

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2022, sp. zn. 27 Cdo 1173/2022, ECLI:CZ:NS:2022:27.CDO.1173.2022.1

Číslo: 89/2023

Právní věta:

Pro výši vypořádacího podílu člena bytového družstva, který ke dni zániku svého členství v družstvu zcela nesplnil svou vkladovou povinnost, je rozhodná skutečná hodnota jeho družstevního podílu ke dni zániku členství v družstvu s přihlédnutím k tomu, že obsahem tohoto družstevního podílu byla též povinnost splácet další členský vklad ve splátkách a platit pravidelné příspěvky do úvěrového fondu (srov. § 595 odst. 1 z. o. k.).

Stanovy bytového družstva mohou v souladu s § 748 odst. 3 z. o. k. určit jiný způsob výplaty vypořádacího podílu než v penězích. Nelze vyloučit ani takové ujednání stanov, podle něhož družstvo vypořádací podíl svému bývalému členovi vyplatí tak, že na něj převede vlastnické právo k družstevnímu bytu, jehož byl nájemcem. Vždy je však nutné mít na zřeteli, že právní úprava vypořádání mezi členem bytového družstva, jehož účast zanikla bez právního nástupce, a bytovým družstvem je založena na principu zvýšené ochrany člena bytového družstva. Účelem (smyslem) právní úpravy práva na vypořádání (vypořádacího podílu) člena bytového družstva je nahradit členovi, jehož účast v bytovém družstvu za jeho trvání zanikla bez právního nástupce, majetkovou hodnotu (družstevní podíl), o niž přišel v důsledku ztráty členství.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 22.11.2022

Spisová značka: 27 Cdo 1173/2022

Číslo rozhodnutí: 89

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Bytové družstvo [Družstvo], Vypořádací podíl

Předpisy: § 748 zákona č. 90/2012 Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud k dovolání žalovaného zrušil rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 1. 2022, sp. zn. 6 Cmo 377/2020, v prvním výroku v písm. a) v části, v níž potvrdil výroky I., V. a VII. rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 38 Cm 37/2016, v písm. b) a ve třetím výroku, jakož i rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci

ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 38 Cm 37/2016, ve výrocích I., V., VI. a VII., a věc v tomto rozsahu vrátil Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočce v Liberci k dalšímu řízení.

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou doručenu Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočce v Liberci dne 8. 6. 2016 se žalobkyně domáhá zaplacení vypořádacího podílu ve výši 637.190 Kč s příslušenstvím. Podáním doručeným Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočce v Liberci dne 1. 9. 2016 uplatnil žalovaný (dále též jen „žalovaný“ nebo „družstvo“) vzájemnou žalobou nárok na zaplacení 37.640 Kč s příslušenstvím, neboť žalobkyně za dobu do konce prosince 2015 neuhradila žalovanému další členský vklad a platbu do úvěrového fondu.

2. Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozsudkem ze dne 9. 9. 2020, č. j. 38 Cm 37/2016-1825, uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni 536.291 Kč s příslušenstvím (výrok I.), zamítl žalobu co do částky 100.899 Kč s příslušenstvím (výrok II.), uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému 31.540 Kč s příslušenstvím (výrok III.), zamítl vzájemnou žalobu žalovaného co do částky 6.100 Kč s příslušenstvím (výrok IV.) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky V. až VII.).

3. Přitom vyšel mimo jiné z toho, že:

1) Dne 9. 4. 2008 uzavřeli J. U. (dále též jen „J. U.“) a žalovaný smlouvu o přidělení družstevní jednotky, jež obsahovala závazek J. U. jako člena družstva uhradit žalovanému základní členský vklad ve výši 2.500 Kč a další členský vklad ve výši 1.344.853 Kč, a to ve 240 měsíčních splátkách po 5.603,55 Kč.

2) Dne 15. 12. 2008 se žalobkyně „stala členkou žalovaného na základě převodu členských práv a povinností, kdy na ni bylo převedeno členství J. U.“.

3) Dne 22. 6. 2015 žalobkyně doručila žalovanému oznámení o vystoupení z družstva obsahující číslo bankovního účtu, na který má žalovaný žalobkyni poukázat vypořádací podíl.

