

Na cestě ke spravedlivému určení vypořádacího podílu člena bytového družstva (14. 6. 2021)

Na cestě ke spravedlivému určení vypořádacího podílu člena bytového družstva

Článek se zabývá dlouho a stále diskutovaným a vyvíjejícím se problémem zákonného a spravedlivého určení výše vypořádacího podílu bývalého člena bytového družstva, který pozbývá členství v bytovém družstvu jinak než v souvislosti s převodem či přechodem družstevního podílu, tj. například v důsledku jeho vyloučení z družstva nebo snad ještě častěji v rámci exekučního či insolvenčního řízení vedeného proti němu.

Mnoho členů bytových družstev má štěstí, že se za svého života zcela vyhnou řešení otázek souvisejících se zánikem členství. Další podstatná část členů bytových družstev svůj družstevní podíl za života převede na jinou osobu. Ani tito členové se nemusejí méně zjevnými otázkami spojenými s povahou družstevního podílu zabývat. Snad jen ti nejpečlivější z nich nahlédnou při převodu podílu do poslední účetní závěrky družstva, kde však zpravidla zjistí jen to, že o hospodaření a finanční situaci družstva, kterého byli členem, neví nic, stejně se však v duchu „dobré“ praxe nenechají novými zjištěními znejistět, a při prodeji podílu určují jeho cenu dle tržní hodnoty najímaného bytu.

Zvláštní skupinu pak tvoří osoby, jejichž členství v bytovém družstvu zanikne za jejich života, kdy však tyto družstevní podíl nepřevádí, tedy nedostávají protihodnotu od třetí osoby, která podíl nabývá, kdy jim namísto toho vzniká přímo proti družstvu nárok na vypořádací podíl.

Právě posledně zmíněná skupina je nucena se zabývat řešením otázek, co že je to vlastně onen družstevní podíl, jaká hodnota se skrývá za samotným družstevním podílem a případně s ním spojeným právem nájmu, a tedy jakou částku a jak určenou mají vlastně po družstvu pro sebe (nebo ve prospěch majetkové podstaty či ve prospěch věřitele vedoucího exekuci) požadovat.

Přítom řešení naznačených otázek je téměř vždy překvapivé, zpravidla bolestné, ale zejména za dřívějšího i dnešního právního stavu velmi nejisté.

Modelový problém stojí následovně – po dobu, kdy jsem členem bytového družstva a kdy je s mým družstevním podílem spojeno právo nájmu, užívám určitý družstevní byt téměř shodně jako vlastník. Družstvu dnes typicky platím nájemné jen ve výši odpovídající nákladům na opravy a obnovu nemovitého majetku. Družstvo ani žádná třetí osoba nemohou v zásadě byt po dobu trvání mého členství nijak užívat. Známi mi dokonce říkají, že mám družstevní byt. To je sice nepravdivý závěr, na druhou stranu zjevně mám nějakou věc (družstevní podíl spojený s právem nájmu), jejíž tržní hodnota hodnotě bytu zpravidla odpovídá, a jsem schopen tuto věc s odpovídajícím výnosem i zpeněžit.

Iluze o tomto jistém a průhledném majetkovém postavení se však (možná) rozplyne ve chvíli, kdy moje členství v družstvu zanikne způsobem, se kterým je spojen nárok na zaplacení vypořádacího podílu. To se děje například při vyloučení z družstva, prohlášení konkursu na majetek člena, schválení oddlužení se zpeněžením majetkové podstaty nebo v některých případech v rámci exekuce.

V uvedených případech pozbývám členství v bytovém družstvu a uvolňuji ve prospěch družstva družstevní byt. Očekával bych, že ztracená hodnota družstevního bytu mi bude plně kompenzována zaplacením vypořádacího podílu ze strany družstva, resp. že bude odpovídající částka poskytnuta v rámci insolvenčního či exekučního řízení mým věřitelům.

Tomu však relevantní zákonná úprava přesvědčivě neodpovídala a neodpovídá.

Za účinnosti zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, stanovil § 233 tohoto zákona (zjednodušeně), že při zániku členství za trvání družstva měl dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Dále stejné ustanovení předepsalo, že pro určení velikosti vypořádacího podílu je rozhodným poměr splaceného členského vkladu dosavadního člena k celkové výši splacených členských vkladů všech členů družstva, kdy dále byla zohledněna i doba trvání členství jednotlivých členů.

Výše vypořádacího podílu pak byla dle (stejného) ustanovení § 233 obchodního zákoníku vypočtena dle stavu vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to při odečtení kapitálu tvořícího nedělitelný fond.

Nadto ustanovení § 233 obchodního zákoníku ve svém posledním odstavci stanovilo, že se zákonná pravidla pro výpočet vypořádacího podílu použijí jen tehdy, když stanovy neurčí jinak.

Samotné zákonné pravidlo odvozující výši vypořádacího podílu od určité účetní hodnoty často z více důvodů vyústilo v určení takové výše vypořádacího podílu, která ani zdaleka neodpovídala tržní hodnotě bývalým členem pozbytého družstevního podílu. Nadto některá bytová družstva upravovala (dlužno říct, že v souladu se zákonem) výpočet vypořádacího podílu jiným způsobem, pro bývalé členy zpravidla ještě méně výhodným.

