

3. 3. 2015

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

Možnost vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků

Dne 23.5.2012 vydal Nejvyšší soud své rozhodnutí sp.zn. 29 Cdo 3399/2010, ve kterém se zabýval právní otázkou zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění. Nejvyšší soud v předmětném rozhodnutí dospěl k závěru, že ze zákona neplyne oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit. Takovéto oprávnění by mohly založit pouze statuty společenství.



Nejvyšší soud se nezabýval otázkou, v jaké formě či s jakým obsahem má být plná moc pro zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění udělena. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí řešil, zda se vůbec vlastník může nechat na shromáždění zastoupit, a to bez ohledu na to, zda se má jednat o plnou moc generální či speciální.

Nejvyšší soud totiž dospěl k závěru, že „právo účastnit se shromáždění a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, **účast na shromáždění jako taková právním úkonem není.**

*Z tohoto důvodu nelze právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit dovozovat z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 31 odst. 1 obč. zák.; **plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu** ve smyslu posledně označeného ustanovení.“*

Citované rozhodnutí Nejvyššího soudu lze aplikovat i za účinnosti nového občanského zákoníku, který, stejně jako předchozí úprava, neobsahuje oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění, a obecná ustanovení o smluvním zastoupení na základě plné moci, která se vztahují na zastoupení k právnímu jednání (v předchozí terminologii *právnímu úkonu*), nelze použít, neboť **účast na shromáždění není právním jednáním** (v předchozí terminologii *právním úkonem*).

Pro úplnost dodávám, že v případě, že by zákonodárce měl v úmyslu umožnit vlastníkům jednotek nechat se na shromáždění zastoupit, jistě by takové oprávnění do občanského zákoníku zakotvil tak, jak to učinil např. v zákoně o obchodních korporacích (dříve v obchodním zákoníku), kde je výslovně uvedeno, že společník společnosti se zúčastňuje valné hromady osobně nebo v zastoupení. Takovéto ustanovení však v případě shromáždění vlastníků v občanském zákoníku zcela absentuje.

Analogie zákonem o obchodních korporacích, stejně jako připuštění zastoupení na základě plných

mocí z důvodu zavedené praxe, nelze akceptovat. Oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků mohou zakotvit pouze stanovy. Stanovy by pak měly stanovit podmínky pro oprávnění nechat se zastoupit, tj. v jaké formě má být plná moc udělena (písemné prosté/s úředně ověřeným podpisem), zda má být obecná či speciální, komu může být udělena (pouze jinému vlastníku jednotky/jakékoliv osobě), apod.

Lze tedy shrnout, že pokud stanovy společenství nezakotvují oprávnění vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků, nelze se nechat na shromáždění zastoupit, a to ani na základě plné moci speciální, ani na základě zavedené praxe.



Mgr. Martina Konečná,
advokát

[Advokátní kancelář Mgr. Viktor Pavlík](#)

Opatovická 1659/4
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 934 520
Fax: +420 224 934 521
e-mail: info@pavlik-ak.cz

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)