s tím, že vyúčtování zisku nebo ztráty bytového hospodářství za zúčtovací období, ve kterém se uzavírá smlouva, provede se až po uplynutí zúčtovacího období,³⁷⁸ a smluvní strany ve smlouvě zaváží takovéto vypořádání provést. Takovýto postup nijak nebrání vkladu vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí, neboť zákonodárce v ustanovení § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů zákonnou odkládací podmínku účinnosti smlouvy nekonstruuje.³⁷⁹

Pokud bude při vypořádání vzájemných vztahů zjištěny kladné zůstatky prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy a kladných zůstatky prostředků ze zisku bytových hospodářství, je družstvo povinno převést je právnické osobě zabezpečující správu domu. Tímto postupem má být zajištěno, aby tyto prostředky, které jsou určeny k úhradě budoucích nákladů spojených s opravami, údržbou nebo modernizací domu, tomuto účelu mohly sloužit i nadále, přestože se dosavadní člen družstva stal vlastníkem jednotky. Jde o obdobný postup, jaký zákon o vlastnictví bytů zakotvil v ustanovení § 15 odst.4 zákona o vlastnictví bytů, na který je zde také odkazováno, kdy rovněž při vypořádání vztahů mezi společenstvím vlastníků jednotek a dosavadním vlastníkem jednotky nedochází k výplatě částky, kterou vlastník jako zálohu na úhradu nákladů spojených se správou domu vynaložil, přestože tato záloha nebyla zcela spotřebována.

Podle ustanovení § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů mají být nevyčerpané prostředky převedeny právnické osobě zabezpečující správu domu, přičemž zákon odkazuje na ustanovení § 9 – 11 zákona o vlastnictví bytů, tedy na ustanovení o společenství vlastníků jednotek jako právnické osobě. Výkladové problémy může však vyvolat formulace, podle které pouze v případě, že správa domu není zajišťována právnickou osobou, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání vlastníku jednotky. Není jasné, zda

³⁷⁷ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005.3.vydání, str. 276.

³⁷⁸ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 181.

³⁷⁹ A lze proto postupovat i tak, že smluvní strany pouze deklarují obecný závazek provést vzájemné vypořádání ve lhůtě, kterou si stanoví (Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 276.

touto právní osobou zabývající se správou domu rozumí pouze společenství vlastníků jednotek vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů jako právní osoba, nebo jakákoliv právní osoba, která vykonává správu domu, tedy typicky i družstvo v domě, kde dosud společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou nevzniklo a ani po převodu vlastnictví jednotky nevznikne.³⁸⁰

Lze dospět k závěru, že touto právní osobou se rozumí pouze společenství vlastníků jednotek. Pokud by zákonodárce měl na mysli i tyto jiné právní osoby než společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou, jistě by na ustanovení o společenství vlastníků jednotek neodkazoval. Navíc je otázkou, proč by zákonodárce měl rozlišovat osoby zabezpečující správu domu podle toho, zda jsou osobou fyzickou nebo právní.

Z praktického hlediska se však jako výhodnější jeví výklad opačný, podle kterého se touto právní osobou rozumí kterákoliv právní osoba,³⁸¹ tedy i družstvo plnící funkci správce podle ustanovení § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000. Převodem nevyčerpaných prostředků družstvu, jako správci společných částí domu, lze totiž zabránit stavu, kdy nevyčerpané zůstatky připadající na jednotku budou převedeny členovi a množství prostředků na fondu dlouhodobých záloh na opravy a investice se tak sníží.

Přestože z ustanovení § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy a kladných prostředků tvořených ze zisku bytového hospodaření je podstatnou částí smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, jehož absence tak vede k neplatnosti smlouvy podle § 39 občanského zákoníku³⁸², když tento názor potvrdil i Nejvyšší soud České republiky³⁸³, Ústavní soud dospěl k závěru opačnému³⁸⁴, podle jeho názoru nemusí být ve smlouvě klauzule podle § 25 odst.7 zákona o vlastnictví bytů uvedena.

³⁸⁰ Ať již z důvodu, že dosud nejsou splněny zákonem stanovené předpoklady pro vznik společenství vlastníků jednotek podle ustanovení § 9 odst.3 zákona o vlastnictví bytů, tedy nejsou zde tři různí vlastníci jednotek v domě s nejméně pěti jednotkami, nebo proto, že na základě ustanovení § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů byl vznik společenství vlastníků jednotky jako právní osoby odložen.

³⁸¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 387-388.

³⁸² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 178-181.

³⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 560/2001.

³⁸⁴ Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. III. ÚS 258/03.

6.4 Náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy

Zákon o vlastnictví bytů ani jiný právní předpis se nezabývá otázkou, zda člen družstva, který má právo na „bezplatný“ převod družstevního bytu do vlastnictví je povinen hradit nějaké náklady spojené s převodem družstevního bytu do vlastnictví a v jakém rozsahu, nebo zda takovouto povinnost vzhledem k „relativní bezplatnosti“ převodu nemá.

Náklady spojené s převodem mohou být přitom značné, zejména jedná-li se o první převod družstevního bytu v budově, neboť v takovém případě je pro převod družstevního bytu vzhledem k platné právní úpravě nezbytné nejprve vydat prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů a v něm vymezit části budovy, které se stanou v souladu se svým stavebním určením jednotkami a části budovy, které se stanou společnými částmi domu.³⁸⁵

Protože vyhotovení prohlášení vlastníka budovy je, zejména u rozsáhlejších budov, záležitostí značně nákladnou³⁸⁶, lze se často setkat snahou družstev přenést úhradu těchto nákladů přímo na členy družstva – budoucí nabyvatele družstevních bytů. Takovýto postup družstva, ačkoliv může být považován za z ekonomického hlediska vhodné řešení,³⁸⁷ nemá oporu v platných právních předpisech.

Zákon ukládá družstvu povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena, družstvu proto nezbývá než tuto povinnost splnit a tedy i vykonat veškeré úkony, které jsou k provedení převodu potřebné, a to přesto, že zákon výslovně výčet těchto úkonů nestanoví. Protože prohlášení vlastníka budovy, jako úkon, který je pro převod prvního družstevního bytu v domě nezbytný, je oprávněn učinit pouze vlastník budovy, tedy bytové družstvo, nikoliv členové družstva disponující právem na převod družstevního bytu do svého vlastnictví, je družstvo povinno prohlášení vlastníka budovy vydat.³⁸⁸ Pokud by z absence výslovné zákonem stanovené povinnosti prohlášení vlastníka budovy vydat, bylo dovozeno, že bytové družstvo takovouto povinnost nemá, nemohli by se oprávnění členové družstva

³⁸⁵ § 4 odst.1 zákona o vlastnictví bytu

³⁸⁶ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 171-172.

³⁸⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck.Praha, 2009, str. 171-174.

³⁸⁸ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2011,4. vydání, str.306.

převodu nikdy domoci, neboť bez vymezení jednotek v domě nemůže k převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu dojít.³⁸⁹

Přestože obecně platí, že vydání prohlášení vlastníka budovy je oprávněním, nikoliv povinností, není tomu tak v případě, kdy vydání prohlášení vlastníka budovy je podmínkou pro splnění jiné povinnosti vlastníka budovy.³⁹⁰

Nesplní-li družstvo povinnost prohlášení vlastníka budovy vydat, může se oprávněný člen družstva domáhat žalobou, aby soud uložil družstvu povinnost vydat prohlášení vlastníka budovy a podat návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. V případě nesplnění této povinnosti ani ve lhůtě stanovené rozsudkem soudu může pak být tato povinnost vynucována ve vykonávacím nebo exekučním řízení ukládáním donucovacích pokut podle ustanovení § 351 občanského soudního řádu.³⁹¹ Protože prohlášení vlastníka budovy je nezastupitelným úkonem vlastníka budovy,³⁹² postačí v návrhu rozsudečného výroku pouze odkázat na příslušná ustanovení zákona o vlastnictví bytů upravující náležitosti prohlášení vlastníka budovy.³⁹³

Poté, co dojde k vyhotovení prohlášení vlastníka budovy a jeho vkladu do katastru nemovitostí, bude se již moci člen družstva domáhat uzavření konkrétní smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, a to případně i soudní cestou.

Oprávněný člen družstva by se mohl domáhat vydání prohlášení vlastníka budovy také žalobou o nahrazení projevu vůle družstva vydat prohlášení vlastníka budovy.³⁹⁴ Nevýhoda takového postupu spočívá v povinnosti člena družstva prohlášení vlastníka budovy se všemi náležitostmi vypracovat a učinit jej součástí žalobního petitu. Tento způsob vymáhání povinnosti družstva je tedy značně náročný, člen družstva v podstatě vykonává to, co má činit družstvo, a nese náklady s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy spojené. Je

³⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 1068/2000.

³⁹⁰ Družstvo proto mělo povinnost vydat prohlášení vlastníka budovy i za účinnosti zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000, jehož ustanovení § 5 odst. 1 výslovně stanovilo, že vlastník budovy „může“ prohlásit, že v budově vymezuje jednotky. (Srov. Římalová, O., Holejšovský J.: Družstva. C.H.Beck. Praha, 1999. 1.vydání, str. 251) Protože však některé soudy aplikovaly toto ustanovení tak, že je i v situaci, kdy má družstvo povinnost převést družstevní byt do vlastnictví člena družstva, vydání prohlášení vlastníka budovy pouze právem, nikoliv povinností vlastníka budovy (Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 262), novelizovaný zákon o vlastnictví bytů je již formulován jiným způsobem.

³⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 30 Cdo 1068/2000.

³⁹² Srov. Drápal, L., Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. C.H. Beck. Praha, 2009, str. 2709.

³⁹³ § 4 odst.2 , odst.3 zákona o vlastnictví bytů.

³⁹⁴ Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání, str. 56-57.

navíc otázkou, zda je vůbec v možnostech člena družstva v situaci, kdy s ním družstvo nespolupracuje a nesdělí mu potřebné údaje o podlahové ploše jednotek, vybavení jednotek, právech a závazcích týkajících se budovy, prohlášení vlastníka budovy vyhotovit.

Při řešení otázky, kdo má nést náklady prohlášení vlastníka budovy, zda družstvo, nebo jeho členové, je třeba vyjít z platné právní úpravy. Pokud zákonodárce stanovil družstvům povinnost družstevní byty při splnění zákonem stanovených podmínek převést, musí se družstvo se svojí povinností vypořádat. Lhůta pro učinění výzev k převodu družstevních bytů do vlastnictví uplynula dne 30.června 1995, a od tohoto data, vzhledem k tomu, že zákonodárce již dále nerozšiřoval okruh osob, které mají právo na převod, družstva vědí, zda některý z členů družstva má nárok na převod družstevního bytu do vlastnictví a mohou proto počítat s tím, že člen družstva bude chtít své právo v budoucnu realizovat. Družstvo proto musí s vynaložením nákladů na uskutečnění převodů družstevního bytu do vlastnictví, včetně největšího nákladu spočívajícího ve vyhotovení prohlášení vlastníka budovy kalkulovat a vyčlenit na něj finanční prostředky.³⁹⁵

Členové družstva, kteří usilují o převod družstevního bytu se mohou na nákladech spojených s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy podílet, ale pouze na základě vlastního dobrovolného rozhodnutí.³⁹⁶ Pokud člen na sebe takovýto závazek nepřevzme, nelze mu však v převodu bránit.

Příkladem postupu, při kterém se členové družstva podílejí na úhradě nákladů spojených s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy³⁹⁷ může být rozdělení nákladů s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy mezi členy družstva, kteří mají v daném okamžiku

³⁹⁵ Nelze souhlasit s názorem (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck. Praha, 2009, str. 171-174), podle kterého družstva nemohou mít k dispozici žádné prostředky na vyhotovení prohlášení vlastníka, protože všechny platby jejich členů – nájemců jsou předem účelově určeny a nelze je použít k jiným účelům. I vydání prohlášení vlastníka budovy je však takovýmto účelem a proto družstvo při stanovení výše nájemného, v položce náklady na správu družstva a domu musí počítat s potřebou vynaložit náklady na vyhotovení prohlášení vlastníka budovy, neboť vyhotovení prohlášení vlastníka budovy je nepochybně nákladem spojeným se správou domu. Družstvo může čerpat prostředky na vyhotovení prohlášení vlastníka budovy i z jiných zdrojů, např. z pronájmu komerčních prostor, Nemůže se však zprostit své povinnosti vyhotovit na své náklady prohlášení vlastníka budovy s poukazem na skutečnost, že nemá zdroje, z kterých by mohla tyto náklady uhradit. Zákon s žádným zproštěním povinnosti družstva nést náklady na vyhotovení prohlášení vlastníka budovy nepočítá.

³⁹⁶ Ve skutečnosti se podílejí členové družstva na úhradě nákladů spojených s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy tím, že platí náklady na jeho vyhotovení jako součást nájemného.

³⁹⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 173.

o převod družstevního bytu zájem s tím, že v případě, že se v budoucnu objeví další zájemci, bude členům, kteří se podíleli na nákladech spojených s prohlášením vlastníka budovy, poměrná část vynaložených nákladů vrácena, a to třeba i s odstupem několika let a dosáhne se tak stavu, kdy náklady na vyhotovení prohlášení vlastníka budovy vynaloží jenom ti, kteří vymezení jednotek v domě využijí.