4) Oznámením ze dne 30. 6. 2015 adresovaným žalobkyni vzal žalovaný na vědomí vystoupení žalobkyně z družstva s tím, že podle čl. 16 bodu 16.1 stanov zanikne žalobkyni členství v družstvu ke dni 31. 12. 2015 a vypořádací podíl žalovaný poukáže v zákonné lhůtě a výši na účet žalobkyně.

5) Právní zástupce žalovaného dopisem ze dne 19. 5. 2016 sdělil žalobkyni, že „žalovaný žádný dluh vůči žalobkyni neneviduje“.

6) Podle předpisů plateb platila žalobkyně žalovanému měsíčně do „fondu členských podílů“ a do „úvěrového fondu“ od srpna 2009 do října 2010 částku 8.870 Kč, od listopadu 2010 do května 2011 částku 8.908 Kč, od června 2011 do prosince 2012 částku 8.972 Kč a od ledna 2013 do července 2015 částku 8.746 Kč. Žalobkyně zaplatila žalovanému na těchto platbách celkem 637.190 Kč.

7) Na další členský vklad zaplatila žalobkyně žalovanému 72 měsíčních splátek od srpna 2008 do července 2015, každou ve výši 5.604 Kč. Celkem tak uhradila 403.488 Kč.

8) Žalovaný oznámením ze srpna 2015 sdělil žalobkyni, že úhradu dlužné platby za srpen 2015 čerpal ve výši 12.190 Kč z prostředků žalobkyně složených do rizikového fondu. Tímto byla uhrazena platba ve výši 5.604 Kč na další členský vklad za měsíc srpen 2015 a též 302 Kč za měsíc září 2015, a platba do úvěrového fondu ve výši 3.142 Kč za každý měsíc srpen a září

2015.

9) Na další členský vklad (poté, kdy žalovaný čerpal prostředky složené do rizikového fondu) tak žalobkyně celkem zaplatila 409.394 Kč. Spolu s uhrazeným základním členským vkladem ve výši 2.500 Kč činí celková splněná vkladová povinnost žalobkyně 411.894 Kč.

10) Podle znaleckého posudku Ing. L. Ch. ze dne 3. 8. 2018, č. 65/7/2018, ve znění jeho doplnění ze dne 26. 8. 2019, č. 65/7/2018-2, ze dne 28. 4. 2020, č. 65/7/2018-3, a ze dne 18. 5. 2020, č. 65/7/2018-4, ke dni 31. 12. 2015 činil „souhrn celkových splněných vkladových povinností všech členů ... částku ve výši 54.640.543 Kč, ... splněná vkladová povinnost žalobkyně k základnímu členskému vkladu činila ... částku ve výši 2.500 Kč“ a „k dalšímu členskému vkladu činila ... částku ve výši 409.394 Kč, ... celková splněná vkladová povinnost žalobkyně činila ... částku ve výši 411.894 Kč“.

11) Podle znaleckého posudku Ing. B. V. ze dne 4. 3. 2020, č. 154/2/2020/1, doplněného při výslechu znalkyně na jednání soudu konaném dne 20. 5. 2020 (dále též jen „znalecký posudek“), činila ke dni 31. 12. 2015 tržní hodnota družstevního podílu žalobkyně 1.471.750 Kč. Po odečtení dosud nesplaceného dalšího členského vkladu činila tržní hodnota družstevního podílu žalobkyně 536.291 Kč.

12) Podle znaleckého posudku 1. Znalecké a. s. ze dne 24. 4. 2020, č. 2409-044-2020/3/2020/1, žalobkyně splnila vkladovou povinnost co do výše 144.561 Kč, a to vzhledem k anuitnímu splácení úvěru žalovaným, když žalobkyně zaplatila celkem 637.190 Kč a úrok z této částky činil 492.629 Kč. Tržní hodnotu družstevního podílu žalobkyně nebylo možno určit pro nedostatek relevantních zdrojů.

13) Podle čl. 16 bodu 16.1 stanov žalovaného „člen může z družstva vystoupit na základě písemného oznámení, a to z jakéhokoli důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Členství zaniká uplynutím doby šesti měsíců“.

