28. 7. 2014

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

Lze společenství vlastníků jednotek založit pro více domů?

V tomto článku se zabýváme otázkou, zda je v důsledku změny právní úpravy bytového práva, představovanou zákonem 89/2012 Sb. občanským zákoníkem (dále jen „nový občanský zákoník“) možné a přípustné, aby jedno společenství vlastníků jednotek bylo založeno a působilo ve více domech.

Pro shrnutí připomínáme, že tato situace nemohla za účinnost předchozí právní úpravy, představované zákonem 72/1994 Sb. zákonu o vlastnictví bytů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) nastat. Podle předchozí právní úpravy proto společenství vlastníků jednotek mohlo působit vždy toliko v jediném domě. Důvodů pro tento závěr bylo několik.

Především z ustanovení § 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů výslovně plynulo, že účelem citovaného zákona je úprava spoluvlastnictví budovy, a to za situace, kdy spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu či nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Tuto okolnost rozvedl Ústavní soud ve svém nálezu č. PL. ÚS 51/2000 ze dne 13.3.2001. Z nálezu se podává, že *existencí a činností společenství vlastníků jednotek dochází k omezení vlastnického práva vlastníků jednotek a de facto ke zvláštní úpravě výkonu spoluvlastnického práva ke společným částem budovy prostřednictvím jiné osoby, a k usnadnění hospodaření a správy budovy, které by se jinak řídilo obecnými pravidly o spoluvlastnictví.*

Za jedno ze zásadních rozhodnutí upravujících povahu společenství vlastníků jednotek a jeho vazby na dům lze považovat nález Ústavního soudu ČR ze dne 8.3.2005, sp. zn. I. ÚS 646/04. V tomto nálezu soud vyslovil, že:

„Množina spoluvlastníků budovy, jako vlastníků jednotek, tvoří společenství vlastníků jednotek.“

Z tohoto nálezu je tedy zřejmé, že společenství vlastníků jednotek je neoddělitelné právě od jednoho konkrétního domu a vlastníků jednotek, které se v něm nacházejí.

Ostatně i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.4.2001, sp. zn. 7 Cmo 956/2000 používá slovní spojení „dům, v němž společenství vzniklo“. Je tedy dovozeno, že společenství vlastníků jednotek existuje v domě.

Dále je třeba poukázat na skutečnost, že za účinnosti zákona o vlastnictví bytů vznikalo společenství vlastníků jednotek ze zákona nezávisle na vůli vlastníků jednotek. Podle ustanovení § 9 odst. 3

zákona o vlastnictví bytů bylo výslovně stanoveno, že společenství vzniká v domě, a to za situace, že v domě se nachází nejméně pět jednotek, z nichž nejméně tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Okamžik vzniku společenství vlastníků jednotek byl vázán na objektivní skutečnost, a to doručení listiny s vyznačenou doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí, případně jiné listiny s obdobným obsahem, poslednímu z těchto vlastníků. Vlastníci jednotek v bytovém domě tak nemohli vznik společenství vlastníků jednotek vyloučit ani jeho vznik odložit.

Podle ustanovení § 9 odst. 5 a 6 zákona o vlastnictví bytů přitom členství ve společenství vlastníků jednotek bylo vázáno na vlastnictví jednotky, a to vlastnictví v konkrétním domě, a lze tak ve zkratce říci, že toto vlastnictví a členství vznikalo a zanikalo současně.

S ohledem na kogentní povahu zákona o vlastnictví bytů (přičemž tato povaha byla shledána například v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.12.2001, sp. zn. 30 Cdo 893/2001) nebylo přitom možné se od výše popsaných pravidel odchýlit, neboť zákon o vlastnictví bytů tuto odchylku neumožňoval. Nebylo tak možné, aby se někteří vlastníci jednotek rozhodli, že nebudou členy společenství vlastníků jednotek, a že si založí „své“ společenství nebo vstoupí do společenství existujícího v jiném domě. S ohledem na výše zmíněný účel zákona o vlastnictví bytů by toto znemožnilo účinnou správu a hospodaření s domem.

Jak rovněž plyne z jazykového výkladu ustanovení § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, společenství vznikalo v domě, nikoli domech. Obdobně lze odkázat i na ustanovení § 13 a 15 zákona o vlastnictví bytů, které upravují otázky hlasování a úhradu nákladů spojených se správou domu toliko ve vztahu k jedinému domu.

Lze tak uzavřít, že dle právní úpravy, platné do 31.12.2013, mohlo společenství vlastníků jednotek existovat právě a pouze pro jediný dům.

Pro posouzení, je-li takový závěr platný i za současné právní úpravy, je třeba zhodnotit, zda ohledně otázky vymezené v úvodu tohoto článku došlo k nějaké změně.