Jiným řešením je pak stanovení paušální částky sloužící k vyhotovení prohlášení vlastníka budovy, kterou je povinen nést každý člen družstva – nájemce družstevního bytu,³⁹⁸ neboť kterýkoliv ze členů družstva – nájemců družstevních bytů může v budoucnu využít vydaného prohlášení vlastníka budovy.^{399 400}

Povinnost družstva vyhotovit prohlášení vlastníka budovy v případě, kdy je družstvo povinno převést družstevní byt situovaný v budově, jejímž je vlastníkem, svému členovi a nájemci družstevního bytu nebyla až do 31.12.2009 výslovně uvedena v právních předpisech. Nabytím účinnosti zákona č. 345/2009 Sb. novelizujícího zákon o vlastnictví bytů, došlo však ke změně, neboť nové ustanovení § 23 odst.4 zákona o vlastnictví bytů ukládá družstvu povinnost podat návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Explicitně tedy toto ustanovení nestanoví povinnost vyhotovit prohlášení vlastníka budovy, a tedy zcela nevylučuje, aby jej vyhotovil někdo jiný než družstvo, popř. někdo jiný než družstvo nesl náklady jeho vyhotovení. Družstvo je však povinno podat návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy a je pouze na něm, jakým způsobem zajistí, aby byla tato povinnost splněna. Pokud žádný člen oprávněný k převodu prohlášení vlastníka budovy nevyhotoví ani neponese náklady na jeho pořízení, přestože jej družstvo bude po něm požadovat, a družstvo samo prohlášení vlastníka budovy nevyhotoví, nebude moci družstvo ani podat návrh na jeho vklad do katastru nemovitostí, čímž nesplní svojí povinnost uloženou mu ustanovením § 23 odst.4 zákona o vlastnictví bytů.

³⁹⁸ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005.3.vydání, str.267-268.

³⁹⁹ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str.267-268.

⁴⁰⁰ Takováto úvaha však není správná, protože nikoliv každý člen – nájemce družstevního bytu disponuje právem na převod družstevního bytu do vlastnictví a zároveň není vyloučeno, že i člen družstva – nájemce družstevního bytu, kterému takovéto právo náleží, nikdy svého práva na převod družstevního bytu do vlastnictví nevyužije, a tedy tito členové družstva žádný prospěch z vyhotovení prohlášení vlastníka budovy mít nebudou. Z tohoto důvodu není vhodný ani postup, kdy se na vyhotovení prohlášení vlastníka budovy podílejí jen ti členové družstva, kteří mají právo na převod družstevního bytu do vlastnictví.

Zákon o vlastnictví bytů ukládá družstvu povinnost podat návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nejpozději do 10 měsíců ode dne, ve kterém první z členů, kteří mají nárok na převod bytu (nebo nebytového prostoru) nacházejícího se v budově, splní veškeré podmínky pro převod družstevního bytu (nebytového prostoru) do svého vlastnictví, které stanoví zákon o vlastnictví bytů. Není však jasné, které podmínky pro převod má zákonodárce na mysli, zda se jedná o jiné podmínky než jen povinnost řádně a včas, tedy do 30.6.1995 podat výzvu k převodu družstevního bytu do vlastnictví.⁴⁰¹

Pokud bychom dospěli k závěru, že splněním všech podmínek pro převod vlastnictví družstevního bytu má zákonodárce na mysli skutečně jen podmínky zakládající právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena, včetně včas podané výzvy, nedávalo by smyslu stanovení počátku desetiměsíční lhůty od okamžiku, kdy první z členů družstva splnil veškeré podmínky pro převod. Lhůta pro učinění výzev k převodu skončila ke dni 30.6.1995, po tomto datu již nikdo další práva na převod nabyt nemůže. Pokud tedy některý z členů výzvu k převodu včas učinil a splňuje požadavky ustanovení § 23 odst.2 a § 24 odst.1 nebo odst.2 zákona o vlastnictví bytů, a nadále je členem družstva a nájemcem družstevního bytu, splnil všechny požadavky pro převod družstevního bytu nejpozději 30.června 1995, tedy před nabytím účinnosti zákona č. 345/2009 a tedy podle čl. II odst.2 zákona č. 345/2009 počíná družstvu desetiměsíční lhůta k vyhotovení prohlášení vlastníka budovy běžet vždy 1.ledna 2010. Vzhledem k prekluzivní lhůtě pro podávání výzev k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena nemůže žádný další člen po 30.červnu 1995 právo na převod družstevního bytu do svého vlastnictví podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů nabyt.

Je třeba se proto zabývat otázkou, zda zákonodárce nemá na mysli nějaké jiné podmínky, které člen družstva může i po nabytí účinnosti zákona č. 345/2009. Takovouto podmínku by mohlo být splnění povinností uvedených v ustanovení § 24 odst.5 a odst.7 zákona o vlastnictví bytů, tedy uhrazení nesplacených částí úvěru, závazků nabyvatele ve vztahu k družstvu, nedoplatků na nájemném určeném na financování oprav a údržby budovy,

⁴⁰¹ Zákonodárce tím, že neodkázal na konkrétní ustanovení zákona o vlastnictví bytů upravující podmínky, které musí člen družstva splnit, způsobil značné výkladové problémy (Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 330. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2011 ,4. vydání, str.307.)

popřípadě domu a jednotky a podílu na ztrátě příslušného střediska bytového hospodářství.

402

Takovýto výklad je však částečně popřen ustanovením § 23 odst.5 zákona o vlastnictví bytů, které při výčtu podmínek pro vznik práva na úhradu zvláštní majetkové sankce výslovně na ustanovení § 24 odst.5 a odst.7 zákona o vlastnictví bytů odkazuje a vznik práva na majetkovou sankci podmiňuje úhradou těchto částek. Pokud by tedy zákonodárce i v ustanovení § 23 odst.4 zákona o vlastnictví bytů chtěl vyjádřit, že desetiměsíční lhůta pro podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, začíná běžet až po zaplacení částek vypočtených na základě ustanovení § 24 odst.5 a § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů, na tato ustanovení zákona by odkázel.⁴⁰³

Splnění požadavku uhradit částky podle ustanovení § 24 odst. 5 a § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů mohlo by se stát pro členy družstva navíc nesplnitelnou podmínkou, v případě, kdy družstvo, které družstevní byty svým členům převádět nechce, odmítne svému členovi sdělit výši těchto částek, čímž v podstatě zabrání jejich úhradě a tím i počátku běhu lhůty pro vydání prohlášení vlastníka budovy.⁴⁰⁴

Výklad, který podmiňuje vznik povinnosti vydat prohlášení vlastníka budovy splněním peněžitých závazků vůči družstvu působí navíc jistou nerovnost mezi členy družstva, kteří usilují o převod družstevního bytu do svého vlastnictví, když jen první z nich musel by závazky uhradit své závazky mnohem dříve, než dojde k realizaci převodu, dokonce ještě před vydáním prohlášení vlastníka budovy.

Smyslem takovéto zvláštní povinnosti uložené prvnímu ze zájemců je zřejmě požadavek zajistit družstvu alespoň částečnou ochranu před šikanózními požadavky členů družstva na převod bytu do vlastnictví, které ve skutečnosti nejsou myšleny vážně, a jejichž skutečný motivem je snaha donutit družstvo k vynaložení značných nákladů spojených s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy, aby po jejím dokončení a vynaložení finančních prostředků, o převod již nadále tito členové družstva neusilovali a prohlášení vlastníka

⁴⁰² Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 330-332., Srov. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck, Praha 2010, str.32-34.

⁴⁰³ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2011,4. vydání, str.308.

⁴⁰⁴ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha 2011,4. vydání, str. 163.

budovy se tak stalo nevyužitelným dokumentem. Povinnost zaplatit ještě před vyhotovením prohlášení vlastníka budovy jistou částku má takovéto členy odradit od tohoto jednání.

Vzhledem ke skutečnosti, že není jasné, jaké podmínky pro převod vlastnictví družstevního bytu, jejichž splněním vzniká povinnost bytového družstva podat návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, má ustanovení § 23 odst.4 zákona o vlastnictví bytů na mysli, nemůže toto ustanovení splnit cíl, se kterým bylo přijímáno, tedy posílit právní jistotu na straně družstva i člena družstva disponujícího právem na převod tím, že obě strany by znaly termín, ve kterém má být prohlášení vlastníka budovy vyhotoveno a družstvo by tak mohlo naplánovat si vyhotovení tohoto dokumentu v tomto termínu, aniž by hrozilo, že na něj člen družstva podá po dobu běhu této lhůty důvodně žalobu. Člen družstva mohl by po uplynutí desetiměsíční lhůty posoudit, zda družstvo svojí povinnost splnilo, nebo nikoliv a na základě těchto zjištění se rozhodnout, zda se bude svého práva domáhat soudní cestou.

6.5 Náklady spojené s vyhotovením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

Dalším druhem nákladu, který při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva vzniká, jsou náklady spojené s přípravou vlastní smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena. Výše skutečně vynaložených nákladů se budou většinou lišit v závislosti na to, zda půjde o první převod jednotky v domě nebo již o některý z dalších převodů, neboť první vyhotovená smlouva se stane v podstatě smlouvou vzorovou a další smlouvy z ní tedy budou vycházet.

Protože právní předpisy o povinnosti člena družstva hradit nějaké náklady spojené s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena nehovoří, když o nákladech převodu se nezmiňují,⁴⁰⁵ nabízí se otázka, zda družstvo, které je povinno družstevní byt do vlastnictví svého člena převést, je oprávněno po svém členovi náhradu těchto nákladů požadovat.

⁴⁰⁵ Výjimkami jsou zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, který v položce 120 písm.c) své přílohy osvobozuje podání návrhu na vklad vlastnického práva při povinných bezplatných převodech od správního poplatku a zákon č. 357/1992 Sb., který ve svém ustanovení § 20 odst.6 písm.g) zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, osvobozuje tyto převody od daně z převodu nemovitostí,

Pokud zákon ukládá nějakému subjektu povinnost, k jejímuž splnění je třeba učinit úkony, s kterými jsou spojeny jisté náklady, a zároveň neukládá jejich úhradu jinému subjektu, než je subjekt, který má povinnost splnit, je jen na povinném subjektu, jakým způsobem si své záležitosti obstará a jaké náklady vynaloží, aby svou povinnost splnil.

Uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je posledním krokem směřujícím ke vzniku vlastnického práva. Bytové družstvo je povinno učinit všechny úkony, které jsou nezbytným předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu do vlastnictví svého člena.⁴⁰⁶ Zatímco úkony družstva předcházející uzavření smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu jsou nezastupitelnými jednostrannými úkony družstva, uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena je již dvoustranným právním úkonem smluvních stran. Přestože družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, neznamená to ještě, že by mělo nést i náklady spojené s jejím vyhotovením.⁴⁰⁷

Při řešení otázky, kdo má nést náklady spojené s vyhotovením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, je tak třeba vycházet z obecných principů smluvního práva, a tedy rozsah, v jakém se smluvní strany budou podílet na úhradě nákladů spojených s vyhotovením smlouvy, bude výsledkem dohody smluvních stran. Tvůrcem smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví nemusí být nutně družstvo, přestože je takovýto postup běžný a také vhodný vzhledem k tomu, že pouze družstvo disponuje detailními informacemi o výši nesplacených úvěrů připadajících na převáděnou bytovou jednotku, druhu a výši závazků člena vůči družstvu a v případech, kdy dosud nedošlo k vymezení jednotek v domě, také prohlášením vlastníkem budovy. V případě, kdy smlouvu vyhotovuje přímo člen družstva, je však družstvo povinno všechny tyto údaje svému členovi poskytnout jako součást své povinnosti učinit veškeré úkony nezbytné k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva. Neučiní-li tak, nebo nedojde-li k dohodě o obsahu smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena, nezbude členovi družstva

popř. daně darovací (přestože jak již bylo výše uvedeno, bezplatný převod podle zákona o vlastnictví bytů není darováním).

⁴⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 1068/2000 Sb. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 1069/2000 Sb.

⁴⁰⁷ Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví. Právní rádce. Ročník: 1996. Číslo 5, str. 16-17.

než se domáhat splnění povinnosti uzavřít smlouvu o převodu družstevního bytu do svého vlastnictví soudní cestou.

Vyhotovuje-li však smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstvo, je oprávněno po členovi požadovat, aby se na skutečně vynaložených nákladech spojených s jejím pořízením podílel.⁴⁰⁸

6.6 Majetkové sankce za nesplnění povinnosti převést družstevní byt do vlastnictví člena bytového družstva

Nabytím účinnosti zákona č. 345/2009 Sb. došlo k doplnění zákona o vlastnictví bytů o ustanovení § 23 odst.5.

Pro případ, že družstvo družstevní byt nepřevede svému členovi a nájemci družstevního bytu, který má právo na převod družstevního bytu do vlastnictví, ani do 10 měsíců ode dne, kdy jej člen družstva, který zároveň splnil všechny své závazky vůči družstvu a uhradil družstvu také částky podle ustanovení § 24 odst. 5 a § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, písemně vyzval k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytů, ledaže k uzavření této smlouvy nedošlo z důvodu na straně družstva, vznikne družstvu povinnost uhradit členovi družstva zvláštní majetkovou sankci ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

Zákonodárce se tak snaží postihnout nejzávažnější případy porušení povinnosti družstva, tedy situace, kdy družstvo obdrželo již veškeré částky, k jejichž úhradě je člen družstva v souvislosti s převodem družstevního bytu do svého vlastnictví povinen, a přesto mu družstevní byt dosud nepřevedlo.

