

Vypořádací podíl v bytovém družstvu v souvislosti s převodem bytu do vlastnictví

Milan Pekárek*

Podnětem k následujícím úvahám je usnesení Krajského soudu v Brně, jímž tento soud, již jako soud odvolací, rozhodl ve věci žaloby podané bývalým členem proti stavebnímu bytovému družstvu na vyplacení vypořádacího podílu po té, co členský vztah žalobce k družstvu zanikl v důsledku převodu bytu z vlastnictví družstva do vlastnictví tohoto člena¹.

Podnětem nebyl jen samotný do jisté míry originální názor soudu na způsob stanovení výše vypořádacího podílu v této poněkud specifické „situaci, ale navíc i skutečnost, že samotný soud na toto své usnesení odkazuje i účastníky dalších soudních řízení v podobných případech. Jinými slovy řečeno, soud aktivně usiluje o to, aby se jeho usnesení stalo pro řešení podobných případů precedentem.

Dřív, než se seznámíme s uvedeným názorem soudu a pokusíme se k němu zaujmout stanovisko, připomeneme si nejprve, jak popsanou situaci řeší právní úprava.

Obecný právní režim majetkového vypořádání mezi bývalým členem družstva a družstvem (včetně družstva bytového) je obsažen v § 233 obchodního zákoníku. V jeho prvním odstavci je zakotven nárok bývalého člena (jeho právních nástupců²) na vypořádací podíl.

V odstavci druhém je upraven způsob stanovení vypořádacího podílu. Zákon zde říká, že „vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených roky jejich členství“.

V odstavci třetím téhož ustanovení zákon stanoví, co je základem pro stanovení výše vypořádacího podílu. Zákon stanoví, že „pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.“ Nepřihlíží se přitom ke kapitálu v nedělitelném fondu, případně, jestliže to určují stanovy, tak ani ke kapitálu v jiných zajišťovacích fondech družstva a také ke vkladům členů, jejichž členství ke dni účetní závěrky, z níž se vychází, netrvalo ještě ani jeden rok.

Konečně pátý odstavec říká, že odst. 2 až 4 tohoto ustanovení zákona (rozuměj § 233 obchodního zákoníku) se použijí jen pokud stanovy neurčují jinak.³

Zánik členství, k němuž dochází v souvislosti s převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva je situací zvláštní, a proto ji neupravuje přímo obchodní zákoník, ale ve vztahu k němu zákon zvláštní. Je jím

stejný zákon, který upravuje samotný převod vlastnictví bytu (tzv. bytové jednotky) z bytového družstva na člena družstva, tzn. č. 72/1994 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), který uvedenou problematiku řeší v § 24, a to v jeho odstavcích 9 a 10.

Odstavec devátý stanoví, že převodem jednotky (bytu nebo nebytového prostoru v domě prohlášeného do režimu uvedeného zákona) zaniká členství nabyvatele v družstvu, a to bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na převedenou jednotku (byt nebo nebytový prostor), případně na vrácení základního členského vkladu, pokud byly tyto formy majetkové účasti člena v družstvu zdrojem financování domu, v němž se převedená jednotka nachází. Členství by uvedeným způsobem nezanklo, pokud by i po převodu členství majetková účast člena družstva dosahovala alespoň výše základního členského vkladu.

Odstavec desátý odkazuje na obchodní zákoník, když říká, že vypořádací podíl nabyvatele jednotky (bytu) se stanoví podle jeho § 233. Pokud stanovy družstva nestanoví jinak, postupuje se podle odstavců 2 až 4 tohoto paragrafu. Tento postup jsme popsali výše.

Již v tomto okamžiku si pozorný čtenář jistě všiml toho, že v devátém odstavci § 24 zákona 72/1994 Sb. se nejprve říká, že nabyvateli vlastnictví k bytu nevzniká právo na vrácení členského podílu připadajícího na převedený byt a vzápětí nato v odstavci následujícím zákon upravuje způsob stanovení výše vypořádacího podílu. Vychází tedy nepochybně z toho, na vrácení členského podílu bývalý člen nárok nemá, na vypořádací podíl ano.

Zákonodárce zde evidentně rozlišuje mezi členským podílem a podílem vypořádacím. V tomto směru činí stejně jako obchodní zákoník, který však nehovoří o členském podílu, ale o členském vkladu. Zdá se, že používání těchto pojmů – členský podíl, členský vklad a vypořádací podíl - vedle sebe v uvedených souvislostech vyvolává nejasnosti, které vyžadují určité vysvětlení.

Pojem „členský podíl“ je tradičním a tudíž i vžitým označením majetkové účasti člena v družstvu. V tomto smyslu byl používán i v právní úpravě družstevnictví v období do přijetí současného obchodního zákoníku, a to přesto, že v socialistických družstvech všech typů, pokud v nich vůbec existovala⁴, byla sice takto označovaná majetková účast člena v družstvu jedním z předpo-

kladů vzniku členství v družstvu, avšak jako projev jednoho z tradičních principů družstevnictví, ale pokud šlo o její výši, měla význam spíše jen symbolický. Jedinou výjimkou byla stavební bytová družstva.⁵ V nich členský podíl představoval především právě formu účasti občanů na družstevní bytové výstavbě. Byl jedním ze tří zdrojů financování výstavby družstevních bytů. Prvním byl členský podíl, druhým státní příspěvek, třetím bankovní úvěr, který ovšem, včetně úroků z něho, členové po převzetí bytu do družstevního užívání postupně spláceli v měsíčních splátkách. Členský podíl pak měl dvě části. První, označovaná jako *členský vklad*, činila vždy a ve všech případech 3.000.- Kč (její výše byla stanovena vzorovými stanovami stavebních bytových družstev závaznými pro všechna stavební bytová družstva) a byla jedním z předpokladů vzniku členství v družstvu. Zbývající část členského podílu nenesla zvláštní označení. Její výši oznámilo družstvo členovi spolu s oznámením, že byl zařazen do pořadníku členů na přidělení bytu sestaveného a schváleného družstvem pro určitý rok spolu s výzvou k zaplacení stanovené částky. Jejím zaplacením vznikl členovi nárok na přidělení konkrétního bytu.

Po účinnosti obchodního zákoníku, který zrušil do té doby existující družstevní zákony a sám upravil obecný režim družstev, se v něm označení „členský podíl“ nevyskytuje. S jedinou výjimkou, a to v § 226 odst. 1 písm. d), kde obchodní zákoník říká, že stanovby družstva musí obsahovat (mimo jiné) i „...způsob... vypořádání členského podílu při zániku členství“. Ve všech ostatních případech obchodní zákoník pojem „členský podíl“ nahradil pojmem „*členský vklad*“. Ten, stejně jako předtím „členský podíl“, představuje (nyní ovšem již ne jen symbolickou) majetkovou účast každého z členů v družstvu za trvání členství v družstvu.

I obchodní zákoník členský vklad strukturuje. Především zná tzv. „*základní členský vklad*“. Jde o tu část členského vkladu, která představuje povinnou účast každého člena v družstvu jako předpoklad, aby jeho členství v družstvu mohlo vůbec vzniknout a trvat. Jeho výši určuje družstvo ve svých stanovách a zapisuje se do obchodního rejstříku. V důsledku jednoho z dalších tradičních principů družstevnictví – principu rovnosti uchazečů o členství a členů družstva – vyplývá, že tento „základní členský vklad“ musí být pro všechny členy stejný, a to dokonce i tehdy, jestliže družstvo ve svých stanovách připustí tzv. „smíšené členství“, t.j. členství fyzických osob spolu s osobami právními. V souvislosti s tématem našich úvah je třeba zdůraznit, že základní členský vklad v bytovém družstvu tedy musí být stejný jak pro bydlící členy družstva, tak pro členy nebydlící, za něž je třeba považovat i vlastníky bytů převedených na členy družstva v případě, že jejich členství v družstvu v důsledku tohoto převodu nezanklo.⁶

Vedle „základního členského vkladu“ mohou mít členové družstva případně ještě i tzv. „*další členský vklad*“, případně i několik těchto vkladů. Obchodní zá-

koník však „další členský podíl“ chápe nikoli jako povinnost, ale jako možnost, kterou nabízí družstvům a členům. To, jestli v konkrétním družstvu budou mít jeho členové kromě základního i další členský vklad, závisí nejprve na tom, zda družstvo tuto možnost vtělí do svých stanov, a když tak družstvo učiní, tak ještě i na tom, zda jednotliví členové této možnosti využijí a další členský vklad (nad rámec svého základního vkladu) do družstva vloží – srov. ust. § 223 odst. 3. obch. zákoníku.

