

4. 10. 2016

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

# K formě změny stanov SVJ vzniklých před 1. 1. 2014

Řada společenství vlastníků jednotek (SVJ) se rozhodla po nabytí účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (NOZ) přizpůsobit své stanovy donucujícím ustanovením NOZu (případně měnily stanovy z jiných důvodů). V praxi však vznikl problém, v jaké formě musí ke změně stanov dojít. Tento problém se zdá být již konečně vyřešen, viz rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci 8 Cmo 202/2016.

## Původ problému

Původ problému nalezneme v přechodných ustanoveních NOZu, konkrétně v § 3041 a násl. Pro část právnických osob vzniklých před 1. 1. 2014, jako občanská sdružení, nadace a odborové organizace je stanoveno, že se považují za právnické osoby podle NOZu, a tedy se i řídí NOZem a pro část právnických osob, jako např. obecně prospěšné společnosti, zájmové sdružení právnických osob, akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným, atp. bylo stanoveno, že se i nadále řídí dosavadními právními předpisy. Na SVJ vzniklá podle zákona č. [72/1994](#) Sb. se však v přechodných ustanoveních úplně zapomnělo.

Nebylo tedy jasné, zda se tyto SVJ i po účinnosti NOZu řídí dosavadním právním předpisem, který pro změnu stanov nevyžaduje formu notářského zápisu a nebo, jestli se řídí NOZem, který podle § 1200 odst. 3 vyžaduje stanovy a tedy i jejich změnu ve formě notářského zápisu.

## Rozkol vrchních soudů

Notářský zápis samozřejmě není zadarmo. Řada SVJ proto měnila své stanovy zápisem učiněným v prosté formě. Některé rejstříkové soudy tuto formu akceptovaly, některé však nikoliv. Proti zamítavému rozhodnutí rejstříkových soudů založit do sbírky listin stanovy v prosté formě byla podána odvolání, a to jak u Vrchního soudu v Praze, tak u Vrchního soudu v Olomouci.

Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí 7 Cmo 229/2015 zrušil rozhodnutí rejstříkového soudu (konkrétně Městského soudu v Praze) o zamítnutí založení stanov do sbírky listin s tím, že je třeba rozlišovat SVJ vzniklá před 1. 1. 2014 od SVJ vzniklých dle NOZ, přičemž pro SVJ vzniklá před 1. 1. 2014 ze žádného zákona nikde neplyne povinnost měnit stanovy ve formě notářského zápisu.

Zcela opačné stanovisko však zaujal Vrchní soud v Olomouci ve svém rozhodnutí 8 Cmo 278/2015, který naopak potvrdil požadavek rejstříkového soudu (konkrétně Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci) na změnu stanov ve formě notářského zápisu. Tento požadavek odůvodňoval především nepředstavitelnou dvojkolejností, kde by pro SVJ vzniklá před 1. 1. 2014 platil jiný právní režim, než pro SVJ vzniklá po účinnosti NOZ.

## Nejvyšší soud (zatím) problém nevyřešil

Proti rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci bylo podáno dovolání k Nejvyššímu soudu. Nejvyšší soud však místo toho, aby konečně vyjasnil celou problematiku, tak ve svém rozhodnutí 29 Cdo

5331/2015 podané dovolání odmítl, a to pouze z procesních důvodů, jelikož dovolání není přípustné proti usnesením, proti nimž je přípustná žaloba pro zmatečnost. Nejvyšší soud se však ani nepokusil zaujmout k této problematice alespoň nějaké stanovisko v textu odůvodnění, a to přesto, že mohl a měl k tomu příležitost. Pro úplnost dodávám, že proti tomuto rozhodnutí Nejvyššího soudu byla podána ústavní stížnost, ta však byla usnesením III. ÚS 2364/16 odmítnuta pro nepřípustnost.

## **Sjednocení rozhodování**

Rozdílný postoj vrchních soudů zapříčinil zajímavou situaci, kdy rejstříkové soudy spadající do působnosti Vrchního soudu v Olomouci zamítaly zápis stanov neprovedený ve formě notářského zápisu do sbírky listin a naopak rejstříkové soudy spadající do působnosti Vrchního soudu v Praze s takovýmto zápisem problém neměly (i když by se určité výjimky našly). Takovýto stav je však v právním státě vysoce nežádoucí. To si naštěstí uvědomily i vrchní soudy. Proto se na společné gremiální poradě konané v Olomouci ve dnech 8. – 10. 6. 2016 shodly, že formu notářského zápisu musí mít pouze rozhodnutí o změně stanov SVJ vzniklých od 1. 1. 2014. Pro SVJ vzniklé dříve tato povinnost neplatí. Jedním z prvních rozhodnutí, kde je výsledek této gremiální porady deklarován je pak výše uvedené rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci 8 Cmo 202/2016 ze dne 28.6.2016.

## **Závěr**

Zápis z gremiální porady byl rozeslán rejstříkovým soudům. Tudiž, pokud nedojde ke změně legislativy nebo Nejvyšší soud nevysloví opačný názor, neměly by do té doby rejstříkové soudy zamítat zápisy stanov do sbírky listin vyhotovené v prosté formě.

Jak vyplývá ze sjednocujícího stanoviska vrchních soudů, nejsou SVJ vzniklá před 1. 1. 2014 právníckými osobami upravenými podle NOZ (§ 3041 odst. 1). Neměla by se na ně proto ani vztahovat povinnost uvedena v § 3041 odst. 2 NOZ, tedy, že musí své stanovy přizpůsobit donucujícím ustanovením NOZu.

Úplným závěrem bych jen dodal, že pokud stanovy SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 obsahují ustanovení, že mohou být změněny pouze notářským zápisem, bude muset být změna provedena notářským zápisem, bez ohledu na výše uvedené.



**JUDr. Ing. Martin Dirhan,**  
advokátní koncipient

## Další články:

- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)