Jedná se o opatření obdobné donucovacím pokutám ukládaným ve vykonávacím nebo exekučním řízení⁴⁰⁹, rozdíl spočívá v tom, že povinnost zaplatit pokuty podle zákona o

⁴⁰⁸ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009.

str. 351, Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha,2011. 4.vydání, str. 267-268.

⁴⁰⁹ § 351 občanského soudního řádu.

vlastnictví bytů vzniká přímo ze zákona, bez ohledu na to, zda je povinnost družstva uzavřít smlouvu o převodu družstevního bytu vymáhána v soudním řízení.

Podmínkou pro vznik práva na zaplacení majetkové sankce je učinění písemné výzvy a uplynutí desetiměsíční lhůty ode dne doručení výzvy družstvu. Jedná se o jinou písemnou výzvu než je výzva podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů nebo § 24 zákona č. 42/1992 Sb., neboť tuto novou výzvu lze podat až po úhradě nesplacené části investičního úvěru připadající na převáděný byt a úhradě závazků člena vůči družstvu.^{410 411} Učiněním výzvy k převodu družstevního bytu podle ustanovení § 23 odst.5 zákona o vlastnictví bytů právo na převod nevzniká, neboť již existuje, písemná výzva je pouze právní skutečností podmiňující vznik povinnosti družstva uhradit členovi družstva majetkovou sankci.

Nelze souhlasit s názorem,⁴¹² podle kterého by člen družstva nemohl podat žalobu proti družstvu, kterou by se domáhal převodu družstevního bytu do svého vlastnictví, dříve, než uplyne lhůta 10 měsíců ode dne učinění opětovné písemné výzvy podle § 23 odst.5 zákona o vlastnictví bytů. Tato desetiměsíční lhůta je rozhodná jen pro vznik majetkové sankce, nikoliv pro začátek běhu lhůtu, ve které se člen může domoci převodu. Opačný výklad by stanovil členům družstva povinnost uhradit všechny částky, jejichž úhradou je převod podmíněn, ještě před tím, než člen družstvo opětovně vyzve družstvo k převodu a tedy již v okamžiku uzavření smlouvy by musely být všechny částky podle ustanovení § 25 odst.5 a odst.7 zákona o vlastnictví bytů uhrazeny, přestože podle platné úpravy není třeba tyto částky uhradit k okamžiku podpisu smlouvy, když jejich zaplacení je pouze v případě závazků člena vůči družstvu podle ustanovení § 25 odst.5 zákona o vlastnictví bytů podmínkou nabytí účinnosti smlouvy, v případě úhrady nesplacených částí úvěru podle ustanovení § 25 odst.5 zákona o vlastnictví bytů i platnosti smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví členů.

⁴¹⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 336. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha,2011 , 4. vydání, str. 309.

⁴¹¹ Jiný názor na celou problematiku zastává Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 33-34, podle kterého přijetím nového ustanovení § 23 odst.5 zákona o vlastnictví bytů zákon retroaktivně předepisuje písemnou formu výzvy pro vznik práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena, v důsledku čehož výzva k převodu včas učiněná jinak než písemnou formu, již vznik práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena nepůsobí.

⁴¹² Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 333-335.

Učinění opětovné písemné výzvy a vyčkání na uplynutí desetiměsíční lhůty od okamžiku učinění výzvy není tak podmínkou úspěšnosti žaloby, je pouze podmínkou pro přiznání majetkové sankce.⁴¹³ Jiný výklad by byl v rozporu s účelem ustanovení o povinných převodech družstevních bytů do vlastnictví členů, neboť by oddálil převody družstevních bytů o další téměř jeden rok. Účelem nového ustanovení je pouze postihnout ty nejvážnější případy porušení povinností ze strany družstev, které, přestože získají všechny částky od členů, k jejichž úhradě jsou členové před realizací převodu povinni a vlastní uzavření smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu je tak pouze posledním krokem k realizaci převodu, činí s jejím uzavřením průtahy a tím poškozují členy družstva.

⁴¹³ Opačný názor zastává Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2011.4. vydání, str.309.

KAPITOLA 7:

DŮSLEDKY PŘEVODU DRUŽSTEVNÍHO BYTU DO VLASTNICTVÍ ČLENA BYTOVÉHO DRUŽSTVA

7.1 Zánik členství v bytovém družstvu

Převod družstevního bytu do vlastnictví členů bytových družstev přináší důsledky spojené nejen se změnou v osobě vlastníka dosud družstevního bytu, ale také se změnou povahy právního vztahu mezi bytovým družstvem a členem družstva, který nabyl do vlastnictví dosud družstevní bytovou jednotku.

Bytové družstvo je družstvem, které zajišťuje bytové potřeby svých členů. Pokud je členovi družstva převeden družstevní byt a jeho členství i po převodu družstevního bytu zůstane zachováno, tento účel již naplňován ve vztahu k tomuto členovi není. Člen družstva, který do družstva vstupoval s cílem uspokojit svou bytovou potřebu užíváním družstevního bytu, uspokojuje svou bytovou potřebu, jako vlastník, bez jakékoliv součinnosti družstva. Jeho další členství v bytovém družstvu pozbývá proto smyslu, když sice nadále může realizovat práva člena, např. právo podílet se svým hlasovacím právem na rozhodování členské schůze družstva, účastnit se členských schůzí družstva a tím i získávat informace o bytovém družstvu, což může být pro něj výhodné např. v případech, kdy družstvo nadále vlastní bytové jednotky v domě a podílí se tak podstatným způsobem na tvorbě vůle společenství vlastníků jednotek, když vůle bytového družstva zejména tam, kde družstvo nadále vlastní většinu bytových jednotek v domě, je vůlí společenství vlastníků jednotek a člen družstva – vlastník jednotky může se tak podílet přímo na tvorbě vůle družstva, bytová potřeba člena však již ve spojení s jeho členstvím v družstvu uspokojována není.

Přesto zákonodárce s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena nespojuje automaticky zánik členství člena v družstvu.

V některých případech může setrvávání vlastníků jednotek v družstvu pro ostatní členy družstva užívající družstevní byt být přitom až nebezpečné, zvláště v případech, kdy

počet členů – vlastníků je takový, že umožňuje přehlasovat členy – nájemce družstevních bytů a prosadit tak své zájmy nad zájmy nájemců družstevních bytů. Členové družstva – vlastníci bytů totiž nemusejí být motivováni k podpoře dobrého fungování družstva, finanční stability družstva a řádného hospodaření s družstevním majetkem, zejména pak s bytovými jednotkami,⁴¹⁴ neboť jejich bytová potřeba je uspokojována mimo družstvo, a tedy důsledky špatného hospodaření družstva se jich nedotknou zdaleka tak intenzivně, jako členů družstva, kteří jsou zároveň nájemci družstevních bytů. Člen družstva může mít i jiné důvody, proč setrvat v družstvu.^{415 416}

Převodem družstevního bytu do vlastnictví člena mění se obsah členství tím způsobem, že s členským podílem není již spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a hodnota členského podílu tak podstatně klesá.

Členský podíl a užívací práva k bytu mají po převodu vlastnictví jednotky již samostatný osud. Pokud vlastník jednotky současně s převodem jednotky bude chtít převést zájemci o koupi bytové jednotky i členský podíl, je nezbytné kromě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uzavřít i dohodu o převodu práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, neboť členský podíl s převodem bytové jednotky na nabyvatele nepřechází.⁴¹⁷ Dojde-li pouze k převodu vlastnictví jednotky, zůstane původní vlastník jednotky nadále členem družstva.⁴¹⁸

Přímo ze zákona zaniká členství člena v bytovém družstvu s převodem vlastnictví družstevní jednotky pouze za podmínek stanovených v ustanovení § 24 odst. 9 zákona o

⁴¹⁴ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 393.

⁴¹⁵ Např. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str.397 uvádí jako příklad důvodu pro setrvání v družstvu situaci, kdy bytové družstvo vykonává podnikatelskou činnost, ze které plyne družstvu zisk (často půjde zejména o činnosti spočívající ve správě domů pro jiná bytová družstva nebo pro různá společenství vlastníků jednotek, nebo hospodaření s nebytovými prostory). V těchto případech může mít člen družstva zájem podílet se na zisku a z tohoto důvodu zájem v bytovém družstvu setrvat.

⁴¹⁶ Pokud člen disponuje více předměty nájmu, tedy má v nájmu více než jeden družstevní byt (popř. družstevní nebytový prostor) zůstane mu i po nabytí vlastnictví k jednomu z těchto předmětů nájmu právo na uzavření nájemní smlouvy k ostatním, nepřevedeným družstevním bytům (nebytovým prostorům), a tedy člen družstva má zájem na dalším setrvání členství, neboť jeho členstvím je nadále uspokojována bytová potřeba. (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 191.). V těchto případech dojde pouze k rozdělení původního členského podílu (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 58).

⁴¹⁷ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 66.

⁴¹⁸ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 396-397.

vlastnictví bytů. Jedná se o další důvod zániku členství člena družstvu, doplňující důvody zániku členství uvedené v ustanovení § 231 odst.1 a § 232 odst.1 obchodního zákoníku.⁴¹⁹

K zániku členství dochází okamžikem zápisu vkladu vlastnického práva dosavadního člena družstva do katastru nemovitostí.⁴²⁰

Ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů vztahuje se, jak je výslovně v tomto ustanovení uvedeno, jen na převody družstevních bytů vymezených v ustanovení § 24 odst.1 nebo odst.2 zákona o vlastnictví bytů, tedy na byty bývalých lidových bytových družstev a stavebních bytových družstev, pořízených s finanční, úvěrovou nebo jinou pomocí podle předpisů o družstevní bytové výstavbě.

Na základě ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů dochází ke snížení majetkové účasti člena v družstvu, a to do výše „členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami.“ Ke snížení majetkové účasti člena v družstvu může ve skutečnosti dojít jen u bývalých stavebních bytových družstev, neboť pouze u těchto družstev se členové svým dalším členským vkladem a případně i základním členským vkladem podíleli na financování výstavby domu s byty prováděné podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.⁴²¹

Řešení zvolené zákonodárcem reflektuje stav, kdy člen družstva získává převodem družstevního bytu do vlastnictví členů značnou majetkovou hodnotu – bytovou jednotku, ve které je v podstatě obsažena hodnota členských vkladů použitých k pořízení družstevního bytu,⁴²² a není tedy důvodu, aby se po převodu vlastnického práva na majetkové účasti

⁴¹⁹ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 390.

⁴²⁰ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str. 279. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 193.

⁴²¹ Přestože je ustanovení teoreticky aplikovatelné i na lidová bytová družstva, v praxi k zániku členství člena lidového bytového družstva v družstvu podle tohoto ustanovení dojít nemůže, protože lidová bytová družstva se neúčastnila družstevní bytové výstavby s finanční, úvěrovou a jinou pomocí a tedy ani členové družstva se dalším členským vkladem (slovy tehdejších předpisů členským podílem) ani základním členským vkladem na výstavbě domů s družstevními byty podílet nemohli a proto k žádnému snížení jejich majetkové účasti při převezech družstevních bytů do vlastnictví nedochází (Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 389, 395). Není sice vyloučeno, že se člen lidového bytového družstva nebo jeho právní předchůdce na výstavbě nebo pořízení družstevního bytu lidového bytového družstva finančně podílel, ale v těchto případech se nejednalo o družstevní bytovou výstavbu, kterou má na mysli ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů.

⁴²² Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita, Brno, 1999, str. 122.

člena v družstvu nic nezměnilo a prostředky, které byly členem do družstva vloženy a následně použity jako zdroj financování družstevní bytové výstavby, byly nadále vedeny jako majetková účast člena v družstvu a tedy člen, který nabyt vlastnictví k jednotce, by při zániku svého členství v družstvu získal vypořádací podíl ve stejné výši, jako v případě, když by jeho členství v družstvu zaniklo bez současného převedení družstevního bytu do vlastnictví, neboť do základu pro výpočet vypořádacího podílu byl by zahrnut i další členský vklad a případně i základní členský vklad.⁴²³

Zákonodárce při konstruování snižování majetkové účasti v družstvu vychází z myšlenky, podle které člen družstva vedle základního členského vkladu má dále ještě jeden, popř. více dalších členských vkladů, které jsou vázány na konkrétní předmět užívaný právem družstevního nájmu.⁴²⁴

O hodnotu základního členského vkladu se majetková účast v družstvu nesnižuje vždy, ale pouze v těch případech, kdy základní členský vklad sloužil k financování družstevní bytové výstavby.⁴²⁵

Protože z hlediska dalšího trvání členství v družstvu je rozhodující, zda majetková účast člena v družstvu klesla pod hodnotu základního členského vkladu, protože pouze v tomto případě členství v družstvu zaniká, je třeba při určování, zda členství člena v družstvu zanikne nebo nikoliv, ze stanov družstva zjistit, zda základní členský vklad byl použit k financování družstevní bytové výstavby.⁴²⁶

Jestliže postupem podle ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů sníží se majetková účast člena v družstvu pod výši základní členského vkladu, tedy na nulu, není další trvání členství člena v družstvu možné, neboť právní úprava družstev v obchodním zákoníku neumožňuje, aby členství v družstvu vzniklo a existovalo, pokud člen družstva nemá splacený základní členský vklad ani vstupní vklad.^{427 428}

⁴²³ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck, Praha, 2009, str. 195-196.

⁴²⁴ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck, Praha, 2009, str. 195.

⁴²⁵ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck, Praha, 2009, str. 195.