Zákon č. 72/1994 Sb. o členském vkladu a podílu hovoří jen v již shora uvedeném ust. § 24 odst. 9 způsobem rovněž shora popsáním. V žádném případě však obsah těchto pojmů nevysvětluje, a protože neříká nic ani o tom, jak tyto formy majetkové účasti v družstvu vznikly a jaká je jejich funkce, nelze z tohoto ustanovení jejich obsah dovodit.

Je ale zřejmé, že oba pojmy vyjadřují totéž. Současným pojmem „členský vklad“ obchodní zákoník pojem „členský podíl“ nahradil. V cit. § 226 odst. 1 písm. d), kde se pojem „členský podíl“ v obchodním zákoně překvapivě a zcela ojediněle objevil, se tak evidentně stalo, máme-li to vyjádřit slovy k tvůrcům textu zákona šetrnými, nedopatřením. Tedy ze stejného důvodu, z jakého stejný výraz přetrvává i v již také zmíněném § 707 obč. zákoníku.

Rozdíl mezi členským podílem na straně jedné a členským vkladem na straně druhé nelze spatřovat ani v tom (jak se někdy uvádí), že členský podíl vyjadřuje míru práv a povinností člena, zatímco členský vklad majetkovou účast člena v družstvu. V případě členského podílu šlo až do účinnosti současného obchodního zákoníku o tradiční označení majetkové účasti v družstvu. Tedy o totéž, o co jde v případě členského vkladu, jímž obchodní zákoník pojem „členský vklad“ nahradil. Ani v minulosti ani dnes žádný z těchto pojmů neoznačoval míru práv a povinností člena v družstvu tak, jak v obchodních společnostech tuto míru vyjadřuje majetkový podíl společníka. I tímto se družstva, mimo jiné, odlišují od obchodních (kapitálových) společností. Je pravda, že obchodní zákoník připouští, aby družstvo ve svých stanovách určilo různou váhu hlasům jednotlivých členů na členské schůzi družstva. Pokud družstva tohoto ustanovení využijí, je to vždy právě ve vztahu k výši majetkové účasti člena v družstvu. Vzhledem k tomu, že základní členský vklad člena musí být pro všechny členy vždy stejný, rozdíl může mít jen podobu dalšího členského vkladu, jehož existenci v družstvu musí rovněž připouštět stanovby družstva. Výše dalšího členského vkladu, resp. jejich počet, pak stanoví počet hlasů člena při hlasování na členské schůzi. Pokud na toto řešení družstvo přistoupí, znamená to jeho odchýlení od tradičního pojetí družstva a jeho tradičních principů rovnosti a družstevní demokracie podle pravidla „jeden člen – jeden hlas“. Protože však tuto odchylku připouštěla právní úprava družstevnictví i v době, kdy znala jen pojem „členský podíl“, je zcela zřejmé, že

sama změna označení stejného vztahu z „členského podílu“ na „členský vklad“ nezměnila jeho obsah.

Posledním ze tří shora jmenovaných pojmů je pojem „vypořádací podíl“. Tento pojem předchází právní úpravy družstevnictví neznaly. Zavedl jej až současný obchodní zákoník. Představuje určitou část majetku družstva, na kterou při zániku členství vzniká bývalému členovi, případně jeho právním nástupcům, nárok. Vypořádání tohoto nároku pak představuje podstatnou část majetkového vypořádání mezi bývalým členem a družstvem. Jinými slovy řečeno obchodní zákoník při zániku členství v družstvu a s ním spojeným majetkovým vypořádání člena nevychází přímo z členského podílu (dřívější terminologií řečeno z členského podílu), ale z podílu vypořadacího, na který vzniká nárok v důsledku zániku členství a jehož výše se zjišťuje postupem podle stanov nebo zákona. Souvislost vypořadacího podílu s členským vkladem (členským podílem) vyplývá z obchodního zákoníku (§ 233), podle něhož sehraává nezastupitelnou roli při vyjádření poměru, v jakém se nakonec bude vyjadřovat podíl bývalého člena na majetku družstva – tedy vypořadací podíl. V případě, že způsob stanovení vypořadacího podílu upravují stanovy družstva, závisí na družstvu, zda a v jaké podobě tuto souvislost vyjádří.