14) Podle čl. 21 bodu 21.2 stanov žalovaného „vypořádací podíl u člena, který dosud není vlastníkem přidělené jednotky, se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období... Vypořádací podíl bude vždy odpovídat nejméně rozsahu splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu v souladu s ustanovením § 748 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [dále též jen „z. o. k.“].“

15) Podle čl. 21 bodu 21.3 stanov žalovaného „vypořádací podíl se vyplácí následujícím způsobem: (i) v případě, že vypořádací podíl nepřevyšuje částku 10.000 Kč, vyplácí se v penězích; (ii) v případě, že vypořádací podíl je vyšší než 10.000 Kč, vyplácí se vypořádací podíl členovi převodem jednotky, která mu byla přidělena v rámci jeho členství v družstvu, za cenu rovnající se výši dalšího členského vkladu uvedené ve smlouvě o přidělení družstevní jednotky bez vypořádacího podílu, který bude od této výše odečten. Smlouva o převodu bytové jednotky nabývá účinnosti uhrazením plné výše převodní ceny“.

16) Podle čl. 21 bodu 21.4 stanov žalovaného „v souvislosti s výpočtem vypořádacího podílu náleží družstvu manipulační poplatek ve výši 10.000 Kč“.

17) Podle čl. 21 bodu 21.5 stanov žalovaného „nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne bývalému členovi v souladu s ustanovením § 749 z. o. k.“

4. Na takto ustaveném skutkovém základě soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyni náleží v souladu s § 748 odst. 1 z. o. k. vypořádací podíl nejméně ve výši 411.894 Kč, sestávající ze zaplaceného základního členského vkladu ve výši 2.500 Kč a dalšího členského vkladu ve výši 409.394 Kč.

5. Přestože stanovy žalovaného obsahují v čl. 21 bodu 21.2 způsob výpočtu vypořádacího podílu (a to v podstatě shodně jako ustanovení § 623 z. o. k.), nemohl podle něj soud postupovat, neboť dospěl k závěru, podle něhož „účetnictví žalovaného nebylo vedeno řádně a v souladu se zákonem“ a účetní závěrka žalovaného ke dni 31. 12. 2015 tak „není správná a nedává věrný obraz o majetku žalovaného“.

6. Podle soudu je proto na místě vycházet z „konstantní judikatury“ Nejvyššího soudu, podle níž „má být při posuzování výše vypořádacího podílu u zániku členství v bytovém družstvu spojeného s právem užívání družstevního bytu zohledněna i otázka jeho skutečné (tržní) hodnoty na základě ocenění hodnoty daného družstevního podílu“. Spravedlivému uspořádání tak odpovídá nárok na vypořádací podíl žalobkyně ve výši 536.291 Kč, jež je reálnou tržní hodnotou družstevního podílu žalobkyně ke dni 31. 12. 2015, určenou znaleckým posudkem. Soud nevycházel ze znaleckého posudku zpracovaného 1. Znaleckou a. s., neboť „neobsahoval určení skutečné (tržní) hodnoty družstevního podílu žalobkyně“, a proto nebyl „pro rozhodnutí ve věci využitelný“.

7. Soud neshledal důvodnou námitku žalovaného, podle níž má být v souladu se stanovami žalovaného z vypořádacího podílu žalobkyně odečten manipulační poplatek ve výši 10.000 Kč, neboť „žalovaný žádný výpočet vypořádacího podílu žalobkyně neudělal“. Až v průběhu řízení provedl žalovaný různé výpočty, nešlo však o „výpočet vypořádacího podílu žalobkyně za účelem jeho vyplacení žalobkyni, ale o procesní obranu v tomto řízení“.