⁴²⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 392

⁴²⁷, § 233 odst.3, § 233 odst. 6 obchodního zákoníku.

Členství v družstvu zaniká v případě snížení majetkové účasti člena v družstvu pod výši základního členského vkladu ex lege, a nelze mu zabránit ani složením základního členského vkladu.⁴²⁹

Člen družstva by mohl odvrátit zánik členství v družstvu tím, že by ještě před převodem družstevního bytu do svého vlastnictví navýšil svojí majetkovou účast tak, aby po převodu činila alespoň výši základního členského vkladu. Nemůže jí však navýšit o základní členský vklad, neboť zákon neumožňuje, aby člen družstva splatil dva základní členské vklady.⁴³⁰ Člen družstva může dosáhnout zachování svého členství v družstvu převzetím závazku k dalšímu členskému vkladu podle ustanovení § 223 odst.4 obchodního zákoníku a jeho splacením nebo tím, že nabude členský podíl od jiného člena družstva.

Stejně jako při zániku členství z jiných důvodů, než je převedení družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, vzniká členovi družstva právo na vyplacení vypořádacího podílu, a neplatí tedy zcela, že člen družstva místo vypořádacího podílu obdrží družstevní byt do svého vlastnictví.⁴³¹ Ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů není speciální úpravou vypořádání členství člena v družstvu.⁴³²

Vypořádací podíl stanoví se podle ustanovení § 233 obchodního zákoníku, musí být vyplacen v penězích, nedojde-li k jiné dohodě mezi družstvem a nabyvatelem jednotky.⁴³³ Družstva mají možnost podle ustanovení § 233 odst. 5 obchodního zákoníku ve svých stanovách stanovit způsob výpočtu vypořádacího podílu odchylně od ustanovení § 233

⁴²⁸ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 392. Pekárek, M: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita. Brno, 1999, str. 105.

⁴²⁹ Ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů v původním znění umožňovalo do 30 dnů od nabytí vlastnictví jednotky složit základní členský vklad a tím členství v družstvu zachovat. Protože zákonem č. 103/2000 Sb. došlo k odstranění této možnosti, nelze již tímto způsobem zániku členství zabránit. Např. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 192-193 se však domnívá, že i po výše uvedené novele zákona o vlastnictví bytů, která možnost nového složení základního členského vkladu odstranila, lze základní členský vklad opětovně po nabytí jednotky do vlastnictví dosavadního člena a nájemce družstevního bytu složit a tím dosáhnout setrvání členství člena v družstvu.

⁴³⁰ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str.393 nabízí kompromisní řešení v dohodě družstva a člena o zaplacení částky odpovídající základnímu členskému vkladu s právními účinky k okamžiku nabytí vlastnictví jednotky dosavadním členem družstva, tedy k okamžiku, ve kterém by jinak došlo k zániku členství člena v družstvu.

⁴³¹ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 194- 195.

⁴³² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 195-196. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 391.

⁴³³ § 25 odst.1, odst.2 zákona o vlastnictví bytů

odst.2 a odst.3 obchodního zákoníku,⁴³⁴ čehož často využívají a vypořádací podíl stanoví ve výši splacené majetkové účasti člena v družstvu,⁴³⁵ tedy ve výši základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Výše vypořádacího podílu proto v případě, kdy dojde ke snížení majetkové účasti člena v družstvu podle ustanovení § 24 odst. 9 zákona o vlastnictví bytů, bude odpovídat výši základního členského vkladu a pokud byl základní členský vklad použit jako zdroj družstevní bytové výstavby, bude se rovnat výše vypořádacího podílu nule.⁴³⁶

7.2 Správa domů s byty převedenými do vlastnictví členů bytových družstev

Dům ve výlučném vlastnictví bytového družstva, který není rozdělen na bytové jednotky, nepodléhá právnímu režimu zákona o vlastnictví bytů. Správu tohoto objektu zajišťuje bytové družstvo, jako jeho vlastník. Vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí a převedením první jednotky do vlastnictví jiného subjektu než je bytové družstvo, mění se vlastnictví družstva na vlastnictví dosud nepřevedených jednotek, podílové spoluvlastnictví společných částí domu a problematika správy společných částí domu se již řídí zákonem o vlastnictví bytů, neboť je nezbytné vytvořit mechanismus, na jehož základě bude správa společných částí domu v situaci, kdy je v domě více vlastníků jednotlivých vymezených částí domu, realizována.

V případě domů ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev nebo lidových bytových družstev se lze setkat se třemi právními režimy správy.

Obdobně jako u nedružstevních domů, ve kterých došlo k vymezení jednotek, vzniká za zákonem stanovených podmínek společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba podle ustanovení § 9 a násl. zákona o vlastnictví bytů v platném znění.

⁴³⁴ Na rozdíl od právní úpravy platné do 24.5.1999, kdy způsob určení vypořádacího podílu určoval zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 24 odst. 10 kogentně, přičemž jako základ pro jeho výpočet bylo stanoveno čisté obchodní jmění družstva, včetně nedělitelného fondu, od kterého se pak odečítaly stanovené majetkové hodnoty, včetně družstevních bytů, jejichž nájemci byli členy někdejšího stavebního bytového družstva. (Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 197-199).

⁴³⁵ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 398-399.

⁴³⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 410.

Do 30.6.2000 však zákon o vlastnictví bytů neupravoval obligatorně vznik právnické osoby způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou domu. Správu domu prováděl správce,⁴³⁷ tedy subjekt uvedený jako správce v prohlášení vlastníka budovy⁴³⁸, popř. právnická osoba, na jejímž zřízení se vlastníci jednotek dohodli.⁴³⁹

Původní systém správy společných částí domu je však i po novele zákona o vlastnictví bytů přijaté zákonem č. 103/2000 Sb., která nahradila tento režim správy systémem jiným, aktuální, neboť podle ustanovení § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů v platném znění v případech, kdy družstvo, kterému byla poskytnuta na výstavbu finanční, úvěrová a jiná pomoc, nebo bývalé lidové bytové družstvo, popř. družstvo z takovýchto družstev postupem podle ustanovení § 29 zákona o vlastnictví bytů vyčleněné, je původním vlastníkem budovy a plní⁴⁴⁰ povinnosti správce podle ustanovení § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000, vznikne společenství vlastníka jednotky s právní subjektivitou až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl družstva na společných částech domu se sníží na méně než jednu čtvrtinu, a až do doby vzniku společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou se použijí výslovně uvedená ustanovení zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000.⁴⁴¹

442

⁴³⁷ § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000.

⁴³⁸ § 5 odst.3 písm. h) zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000. V případě, že správcem společných částí domu byl subjekt odlišný od původního vlastníka budovy, vyžadovalo se uzavření smlouvy o správě podle ustanovení § 9 odst.3 zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000 mezi tímto subjektem a vlastníky jednotek, neboť prohlášení vlastníka budovy tento jiný subjekt nezavazuje (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 299-300)

⁴³⁹ § 10 zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000

⁴⁴⁰ Ke dni nabytí účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., tedy ke dni 1.7.2000.

⁴⁴¹ Konkrétně ustanovení § 9, § 11 a § 15 odst.2 zákona o vlastnictví bytů v původním znění, tedy ustanovení o správcích společných částí domu, o společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity a shromáždění, jako vrcholného orgánu společenství vlastníků jednotek, o jeho usnášeníschopnosti a přijímání usnesení, a stanovení způsobu určení záloh na úhradu příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a sdělování její výše vlastníků jednotek.

⁴⁴² Použitelnost ustanovení zákona o vlastnictví bytů v původním znění, bylo třeba dovodit výkladem, neboť zákon o vlastnictví bytů výslovně odkazuje na zákon o vlastnictví bytů platný před účinností zákona č. 72/1994 Sb., tedy na zákon č. 52/1966 o osobním vlastnictví k bytům, který však v ustanoveních, na které zákon o vlastnictví bytů odkazuje, žádnou úpravu správy společných částí domu neobsahuje, a jedná se tedy zjevně o legislativní pochybení (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C.H.Beck, Praha, 2009, str. 295, Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha. 2005,3.vydání, str. 93).

Zákonodárce tak odkládá vznik společenství vlastníků jednotky jako právnické osoby a do doby jejího vzniku vytváří se pouze společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity.

Protože zákon o vlastnictví bytů je aplikovatelný až poté, co dojde k vymezení jednotek v domě, je rozhodnou skutečností při zjišťování, jaký režim správy společných částí domu se bude aplikovat, okamžik zápisu vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí.

Pokud dojde k zápisu vkladu prohlášení vlastníka budovy a tedy k vymezení jednotek v domě do 30.6.2000, tedy ještě před nabytím účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., a družstvo jako původní vlastník budovy na základě tohoto prohlášení vlastníka budovy plní dne 1.7.2000 funkci správce společných částí domu, řídí se režim správy zákonem o vlastnictví bytů ve znění do 30.6.2000. V opačném případě se postupuje již podle platné právní úpravy.^{443 444}

Nelze souhlasit s názorem, podle kterého družstvo, jako původní vlastník budovy, vykonávalo funkci správce i před vymezením jednotek v domě a starý režim správy se tak aplikuje, bez ohledu na to, zda k vymezení jednotek došlo před 30.6.2000 nebo po něm.⁴⁴⁵ Správa vykonávaná před vymezením jednotek v domě není správou ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, neboť ustanovení zákona o vlastnictví bytů upravující správu společných částí domu lze aplikovat pouze, pokud jsou v domě vymezeny jednotky a společné části domu.

Extenzivní výklad ustanovení § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů by navíc vedl k absurdnímu důsledku, když by se zrušená právní úprava správy společných částí domu aplikovala i tam, kde k vymezení jednotek v domě a převodům prvních družstevních bytů do

⁴⁴³ Lze se setkat i s názory, na které upozorňuje Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 112, podle kterých k odložení vzniku společenství vlastníků jednotky s právní subjektivitou dojde bez ohledu na to, zda někdejší stavební nebo lidové bytové družstvo, jako původní vlastník budovy, začalo vykonávat správu přede dnem 30.6.2000, nebo až po 30.6.2000.

⁴⁴⁴ Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck, Praha, 2005, 3. vydání, str. 94. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 112, Čáp, J: Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. Právní fórum. Ročník 2010. Číslo: 6, str. 245, 248.

⁴⁴⁵ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck, Praha, 2009, str. 296.

vlastnictví členů došlo i mnoho let po zrušení původní právní úpravy správy domů a jejím nahrazení jiným, vhodnějším způsobem správy.

Přestože se původní právní úprava správy společných částí domu ukázala být nevhodnou,⁴⁴⁶ byla ve výše uvedeném rozsahu zachována. Není zcela jasné, proč se domům, jejichž původním vlastníkem byla bývalá lidová bytová družstva a stavební bytová družstva, dostalo „privilegia“ řídit se starou úpravou správy, se kterou nejsou spojeny žádné výhody, spíše naopak.

I v režimu společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou má družstvo, disponuje-li nadále vlastnickým právem k většině družstevních bytů, možnost ostatní spoluvlastníky společných částí domu a vlastníky jednotky přehlasovat, prosadit tak svůj názor a spravovat dům nadále v podstatě samostatně. Družstvo může většinou svých hlasů samo sebe dosadit do funkce pověřeného vlastníka ve smyslu ustanovení § 9 odst.7 písm. b) zákona o vlastnictví bytů a samostatně tak vykonávat funkci statutárního a výkonného orgánu společenství vlastníků jednotek. Družstvo může vahou svých hlasů prosadit uzavření smlouvy o správě společných částí domu mezi společenstvím vlastníků jednotek a družstvem, na jejímž základě bude družstvo vykonávat správu společných částí domu, obdobně jako jí vykonávalo podle právní úpravy platné do 30.6.2000.

Starý režim správy navíc značně komplikuje vymáhání plnění povinností vlastníků jednotek⁴⁴⁷, neboť společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu a tedy ani způsobilost být účastníkem řízení nemá⁴⁴⁸, nemůže proto vystupovat na straně žalobce a vymáhat plnění povinností vlastníků jednotek.⁴⁴⁹ Žalobcem mohou být pouze jednotliví vlastníci jednotek⁴⁵⁰, na které je však celková pohledávka rozpočítána podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu.⁴⁵¹

⁴⁴⁶ Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str. 93. Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 95-96.

⁴⁴⁷ Jedná se o povinnosti stanovené v ustanovení § 13 odst.1, § 13 odst.2, § 13 odst.3, § 13 odst.4, § 15 odst.1, § 15 odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

⁴⁴⁸ § 19 občanského soudního řádu.

⁴⁴⁹ Srov. Suchánek, J.: Společenství vlastníků bytů. Prospektrum. Praha, 2001, str. 10.

⁴⁵⁰ Žalobcem nemůže být ani družstvo, jako správce společných částí domu, neboť správce společných částí domu v rámci výkonu správy pouze vybírá zálohy na úhradu příspěvků spojených se správou domu a pozemku, pohledávka na jejich zaplacení není pohledávkou správce a správce tak není k žalobě aktivně legitimován. .

⁴⁵¹ Srov. Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005.3.vydání, str. 127-128.