Za tohoto, k vůli pochopení souvislostí poněkud obšírně popsaného současného i předchozího právního stavu, Krajský soud v Brně vyjádřil názor, který se stal předmětem těchto našich úvah. Krajský soud ve svém usnesení jimž rozhodl v řízení o určení výše vypořadacího podílu a povinnosti jej vyplatit, mj. vyslovil, že „...Postavení člena, jehož členství zaniklo ze zákona, neboť jeho majetková účast v družstvu nedosahuje výše základního členského vkladu, nemůže být jiné, než postavení člena, jehož členství z tohoto důvodu nezániklo a zůstává nadále členem družstva. U těchto členů je třeba předmětné ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. vyložit tak, že jejich majetková účast v družstvu se rovná částce odpovídající rozdílu členského podílu evidovaného družstvem před převodem pronajatého družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a hodnoty, kterým se na podílu podílí převedený družstevní byt. Tento rozdíl představuje majetkovou účast člena, jemuž družstvo převedlo byt do vlastnictví a jehož členství v družstvu ze zákona nezániklo a jenom tuto částku lze započítat po dodatečném zániku členství na základě jiných důvodů než podle ustanovení § 24 odst. 9 zákona č. 72/1994 Sb. jako jeho členský vklad pro účely výpočtu vypořadacího podílu.“ Až sem sahá první část textu odůvodnění soudu, které z důvodu jeho délky, přehlednosti jeho samotného a komentáře k němu, jsme se rozhodli rozdělit.

Už první věta této části odůvodnění je poněkud zavádějící, když v něm soud srovnává postavení dvou osob, které v obou případech označuje jako členy družstva, a které převodem získaly do svého vlastnictví do té doby družstevní byt. Nepochybně v případě první

osoby jde o bývalého člena, protože, jak soud uvádí, jeho členství v družstvu zaniklo převodem, zatímco druhá osoba i po nabytí vlastnictví k bytu členem bez přerušování zůstala členem družstva.

Soud v souvislosti s touto situací konstatuje, že ustanovení § 24 odst. 9 zákona č. 72/1994 Sb. je třeba v případě obou těchto osob vyložit tak, že jejich majetková účast v družstvu je rovná částce odpovídající rozdílu členského podílu evidovaného družstvem před převodem bytu a hodnoty, kterým se na členském podílu podílí převedený družstevní byt. Uvedený rozdíl podle soudu představuje onu majetkovou účast člena-vlastníka družstva, jemuž členství bezprostředně po převodu bytu do jeho vlastnictví v případě, že jeho členství v družstvu nezániklo. A jenom tuto částku lze, podle soudu, započítat po následném zániku členství z jiných důvodů než v důsledku převodu bytu.

Uvedený text bude snad pochopitelnější po určitém vysvětlení u uvedení věci na pravou míru. Soud se zde zatím nezabývá vymezením vypořadacího podílu, přestože o něj především v řízení šlo, ale výše popsaným rozdílem, který má představovat majetkovou účast v družstvu, která když dosáhne alespoň výše základního členského podílu určeného stanovami družstva, mu zajistí další nepřerušované trvání jeho členství, tentokrát již jako nebydlícího člena družstva.⁷ Problematickou, a o určitém nepochopení řešené problematiky ze strany soudu svědčící otázkou, která se v této souvislosti hned nabízí, je, z porovnání jakých hodnot soud tento rozdíl zjišťuje. Podle soudu to má být hodnota členského podílu člena evidovaného družstvem ve výši bezprostředně před převodem bytu, od níž se má odečíst hodnota, jimž se na členském podílu podílí převedený družstevní byt. Právě zmíněná odečítaná hodnota jeví se veličinou záhadnou. Je třeba si znovu připomenout, co jsme shora uvedli o úloze majetkové účasti (členského podílu) v bytových družstvech. Tato forma majetkové účasti byla jednou ze tří forem financování družstevní bytové výstavby. První byl členský podíl, druhou státní příspěvek, třetí bankovní úvěr. Bankou poskytnutý úvěr členové postupně spláceli v měsíčních splátkách (tzv. anuita) včetně úroků. V případě, že v době převodu bytu nejsou tyto anuity bankovního úvěru zcela splaceny, musí nabyvatel bytu dosud nesplacenou část úvěru splatit jednorázově. Potvrzení banky o splnění této povinnosti je předpokladem převodu bytu. Uvedené splátky úvěrů a úroků z nich, případně jednorázově splacený zbytek úvěru, se členovi do té doby postupně započítávaly na jeho členský podíl (členský vklad). Takže tři formy financování družstevní bytové výstavby byly vlastně dvě – členský podíl (vklad) a státní příspěvek (je tomu tak dosud, pokud stát příspěvky na družstevní bytovou výstavbu poskytuje). Státní příspěvek byl vždy považován za bezplatnou pomoc státu stavebním bytovým družstvům a jejich členům. Také zákon č. 72/1994 Sb. tuto jeho povahu nezměnil a proto není žádný legální důvod zmenšovat o něj hodnotu převáděného družs-

