

portalobydleni.cz

Lednový seriál. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu

Celkově je úprava přechodu družstevního podílu v bytovém družstvu v rámci dědění v podstatě převzatá z obchodního zákoníku.

Ve věci přechodu obsahuje zákon pro bytové družstvo zvláštní úpravu uvedenou v § 737 zákona č. 90/2012 Sb., (dále jen ZOK). V ustanovení § 42 odst. 1 ZOK se stanoví, že zákaz nebo omezení přechodu podílu v bytovém družstvu se zakazuje. Tím je vyjádřeno, že dědění družstevního podílu v bytovém družstvu nemůže být stanovami nějak omezeno.

Jak se dědí družstevní podíl

Podle úpravy týkající se družstev obecně (§ 602 ZOK), nelze dědění družstevního podílu vyloučit v bytovém družstvu, jestliže členovi svědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy. Jelikož podle zákona o obchodních korporacích jsou práva a povinnosti spojená s užíváním družstevního bytu, nebo práva a povinnosti spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, současně právy a povinnostmi plynoucí z členství, přecházejí i tato práva a povinnosti bez dalšího na dědice družstevního podílu. Dědic tedy vstoupí do všech práv zůstavitele, přičemž dluhy zůstavitele, jako jsou pohledávky bytového družstva, na něj přecházejí podle § 1701 a násl. NOZ.

Co vše na dědice přechází

Na dědice družstevního podílu, tedy přechází nájem družstevního bytu včetně práv a povinností s tím spojených, včetně práva na uzavření smlouvy o nájmu. To se stýká situace, kdy dosavadní člen bytového družstva nabyl právo na uzavření smlouvy o nájmu, avšak dosud nebyla s ním ke dni úmrtí nájemní smlouva uzavřena. Okamžik, kdy vzniká členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, je možné dovodit z § 731 odst. 1 a) ZOK, kdy podmínky, za kterých vznikne členovi toto právo, musí také obsahovat stanov. Totéž uvádí § 733 odst. 2, kde právy a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství, je také právo na uzavření smlouvy o nájmu za podmínek určených stanovami. Z uvedeného se podává, že tato úprava dopadá na každého člena bytového družstva, a je otázka, zda by mohla vůbec existovat kategorie členů, kterým nesvědčí alespoň obecně ani právo na uzavření nájemní smlouvy. Je jasné, že podle účelu bytového družstva, které má sloužit k uspokojování bytových potřeb svých členů, není vyloučeno, že již vznikem členství by mohlo právo na uzavření nájemní smlouvy za podmínek stanov vzniknout. Jinými slovy, dědicem by se stal i

nebydlící člen.

Dědění a společné jmění manželů

Jde-li o družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, tj. manželé byli společnými členy bytového družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela a k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví. Ostatním případným dědicům nevzniká žádný nárok vztahující se k právu nájmu družstevního bytu nebo k právu na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Současně však se toto právní nástupnictví pozůstalého manžela, vzhledem k ostatním dědicům, zohlední při vypořádání dědictví. Kromě toho, že dojde k zániku práva společného členství a společného nájmu a jediným členem a nájemcem se stane pozůstalý manžel, vyjádřil již dříve Nejvyšší soud, že nelze při vypořádání dědiců vycházet ze zůstatkové hodnoty členského podílu, ale ani z hodnoty vypořádacího podílu, protože jde o majetková práva, jejichž cena se pro účely dědického řízení stanoví cenou obvyklou (tj. tržní), kterou by bylo možno za převod těchto členských práv a povinností v rozhodné době a místě dosáhnout. Tato situace trvá dosud, a proto může docházet k tomu, že pozůstalý manžel platí v pozůstalostním řízení nejen notářské poplatky odvozené od tržní ceny bytu na realitním trhu, ale případně se musí vypořádat s ostatními dědici poměrně z tržní ceny. To často způsobuje zejména u starších osob těžko řešitelné problémy.

Když je více dědiců

Členství zůstavitele v bytovém družstvu a nájem v bytovém družstvu přechází na každého dědice, komu podle výsledku dědického řízení připadl družstevní podíl. Jestliže je více dědiců, musí se tito dohodnout, kdo bude nadále členem družstva a nájemcem družstevního bytu, a vypořádat se s ostatními rovněž z tržní ceny družstevního podílu. Pokud se však dědicové nedohodnou, vzniká závažný problém, který je možné řešit pouze soudně na návrh některého z dědiců. Soud však potvrdí dědicům jejich dědické právo k nabytí dědických podílů i ohledně družstevního podílu. Nepřipouští-li stanovy bytového družstva spoluvlastnictví družstevního podílu, znamená to, že žádný z dědiců nenabyl družstevní podíl celý, nýbrž jeho poměrnou část, což má důsledky nejen na členství, ale i na vazbu na nájem družstevního bytu. Protože žádný z dědiců nenabyl celý družstevní podíl, nemůže být členem bytového družstva ani nájemcem. Tuto situaci lze řešit pouze žalobou některého z dědiců na určení, kdo bude nadále členem bytového družstva.

Přechod členství v bytovém družstvu na dědice není podmíněn jeho žádostí o členství, avšak nic nebrání tomu, aby i v bytovém družstvu dědic družstevního podílu účast v družstvu vypověděl za podmínek § 603 ZOK.

JUDr. František Lebl, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR