

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Spoluvlastnictví družstevního podílu - Vztah mezi spoluvlastníky družstevního podílu a družstvem v případě vyloučení spoluvlastnictví stanovami (dle § 597 ZOK)

V současné době se celá řada osob (nejen advokátů) setkala s problematikou vztahu mezi bytovým družstvem a spoluvlastníky družstevního podílu v případě, kdy stanovy vylučují spoluvlastnictví družstevního podílu ve smyslu § 597 zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních korporacích (ZOK). Bohužel není dostupná žádná relevantní literatura a ani judikatura týkající se takových případů, která by věcně řešila tento zjevný rozpor mezi vyloučením spoluvlastnictví dle stanov (ve smyslu § 597 ZOK) a právním faktem vzniku a existence takového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu v dědickém řízení[1].

Takových případů v rámci rozhodování o dědictví přitom vzniká více než dost. Veškerá nalezená literatura[2] neobsahovala žádnou právní argumentaci a ani logický postup řešící danou situaci, pouze **nepřezkoumatelné závěry** o tom, že takoví spoluvlastníci se **nestávají členy** bytového družstva, neboť **nevlastní celý družstevní podíl**, a tedy se **ani nemohou stát nájemníky družstevního bytu**. Co se týká dostupné judikatury[3], tak ani v té nejsou jasné odpovědi ohledně vztahu mezi **nabytím družstevního podílu do spoluvlastnictví** (dědictvím) a **vznikem členství** (společného), natož pro případ, kdy stanovy vylučují spoluvlastnictví družstevního podílu.

Mým zájmem je především zahájit diskuzi na toto téma, neboť nalezené závěry právních odborníků a ani komentáře k rozhodným ustanovením ZOK (zejména § 597) jednak nejsou ničím podloženy a jednak nenabízí žádné řešení dotčeným bytovým družstvům a spoluvlastníkům družstevního podílu. „Řešení“ v podobě doporučení vypořádat si spoluvlastnictví dohodou nebo žalobou na určení nebo vypořádání spoluvlastnictví k družstevnímu podílu tak, aby se do budoucna stala vlastníkem podílu jen jedna osoba, nemohu považovat za řešení ale spíše za hodnocení situace spoluvlastnictví jako bezvýchodné či jako slepou uličku. Důvodem je skutečnost, že předpoklad několika měsíců či let k dosažení kýženého výsledku (jediného vlastníka) **nijak nepomáhá spoluvlastníkům při řešení aktuální situace** (tj. potřebě ihned a právně či věcně jednat s bytovým družstvem - ohledně nájemní smlouvy a užívání bytu, placení záloh na služby, nájemného apod., jednání s třetími osobami - dodavateli služeb, případně podnájemci apod.). Stejně tak by do doby vypořádání spoluvlastnictví **nebylo možné ani účastnit se na činnosti družstva** a realizovat tak „interní“ práva spojená s družstevním podílem a členstvím, oproti čemuž by zase **nemohl být dán nárok družstva na úhrady spojené s nájmem** a užíváním družstevní bytové jednotky.

Dle mého názoru je v této souvislosti nepochybně podstatná otázka, k čemu vlastně má sloužit ustanovení § 597 ZOK umožňující družstvu omezit ve stanovách spoluvlastnictví, tj. jaký věcný účel takové případné vyloučení spoluvlastnictví sleduje. Pokud k zabránění případných budoucích rozporů a sporů mezi spoluvlastníky a dopadu takových sporů na fungování družstva, tak takový účel se jeví jako pochybný, neboť dle § 32 odst. 5 ZOK podíl ve spoluvlastnictví spravuje (a to i vůči družstvu) správce (a to jeden ze spoluvlastníků) zvolený dohodou či rozhodnutím spoluvlastníků (viz. § 1134 NOZ), popř. ustanovený soudem k návrhu některého ze spoluvlastníků. Z hlediska družstva jsou také

vztahy mezi spoluvlastníky pro družstvo irelevantní, když vůči družstvu se členové projevují primárně jen výkonem hlasovacího práva na členské schůzi a dále placením úhrad spojených s užíváním bytu, za který spoluvlastníci odpovídají solidárně. Dle důvodové zprávy k § 597 ZOK uvedené ustanovení „*upravuje v zájmu zamezení případných pochybností problematiku splynutí družstevních podílů*“ a že „*věcně se oproti dosavadnímu stavu o žádnou změnu nejedná*“.[\[4\]](#) Z uvedeného by tedy především plynulo, že cílem bylo jen vyloučit pochybnosti, zda v případě spojení několika podílů v rukou jedné osoby dojde ke splynutí těchto podílů do jednoho či nikoliv. V případě vyloučení spoluvlastnictví pak není pochyb, že ke splynutí dojde. Současně z toho plyne, že **účelem daného ustanovení nebylo a není vyloučení možnosti spoluvlastnictví (družstevního podílu) jako takového**, tedy spoluvlastnictví více osob.

I pokud by ovšem účelem daného ustanovení bylo omezení spoluvlastnictví jako takového, **nelze ignorovat skutečnost, že rozhodnutím** soudu o dědictví, popř. i jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci (smluvní založení spoluvlastnictví nejspíše nelze připustit) **dojde ke vzniku spoluvlastnictví k družstevnímu podílu**. Takové spoluvlastnictví (zpravidla sice jen dočasné – tj. do doby jeho vypořádání dohodou nebo rozhodnutím soudu) je založeno zákonným způsobem a také v souladu se zákonem (byť formálně v rozporu se stanovami vylučujícími spoluvlastnictví). Zákonná úprava spoluvlastnictví je zde ovšem jednoznačná a stanoví jednak povinnost spoluvlastníků ustanovit si správce (který za ně jedná a uplatňuje členská práva zejména vůči družstvu) a jednak **společné členství** v případě spoluvlastníků družstevního podílu (§ 32 odst. 5 ZOK). Jen pro úplnost lze uvést, že **družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena (družstva) plynoucí z členství** v družstvu (§ 595 a § 31 ZOK), což dokonce přímo potvrzuje, že družstevní podíl je nutně navázán na členství, tedy bez členství nemůže být ani družstevní podíl. Pokud by totiž došlo k zániku členství bez právního nástupce (např. vyloučením člena), zaniká i družstevní podíl a vzniká právo na vypořádací podíl (viz. také komentář Beck k § 575 NOZ[\[5\]](#) nebo aktuální judikatura – rozhodnutí NS ČR sp.zn. [29 Cdo 4215/2016\[6\]](#)). Že spoluvlastnictví družstevního podílu nevylučuje (společné) členství v družstvu a také společný nájem dle mého názoru plyne i z obsahu judikátu Cpjn 37/95[\[7\]](#), který jako podmínku pro domáhání se vypořádání spoluvlastnictví stanoví, že „*každý ze společně oprávněných z tohoto zděděného majetkového práva se domáhá jeho výkonu a realizace takovým způsobem, který není podle kogentního ustanovení občanského zákoníku dovolen více subjektům*.“, což není případ spoluvlastnictví podílu ani nájmu bytu (v obou případech zákon připouští možnost společného výkonu těchto práv). Co se týká okamžiku nabytí práv, tak v případě **přechodu** vlastnictví k družstevnímu podílu přechází na dědice veškerá práva a povinnosti s družstevním podílem spojená - včetně vzniku členství (§ 577 ZOK), a to nejpozději **okamžikem právní moci** rozhodnutí o nabytí spoluvlastnického práva (§ 1114 NOZ).

Dle mého názoru nelze ze žádného zákonného ustanovení dovodit opak, tj. že by **členství** v družstvu nemohlo vzniknout spoluvlastníkovi(kům) v případě, že stanovy vylučují spoluvlastnictví ve smyslu § 597 ZOK. Dále také i v případě, že by stanovy **podmínily členství** vlastnictvím **celého** družstevního podílu, jednalo by se o úpravu odporující zákonu – viz. výše uvedená zákonná úprava (§ 32 odst. 5 ZOK). Je současně nepochybné, že spoluvlastnictví (založené rozhodnutím o dědictví) nelze očekávat jako trvalé, resp. dlouhodobé, neboť spoluvlastníci jednak vědí, že spoluvlastnictví je ve smyslu stanov nežádoucí (s ohledem na jeho vyloučení stanovami), a jednak nemají zájem na dlouhodobosti či dokonce trvalosti takového spoluvlastnictví. Budou se tedy snažit pluralitu spoluvlastníků co nejdříve vypořádat (eliminovat) dohodou nebo rozhodnutím soudu[\[8\]](#). Pokud některé judikáty zmiňují možnost oddělení členství od vlastnictví družstevního podílu, popř. zánik společného členství, jedná se o případy týkající se (smluvního) převodu podílu[\[9\]](#), resp. společného členství manželů[\[10\]](#). Formalistický přístup a výklad § 597 ZOK tak, že v případě vyloučení spoluvlastnictví k družstevnímu podílu stanovami nemůže spoluvlastníkům vzniknout společné členství v (bytovém) družstvu považují za nesprávný a právně i věcně nepodložený, přičemž má navíc i negativní dopad jak na činnost družstva, tak i na dotčené spoluvlastníky (na jejich právní jistotu, byť

nikdo z nich takovou situaci nezavinil).

Závěr z výše uvedeného je tedy následující:

I v případě, že stanovy vylučují spoluvlastnictví družstevního podílu, tak pokud je rozhodnutím orgánu veřejné moci založeno spoluvlastnictví družstevního podílu, stávají se takoví spoluvlastníci právní mocí předmětného rozhodnutí společnými členy družstva s povinností stanovit/zvolit správce společné věci (družstevního podílu), který je bude zastupovat i ve vztahu k družstvu. Ze žádného zákonného ustanovení nelze dovodit opak, tj. že by členství v družstvu nemohlo vzniknout spoluvlastníkovi(kům) družstevního podílu v případě, že stanovy vylučují spoluvlastnictví družstevního podílu ve smyslu § 597 ZOK. Správce spravuje družstevní podíl a vykonává práva s ním spojená vůči družstvu, v zastoupení spoluvlastníků a dle jejich pokynů (resp. většiny spoluvlastníků). Družstvo je povinnost respektovat zvoleného správce a jednat s ním jako se zástupcem společných členů družstva, a to až do doby, než dojde k vypořádání spoluvlastnictví tak, že vlastníkem družstevního podílu se stane jen jedna osoba. Jen takovýto výklad poskytuje řešení pro vzájemný vztah a možnost jednání mezi spoluvlastníky a družstvem v případě faktického rozporu v podobě vzniku spoluvlastnictví družstevního podílu v družstvu, jehož stanovy spoluvlastnictví vylučují. Případný formalistický přístup a výklad § 597 ZOK tak, že v případě vyloučení spoluvlastnictví k družstevnímu podílu stanovami nemůže spoluvlastníkům vzniknout společné členství v (bytovém) družstvu je nesprávný a právně i věcně nepodložený, přičemž má navíc i negativní dopad jak na činnost družstva, tak i na dotčené spoluvlastníky (na jejich právní jistotu, byť nikdo z nich takovou situaci nezavinil). Význam a smysl § 597 ZOK lze proto hledat spíše v omezení (vyloučení) možnosti zakládat a vytvářet spoluvlastnictví právním jednáním některého z členů družstva.



Mgr. Jan Szwarc
Advokát



Zlatnická 1124/7
110 00 Praha 1-Nové Město

Tel. +420 603 288 571
e-mail: jan@js-advokat.cz

[1] Cpjn 37/95, [R 31/1995 civ.] ze dne 23.3.1995

[2] K dispozici >>> [zde](#) nebo k dispozici >>> [zde](#) (JUDr. František Lebl, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR)

[3] např. Rozhodnutí NS ČR sp.zn. 27 Cdo 4550/2018 ze dne 17.3.2020, sp.zn. [29 Cdo 4215/2016](#) ze dne 30.1.2018, sp.zn. 29 Odo 1378/2006 ze dne 31.10.2006, Cpjn 37/95, [R 31/1995 civ.] ze dne 23.3.1995 nebo rozhodnutí Městského soudu v Praze sp.zn. 24 Co 200/94 ze dne 31.8.1994,

[4] K dispozici >>> [zde](#).

[5] „Pokud družstevní podíl nepřechází - v důsledku převodu nebo přechodu - na singulárního nebo univerzálního sukcesora dosavadního člena, pak vždy zaniká, respektive transformuje se v právo člena na vypořádací podíl (§ 623 a násl.), respektive při zrušení a likvidaci družstva na podíl na likvidačním zůstatku (§ 37 a násl., respektive § 756 a 771).“

[6] „Lze tedy shrnout, že členství žalovaného v družstvu zaniklo jeho vyloučením (nikoli převodem jeho členského podílu) a A. H. se členem družstva nikdy nestal (neboť jím nabytý družstevní podíl zanikl před tím, než byla družstvu smlouva o převodu doručena, tedy dříve, než mohly vůči družstvu nastoupit účinky převodní smlouvy).“

[7] „Proto je nutno dospět k závěru, že žádné ustanovení osř nebrání tomu, aby mohl být v občanském soudním řízení projednán návrh (žaloba), jímž by se navrhovatel (žalobce) domáhal rozhodnutí soudu o tom, komu z více dědiců, jimž bylo podle dědických podílů potvrzeno nabytí dědictví po zůstaviteli, který byl členem bytového družstva (a z tohoto členství mu náležel členský podíl a byl případně i nájemcem družstevního bytu), případně po zůstaviteli celý členský podíl v bytovém družstvu a na koho z nich přejde nájem družstevního bytu po zůstaviteli. Bude to možné tehdy, jestliže o výkonu a realizaci tohoto společně zděděného práva nedošlo k dohodě dědiců a spor mezi nimi spočívá v tom, že každý ze společně oprávněných z tohoto zděděného majetkového práva se domáhá jeho výkonu a realizace takovým způsobem, který není podle kogentního ustanovení [občanského zákoníku](#) dovolen více subjektům.“

[8] Cpjn 37/95, [R 31/1995 civ.] ze dne 23.3.1995

[9] Rozsudek NS ČR sp. zn. 29 Cdo 4215/2016 ze dne 30. 1. 2018

[10] Rozsudek NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2565/2003 ze dne 31. 3. 2004, sp.zn. 22 Cdo 2694/2015 ze dne 25. 8. 2015 a sp. zn. 22 Cdo 354/2015 ze dne 8. 7. 2015

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)