tevního bytu, případně členského podílu. Naopak, zmíněný zákon ve vztahu k členům bytových družstev stojí na principu bezplatného převodu jimi užívaných družstevních bytů. Tato bezplatnost není doslovná, protože členové za byt a podíl na společných částech domu „plátí“ právě svým členským vkladem (podílem). Proto také cit. zákon stanoví, že členský podíl člena, který do vlastnictví získal do té doby družstevní byt, zaniká.⁸ Zaniká proto, že se celý materializoval v převáděném bytu bez ohledu na jeho skutečnou či účetní hodnotu a bez ohledu na to, že určitou částkou na jeho pořízení přispěl i stát. Zjišťovat hodnotu, jakou se na členském podílu podílí převedený byt, tedy postrádá nejen smysl a logiku, ale i legální základ. To ovšem neznamená, že v určitém konkrétním případě nemá člen v bytovém družstvu, kromě členského vkladu (podílu), i další majetkovou účast, která, pokud by dosahovala výše základního členského vkladu mu zajistí zachování členství. Samotný zákon č. 72/1994 Sb. ani nenaznačuje, o jakou majetkovou účast, v jaké podobě nebo z jakých zdrojů by mohlo jít. Podle ust. § 24 odst. 7 tohoto zákona součástí převodní smlouvy musí být i vypořádání tam uveděných případných dalších majetkových vztahů (účastí) člena v družstvu - částky z nájemného určené na financování oprav a údržby domu, kladné zůstatky ze zisku bytového hospodářství připadající na převáděnou jednotku. Totéž ustanovení však upravuje i způsob tohoto vypořádání, takže případná dohoda, že budou započteny na jeho členský vklad nejspíš nepřichází v jejich případě v úvahu. Takže už jenom zbývají ustanovení obecné úpravy družstev obsažené v obchodním zákoníku, jmenovitě ustanovení o další majetkové účasti členů v družstvu (§ 223 odst. 4), pokud družstvo tuto formu další majetkové účasti upravilo *nad rámec členského vkladu* ve svých stanovách.

Jestliže by zůstatek majetkové účasti člena v družstvu po převodu bytu do jeho vlastnictví nedosahoval výše základního členského vkladu, pak by jeho členství zaniklo, a členovi by vznikl nárok na vypořádací podíl.

V dalším textu svého odůvodnění soud bezprostředně navazuje na shora cit. text a uvádí: „...Jestliže znalec použil při opakovaném výpočtu vypořádacího podílu žalobce jako výchozí položku členský podíl v rozsahu odpovídajícím před převodem bytu do vlastnictví, jsou všechny výpočty hodnoty vypořádacího podílu nesprávné bez ohledu na postup, kterým znalec ke stanovení jeho hodnoty dospěl. Výsledky dokazování znaleckým posudkem tak nelze v daném případě použít. Jak vyplývá ze stanov družstva, tehdy (v době ukončení členství v důsledku převodu bytu, t.j. v 31.7.1999 – poznámka autora) účinné stanovy určení vypořádacích podílů členů, kteří zůstali členy družstva po převodu bytu do vlastnictví, neupravovaly. Právní postavení těchto členů se nepromítlo do právní úpravy obchodního zákoníku ani stanov způsobem, který by vyjadřoval jejich skutečnou majetkovou účast v družstvu. Při absenci právní úpravy v zákoně nebo ve stanovách

zdejší soud zaujal k této otázce závěrečné stanovisko, podle kterého byla převodem bytu část účetní hodnoty členského podílu převedena v naturální podobě na nabyvatele bytu, lépe řečeno převodem bytu byla část podílu družstva spotřebována. Jak soud výše uvedl, lze pro účely výpočtu vypořádacího podílu použít jenom aktuální majetkovou účast žalobce v době zániku členství.“

V této části odůvodnění svého rozhodnutí se soud již zabývá vlastním majetkovým vypořádáním, t.j. vypořádacím podílem, resp. stanovením jeho výše. I zde však vychází z názoru, jehož nesprávnost jsme vysvětlili a doložili již výše, že převodem bytu na nabyvatele bytu byla převedena *jen část* účetní hodnoty členského podílu (byla členem spotřebována), a to v naturální podobě. Jak jsme již shora zdůraznili v důsledku převodu bytu *se vždy „spotřebuje“ beze zbytku celý členský podíl (vklad)*. Proto také zákon stanoví, že při zániku členství v důsledku převodu bytu (jednotky) nevzniká nárok na vrácení členského podílu (vkladu).