Třetím možným režimem správy společných částí domu, ve kterých jsou situovány původně družstevní byty, je pak správa prováděná podle ustanovení § 11 odst.8 zákona o vlastnictví bytů, v platném znění. Tento systém správy uplatní se tehdy, pokud nejsou splněny podmínky ustanovení § 9 odst.3 zákona o vlastnictví bytů, v platném znění pro vznik společenství vlastníků jednotek, tedy není splněna podmínka domu s pěti jednotkami ve vlastnictví nejméně tří různých vlastníků. Správu společných částí domu zajišťuje v těchto domech osoba pověřená v prohlášení vlastníka budovy správou domu.⁴⁵² Zatímco v domech, ve kterých je méně jednotek než pět, nemůže ke vzniku společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou dojít nikdy, v domech s větším počtem dosud nepřevedených jednotek může společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba vzniknout v důsledku uskutečnění převodů dalších jednotek.

⁴⁵² Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 101.

KAPITOLA 8:

NEPOVINNÉ PŘEVODY DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ DO VLASTNICTVÍ ČLENŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV

8.1 Druhy nepovinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev

Bytová družstva, stejně jako každý jiný vlastník majetku má právo nakládat se svým majetkem podle své vůle, v mezích stanovených právními předpisy. Z tohoto důvodu mohou převádět bytová družstva družstevní byty do vlastnictví svých členů nejen, ukládá-li jim takovouto povinnost zákon, ale i pokud se sama rozhodnou družstevní byt převést.

Bytová družstva mohou převádět byty ve svém vlastnictví i jiným osobám než jsou členové družstva, ovšem vzhledem ke kogentním ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů je takovýto převod možný pouze, pokud jde o byty, které jako nájemce užívá osoba, která není členem družstva, nebo člen družstva, který je právnickou osobou.

Omezující ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů brání družstvům převádět družstevní byty jiným subjektům než svým členům, fyzickým osobám – nájemcům družstevních bytů. Zákonodárce přijetím tohoto ustanovení vzal, alespoň pokud jde o členy družstva – fyzické osoby, v úvahu zvláštní povahu vztahu člena družstva k družstevnímu bytu, který jako nájemce bytu užívá a znemožnil tak družstvu, aby na základě většinového rozhodnutí členů, kterých se převod družstevního bytu do vlastnictví jinému subjektu bezprostředně nedotkne, neboť na jejich postavení se převodem družstevního bytu užívaného jiným členem ničeho nezmění, došlo ke ztrátě dispozičních práv družstva k tomuto bytu i k přeměně nájmu družstevního bytu na nájem nedružstevní a tedy ke ztrátě možnosti člena družstva požívat všech výhod, které jsou s družstevním nájmem spojeny, přestože tento člen do družstva vstoupil právě za účelem těchto výhod využít.

Takováto ochrana však není členovi družstva poskytována tam, kde budova dosud není rozdělena na jednotky. V těchto případech členská schůze družstva může zákonem stanovenou většinou podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) přijmout rozhodnutí o převodu

vlastnictví budovy na třetí osobu. Převod vlastnictví budovy se ustanoveními zákona o vlastnictví bytu neřídí.⁴⁵³ Ochrana nájemců družstevních bytů v budově, ve kterých dosud k vymezení jednotek nedošlo, spočívá pouze v požadavku zákona, aby rozhodnutí o majetkové dispozici s nemovitostí, ve kterých jsou byty, předcházelo písemný souhlas většiny členů bytového družstva v nemovitosti, které se rozhodování týká.⁴⁵⁴ Nájemcům družstevních bytů, které nejsou bytovými jednotkami, tak není na rozdíl od nájemců družstevních jednotek poskytována absolutní ochrana před důsledky změny vlastnictví domu, ve kterém jsou družstevní byty umístěny.⁴⁵⁵

K nepovinným převodům družstevních bytů do vlastnictví členů patří převody družstevních bytů členům, kteří splnili všechny předpoklady zákona o vlastnictví bytů pro převod družstevního bytu do vlastnictví, s výjimkou jediné podmínky, a to včas uskutečněné výzvy k převodu. Takovéto převody se nebudou, pokud jde o náležitosti smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena⁴⁵⁶ v ničem lišit od převodů povinných. Na rozdíl od povinných převodů však musí převodu těchto bytů předcházet rozhodnutí družstva přijaté postupem uvedeným v ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.

Dalším druhem nepovinných převodů jsou převody družstevních bytů do vlastnictví členů, na které se ustanovení § 24 odst.1, § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů vůbec nevztahují. Jde tedy o převody družstevních bytů do vlastnictví členů jiných družstev než družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako stavební⁴⁵⁷ nebo lidová bytová družstva⁴⁵⁸, nebo o převod bytů stavebních nebo někdejších lidových bytových družstev do vlastnictví člena družstva – nájemce družstevního bytu, který je právníčkou osobou nebo do vlastnictví členů družstva, kteří nejsou nájemcem převáděných družstevního bytů. Na tyto převody nejsou aplikovatelná ustanovení § 24 a násl. zákona o vlastnictví bytů

⁴⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Cdo 817/99.

⁴⁵⁴ § 239 odst. 4 písm. i) zákona o vlastnictví bytů.

⁴⁵⁵ Lze však jen stěží očekávat, že by nadpoloviční většina členů družstva a nájemců družstevních bytů v domě, který má být prodán, s takovýmto prodejem souhlasila a sama se tak vzdala všech výhod družstevního nájemního vztahu. K přijetí takového rozhodnutí může dojít pouze tehdy, pokud i tito členové jsou nějakým způsobem motivováni k vyslovení souhlasu, např. v případech, kdy má družstvo snahu získat prodejem budovy prostředky na koupi budovy jiné, ve které budou následně členové družstva bydlet (Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 204)

⁴⁵⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 312.

⁴⁵⁷ S výjimkou převodů družstevního bytu někdejších stavebních bytových družstev, které nebyly vystavěny s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle předpisů o družstevní bytové výstavbě.

⁴⁵⁸ S výjimkou převodů bytů někdejších lidových bytových družstev, které nebyly ve vlastnictví nebo alespoň podílovém spoluvlastnictví tohoto družstva ke dni nabytí účinnosti zákona o vlastnictví bytů.

upravující převody družstevních bytů do vlastnictví členů⁴⁵⁹, neboť tato ustanovení se vztahují jen na převody družstevních bytů vystavěných s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle předpisů o družstevní bytové výstavbě a družstevních bytů, které ke dni 1.5.1994⁴⁶⁰ byly ve vlastnictví družstev, označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, členům těchto družstev, kteří jsou současně nájemci družstevních bytů a fyzickými osobami.

S tímto druhem nepovinných převodů se lze setkat zejména u tzv. privatizačních družstev⁴⁶¹ vzniklých za účelem koupě budovy od obce nájemci těchto bytů, kteří založili družstvo a vložím dalších členských vkladů podíleli se na nabytí budovy do vlastnictví družstva a také pro investorská bytová družstva, jejíž členové se svými dalšími členskými vklady podíleli na výstavbě budovy s byty do vlastnictví družstva.^{462 463} Tyto typy družstva jsou často zakládány právě s cílem následně převést družstevní byty členům, kteří se na pořízení budovy družstvem často značnou částkou podíleli.

8.2 Rozhodování bytového družstva o převedení družstevního bytu do vlastnictví člena bytového družstva

Vzhledem k závažnosti majetkové dispozice spočívající převodu družstevního bytu do vlastnictví členů družstev vyžaduje obchodní zákoník, aby o převodu družstevních bytů

⁴⁵⁹ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 315-318.

⁴⁶⁰ § 24 odst.2, § 38 zákona o vlastnictví bytů.

⁴⁶¹ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 103-105.

⁴⁶² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 107-108.

⁴⁶³ Jedná se o obdobu družstevní bytové výstavby s tím rozdílem, že zde nesou členové družstva svými dodatečnými členskými vklady veškeré náklady výstavby, nebo v případě, že je poskytnuta státní dotace na výstavbu, jejich podstatnou část. Poskytnutí státní podpory podle zákona č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení může být pro členy těchto družstva nevýhodné, neboť ustanovení § 15 tohoto zákona zakazuje družstvu, které je příjemcem této podpory, převádět byty do vlastnictví členů a ustanovení § 20 zákona umožňuje převody až po 20 letech od počátku splácení úvěru pod podmínkou vrácení poskytnuté podpory (Srov. Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010, str. 55-74). Účelem investorského, stejně jako privatizačního družstva je však často právě co nejdříve po splnění svého cíle, kterým je odkoupení domu nebo výstavba domu, převést družstevní byty do vlastnictví svých členů.

rozhodl nejvyšší orgán družstva, členská schůze⁴⁶⁴, popř. shromáždění delegátů, pokud plní na základě stanov působnost členské schůze.⁴⁶⁵ K přijetí usnesení vyžaduje se přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů, pokud stanovy neurčí, že pro přijetí takového usnesení je zapotřebí většiny kvalifikované.⁴⁶⁶ Obchodní zákoník stanoví však ještě jednu podmínku pro realizaci převodu, a to předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci bytů v nemovitosti, které se rozhodování týká.⁴⁶⁷

Lze dospět k závěru, že rozhodnutím družstva ve smyslu ustanovení § 239 odst.4 písm. i) obchodního zákoníku se rozumí nikoliv pouze vyslovení souhlasu s převodem družstevního bytu, ale vyslovení souhlasu s převodem družstevního bytu za konkrétních podmínek. Zřejmě však nemusí jít nutně o souhlas s vlastním textem smlouvy o převodu družstevního bytu, postačí, pokud bude vysloven souhlas s podmínkami převodu, které se stanou následně jejich obsahem.

Podmínka vyslovení souhlasu družstva postupem podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) musí být splněna vždy u každého nepovinného převodu⁴⁶⁸, nepostačí generální souhlas s každým dalším převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, podepsaný většinou členů bytového družstva – nájemců v nemovitosti, ve kterých jsou umístěny byty, protože takovýto postup byl by v rozporu s účelem zákonné úpravy umožnit členům bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu v domě, kterého se převod týká, rozhodnout o převodu konkrétního bytu konkrétnímu členovi, se znalostí konkrétních okolností daného převodu. Zákonodárce přiznáním práva členů družstva – nájemců družstevních bytů sleduje zřejmě ochranu členů družstva před dosavadním členem družstva, který by po převodu bytu do svého vlastnictví vymanil se z vlivu družstva, a družstvo by tak nemohlo dosáhnout případným vyloučením tohoto člena z družstva ukončení nájemního vztahu a tím i užívání bytu tímto členem.

⁴⁶⁴ § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.

⁴⁶⁵ § 239 odst. 7 obchodního zákoníku.

⁴⁶⁶ § 238 odst.3 obchodního zákoníku.

⁴⁶⁷ § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku.

⁴⁶⁸ Naopak povinné převody takovýto souhlas nevyžadují, jak výslovně stanoví ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku, což vychází z platné právní úpravy, podle které družstvo nemá možnost vlastním projevem vůle zprostit se své povinnosti družstevní byt převést.

Přijetí usnesení o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, stejně jako písemného souhlasu nadpoloviční většiny členů družstva – nájemců v nemovitosti, které se rozhodování týká, je třeba vyžadovat i tehdy, pokud právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena přiznávají členům stanovy. Ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) je kogentním ustanovením zákona a stanovy družstva nemohou obsahovat úpravu odchylnou.^{469 470}

Stanovy družstva mohou však upravit podmínky, které člen družstva musí splnit, aby mu mohl být družstevní byt do vlastnictví převeden. Stejně tak takové podmínky může stanovit členská schůze svým usnesením.⁴⁷¹

Protože usnesení členské schůze musí být v souladu se stanovami⁴⁷², může členská schůze družstva platně vyslovit souhlas s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena pouze tehdy, pokud člen družstva podmínky uvedené ve stanovách, popř. podmínky stanovené členskou schůzí splnil. Jestliže by družstvo chtělo převést družstevní byt subjektu, který podmínky uložené stanovami nesplňuje, muselo by provést změnu stanov.

Kladné rozhodnutí družstva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva však samo o sobě k převodu družstevního bytu nevede, když je třeba ještě uzavřít smlouvu o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena a podat návrh na zahájení správního řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Pro družstvo je však přijaté usnesení členské schůze závazné a představenstvo

⁴⁶⁹ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 312, se naopak domnívá, že v případě, kdy povinnost převést družstevní byt vyplývá ze stanov družstva, není třeba o převodu rozhodovat postupem podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) zákona o vlastnictví bytů. K tomuto závěru zřejmě došla výkladem závěru ustanovení § 239 odst.4 písm. i), které uvádí, že pokud družstvu vznikla povinnost převést byt do vlastnictví člena – nájemce, není třeba podle tohoto ustanovení zákona postupovat. Lze však mít za to, že povinností převést byt do vlastnictví člena - nájemce ve smyslu tohoto ustanovení se rozumí povinnost, kterou ukládá družstvu zákon o vlastnictví bytů v ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů. V opačném případě by ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) zákona o vlastnictví bytů nemohlo plnit svůj účel, neboť členové družstva – nájemci družstevních bytů situovaných v nemovitosti, ve které je byt, který má být převáděn, byli by vyřazeni z tohoto rozhodování, neboť o změně stanov rozhodují hlasováním všichni členové družstva, bez ohledu na to, ve které budově je umístěn družstevní byt, který užívají.

⁴⁷⁰ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 160, má jiný názor, když tvrdí, že ustanovení § 23 odst.1 zákona o vlastnictví bytů lex specialis k ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku, a souhlasu družstva k převodu družstevního bytu do vlastnictví člena podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, alespoň v případě převodů bytů stavebních bytových družstev a lidových bytových družstev, není třeba.

⁴⁷¹ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 313-314.