To vedlo v mnoha případech k obohacení družstva, když toto bylo způsobilé na jedné straně po uvolnění družstevního bytu bývalým členem disponovat s majetkovou hodnotou odpovídající dřívější tržní ceně družstevního podílu spojeného s právem nájmu, proti tomu však družstvu vznikala dle výše uvedených pravidel povinnost zaplatit bývalému členovi (či jeho věřitelům) částku nesrovnatelně nižší.

Proti takovému postupu se postavil Nejvyšší soud ČR, když ve svém rozsudku ze dne 29. 3. 2018, sp. zn. 27 Cdo 5168/2017, uzavřel, že: „Při určení výše vypořádacího podílu bytové družstvo zásadně musí přihlédnout k obvyklé (tržní) hodnotě členského podílu bývalého člena družstva tak, aby mezi touto hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly.“ Dále ve stejném rozhodnutí odkazuje Nejvyšší soud ČR na tržní hodnotu bytu spojeného s právem nájmu jako na určité východisko při určení hodnoty podílu v bytovém družstvu, a tedy při určení výše vypořádacího podílu.

Takové rozhodnutí, jakkoliv s ohledem na svoji až normativní povahu velmi diskutované, přesvědčivě směřuje k závěru, že při určení výše vypořádacího podílu člena bytového družstva má být v první řadě zkoumána tržní hodnota pozbyvaného družstevního podílu, od které se výše vypořádacího podílu nesmí nedůvodně odchýlit.

Ačkoliv bylo rozhodnutí poměrně široce přijato a bývá hojně citováno, nelze pominout, že bylo vydáno ve věci posuzované dle výše citované „starší“ právní úpravy obchodního zákoníku.

Již v době jeho vydání tak byla účinná nová právní úprava zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Ten přitom obsahuje odlišné pravidlo pro určení výše vypořádacího podílu, když v § 748 stanoví, že stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu (odst. 1), a dále že neurčí-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu (odst. 2).

Přestože bylo zejména v návaznosti na výše citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR uvažováno nedávno o novelizaci zmíněných ustanovení zákona o obchodních korporacích, nedošlo mezi dotčenými subjekty ke shodě na vhodné formulaci

zákonného pravidla pro určení výše vypořádacího podílu bývalého člena bytového družstva, a zákonné pravidlo tak platí, jak uvedeno výše.

Převážná část komentátorů i odborné veřejnosti se shoduje, že shora citovaný závěr Nejvyššího soudu by měl obstát i v poměrech nové právní úpravy, nakolik prvek „spravedlivého“ určení výše vypořádacího podílu nebyl vlastní dřívější právní úpravě ani té dnešní, a rozhodnutí tedy může vyplňovat určitou mezeru v zákoně v obou případech stejně.

Proti tomu však stojí úvaha, že dnešní právní úprava obsahuje (již) pravidlo o určité minimální výši vypořádacího podílu. A i když toto pravidlo (vycházející z výše splněné vkladové povinnosti) nemusí zajistit spravedlivé vypořádání bývalého člena bytového družstva, je otázkou, zda má být takto zákonodárcem jednoznačně stanovené pravidlo „upraveno“ zásahem Nejvyššího soudu ČR, jakkoliv se tento zdá správným a dobře míněným.

Alternativně lze totiž uvažovat tak, že (i) dřívější zásah Nejvyššího soudu ČR byl opřený o samotné ústavní zásady a principy práva, a že by tedy mohla být dotčená zákonná ustanovení přezkoumána z těchto hledisek spíše Ústavním soudem ČR. Dříve bylo prokázáno, že zákonná pravidla pro určení výše vypořádacího podílu, která nereflektují tržní hodnotu družstevního podílu bývalého člena, vedou k častému, bezdůvodnému a velmi rozsáhlému obohacení bytových družstev na úkor bývalých členů a jejich věřitelů. V důsledku těchto zákonných pravidel tedy dochází systematicky a bezdůvodně k preferenci majetkových práv jedněch osob na úkor druhých, což dle mého názoru prostor pro zásah Ústavního soudu vytváří.

Závěrem lze říci, že i přes poměrně širokou shodu odborné veřejnosti na spravedlivém řešení výše uvedených otázek stran určení výše vypořádacího podílu bývalého člena bytového družstva zákonná úprava značně pokulhává, resp. jistotu o možných řešeních těchto otázek narušuje. Přes široké přijetí citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR je pak zejména v kontextu nynější právní úpravy nutno přistupovat k řešení daného problému obezřetně.

Nezbývá tedy než doufat, že se v brzké době dočkáme právní jistoty při řešení uvedených otázek. Pokud jde o případnou novelizaci zákonných ustanovení, tuto dobře předvídat nelze, již nyní jsou však řešeny i naší kanceláří případy, které mohou nalézt poměrně spolehlivou a aktuální odpověď na dané otázky v rámci soudních řízení.

Mgr. Hynek Mádl, advokát

Muzikář & Partners, advokátní kancelář Brno