Na druhé straně však, i když v důsledku převodu bytu (jednotky) zanikne členovi jeho členství v družstvu, protože v něm nadále nemá majetkovou účast dosahující výše základního členského vkladu, vznikne bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. Zvláštní zákon (zák. č. 72/1994 Sb. zde respektuje přístup obchodního zákoníku, který, jak jsme shora již uvedli, mezi členským vkladem (podílem) a vypořádacím podílem rozlišuje. Výše vypořádacího podílu se stanoví, pokud stanovy družstva neurčují způsob jiný, postupem popsáním v § 233 obch. zákoníku.

Jestliže způsob stanovení výše vypořádacího podílu stanoví stanovy družstva, je tento postup pochopitelně zavazující pro družstvo i bývalého člena a respektoval by jej i soud v případě, kdy by došlo ke sporu v této věci. To platí samozřejmě jen tehdy, pokud stanovami určený postup neodporuje zákonu nebo jej neobchází, pro což, vzhledem k v zákoně velmi široce formulovanému zmocnění pro vnitrodružstevní úpravu, nezbývá příliš mnoho prostoru. Kromě toho mají členové družstva možnost se proti pro ně nevýhodným ustanovením stanov navrhovaným vedením družstva bránit tím, že takový návrh stanov nepřijmou, anebo žalobou na neplatnost usnesení o schválení stanov pro rozpor s dobrými mravy, jestliže ve srovnání se způsobem stanovení vypořádacího podílu upraveným zákonem by je postup upravený stanovami výrazně poškozoval.

V této souvislosti a vzhledem ke komentovanému názoru krajského soudu je třeba uvést, že způsob stanovení vypořádacího podílu upravený v původním znění zákona č. 72/1994 Sb. byl odlišný od současné právní úpravy, jak jsme ji popsali shora. Ve svém původním znění z roku 1994 odst. 10 paragrafu 24 cit. zákona stanovil, že „Vypořádací podíl nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena podle odstavců 1 až 5, se stanoví jako podíl na čistém obchodním jmění družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, včetně neděli-

telného fondu, s výjimkou.“ Následoval výčet výjimek, které se do čistého obchodního jmění družstva pro tento účel nezapočítávaly. I když byl tento výčet odlišný od výčtu v současné právní úpravě (důkazem je už skutečnost, že nedělitelný fond družstva mezi ně nepatřil, neuvádíme jejich výčet, protože pro náš případ nejsou podstatné. Text uvedeného odstavce pak pokračoval slovy, že „Ustanovení § 233 odst. 2 až 5 obchodního zákoníku se nepoužijí. Pro zjištění vypořádacího podílu nabyvatele jednotky, jemuž byla převedena jednotka podle odstavců 1 až 5, se členským vkladem podle § 233 odst. 2 obchodního zákoníku rozumí základní členský vklad.“

Z citovaného vyplývá, že v původní své podobě měl § 24 odst. 10 zákona č. 72/1994 Sb. od obchodního zákoníku odlišný režim stanovení výše vypořádacího podílu. Ten spočíval v tom, že základem pro stanovení výše vypořádacího podílu člena po té, co mu do vlastnictví byl převeden jím dosud užívaný družstevní byt a do podílového spoluvlastnictví společné části domu, byl vždy pouze základní členský vklad, a nikoli celý členský vklad (členský podíl). Přitom v případech bytů, ke kterým vzniklo členům právo na jejich přidělení do užívání ještě před účinností obchodního zákoníku, činil základní členský vklad vždy 3000.-Kč. To ještě samo o sobě nemuselo člena, jehož členství uvedeným způsobem v době této úpravy skončilo, při stanovení jeho podílu na majetku družstva znevýhodňovat. To proto, že i tehdy se tento podíl vyjadřoval poměrem jeho váženého členského vkladu k součtu vážených členských vkladů ostatních členů družstva, když i na jejich straně se členským vkladem v této souvislosti rozuměl pouze základní členský vklad.