⁴⁷² § 242 obchodního zákoníku.

družstva musí proto postupovat tak, aby toto usnesení bylo realizováno.⁴⁷³ Člena družstva však ani po přijetí souhlasného rozhodnutí družstva nelze k převodu družstevního bytu nutit.⁴⁷⁴

Pokud je družstvo povinno převést družstevní byt do vlastnictví svého člena na základě dříve uzavřené smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví družstevního bytu členovi družstva, není třeba vyslovovat souhlas družstva postupem podle ustanovení § 239 odst. 4 písm. i) zákona o vlastnictví bytů s uzavřením smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu, postačí, pokud bude tímto způsobem vysloven souhlas s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí, protože již touto smlouvou se družstvo zavazuje za stanovených podmínek převod provést.

Převodem družstevního bytu do vlastnictví člena nezaniká ex lege členství v družstvu. Ustanovení § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů nelze, s výjimkou převodů družstevních bytů členům, kteří by v případě včasného učinění výzvy k převodu družstevního bytu do svého vlastnictví podle ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů disponovali právem na převod družstevního bytu do vlastnictví, nelze použít. Stanovy družstva nemohou platně stanovit, že převodem družstevního bytu členovi družstva členství v družstvu zaniká. K zániku členství v družstvu může dojít jen z důvodů stanovených zákonem, přičemž výčet těchto důvodů je taxativní. Stanovy družstva nemohou proto platně rozšiřovat důvody zániku členství o důvod spočívající v převodu družstevního bytu do vlastnictví člena. Stanovy však mohou jako „jiný důležitý důvod“ pro vyloučení člena z družstva ve smyslu ustanovení § 231 odst.4 obchodního zákoníku stanovit zánik nájmu družstevního bytu člena družstva⁴⁷⁵ a vyloučením člena z družstva v případě, kdy on sám na svém dalším členství v družstvu trvá, tak jeho účast v družstvu ukončit a zabránit tak stavu, kdy o záležitostech družstva rozhoduje někdo, kdo k družstevnímu majetku nemá úzký vztah daný nájemním vztahem k družstevnímu bytu a hrozí tak u něj, že bude svá práva člena realizovat v rozporu se zájmem členů, kteří svým členstvím v družstvu nadále uspokojují svoji bytovou potřebu, vědom si skutečnosti, že on sám důsledky takového jednání bezprostředně na sobě nepocítí.

⁴⁷³ § 243 odst.3 obchodního zákoníku.

⁴⁷⁴ Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 315.

⁴⁷⁵ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2009, str. 315.

V rozporu se zákonem by byla také taková úprava ve stanovách, která by, inspirována ustanovením § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů, stanovila jako důsledek převodu družstevního bytu do vlastnictví člena pro případ převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva snížení majetkové účasti člena v družstvu. Tato úprava je využitelná jen pro převody družstevních bytů podle ustanovení § 24 odst.1 nebo § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů (včetně těch nepovinných převodů, na která se tato ustanovení vztahují), a jejím cílem je zabránit tomu, aby výše vypořádacího podílu člena družstva poté, co nabyvatel získal majetkovou hodnotu ve formě bytové jednotky, nedosáhla stejné částky, jako v případě ukončení členství člena družstva, kterému družstevní byt převáděn není. Protože u nepovinných převodů má, na rozdíl od převodů povinných, družstvo právo požadovat po členovi družstva zaplacení kupní ceny ve výši, kterou si stanoví a získat tak protiplnění, které přinejmenším pokryje náklady spojené s úhradou vypořádacího podílu, není pro snižování majetkové účasti člena v družstvu důvod.⁴⁷⁶

8.3 Bezplatnost a úplatnost nepovinných převodů družstevních bytů do vlastnictví člena bytového družstva

Nepovinné převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva mohou být úplatné, relativně bezplatné i bezplatné.

Je věcí družstva, za jakých podmínek družstevní byt převede. Družstvo může výši ceny převodu, nebo způsob jejího určení stanovit ve svých stanovách, nebo určit tuto cenu pro každý konkrétní převod při rozhodování o jeho provedení.

Absolutně bezplatné převody budou však spíše výjimečné, neboť člen družstva většinou nemá zájem setrvat v družstvu i po převodu družstevního bytu do svého vlastnictví v družstvu⁴⁷⁷ a ukončí svou účast v družstvu vystoupením, popř. dohodou s družstvem o ukončení svého členství v družstvu a vznikne mu tak právo na vyplacení vypořádacího podílu. Družstvu by tak vznikla povinnost platit tomuto členovi vypořádací podíl, který u

⁴⁷⁶ Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 317-318.

⁴⁷⁷ A pokud v družstvu setrvává, není vyloučeno, že v budoucnu svůj názor změní a své členství v družstvu ukončí.

privatizačních nebo investorských družstev bývá často ve stanovách družstva stanoven částkou odpovídající součtu základního vkladu a dalšího členského vkladu poskytnutého členem za účelem koupě budovy od jejího dosavadního vlastníka, nebo za účelem výstavby domu s byty, a jedná se tedy o částku často velmi vysokou, kterou družstvo k dispozici nemá, neboť částky vložené členy do družstva použila k účelu, za kterým je člen do družstva vkládal.

Proto kupní cena za převod družstevního bytu zpravidla přinejmenším odpovídá částce, kterou by družstvo muselo členovi vyplatit, aby tak pohledávka člena družstva na vyplacení vypořádacího podílu mohla zaniknout započtením. K této částce bývá přičtena ještě částka další odpovídající nákladům, které družstvu vzniknou v souvislosti s převodem (náklady na vyhotovení znaleckého posudku pro účely daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí a částka odpovídající dani z převodu nemovitostí, jejímž plátcem bude družstvo, s výjimkou případů, kdy je převod podle ustanovení § 20 odst.6 písm. j) zákona č. 357/1992 Sb. od daně osvobozen, náklady spojené s vyhotovením smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví členů, popř. i náklady spojené s vyhotovením prohlášením vlastníka budovy, správní poplatky spojené s řízením u katastrálního úřadu o povolení vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí apod.).

V případě úplatných převodů družstevních bytů někdejších stavebních bytových družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o družstevní bytové výstavbě, členovi družstva, jehož nájemní vztah vznikl po „splacení členského podílu družstvu“⁴⁷⁸, bude dalším nákladem, které družstvo v případě úplatného převodu těchto bytů do vlastnictví člena družstva musí vynaložit, částka odpovídající státnímu příspěvku poskytnutému na výstavbu převáděného bytu, kterou bude muset družstvo vrátit státu.⁴⁷⁹

Zatímco pro převody družstevních bytů podle ustanovení § 24 odst.1 a odst.2 zákona o vlastnictví bytů, užijí se stejná zákonná ustanovení, jako pro převody povinné,⁴⁸⁰ v případě ostatních nepovinných převodů tato ustanovení zákona o vlastnictví bytů použít nelze, neboť ustanovení § 24 a násl. zákona o vlastnictví bytů jsou ustanoveními zvláštními, jejichž existence je odůvodněna právě specifikou převodu družstevních bytů do vlastnictví členů

⁴⁷⁸ § 24 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

⁴⁷⁹ § 26 odst.6 zákona o vlastnictví bytů.

⁴⁸⁰ Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 160-161.

bývalých stavebních a lidových bytových družstev a právě jen pro tyto druhy převodů lze je použít.

Zčásti však mohou tato ustanovení zákona sloužit jako inspirace pro družstva i členy – nájemce družstevních bytů. Je jistě vhodné, pokud i smlouvy o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů, kterými se nerealizuje zákonem stanovená povinnost převést družstevní byty, upravují vzájemné vypořádání závazků člena a družstva nebo vypořádání prostředků z nájemného určené na financování oprav a údržby budovy a prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství.

8.4 Převody družstevních bytů pořízených formou nástaveb a vestaveb do budov ve vlastnictví jiného subjektu, než je bytové družstvo

Zcela zvláštní kategorii předmětů převodů družstevních bytů do vlastnictví členů tvoří byty, které stavební bytová družstva pořídila s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle předpisů o družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb v budovách ve vlastnictví jiného subjektu, než je bytové družstvo, aniž by se však družstvo zároveň stalo alespoň podílovým spoluvlastníkem budovy, ve kterých byly tyto družstevní byty vystavěny.⁴⁸¹

Výstavba těchto bytů probíhala na základě hospodářské smlouvy uzavřené mezi družstvem a jinou socialistickou organizací, tedy právnickou osobu socialistického hospodářského sektoru.⁴⁸²

Pronajímatelem těchto bytů však bylo družstvo, přestože žádná věcná práva k budově, ve které byly tyto byty situovány nemělo, nájemcem bytu byl člen stavebního bytového družstva, přičemž nájemní vztah se v ničem nelišil od nájemního vztahu mezi družstvem a členem družstva – nájemcem družstevního bytu situovaného v budově ve vlastnictví, popř. podílovém spoluvlastnictví stavebního bytového družstva.

⁴⁸¹ Bárta, J.: Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury. Právní rozhledy. Ročník: 2004. Číslo: 19, str. 717.

⁴⁸² Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 275.

Nabytím účinnosti zákona č. 297/1992 novelizujícího zákon č. 42/1992 Sb. vzniklo přímo ze zákona stavebnímu bytovému družstvu věcné břemeno, na jehož základě je vlastník domu povinen strpět existenci právního vztahu družstva, jako pronajímatele a člena družstva, jako nájemce družstevního bytu, a to až do okamžiku převodu družstevního bytu do vlastnictví člena. Náhradou za omezení vlastnického práva družstva zřízením věcného břemene má být zhodnocení domu pořízením bytu formou nástavby a vestavby.⁴⁸³

Existence vlastnického práva jiného subjektu než je družstvo tvoří závažnou překážku pro převody družstevních bytů do vlastnictví členů – nájemců těchto bytů. Vlastník budovy je sice zřízením věcného břemene na svém vlastnickém právu omezen, nikoliv však až do té míry, že by mohl být svého vlastnického práva proti své vůli zbaven.

Z tohoto důvodu se jako problematické jeví ustanovení § 27 odst.1 zákona o vlastnictví bytů, které odkazuje na celé ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů. Z ustanovení § 23 zákona o vlastnictví bytů je však použitelné pouze ustanovení odst.1 omezující vlastníka budovy v jeho právu převádět družstevní byt jinému subjektu než je člen družstva a nájemce družstevního bytu. Ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů použít nelze, neboť vlastník bytu nemůže být k převodu nucen, protože povinnost převést družstevní byt ukládá zákon pouze bytovému družstvu, nikoliv jinému subjektu.⁴⁸⁴

Pro člena družstva, který splnil všechny podmínky ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů pro převod družstevního bytu do vlastnictví se tak vytváří nevýhodná situace, když se nemůže převodu domoci, neboť družstvo povinnost převést družstevní byt splnit nemůže, neboť není jeho vlastníkem a vlastník budovy povinnost převést družstevní byt jeho nájemci nemá.⁴⁸⁵

K převedení družstevního bytu pořízeného formou nástavby nebo vestavby do domu, který není ve vlastnictví ani spoluvlastnictví družstva může tedy dojít pouze, pokud s tím vlastník budovy, ve které je byt umístěn, popř. vlastník jednotky v případě, že došlo

⁴⁸³ § 28d zákona č.42/1992 Sb.

⁴⁸⁴ Srov. Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009, str. 284-285, 286-289.

Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P: Zákon o vlastnictví bytů: komentář, Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 436-437.

⁴⁸⁵Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. C.H.Beck. Praha, 2005. 3.vydání, str. 299. Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 438.

k vymezení jednotek v domě, vysloví souhlas.⁴⁸⁶ Převod však nemusí být relativně bezplatný. Protože vlastník bytu není povinen byt převést, záleží jen na něm, za jakých podmínek bude ochoten jednotku převést do vlastnictví člena bytového družstva.

Přestože člen družstva – nájemce družstevního bytu, popř. jeho právní předchůdce, podíleli se na pořízení družstevního bytu v družstevní bytové výstavbě obdobným způsobem jako člen družstva – nájemce družstevního bytu v budově ve vlastnictví, popř. podílovém spoluvlastnictví družstva, nemá právo na relativně bezplatný převod, pokud však již k převodu dojde, musí kromě ceny za převod vlastnictví, kterou platí dosavadnímu vlastníkovi družstevního bytu, uhradit navíc družstvu stejné částky, jako člen družstva, který má právo na relativně bezplatný převod⁴⁸⁷ a nést také stejné důsledky spojené s převodem.⁴⁸⁸

Vytváří se tak nerovnost mezi členy stavebních bytových družstev, jejichž družstevní byty byly pořízeny formou nástavby a vestavby v domech, jejichž vlastníkem ani spoluvlastníkem není družstvo a ostatními členy – nájemci bytů stavebních bytových družstev, přičemž v době družstevní bytové výstavby nemohli členové bytů pořizovaných formou nástavby a výstavby vědět, jaký bude další vývoj právní úpravy a že někdy v budoucnu bude družstvům uložena povinnost převádět družstevní byty do vlastnictví členů, kteří o převod požádají. Na druhé straně však žádné jiné řešení než tyto členy takto znevýhodnit v úvahu nepřichází, neboť jiný postup by byl v rozporu s ústavními právními předpisy zaručujícími ochranu vlastnického práva.

Povinnost družstva převést družstevní byt do vlastnictví člena se může ve vztahu k těmto bytům a jejich nájemcům, kteří jsou členy družstva, realizovat pouze tehdy, pokud se družstvo stane vlastníkem, k čemuž však bude zapotřebí projevu vůle vlastníka bytu. Stane-li se družstvo vlastníkem, bude již moci svoji povinnost převést družstevní byt splnit a ustanovení § 23 odst.2 zákona o vlastnictví bytů stane se tak aplikovatelným.