8. Soud neshledal důvodnou ani námitku žalovaného, podle níž má být při výplatě vypořádacího podílu postupováno podle čl. 21 bodu 21.3 stanov. Podle soudu je toto ujednání stanov „neplatné pro rozpor se zákonem a také pro rozpor s dobrými mravy, neboť podmiňuje převod bytové jednotky jako vypořádání protiplněním ze strany člena družstva, jehož účast v žalovaném družstvu se končí, v podobě zakoupení si předmětného bytu za cenu odpovídající dalšímu členskému vkladu bez vypořádacího podílu... Právo na výplatu vypořádacího podílu je jedním ze základních majetkových práv člena družstva ve smyslu ustanovení § 36 odst. 1 z. o. k. a toto právo nemůže být podmiňováno nějakým protiplněním...“.

9. Vrchní soud v Praze k odvolání žalobkyně i žalovaného v záhlaví označeným rozsudkem rozhodnutí soudu prvního stupně ve výrocích I., III., V. a VII. potvrdil [první výrok písm. a)], změnil jej ve výroku VI. ohledně náhrady nákladů řízení [první výrok písm. b)], odmítl odvolání žalovaného proti výroku VI. (druhý výrok) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (třetí výrok).

10. Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, podle něhož žalobkyni náleží (v souladu s § 748 z. o. k.) vypořádací podíl ve výši 536.291 Kč. Tuto cenu stanovila znalkyně Ing. B. V. ve znaleckém posudku jako tržní s „ohledem na ceny družstevních podílů v daném místě a čase, když předmětný podíl se z hlediska skutečností významných pro stanovení jeho ceny nelišil od jiných v místě a čase prodávaných podílů“. Proto odvolací soud konstatoval, že „jestliže znalec se znalostí věci stanoví tržní cenu práv (podílu v družstvu) bydlícího člena družstva, nemá odvolací soud ... důvod pochybovat o této znalecky stanovené ceně“. Tržní cena sice přesahuje rozsah splnění vkladové povinnosti žalobkyně, avšak podle odvolacího soudu „tento mírný cenový rozdíl nepřijatelným způsobem nezvýhodňuje žalobkyni ani neznevýhodňuje žalovaného, jež může nakládat s uvolněným bytem...“.

11. Námitka žalovaného, podle níž měla být výše vypořádacího podílu žalobkyně stanovena tak, že

„se měl vypočíst poměr doposud splacené povinnosti k dalšímu členskému vkladu a tímto poměrem je nutno následně vynásobit celkovou hodnotu podílu se splacenou anuitou zjištěnou znalkyní, což ... činí 157.209,75 Kč“, podle odvolacího soudu nemůže zpochybnit závěry uvedené ve znaleckém posudku. K tomu odvolací soud dále uvedl, že „se neztotožňuje s postupem žalovaného, jenž vůči členům družstva vystupuje jako úvěrující hypoteční banka vyžadující velmi složité (na výpočet) anuitní splácení hypotečního úvěru... Bez opory ve stanovách nebo v zákoně nelze vztahy družstva vůči hypoteční úvěrové bance přenášet automaticky na členy družstva...“. Nelze tak souhlasit s tím, aby žalovaný z důvodu svých závazků vůči bance odmítl vyplatit vypořádací podíl žalobkyni. Proto nelze ani vycházet ze znaleckého posudku zpracovaného 1. Znaleckou a. s., č. 2409-044-2020/3/2020/1, neboť nedůvodně vychází z „nesprávného smluvně nepodloženého předpokladu žalovaného o anuitním splácení dalšího členského vkladu žalobkyní“.

12. Odvolací soud se proto ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, podle něhož „platba označená v předpisu plateb jako ‚hypotéka - byt‘ ... zahrnovala částku ve výši 5.604 Kč jako pravidelnou měsíční splátku do fondu členských vkladů na další členský vklad vycházející z celkové výše dalšího členského vkladu a počtu pravidelných splátek (1.344.853 Kč/240) a zbytek platby byl určen do úvěrového fondu“.