Uvedená úprava platila do novely zákona č. 72/1994 Sb. z roku 1999 č. 97. S účinností této novely, t.j. od 25.5.1999 opustil tento zákon od obchodního zákoníku odlišný způsob stanovení výše vypořádacího podílu a naopak od té doby na něj v této věci odkazuje. To znamená, že od účinnosti uvedené novely se při stanovení výše vypořádacího podílu pracuje s členským vkladem a nikoli se základním členským vkladem, a to jak na straně člena, jehož členství v důsledku nabytí vlastnictví k bytu zaniklo, tak na straně ostatních členů.

Problém, který zde byl před touto novelou a zůstává dodnes i přes všechny další novely zákona 72/1994 Sb. i obchodního zákoníku, k nimž od té doby došlo, je problém spočívající v tom, jak oba zákony reagují na dvojí situaci, která v souvislosti s převodem vlastnictví k bytu může nastat.

První situace, se kterou se můžeme setkat nejpravděpodobněji, nastane tehdy, když dosavadní majetková účast člena v družstvu existující v podobě jeho členského vkladu (členského podílu) se spotřebuje právě v podobě bytu nabytého členem do vlastnictví. Bez majetkové účasti v družstvu nemůže členství takového člena trvat a zaniká - § 24 odst. 9 cit. zákona.⁹

Současně vzniká nárok na vypořádací podíl, který se stanoví shora popsáním způsobem.

Druhá situace se vyznačuje tím, že členství člena, který převodem získal byt do vlastnictví i nadále trvá, a to proto, že i po konzumaci členského vkladu v podobě převedeného bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu mu v družstvu zůstala zachována majetková účast ve výši odpovídající alespoň základnímu členskému vkladu.

V tomto případě tedy nekončí členství, a tedy nevniká ani nárok na vypořádací podíl.

Již z tohoto důvodu nemůže obstat výše uvedené konstatování soudu, že „Postavení člena, jehož členství zaniklo ze zákona, neboť majetková účast v družstvu nedosahuje výše základního členského vkladu, nemůže být jiné, než postavení člena, jehož členství z tohoto důvodu nezaniklo a zůstává nadále členem.“ Rozdíl je zřejmý na první pohled. Jen v prvním případě mu vznikl nárok na vypořádací podíl. To vyplývá nejen ze současné právní úpravy, ale i z původního znění zákona. Další rozdíl spočívá v tom, že v prvním případě při stanovování výše vypořádacího podílu, pokud se bude postupovat podle zákona, se bude pracovat s celým členským vkladem člena tvořeným jak základním členským vkladem, tak dalším členským vkladem, zatímco v případě druhém se jednak vypořádací podíl bude vypořádat až tehdy, jestliže členství následně zanikne na základě nějaké jiné zákonem stanovené skutečnosti (jiné než převodem bytu, protože ten už byl převeden), přičemž v té době bude členský vklad v družstvu představován jen základním členským vkladem, tedy hodnotou podstatně menší než členské vklady ostatních členů.

Jestliže tedy členství nezanikne hned v souvislosti s převodem bytu a nedojde tedy také hned k vypořádání vypořádacího podílu, ale později, proběhne vypořádání za podmínek pro člena mnohem nepříznivějších. Platná právní úprava totiž neříká výslovně nic o tom, který okamžik je rozhodující pro určení výše členského vkladu jako základu pro určení vypořádacího podílu.

Zatímco v první ze shora uvedených situací se nabízí jednoznačný závěr, že to bude výše členského vkladu v okamžiku zániku členství (a to díky neměnné výši členského vkladu člena po celou dobu trvání jeho členství i členství ostatních členů), v druhém případě, z důvodu diskontinuity trvání výše členského vkladu (byla razantně přerušena převodem bytu, který dosavadní členský vklad zcela spotřeboval a byl nahrazen jinou obvykle mnohem nižší majetkovou účastí člena, která převzala funkci jeho základního členského vkladu), to již není tak jednoznačné. Jednoznačnou odpověď v zákoně č. 72/1994 Sb. nenajdeme, protože ten se tímto problémem sám nezabývá. Pokud jde o stanovení výše vypořádacího podílu odkazuje na obchodní zákoník, a ten rozhodný okamžik stanoví jen pro určení stavu vlastního kapitálu družstva, nikoli však již pro určení výše členského vkladu. Dále proto, že obchodní zákoník pracuje s tzv. váženým členským vkladem, což je