⁴⁸⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009, str. 437.

⁴⁸⁷ § 27 odst.1, § 27 odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

⁴⁸⁸ § 27 odst.1 zákona o vlastnictví bytů.

ZÁVĚR

Již z předchozích kapitol rigorózní práce vyplývá, že právní úpravu problematiky převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev nelze považovat za zcela dokonalou. Některým ustanovením právních předpisů zabývajících se převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev lze vytknout jejich nejednoznačnost, v důsledku čehož vznikají četné výkladové problémy a tím i právní nejistota adresátů právních norem, jiná ustanovení se pak stávají inspirací pro úvahy o jiném a vhodnějším způsobu řešení.

I po uplynutí téměř dvaceti let od přijetí právní úpravy ukládající bytovým družstvům při splnění zákonem stanovených podmínek povinnost převádět družstevní byty do vlastnictví svých členů, kteří tyto byty dosud v postavení nájemců užívají, je téma povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev velmi citlivé a kontroverzní, k čemuž velice významně přispívá i sám zákonodárce neustálým odkládáním konečného vyřešení závazků ze vztahů mezi družstvy a jejich členy, přestože tyto závazky vznikly na základě výzev k převedení družstevního bytu do vlastnictví členů družstva učiněných nejpozději dne 30.června 1995.

Analýzou zásahů do práv členů bytových družstev, ke kterým docházelo v letech 1948-1991, tedy v období, ve kterém právní předpisy nerespektovaly principy bytového družstevnictví a bytová družstva byla tak družstvy v podstatě jen proto, že se takto nazývala, dospěl autor této práce k závěru o potřebnosti relativně zásadním způsobem reagovat na toto období a kompenzovat členům bytových družstev újmu, která jim vznikla v důsledku nemožnosti řádně vykonávat všechna práva, která jinak běžně členům bytových družstev náleží.

Zákonodárcem zvolený způsob odčinění újmy členů družstev, tedy poskytnutí materiální satisfakce členům družstva ve formě převedení družstevního bytu do jejich vlastnictví, lze považovat za vhodné a také přiměřené řešení. Úzký vztah člena bytového družstva k družstevnímu bytu zajišťuje, aby člen družstva, pokud se pro převedení družstevního bytu do vlastnictví rozhodne, změnu právního režimu užívání bytu považoval za dostatečnou náhradu za způsobenou újmu.

Negativem přijatého řešení však je, že řadě členů bytových družstev, kteří byli v minulosti rovněž zkracováni na svých právech, a to mnohdy i citelnějším způsobem než členové družstev disponující právem na převod družstevního bytu do vlastnictví, se žádné náhrady vzniklé újmy nedočkají, protože jejich členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu ještě dříve, než právní předpisy opravňující členy bytových družstev vyzvat družstvo k provedení převodu družstevního bytu do vlastnictví člena nabyly účinnosti, zaniklo.

I takovouto nerovnost však lze ještě částečně akceptovat, neboť je třeba vyjít z povahy bytových družstev jako subjektů, které kromě družstevních bytů v podstatě žádným významnějším majetkem, z něhož by mohla být újma vznikla členům bytových družstev kompenzována, nedisponuje a přiznání práva na převedení družstevního bytu, který bývalý člen družstva naposledy užíval, do jeho vlastnictví v úvahu také nepřichází, protože tyto byty jsou již užívány osobami jinými, jejichž členský a nájemní vztah vznikl podle platných právních předpisů a nemohou tak být svého práva proti své vůli zbaveni, zvláště za situace, kdy někteří z nich sami získali právo na převod družstevního bytu do svého vlastnictví. Zákonodárcem zvolené řešení nelze tedy považovat za zcela spravedlivé, na druhé straně však jiný podobně účinný způsob, jakým by se mohl zákonodárce vyrovnat s obdobím, ve kterém se bytové družstevnictví odchýlilo od principů, na kterých je založeno, k dispozici neměl.

Nelze však považovat za správné, pokud právo na převod družstevního bytu do vlastnictví je přiznáno i členovi družstva, kterému není co kompenzovat, neboť do družstva vstoupil⁴⁸⁹ až v době, kdy již právní úprava respektovala všechny zásady bytového družstevnictví a tedy žádná újma mu vzniknout nemohla.⁴⁹⁰

Přestože opatření spočívající v uložení povinnosti družstvu převádět družstevní byty do vlastnictví svých členů bylo možné považovat za ještě přiměřený zásah do práv bytového družstva, následný postup zákonodárce spočívající v neustálém prodlužování promlčecích dob, ve kterých mají členové družstva možnost převodu družstevního bytu do svého vlastnictví úspěšně se domoci, takovýto závěr zpochybňuje.

⁴⁸⁹ Nikoliv však v důsledku převodu nebo přechodu členského podílu, v takovém případě je totiž právním nástupcem člena družstva, který byl na svých právech poškozen a proti jeho právu na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva nelze nic namítat.

⁴⁹⁰ § 24 zákona č. 42/1992 Sb., § 24 odst.2 zákona o vlastnictví bytů.

Natolik zásadní zásah do vlastnického práva bytového družstva, jaký zákonodárce zvolil, mohl obstát pouze proto, že se jednalo o opatření výjimečné, aktuálně reagující na neopakovatelný vývoj bytového družstva, a z tohoto důvodu i časově omezené. Pouze včas poskytnutá náhrada za újmu vzniklou členům bytových družstev v období porušování principů bytových družstevnictví mohla být dostatečně účinná a naplnit tak účel povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev.

Pokud je však družstevní byt převáděn členovi družstva až po uplynutí mnoha let od okamžiku, kdy došlo k přijetí nové právní úpravy respektující již všechny zásady bytového družstevnictví, nemůže již takovýto převod svůj účel splnit, neboť člen družstva může převedení družstevního bytu do svého vlastnictví po takto dlouhé době chápat jako satisfakci za poškozování svých práv, nebo práv svého právního předchůdce, ke kterým došlo v dávné minulosti, jen stěží.

Opakované prodlužování promlčecích dob pro uplatnění práva na převod družstevních bytů neustále oddaluje definitivní ukončení procesu, který měl být původně pouze krátkodobou záležitostí, jakýmsi přechodným obdobím, v jehož průběhu mělo dojít k vypořádání se s minulostí. Bytová družstva jsou tak nyní již nepřiměřeným způsobem omezována ve svých právech, když jim hrozí, že dosud pasivní člen družstva kdykoliv v budoucnu může uplatnit nárok na převod bytu do vlastnictví a družstvo mu bude muset vyhovět.

Prodlužování promlčecích dob je jevem značně neobvyklým, podstatným způsobem zasahujícím do soukromoprávních vztahů. Lze jednoznačně doporučit zákonodárci respektovat soukromoprávní povahu vztahu mezi družstvem a jeho členem, a ponechat pouze na vůli těchto subjektů, zda a jakým způsobem do uplynutí promlčecí doby svůj vztah založený výzvou k učinění převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva vyřeší. Zákonodárce by měl při úvahách o prodlužování promlčecích dob zamyslet se nad účelem, za kterým byla právní úprava povinných převodů přijímána, když lze mít za to, že tímto účelem nebyla postupná likvidace bytových družstev převedením všech družstevních bytů do vlastnictví jejich členů, ale pouze poskytnutí satisfakce členům družstva za nemožnost vykonávat svá práva.

S neustálým prodlužováním promlčecích dob vyvstává rovněž otázka ohledně důvodnosti ustanovení právních předpisů ukládajících družstvům převádět družstevní byty při splnění zákonem stanovených podmínek relativně bezplatně. Bytové družstvo nejenže pozbývá vlastnické právo k části svého majetku značné hodnoty v podstatě bez jakéhokoliv protiplnění, když všechny částky zaplacené členy družstva jsou účelově určeny, ale navíc samo musí ještě vynakládat náklady další, zejména náklady na vyhotovení prohlášení vlastníka budovy. Zatímco v období let 1992-1995, ve kterém ještě převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstev plnily svůj účel, mohla takováto úprava obstát, v současnosti lze již o její vhodnosti pochybovat a nabízí se tak úvaha, zda členové družstva, kterým zákonodárce poskytl službu v podobě prodloužení promlčecích dob na úkor družstev, neměli by jako jisté protiplnění za možnost nadále se úspěšně domáhat svých práv na převod družstevního bytu do svého vlastnictví, např. právě náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka budovy alespoň zčásti nést ze svého.

Za zásadní nedostatek právní úpravy převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev lze považovat nerovný přístup k některým skupinám členů bytových družstev. Nájemcům družstevních bytů v domech, ve kterých dosud nedošlo k vymezení jednotek, není poskytována účinná ochrana, když není vyloučeno, aby i proti jeho vůli tohoto člena došlo k převodu dosud družstevního domu na jiný právní subjekt a tím i přeměně družstevního nájemního vztahu na běžný nájemní vztah se všemi z toho vyplývajícími důsledky, včetně zániku případného práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva pro nemožnost plnění. Není přitom důvodu, proč by tito členové družstva měli být chráněni méně než členové jiní, kteří jsou nájemcem družstevního bytu vymezeného jako bytová jednotka. Převod družstevního domu měl by být proto podmíněn souhlasem všech členů družstva, kteří jsou nájemcem družstevního bytu v nemovitosti, o jejímž prodeji se uvažuje.

Ještě v mnohem horším postavení nacházejí se členové družstva – nájemci družstevních bytů, kteří jsou právníckými osobami. Právníckým osobám není poskytována žádná ochrana před vznikem právních skutečností, v jejichž důsledku dojde k přeměně družstevního nájemního vztahu na běžný nájemní vztah a tím i ke znehodnocení členského podílu. Právnícká osoba je vystavena libovůli družstva, které může potřebnou většinou hlasů proti vůli této právnícké osoby rozhodnout o prodeji bytové jednotky, jejímž nájemcem je právnícká osoba, na třetí osobu. Takovýto stav je však nežádoucí a je třeba jej odstranit.

Jako velmi potřebné se jeví zrušení ustanovení § 9 odst.4 zákona o vlastnictví bytů, které nutí vlastníky bytových jednotek v domech, jejichž původním vlastníkem bylo stavební nebo lidové bytové družstvo, řídit se i po zrušení staré právní úpravy správy společných částí domů, ke kterému došlo ke dni 30.6.2000, touto právní úpravou, přestože byla shledána nevhodnou a nevyhovující.

Uvažovat lze také o rozšíření důvodu zániku členství člena v bytovém družstvu o další důvod, kterým je vznik vlastnického práva dosavadního člena družstva k dosud družstevnímu bytu. Již nyní v omezeném rozsahu zákon s převedením družstevního bytu do vlastnictví člena družstva zánik členství nabyvatele dosud družstevního bytu spojuje.⁴⁹¹ Další setrvávání členů družstev, kteří již nejsou nájemci družstevního bytu, v družstvu, je v rozporu s účelem bytového družstevnictví, neboť k uspokojování bytové potřeby takového člena dochází již mimo družstvo. V družstvech s vyšším počtem členů – vlastníků jednotek, hrozí pak nebezpečí, že tito členové, vědomi si skutečnosti, že případné nepříznivé důsledky svého jednání na sobě, na rozdíl od členů družstev, kteří jsou nájemcem družstevního bytu, nijak zásadně nepocítí, budou svá práva člena realizovat v rozporu se zájmem členů družstva, kteří nadále uspokojují bytovou potřebu, a pro která jsou bytová družstva primárně určena.

Některá ustanovení právních předpisů žádají si pak jistého upřesnění potřebného k zabránění nejednotného výkladu právních norem. Není tak dosud zcela nesporné, zda ustanovení § 24 odst.5 a 6 zákona o vlastnictví bytů vztahuje se pouze na úvěry poskytnuté družstvům podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, nebo i na úvěry jiné. Z ustanovení § 24 odst.7 zákona o vlastnictví bytů pak není zcela jasné, zda právnickou osobou, které mají být předány v souvislosti s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva případné nevyčerpané prostředky z nájemného a ze zisku bytového hospodářství, může být i jiná právnická osoba než společenství vlastníků jednotek.

Zatímco problematika povinných převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstva je upravena právními předpisy poměrně podrobně, nepovinné převody družstevních bytů naopak detailní úpravu postrádají a je proto třeba zvážit do budoucna, zda není vhodné i tyto právní vztahy podrobněji upravit zákonem, popřípadě umožnit přiměřené použití některých ustanovení o převodech povinných, zejména ustanovení upravujících

⁴⁹¹ § 24 odst.9 zákona o vlastnictví bytů.

vypořádání vztahu mezi družstvem a jeho členem v souvislosti s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, a tím předcházet případným nejasnostem a problémům, ke kterým může dojít tehdy, pokud smluvní strany některé otázky s převodem družstevního bytu související ve smlouvě neupraví.

Platná právní úprava převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev není tedy zcela vyhovující. Při případných změnách nebo doplňování právní úpravy je však třeba postupovat velice citlivě, jinak totiž hrozí, že i dobře míněný úmysl může vyvolat efekt zcela opačný, o čemž svědčí i důsledky doplnění zákona o vlastnictví bytů o nová ustanovení § 23 odst.4 a § 23 ods.5, ke kterému došlo zákonem č. 345/2009 Sb.. Výklad těchto nových ustanovení zákona, zejména pokud jde o odst.4, je natolik nejasný, že činí tato ustanovení velmi obtížně aplikovatelnými.