13. Podle odvolacího soudu neobstojí ani čl. 21 stanov žalovaného, neboť „vypořádací podíl vypočítává jako téměř nulový, vzdor splnění vkladové povinnosti žalobkyně v rozsahu přesahujícím 400.000 Kč“. Stanovy pak „umožňují žalovanému vypořádat se tak, že si bývalý člen v budoucnu odkoupí od žalovaného byt. K tomuto odkupu je bývalý člen žalovaného nucen, a to i v případě, že by např. ukončil svoji účast v družstvu a měl v úmyslu se odstěhovat nebo by byl veden snahou ukončit zcela právní vztahy s žalovaným“. Odvolací soud tak „neshledává takovéto ustanovení stanov platným, a to pro rozpor stanov v této části s kogentním ustanovením zákona (§ 748 odst. 1 z. o. k.)“.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

14. Proti rozsudku odvolacího soudu [výslovně v rozsahu prvního výroku písm. a) v části, v níž byly potvrzeny výroky I., V. a VII. rozsudku soudu prvního stupně, a v rozsahu třetího výroku] podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), maje za to, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení následujících otázek hmotného práva, a to:

1) „zda je v případě, kdy stanovy neurčují způsob výpočtu vypořádacího podílu (ať už absencí úpravy nebo v důsledku její neplatnosti) nutné postupovat podle § 748 odst. 2 z. o. k. a stanovit vypořádací podíl tak, že je roven výši splněného členského vkladu“,

při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené judikatury dovolacího soudu,

2) „zda lze při stanovení tržní hodnoty družstevního podílu při nesplaceném dalším členském vkladu odhlédnout od povinnosti splácet další členský vklad za podmínek ve smlouvě o přidělení jednotky a odvozovat hodnotu družstevního podílu pouze od tržní hodnoty bytové jednotky“,

3) „zda je možné do vypořádacího podílu zahrnout platby do úvěrového fondu“,

4) „zda je možné výkladem ustanovení ohledně výpočtu vypořádacího podílu dospět k právním závěrům, které povedou k předložení bytového družstva a znemožní jeho fungování“, a

5) „zda lze v souladu s ustanovením § 748 odst. 1 z. o. k. upravit výplatu vypořádacího podílu tak, že bude vypořádán převodem jednotky do vlastnictví vystoupivšího člena družstva“,

kteřé dosud nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešeny.

15. Dovolatel má za to, že se soudy odchylyly od § 748 odst. 2 z. o. k. a též od závěřů usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2021, sp. zn. [27 Cdo 2711/2019](#), když žalobkyni přiznaly jako vypořádací podíl částku 536.291 Kč, přestože „měl činit nejvýše částku odpovídající splacenému členskému vkladu, což v daném případě odpovídá výši 403.488 Kč“. Kromě toho dovolatel uvádí, že ve znaleckém posudku není zjištěná cena za m² snížena „o minimálně 10 %“, což je „standardní ponížení v případě družstevních bytů“. Při tomto snížení činí výsledná tržní hodnota družstevního podílu pouze 396.150,18 Kč. Podle dovolatele je tak zjevné, že „metoda zjištění vypořádacího podílu odkazem na míru splnění členského vkladu byla v projednávaném případě spravedlivá (byla dokonce vyšší než skutečná tržní hodnota) a soudy neměly důvod se od této metody odchylyt“.

16. Dovolatel dále namítá, že „nedílnou součástí družstevního podílu“ je též „povinnost hradit pravidelné splátky obsahující náklady na dluhovou službu“. Pokud soudy tuto povinnost nezohlednily při posouzení jeho tržní hodnoty, je jejich rozhodnutí „nesprávné a nespravedlivé“. Podle dovolatele nelze provést výpočet vypořádacího podílu tak, že se od tržní hodnoty družstevního podílu odečte výše dalšího členského vkladu, jež dosud nebyla zaplacená, nýbrž má být proveden tak, že „se vypočte poměr doposud splacené povinnosti k dalšímu členskému vkladu a tímto poměrem se následně násobí celková“ tržní hodnota družstevního podílu.

