

15. 1. 2016

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

Vyloučení člena z bytového družstva pro jednání třetí osoby

V případě bytových družstev je pravidlem, že jeho členové mají s bytovým družstvem uzavřenu nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem družstevního bytu ve vlastnictví bytového družstva. Družstvo a jeho člen jsou tedy vzájemně zpravidla nejen ve vztahu členském, ale i ve vztahu nájemním (člen je nájemcem družstevního bytu a družstvo je jeho pronajímatelem).

Podle ust. § 733 odst. 2 z. o. k. pak platí, že práva a povinnosti z nájemní smlouvy vzniklá jsou současně také právy a povinnostmi člena bytového družstva plynoucími z členství v družstvu. Porušení těchto povinností hrubým způsobem může vést až k vyloučení člena z bytového družstva, jak stanoví ust. § 733 odst. 2 z. o. k. Ust. § 2216 o. z. přitom normuje, že pokud nájemce umožní užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. V usnesení ze dne 23. 9. 2015, sp. zn. 29 Cdo 3433/2015 se Nejvyšší soud dotkl otázky, zdali lze vyloučit člena (nájemce) z bytového družstva pro jednání třetí osoby žijí s ním v družstevním bytě.

V řízení o prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení navrhovatele z družstva za neplatné, bylo soudy nižších stupňů zjištěno, že navrhovatel byl jedním ze zakládajících členů družstva a že družstvo uzavřelo s jeho dcerou nájemní smlouvu k družstevnímu bytu. Jak soud prvního stupně, tak i odvolací soud, přitom dospěly k závěru, že tato smlouva je neplatná pro počáteční nemožnost plnění, jelikož k témuž bytu měl již dříve uzavřenu nájemní smlouvu sám navrhovatel. Skutečným nájemcem družstva tak byl po celou dobu navrhovatel a ne jeho dcera. Rozhodnutím představenstva bytového družstva byl navrhovatel vyloučen z družstva, následně členská schůze bytového družstva toto rozhodnutí potvrdila. Vyloučení navrhovatele družstvo odůvodnilo mj. tím, že tento provedl v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele - družstva stavební úpravy a byt neuvedl do původního stavu ani přes dvě písemná a řadu ústních upozornění. V řízení před soudem pak vyšlo najevo, že tyto stavební úpravy ve skutečnosti neprovedl navrhovatel, nýbrž jeho dcera.

Nejvyšší soud nejprve shrnul svou dosavadní judikaturu k institutu vyloučení člena z družstva (k tomu srov. usnesení ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 29 Odo 1374/2005), přitom zdůraznil, že účelem úpravy vyloučení člena z družstva podle ust. § 231 odst. 4 obch. zák. je chránit družstvo před opakovaným či závažným porušováním členských povinností členem družstva. Z ust. § 56a odst. 2 a ust. § 260 obch. zák. pak podle Nejvyššího soudu vyplývá, že této možnosti nelze využívat zneužívajícím způsobem. Takovým zneužitím by mohlo být i rozhodnutí o vyloučení člena za nevýznamné porušení povinností či využití postupu podle ust. § 231 obch. zák. v případech, kdy existuje podstatně účinnější způsob, kterým může družstvo zajistit dodržování zákonného stavu. Vždy je ale třeba vážit zásah do poměrů obou zúčastněných.

V usnesení ze dne 22. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 1155/2013, pak Nejvyšší soud zdůraznil, že vyloučení z družstva je velmi závažným zásahem do postavení jeho člena; v bytovém družstvu je tato sankce zvláště citelná, neboť je spojena se zánikem nájmu družstevního bytu (srov. § 714 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku).

Vyloučení z družstva tak představuje prostředek *ultima ratio* v případech, kdy nápravu porušení

členských povinností nelze sjednat jiným způsobem. **Platí, že vyloučen může být jedině člen, který svým jednáním naplnil zákonné znaky některé ze skutkových podstat vyloučení (zásada individualizace sankce). Jednání jiné osoby než člena družstva proto zásadně nemůže být důvodem pro vyloučení člena z družstva.**

V bytovém družstvu je pak dle Nejvyššího soudu možné, aby důvodem pro vyloučení člena bylo i jednání osob, které žijí s nájemcem v družstevním bytě (odvozují své právo obývat byt od nájemní smlouvy, kterou družstvo uzavřelo se svým členem).

Nejvyšší soud pak s ohledem na specifické okolnosti tohoto případu (z rozhodnutí lze mezi řádky vyčíst, i když to v něm není uvedeno výslovně, že navrhovatel s dcerou v pronajatém bytě nebydlel) uzavřel, že jednání osoby, užívající družstevní byt na základě (neplatné) nájemní smlouvy uzavřené s družstvem, zásadně nemůže být přičítáno k tíži člena družstva, který je podle práva nájemcem předmětného družstevního bytu. Takové jednání zásadně nemůže být důvodem pro vyloučení dotčeného člena z družstva. To znamená, že stavebními úpravami provedenými v bytě dcerou navrhovatele, která měla s družstvem uzavřenou (byť neplatnou) nájemní smlouvu, bez souhlasu družstva, nemohl být založen důvod pro vyloučení navrhovatele z družstva, když tento svým vlastním jednáním nenaplnil zákonné znaky skutkové podstaty vyloučení uvedené v rozhodnutí představenstva družstva a dále specifikované ve stanovách družstva.

V této souvislosti se nabízí např. otázka, jak by tomu bylo v případě, pokud by stavební úpravy provedl podnájemce, ten totiž odvozuje své právo obývat byt od nájemní smlouvy. Podle mého soudu lze z ust. § 2216 o. z. dovodit pravidlo, že porušení povinností podnájemce ve vztahu k nájemci znamená současně také porušení povinností nájemce ve vztahu k pronajímateli (k tomu srov. např. rozsudek ze dne 26. 2. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007, kde Nejvyšší soud judikoval, že za řádné užívání nebytového prostoru (jeho části) podnájemcem odpovídá pronajímateli nájemce. To pak tedy bude nejspíše znamenat že, nájemce za porušení povinností podnájemce z bytového družstva vyloučit lze.



Mgr. Vladimír Janošek, Kobylí*
advokátní koncipient

Autor působí v obchodní společnosti Továrek, Horký a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. Tento článek není oficiálním stanoviskem advokátní kanceláře

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)

- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)