členský vklad (o určité výši) násobený počtem roků členství. Zatímco v případě, kdy členství v důsledku převodu zanikne a hned následuje výpočet vypořádacího podílu, tento výpočet nečiní potíže, protože lze při tomto výpočtu bez problému pracovat se stále stejnou hodnotou – s hodnotou členského vkladu v době zániku členství. V uvedeném druhém případě, kdy členství zanikne nikoli v důsledku převodu bytu, ale až později, se sice rovněž zohlední všechny roky trvání členství, avšak hodnota členského vkladu se v průběhu členství změnila, přičemž byla po většinu těchto let podstatně vyšší než několik posledních let před zánikem členství. Zákon nedává pro tuto druhou situaci odpověď na otázku, z které ze dvou výší členského vkladu (zda z výše, které dosahoval před převodem bytu, anebo z jeho výše po převodu bytu) se má vycházet při výpočtu vypořádacího podílu. Přitom je zcela zjevné, že odpověď na tuto otázku má pro člena zásadní význam.

V každém případě je současná právní úprava nejednoznačná a do doby, než problém vyřeší zákonodárce, by neměl být soudy řešen na úkor členů družstev. V opačném případě nezbyvá než poradit členům uvažujícím o převodu bytu do svého vlastnictví, aby své členství v družstvu ukončili současně s převodem bytu.

Anotace

V článku se autor zabývá problematikou vypořádání majetkové účasti člena bytového družstva. Svou pozornost soustřeďuje především na situaci, kdy tento člen družstva získal byt do svého vlastnictví a jeho členství v družstvu zaniklo. Autor tak činí na pozadí jednoho rozsudku krajského soudu.

Summary

The article deals with the ownership interest settlement of a member of a housing association. Especially with the situation when a flat has become the part of the member's property and the membership become

extinguished. The author wrote the article against background of a judgement of a regional court.

* Doc. JUDr. Ing. Milan Pekárek, CSc., Právnická fakulta MU Brno

¹ Usnesení Krajského soudu v Brně ve věci 9 Cm 11/2005.

² Neplatí to při převodu členství, kdy převodce členství (členských práv a povinností) jemuž členství zaniká, nemá nárok na majetkové vypořádání vůči družstvu, ale vůči nabyvateli členství. Neplatí to ani v případě smrti člena, jestliže členství přejde na toho z dědiců, který zdědil členský podíl – srov. § 707 odst. 2 obč. zákoníku.

³ Čtvrtý odstavec § 233 obchodního zákoníku upravuje splatnost vypořádacího podílu, a protože je pro naše úvahy nepodstatný, nepovažovali jsme za nezbytné jeho doslovné znění uvádět.

⁴ V jednotných zemědělských družstvech (JZD) členský podíl v té době vůbec neexistoval.

⁵ Tato forma bytové výstavby byla uzákoněna v roce 1959 zákonem č. 27, když bylo konstatováno, že stát vlastními prostředky není schopen bydlení svým občanům zajistit.

⁶ Obchodní zákoník v § 223 odst. 3 ještě v rámci základního členského vkladu rozlišuje tzv. „vstupní vklad“. Je to část základního členského vkladu, kterou minimálně musí uchazeč o členství zaplatit, aby mu členství v družstvu vůbec vzniklo. Aby v konkrétním družstvu uchazeči o členství tuto možnost měli, musí ji družstvo připustit ve svých stanovách. Zbývající část základního členského vkladu musí zaplatit člen (tedy již po vzniku členství) ve lhůtě stanovené stanovami družstva, nejpozději do 3 let od vzniku členství. Nabídnutím možnosti vzniku členství již při zaplacení vstupního vkladu zákon usnadňuje, zejména fyzickým osobám, přístup k členství v družstvu.

⁷ Nebydlícího ve vztahu k bytovému družstvu, jehož zůstává členem, a to proto, že jeho bytová potřeba již není zajištěna družstevním bytem patřícím tomuto družstvu.

⁸ Ke stejnému závěru o zániku členského podílu v souvislosti s ukončením členství dochází i autoři kapitoly 13 věnované problematice družstva v učebnici Eliáš, Bartošiková, Pokorná a kolektiv: Kurs obchodního práva, Právnické osoby jako podnikatelé, 4. vydání, C.H. Beck, 2003, str. 395, poznámka pod čarou č. 17.

⁹ V původním svém znění zákon ještě členovi umožňoval zachovat si členství tím, že by do 30 dnů od převodu vložil do družstva základní členský vklad. Tuto možnost ukončila novela zákona č. 103/2000 Sb.