17. Dovolatel nesouhlasí ani se závěřem soudů, podle něhož „jednotlivé měsíční platby žalobkyně zahrnovaly vždy stejnou část na další členský vklad a rozdíl mezi touto částkou a uhrazenou platbou byl plněním do úvěřového fondu na úhradu nákladů úvěřového financování“. Od počátku řízení předkládá dovolatel „jednoznačné argumenty a důkazy“, že se mezi ním a žalobkyní jednalo o „anuitní splácení“ (každý měsíc je „hřazena pevná platba a poměr splátky jistiny a úroku se mění tak, že na začátku většinu platby tvoří splátka úroků a s postupem času se zvyšuje míra splátek jistiny na úkor snižující se výše úroků“), neboť „stejným způsobem ... jsou spláceny investiční úvěřy dovolatele“. Pokud by do vypořádacího podílu byly „zahrnuty i zaplacené úroky, tak se nevyhnutelně dovolatel dostane do předlužení“. Nadto je „nemravné“ chtít po dovolateli, aby vrátil úroky, které již zaplatil věřiteli, zvláště v situaci, v níž „žalobkyně byla členkou dovolatele a podílela se“ na jeho rozhodnutích, „včetně otázek financování“.

18. Podle dovolatele též nemůže obstát názor odvolacího soudu, že čl. 21 bod 21.3 stanov je neplatný pro rozpor se zákonem. Dovolatel má naopak za to, že „tato úprava plně vyhovuje dispozitivnímu ustanovení zákona při respektování fungování bytového družstva“. Vzhledem k tomu, že družstvo „netvoří žádný zisk ani velkou finanční rezervu a jeho jediný majetek jsou jednotlivé byty“, je „jedinou možností obstarání financí ... prodej bytu zastaveného bance nebo získání dalšího družstevníka“. Protože je však družstevní vlastnictví „obecně vyhledáváno lidmi, kteří nemají počáteční finanční zdroje, je možnost získání družstevníka, který by byl schopen a ochoten uhradit celou výši vypořádacího podílu jednou platbou, spíše teoretická“. Vzhledem k tomu, že „vystoupivší člen družstva má možnost získat bytovou jednotku za původní cenu a při přepředeji případně realizovat zisk, nemá dovolatel za to, že by úprava byla protizákonná nebo nemravná“. Tato úprava též chrání dovolatele před úpadkem, neboť „není zaručeno, že tržní hodnota bytu bude vždy vyšší než výše vypořádacího podílu“.

19. Dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

20. Žalobkyně ve vyjádřeni k dovolání považuje rozhodnutí odvolacího soudu za věcně správné, a proto navrhuje, aby Nejvyšší soud dovolání žalovaného odmítl, popř. aby je zamítl.

III.

Přípustnost dovolání

21. Dovolání je podle § 237 o. s. ř. přípustné pro řešení dovolatelem formulované otázky určení výše a způsobu výplaty vypořádacího podílu člena bytového družstva, v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu v popsáných souvislostech dosud neřešené.

IV.

Důvodnost dovolání

22. Podle § 748 z. o. k. stanovy nesmí určit vypořádací podíl nižší, než kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu (odstavec první). Neurčí-li stanovy způsob výpočtu vypořádacího podílu, je vypořádací podíl roven výši splněného členského vkladu (odstavec druhý). Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, ledaže stanovy určí něco jiného (odstavec třetí).

I. K určení výše vypořádacího podílu člena bytového družstva.

23. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu se podává, že:

1) Je třeba vzít v potaz specifickou povahu bytového družstva. Základním účelem tohoto typu obchodní korporace je (a bylo i dříve) zajištění bytových potřeb svých členů (§ 727 odst. 1 z. o. k.). Práva a povinnosti člena bytového družstva z nájemního vztahu mezi ním a družstvem patří mezi členská práva a povinnosti plynoucí z členství v bytovém družstvu, přičemž družstevní podíl v bytovém družstvu je neomezeně převoditelný (§ 736 z. o. k.).

2) Důvodem (smyslem) nabytí družstevního podílu v bytovém družstvu zpravidla je – na rozdíl od nabývání účasti v jiných typech obchodních korporací – zajištění bydlení jakožto jedné ze základních životních potřeb. Obecně přitom jde o základní životní potřebu jednotlivce, již zákonodárce poskytuje ve veřejném zájmu zvýšenou ochranu.

3) Družstevní podíl, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu, je věcí v právním smyslu, se kterou se na „bytovém trhu“ běžně obchoduje, a je vnímán jako plnohodnotná alternativa k vlastnictví bytových jednotek. Tržní cena, kterou musí zájemce uhradit za převod družstevního podílu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu, zpravidla řádově odpovídá cenám, za něž jsou v téže lokalitě převáděny bytové jednotky, které svými vlastnostmi odpovídají pronajímanému družstevnímu bytu.