V tomto ohledu upozorňujeme na změnu účelu společenství vlastníků jednotek. Oproti předchozí úpravě není tímto účelem přímá správa domu a pozemku, na němž se dům nachází, nýbrž, v souladu s ustanovením § 1194 odst. 1. nového občanského zákoníku, zajišťování této správy. Toto by mohlo na první pohled poukazovat na oddělení výše popsaného těsného sepětí společenství vlastníků jednotek s konkrétním domem.

Další velice podstatnou změnou je změna režimu vzniku, trvání a zániku společenství vlastníků jednotek. Oproti předchozí právní úpravě, je podle nového občanského zákoníku nastolen režim standardní pro jiné právnické osoby, tedy časová osa od založení, přes vznik zápisem do veřejného rejstříku, další fungování, až ke zrušení a výmazu společenství vlastníků jednotek.

Zejména úprava založení společenství vlastníků jednotek podle ustanovení § 1198 a násl. nového občanského zákoníku by na první pohled mohla vést k závěru, že pokud by společenství vlastníků jednotek mělo být založeno schválením stanov, a občanský zákoník neuvádí, kdo by tyto stanovy měl schvalovat, mohlo by být možné, aby takto stanovy schválili a jediné společenství vlastníků jednotek takto založili vlastníci jednotek ve dvou nebo dokonce více domech s tím, že toto jediné společenství by plnilo své zákonné úkoly pro všechny tyto domy.

I přes přijetí nové právní úpravy, zejména ohledně vzniku společenství vlastníků jednotek, však vyslovujeme názor, že nadále platí, že společenství vlastníků jednotek může vzniknout pouze pro jediný dům, a že jej tedy nemohou tvořit vlastníci jednotek ve více domech, což níže rozvádíme.

Na podporu takového tvrzení v prvé řadě poukazujeme na skutečnost, že sám zákonodárce v

důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku uvádí k § 1185 (ve schváleném znění nového občanského zákoníku se jedná o ustanovení § 1194) zásadní informaci, že návrh úpravy společenství vlastníků jednotek vychází kromě jiného ze současné právní úpravy. Významné je rovněž konstatování důvodové zprávy, že *„Společenství vlastníků je pojato jako právnická osoba, jejíž účel je vymezen správou domu a pozemku*“.

Zákonodárce se však výslovně otázce, zda jedno společenství vlastníků jednotek může působit ve více domech, výslovně nevěnuje a je třeba si tak pomoci výkladem.

Jde-li o jazykový výklad veškerých ustanovení nového občanského zákoníku v příslušném pododdílu, upravujícího správu domu a pozemku, tedy ustanovení § 1189 a násl. nového občanského zákoníku, hovoří nový občanský zákoník výlučně o „domu“ v jednotném čísle. Takto zejména ustanovení § 1199 upravuje podmínku „méně než pět jednotek *v domě*“, ustanovení § 1200 odst. 2 písm. a) požaduje ve stanovách vymezit „označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo“ a v neposlední řadě ustanovení § 1215 odst. 1 váže okamžik zrušení společenství vlastníků jednotek na „den zániku vlastnického práva ke všem jednotkám *v domě*“.

Pro závěr, že společenství vlastníků jednotek může být spojeno jen s jediným domem, svědčí i ustanovení § 1194 odst. 2 nového občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení je členství ve společenství neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Máme přitom za to, že takové spojení vyplývá z účelu společenství vlastníků jednotek, jak je formulovaly již za předchozí právní úpravy výše popsaná soudní rozhodnutí.

Dalším podstatným argumentem je, že nový občanský zákoník jednoduše možnost vzniku společenství vlastníků jednotek pro více domů neumožňuje. V tomto ohledu je třeba zabývat se otázkou, zda lze předmětná ustanovení nového občanského zákoníku považovat za kogentní nebo dispozitivní. Z komentářové literatury lze poukázat na názor, že zásadní zákonné vymezení správy domu, pod níž přitom s ohledem na systematiku nového občanského zákoníku patří i otázky úpravy společenství vlastníků jednotek, nelze modifikovat (Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 a- 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, str. 750). Z důvodů uvedených dále máme za to, že se s tímto názorem lze ztotožnit. Za zásadní otázku přitom považujeme rovněž otázku, pro kolik domů může být společenství vlastníků jednotek založeno.

Pokud by měl být přijat názor, že pravidla nového občanského zákoníku týkající se společenství vlastníků jednotek jsou až na výslovné výjimky (například ustanovení § 1195 odst. 2 nového občanského zákoníku) dispozitivní, vedlo by to mnohdy k absurdním výkladům. Důvody této absurdnosti by měly svůj původ v tom, že nový občanský zákoník jednotlivé situace neupravuje a tudíž ani nenutí členy společenství vlastníků jednotek přijmout výslovné ujednání, například ve stanovách. Pokusíme se poukázat na několik příkladů.