Vzhledem k tendenci zákonodárce neustále prodlužovat promlčecí doby pro uplatnění práva na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, lze očekávat, že ještě dlouhá léta budou vedle sebe zároveň existovat dva typy převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev, převody povinné a dobrovolné a tedy i problematika, která byla předmětem této rigorózní práce, ještě řadu let bude aktuálním tématem.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace

- Bobek, M., Boučková, P., Kühn, Z.: Rovnost a diskriminace. C.H.Beck. Praha, 2007.
- Čáp, J., Koníř, V.: Družstva a jejich transformace: (komentář zákonné úpravy). SEVT. Praha, 1992.
- Čáp, J., Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů: komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2009.
- Černá, S.: Obchodní právo.3.Akciová společnost. ASPI. Praha, 2006.
- Dědič, J. a kol.: Obchodní zákoník: komentář. Díl II. Polygon. Praha, 2002. 2.vydání.
- Drápal, L., Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád: komentář. C.H. Beck. Praha, 2009. 1.vydání.
- Dvořák, J., Spáčil, J.: Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře. Wolters Kluwer ČR. Praha, 2011. 3. vydání.
- Dvořák, T.: Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. C.H.Beck. Praha, 2009.
- Dvořák, T.: Družstevní právo, C.H. Beck. Praha, 2006. 3.vydání.
- Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI. Praha 2007.
- Eliš, K. a kol.: Kurs obchodního práva: právnické osoby jako podnikatelé. C.H. Beck. Praha, 2005. 5.vydání.
- Eliš, K., Havel, B.: Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích. Aleš Čeněk. Plzeň, 2009.
- Eliš, K. a kol.: Občanský zákoník: velký akademický komentář. Linde. Praha, 2008. 2.vydání.
- Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Linde. Praha, 2006. 12.vydání.
- Fiala J. a kol.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde. Praha, 2005. 3.vydání.
- Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2005,3.vydání.
- Fiala, J. a kol.: Zákon o vlastnictví bytů : komentář. C.H.Beck. Praha, 2011. 4. vydání.
- Helešic, F.: Bydlení ve vlastním bytě. C.H. Beck. Praha 2010.
- Helešic, F.: Právní úprava družstev ve vyspělé Evropě a u nás: (srovnávací monografie). Vodnář. Praha. 1997.
- Hendrych, D. a kol.: Právní slovník. C.H.Beck. Praha, 2009.

Knappová, M. a kol.: Občanské právo hmotné 1. ASPI. Praha 2005, 4.vydání.

Kuhn, P. a kol.: Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev: komentář. C.H.Beck. Praha, 2010.

Olivová, K., Kuba B.: Byty a katastr nemovitostí. Linde. Praha, 2003. 6.vydání.

Pavlíček, V. a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2.Práva a svobody. Linde. Praha, 2002. 2.vydání.

Pekárek, M.: Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty. Masarykova univerzita. Brno, 1999.

Pelikánová, I.: Komentář k obchodnímu zákoníku, část II. Linde. Praha 1998. 2.vydání.

Pelikánová, I. , Černá S. a kol.: Obchodní právo.2. Společnosti obchodního práva a družstva. ASPI. Praha, 2006.

Pokorný, M., Holub, M.: Zákon o transformaci družstev : zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků družstev. Linde, Praha, 2000.

Římalová, O., Holejšovský J.: Družstva. C.H.Beck. Praha, 1999. 1.vydání.

Salač, J.: Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Vodnář. Praha, 2003. 1.vydání.

Suchánek, J.: Společenství vlastníků bytů. Prospektrum. Praha, 2001.

Štenglová, I. a kol.: Obchodní zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009. 12.vydání.

Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník:komentář. C.H.Beck. Praha, 2006,10. vydání.

Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník: komentář. C.H.Beck. Praha, 2009, 2.vydání.

Odborné příspěvky

Bárta, J.: Převod družstevního bytu v konfrontaci platné právní úpravy a judikatury. Právní rozhledy. Ročník: 2004. Číslo: 19, str. 717-723.

Beránek, V.: Poznámka k členství v bytovém družstvu. Ad Notam. Ročník: 2005. Číslo: 4, str. 140-141.

Čáp, J.: Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. Právní fórum. Ročník 2010. Číslo: 6, str. 245-253.

Dvořák, T.: Další úvahy k judikatuře v oblasti družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 405-409.

Dvořák, T.: Dvě otázky související s převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstev. Bulletin advokacie. Ročník: 2003. Číslo: 2, str. 28-31.

Dvořák, T.: K některým otázkám existence a zániku společného členství manželů v bytovém družstvu. Ad Notam. Ročník: 2002. Číslo: 3, str. 51-57.

Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (1.část). Bulletin advokacie. Ročník: 2002. Číslo 1, str. 29-37.

Dvořák, T.: K některým otázkám právní úpravy bytových družstev (dokončení). Bulletin advokacie. Ročník: 2002. Číslo 2, str. 47-58.

Dvořák, T.: Některé otázky převodů bytů a nebytových prostor do vlastnictví jejich nájemců – členů bytových družstev. Právní rozhledy. Ročník: 2002. Číslo: 6, str. 277-281.

Dvořák, T.: Tři poznámky ke třem článkům, Ad Notam. Ročník: 2005. Číslo: 5, str. 172-173.

Dvořák, T.: Tři úvahy k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy, Ročník: 2003. Číslo: 1, str.1-5.

Helešic, F.: K návrhu nové zákonné úpravy zajištění správy bytů. Právník. Ročník: 2009. Číslo: 5, str. 530-532.

Holý, P.: Replika ke třem úvahám k judikatuře v oblasti bytových družstev. Soudní rozhledy. Ročník: 2003. Číslo: 12, str. 409-410.

Matějková, A.: Družstevní byt versus vlastnictví bytu. Právní rádce. Ročník: 2008. Číslo: 10, str. 17-19.

Nesnidal, J.: Převod družstevního bytu do vlastnictví člena. Právní rádce. Ročník: 1999. Číslo:2, str. 11.

Oehm, J.: Ke smlouvě o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu in Černá, S: Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám – aktuální otázky soukromého práva na počátku nového tisíciletí. ASPI – Wolters Kluwer. Praha, 2008, str. 228-248.

Oehm, J.: Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev. Acta Universitatis Carolinae. Iuridica. Ročník: 1998. Číslo: 2, str. 71-97.

Pauldura, L.: K dohodám o převodu členství a členského podílu. Právní fórum. Ročník: 2009. Číslo: 11, str. 496-497.

Szkandera, P.: Převod bytu do vlastnictví člena družstva. Právní rádce. Ročník: 1999. Číslo: 5, str. 34.

Vlček, M.: Družstevní byt a konkurzní řízení – stav v roce 2006. Právní rádce. Ročník: 2006. Číslo: 11, str. 19-21.

Zatočil, J.: Převody družstevních bytů do vlastnictví. Právní rádce. Ročník: 1996. Číslo: 5, str. 16-17.

Zítek, A.: Bytová družstva a převody jednotek do vlastnictví. Právní rozhledy. Ročník: 2010. Číslo: 14, str. 501-503.

Judikatura

- 1) Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. Cpj 50/77.
- 2) Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl. ÚS 4/94.
- 3) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 758/98.
- 4) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 32 Cdo 197/99.
- 5) Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 21 Cdo 327/99.
- 6) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 33 Cdo 817/99.
- 7) Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl. ÚS 3/00.
- 8) Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl. ÚS 51/00.
- 9) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 503/2000.
- 10) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 1068/2000.
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 1069/2000.
- 12) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 2283/2000.
- 13) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 31 Cdo 2428/2000.
- 14) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 440/2001.
- 15) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 560/2001.
- 16) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 28 Cdo 1603/2001.
- 17) Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 20 Odo 101/2002.
- 18) Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl.ÚS 42/03.
- 19) Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. IIII. ÚS 258/03.
- 20) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 28 Cdo 780/2003.
- 21) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 22 Cdo 1668/2003.
- 22) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 791/2004.
- 23) Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 1871/2004.
- 24) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 28 Cdo 1889/2004.
- 25) Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 2519/2004.
- 26) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 2724/2004.
- 27) Nález Ústavního soudu České republiky, sp.zn. Pl. ÚS 5/05.
- 28) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Cdo 330/2005.
- 29) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 909/2005.
- 30) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 1408/2005.
- 31) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 661/2006.
- 32) Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Odo 1206/2006.
- 33) Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Cdo 1378/2006.

- 34) Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. I. ÚS 676/07.
- 35) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 20 Cdo 3672/2007.
- 36) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 30 Cdo 5359/2007.
- 37) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 26 Cdo 2080/2009.
- 38) Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp.zn. 29 Cdo 2198/2009.

ABSTRACT

Rigorózní práce se zabývá problematikou převodů družstevních bytů do vlastnictví členů bytových družstev. Jejím cílem je postihnout zvláštní povahu těchto majetkových dispozic.

Po úvodním vymezení předmětu a subjektů převodů autor ve snaze nalézt důvody, které vedou členy bytových družstev k úvaze o převedení družstevního bytu do svého vlastnictví, porovnává právní režimy nájmu družstevního bytu a vlastnictví bytu.

Největší část rigorózní práce je věnována problematice převodů družstevních bytů do vlastnictví členů družstev, jejichž provedení ukládá bytovým družstvům zákon, aniž by bytovým družstvům umožňoval požadovat za převedení bytu do vlastnictví protiplnění ve formě kupní ceny.

Autor zkoumá důvody, které vedly zákonodárce k přijetí opatření závažným způsobem zasahující do vlastnického práva bytových družstev, hodnotí je z hlediska jeho přiměřenosti a schopnosti dosáhnout sledovaného účelu. V této souvislosti analyzuje také vývoj bytového družstevnictví v letech 1948-1991, a to z hlediska zásahů do práv členů bytových družstev a nájemců družstevních bytů.

Další část rigorózní práce zaměřuje se již na platnou právní úpravu. Autor se zejména snaží upozornit na značné výkladové problémy, která některá ustanovení právních předpisů upravujících převody družstevních bytů do vlastnictví členů přinášejí.

Pozornost je věnována vzniku a zániku práva na převod družstevního bytu do vlastnictví, včetně problematiky prodlužování promlčecích dob pro uplatnění nároku na převedení družstevního bytu do vlastnictví. Předmětem zkoumání jsou také podmínky, jejichž splnění je předpokladem pro realizaci převodu vlastnictví a dále vlastní proces převodu.

Autor dále vysvětluje zákonem užitý pojem bezplatnosti převodů družstevních bytů do vlastnictví člena a v této souvislosti se zabývá otázkami hrazení nákladů spojených s provedením převodů a majetkového vypořádání vztahů mezi družstvem a členem v souvislosti s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena.

V další části rigorózní práce se její autor zamýšlí nad důsledky převodu družstevního bytu do vlastnictví člena pro další trvání členství člena, jemuž byl byt do vlastnictví převeden, v družstvu.

V závěru práce se pak autor zmiňuje i o převodech družstevních bytů do vlastnictví členů, na které nemají členové zákonný nárok, když se snaží porovnat právní úpravu nepovinných a povinných převodů a upozornit na možné problémy, které při realizaci nepovinných převodů mohou nastat.

ABSTRACT

The thesis deals with the issue of transfer of cooperative apartments to the ownership of the members of housing cooperatives.

After the initial definition of the object and subjects of transfer, the author in order to find the reasons why the members of housing cooperatives consider to transfer cooperative apartment to their property compares the legal regimes of cooperative apartment lease and condominium.

The largest part of the thesis is devoted to the issue of transfers of cooperative apartments to the ownership of the members of housing cooperatives whose accomplishment is entailed by law, without allowing housing cooperatives to request for transferring apartment into ownership consideration in the form of property purchase price.

The author examines the reasons which let the legislators to take the measures seriously affecting the property right of housing cooperatives, he evaluates it in terms of its adequacy and ability to achieve the pursued aim. In this context, he analyzes the development in the years 1948-1991, both in terms of interference with rights of the members of housing cooperatives and cooperative housing tenants.

Another part of the thesis focuses on already effective legal modification. The author tries mainly to draw attention to significant problems of interpretation that certain provisions of legal regulations governing transfers bring.

The attention is paid to the creation and extinction of the right to transfer the cooperative apartment to condominium, including the issue of protraction of the limitation of time for estoppel of cooperative apartment transfer to condominium. The subject of examination is also conditions whose fulfilment is a prerequisite for the realization of the transfer of ownership and the process of the transfer itself.

The author further explains the legally used concept of free of charge transfers to the ownership of apartments in the context he deals with the issues of payments of costs associated with making the transfer and property settlements of relationships between the

housing cooperative and the member in connection of the apartment transfer to condominium.

In next part of the thesis, the author speculates about the subsequences of the apartment transfer to the ownership and the continuation of membership in the housing cooperative in the case a member's apartment is transferred to condominium.

In the conclusion of the thesis, the autor also mentions the transfer of cooperative apartments to ownership of the members who do not have any legal claim, when trying to compare the regulations of optinal and mandantory transfers and point to possible problems in implementation of optional transfers they may occur.

Překlad názvu rigorózní práce do anglického jazyka

The Transfers of Cooperative Apartments from Housing Cooperatives to Their Members

Seznam klíčových slov a jejich překlad do anglického jazyka – The list of the key words

bytové družstvo	-	housing cooperative
družstevní byt	-	cooperative apartment
smluvní přímus	-	contractual obligation