4) Zánik účasti v bytovém družstvu bez právního nástupce znamená ztrátu vlastnictví družstevního podílu; ten jako věc zaniká, přičemž jeho hodnotu fakticky získává bytové družstvo tím, že může s „uvolněným“ bytem volně (v souladu se zákonem a stanovami) nakládat. Může jej pronajmout jinému členovi družstva, přijmout nového člena družstva (za adekvátní členský vklad – viz § 733 z. o. k.) či byt (bytovou jednotku) prodat.

5) S ohledem na výše popsáný základní důvod nabývání účasti v bytových družstvech by měl mít nabyvatel družstevního podílu rozumnou míru jistoty, že investice, již do zajištění bydlení vložil, zůstane zachována. A to bez ohledu na to, zda účast v bytovém družstvu nabývá originárně (za členský vklad) či derivativně (zpravidla za úplatu zaplacenou za nabývaný družstevní podíl). Tedy, že o tuto investici nebude připraven ani tehdy, zanikne-li jeho účast v bytovém družstvu bez právního nástupce. Zachování této rozumné míry jistoty je přitom i ve veřejném zájmu, neboť má význam pro stabilitu a transparentnost trhu s byty.

6) Současně platí, že není rozumného (spravedlivého) důvodu, pro který by mělo bytové družstvo na zániku účasti svého člena profitovat. Opačný výklad by – právě s ohledem na účel

účasti v bytovém družstvu - vedl k nepřipustnému zásahu do vlastnického práva k družstevnímu podílu, jež je chráněno článkem 11 Listiny základních práv a svobod. Řečené platí i obráceně; člen bytového družstva by neměl na zániku své účasti bez právního nástupce profitovat na úkor družstva (a tím i ostatních členů bytového družstva).

7) Nejvyšší soud proto uzavírá, že právní úprava vypořádání mezi členem bytového družstva, jehož účast zanikla bez právního nástupce, a bytovým družstvem je založena na principu zvýšené ochrany členů bytového družstva, z něhož plyne, že vypořádací podíl člena bytového družstva musí být určen vždy s ohledem na skutečnou (tržní) hodnotu družstevního podílu bývalého člena družstva (určenou ke dni zániku členství) tak, aby mezi touto tržní hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly.

8) S ohledem na možnosti, jež bytové družstvo může využít při nakládání s „uvolněným“ bytem, bude mít zpravidla zánik účasti člena bytového družstva bez právního nástupce na toto družstvo hospodářsky neutrální dopad. Odůvodněné náklady, které družstvu vzniknou při naložení s „uvolněným“ podílem, se zohlední při určení výše vypořádacího podílu.

9) Ve světle tohoto obecného pravidla je pak nutno vykládat ustanovení § 748 z. o. k. a musí je respektovat i případná odchylná úprava ve stanovách bytového družstva.

10) Odpovídá-li členský vklad zaplacený za originární nabytí družstevního podílu skutečné (tržní) hodnotě tohoto podílu, lze aplikovat pravidlo § 748 odst. 2 z. o. k. doslovně. V opačném případě je třeba vždy aplikovat (zohlednit) výše vyložený princip.

Srovnej usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. [27 Cdo 2711/2019](#).

24. Odvolací soud postupoval v souladu se shora citovanými judikaturními závěry, vycházel-li ze základní premisy, že vypořádací podíl žalobkyně musí být určen s ohledem na skutečnou (tržní) hodnotu jejího družstevního podílu ke dni zániku jejího členství. Na rozdíl od odvolacího soudu však Nejvyšší soud neshledává žádný důvod k tomu, aby od této hodnoty byla odečtena částka odpovídající žalobkyni dosud nesplacenému dalšímu členskému vkladu. Je tomu tak proto, že zánikem členství v bytovém družstvu zaniká též vkladová povinnost člena družstva (§ 734 odst. 3 z. o. k.). Skutečnost, že žalobkyně ke dni zániku svého členství v družstvu svou vkladovou povinnost zcela nesplnila, se projeví právě v samotné skutečné (tržní) hodnotě jejího družstevního podílu ke dni zániku jejího členství.