Například, s ohledem na pochopitelnou absenci omezení by tak mohla nastat situace, že společenství vlastníků jednotek by tak vytvořili vlastníci bytů například z Chebu a Ostravy – zákon totiž nestanoví žádné pravidlo blízkosti či sousedství domů. Domníváme se, že z praktického hlediska by byla činnost takového společenství paralyzována. Mohla by nastat situace, kdy by oba domy stály proti sobě a každý vlastník jednotky by hájil především své zájmy.

V neposlední řadě, podle ustanovení § 1215 odst. 1 nového občanského zákoníku by takové společenství vlastníků jednotek (při absenci jiných pravidel, k jejichž přijetí by vlastníky jednotek opět nic nenutilo) zaniklo v případě, že by v jednom z domů zaniklo vlastnické právo ke všem jednotkám. Za této situace by se však druhý dům ocitl v situaci, kdy by v něm společenství vůbec neexistovalo a muselo by být založeno opětovně.

S ohledem na výše uvedené se proto přikláníme k závěru, že společenství vlastníků jednotek může podle nového občanského zákoníku vzniknout pouze pro jediný dům.

Kromě odkazů na konkrétní ustanovení právní úpravy, zákonodárcem deklarovanou snahu o kontinuitu stávajících východisek pro úpravu a fungování společenství vlastníků jednotek, můžeme poukázat i na účel právní úpravy.

V této souvislosti je možno vyjít ze základního předpokladu, že právo reguluje společenské vztahy, které jsou natolik důležité, že jejich fungování nelze ponechat na normách mimoprávních, tedy že právní úprava musí vycházet ze společenské potřeby.

Plně se ztotožňujeme s názory, přijatými v soudních rozhodnutích a popsanými výše, že účelem existence společenství vlastníků jednotek a tím i právní úpravy této existence a fungování je zajištění ochrany majetku osob a umožnění, aby tento majetek mohl být řádně spravován. Pokud bychom připustili, že společenství vlastníků jednotek by působilo ve více domech, mělo by to důsledek, že by vlastníci jednotek rozhodovali nejen o svém majetku, ale i o majetku jiných osob. Máme za to, že tato společenská potřeba není dána, a ani zákonodárce nemá a nikdy neměl zájem jí poskytovat ochranu. Mohlo by být dokonce uvažováno, zda by taková úprava nebyla v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Připomínáme závěrem, že možnost spolupráce mezi společenstvími vlastníků jednotek je novým občanským zákoníkem předjímána v ustanovení § 1197. Jestliže je účel společenství vlastníků jednotek nově zajištění správy domu, nikoli přímo výkon této správy, lze postupovat například cestou smluv mezi dvěma společenstvími, kdy jedno, disponující lepšími znalostmi a zdroji, by se „staralo“ o druhé a správu domu tak pro ně zajišťovalo. Jednalo by se o smluvní závazkový vztah se všemi důsledky včetně odpovědnostních, proti čemuž nelze mít výhrady.

V neposlední řadě odkazujeme i na komentářovou literaturu. V publikaci Kabelková, E., Shödelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, 1. vydání 2013, s. 203 – 210 je vysloven názor, že jedním ze znaků společenství vlastníků jednotek je, že toto společenství vzniká vždy pro jeden dům. Jak je patrné z předchozího textu našeho článku, s tímto názorem se ztotožňujeme.

Závěr

Uzavíráme tedy, že dle našeho názoru není možné ani po 1.1.2014 založit společenství vlastníků jednotek pro více domů. Důvodem pro tento závěr je především vymezení účelu společenství vlastníků jednotek, kterým je zajištění správy konkrétního domu, a dále skutečnost, že nový občanský zákoník situace, kdy by jedno společenství působilo ve dvou domech, neupravuje a neumožňuje, a není ani na takovou situaci přizpůsoben.

Pokud by v budoucnu měl být vznik jednoho společenství vlastníků jednotek umožněn pro více domů, měla by být taková změna být doprovázena zásadní koncepční změnou nazírání na účel společenství vlastníků jednotek a současně změnou právní úpravy.

Mgr. Gabriela Hájková,
advokátka

JUDr. Petr Kučera, Ph.D.,
advokát

Advokátní kancelář Perthen, Perthenová, Švadlena a partneři s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

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

Další články:

- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?
- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu

- Pojem „poskytovatel základních služeb“ v zákoně o kritické infrastruktuře
- Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie
- Drony v praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost?
- Jaké změny přináší velká novela rodinného práva od roku 2026?
- Zrušení údaje o trvalém bydlišti k návrhu vlastníka nemovitosti
- Rekodifikace soukromého práva na Slovensku: Příprava nového občanského zákoníku