25. Tržní hodnotu družstevního podílu odvolací soud zjistil ze „znalecky stanovené ceny vycházející z cen na trhu družstevních podílů bydlících členů družstev a zohledňujících administrativní složitosti získání družstevního bytu do vlastnictví člena družstva“.

26. Odvolací soud přitom pominul, že ceny, z nichž znalkyně ve svém posudku vycházela, se týkají družstevních podílů nezatížených povinnostmi splácet další členský vklad ve splátkách a platit příspěvky do úvěrového fondu potřebné k úhradě nákladů (dosud nesplaceného) úvěru, který si družstvo obstaralo za účelem výstavby bytového domu. Měla-li by výše vypořádacího podílu žalobkyně odpovídat tržní hodnotě družstevního podílu nezatíženého těmito povinnostmi, byla by žalobkyně na úkor družstva (a tím i ostatních jeho členů) neodůvodněně zvýhodněna.

27. Pro výši vypořádacího podílu žalobkyně je proto rozhodná skutečná hodnota jejího družstevního podílu ke dni zániku členství v družstvu právě s přihlédnutím k tomu, že obsahem tohoto družstevního podílu byla též povinnost splácet další členský vklad ve splátkách a platit pravidelné příspěvky do úvěrového fondu (srov. § 595 odst. 1 z. o. k.).

II. Ke způsobu výplaty vypořádacího podílu člena bytového družstva.

28. Dovolateli lze přisvědčit v tom, že stanov bytového družstva mohou v souladu s § 748 odst. 3 z. o. k. určit jiný způsob výplaty vypořádacího podílu než v penězích. Nelze vyloučit ani takové ujednání stanov, podle něhož družstvo vypořádací podíl svému bývalému členovi vyplatí tak, že na něj převede vlastnické právo k družstevnímu bytu, jehož byl nájemcem.

29. Vždy je však nutné mít na zřeteli, že právní úprava vypořádání mezi členem bytového družstva, jehož účast zanikla bez právního nástupce, a bytovým družstvem je založena na principu zvýšené ochrany člena bytového družstva. Účelem (smyslem) právní úpravy práva na vypořádání (vypořádacího podílu) člena bytového družstva je nahradit členovi, jehož účast v bytovém družstvu za jeho trvání zanikla bez právního nástupce, majetkovou hodnotu (družstevní podíl), o níž v důsledku ztráty členství přišel.

30. Odpovídá-li výše vypořádacího podílu skutečné hodnotě bytu, který má být na bývalého člena družstva převeden (zejména za situace, kdy člen družstva zcela splatil členský vklad), nelze bez dalšího takovému způsobu výplaty vypořádacího podílu ničeho vytknout. Ze znění shora citovaného čl. 21 bodu 21.3 stanov se však podává, že by žalobkyně (která do zániku svého členství v družstvu nesplatila podstatnou část dalšího členského vkladu) při tam stanoveném způsobu výplaty vypořádacího podílu obdržela víc, než jí na vypořádacím podílu náleží, a proto by dovolateli musela rozdíl doplatit v penězích. Takové řešení odporuje smyslu právní úpravy vypořádacího podílu, a proto je nelze v poměrech projednávané věci prosazovat. Je tak správný závěr odvolacího soudu, podle něhož žalobkyni náleží výplata vypořádacího podílu v penězích. Ostatně sám dovolatel listinou ze dne 30. 6. 2015 žalobkyni oznámil, že hodlá vypořádací podíl vyplatit v penězích.

31. Jelikož rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, Nejvyšší soud jej, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), v příslušném rozsahu, včetně závislých výroků o náhradě nákladů řízení, zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.). Důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozhodnutí soudu prvního stupně; Nejvyšší soud proto ve stejném rozsahu zrušil i je a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

32. Právní názor Nejvyššího soudu je pro soudy nižších stupňů závazný (§ 243g odst. 1 část věty první za středníkem, § 226 o. s. ř.).