19. 5. 2020

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

Novela občanského zákoníku a její praktický dopad na některé aspekty bytového spoluvlastnictví

Dne 1. července 2020 nabude účinnosti novela zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, která byla dne 15. dubna 2020 vyhlášena ve Sbírce zákonů pod číslem 163/2020 Sb. Nová právní úprava přináší mimo jiné podstatné změny v oblasti právní úpravy bytového spoluvlastnictví a zaslouží si pozornost jak ze strany developerů, tak již existujících společenství vlastníků.

Prohlášení vlastníka a přijetí stanov

Zejména pro developery je podstatná změna v povinných náležitostech prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení“). Po účinnosti novely zanikne povinnost zahrnout do prohlášení stanovy společenství vlastníků a stanovy se tak propříště stanou vždy samostatným dokumentem.[1]

Doposud přitom platilo, že má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek.[2] To v praxi někdy působilo potíže, jelikož podle dosavadní úpravy zároveň platilo, že pokud bylo společenství vlastníků založeno prohlášením nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, „nepřihlíží se k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků.“[3] Běžně však před samotným vznikem společenství bývá nezbytné učinit alespoň minimální úpravy stanov, byť se může jednat o drobné změny jako je doplnění čísla popisného předmětného domu. I to však v některých případech bylo rejstříkovými soudy posuzováno jako změna stanov, ke kterým se nemá přihlížet.

Do budoucna by tyto problémy tedy vznikat neměly. Podle novelizovaného § 1201 občanského zákoníku bude totiž při získání souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek, kterou bude developer disponovat vždy, možné stanovy změnit i před vznikem společenství. Pokud stanovy budou vyžadovat pro získání souhlasu vyšší počet hlasů, bude mít přednost úprava ve stanovách.[4] Zásadní také je, že developer pro změnu stanov nebude potřebovat získat souhlas osoby oprávněné z věcného práva podle § 1169 občanského zákoníku, protože ten se vyžaduje za zákonem stanovených podmínek jen u změny prohlášení, které však stanovy již nebude obsahovat. [5]

Způsob založení společenství vlastníků

Pokud jde o samotné založení společenství vlastníků, v současnosti k němu dochází schválením stanov, a to třemi způsoby - buď v prohlášení podle § 1166 občanského zákoníku, nebo ve smlouvě o výstavbě podle § 1170 občanského zákoníku anebo souhlasným zakladatelským právním jednáním všech vlastníků jednotek podle § 1200 občanského zákoníku.

Po účinnosti novely se společenství rovněž založí schválením stanov. Nová úprava však způsoby schválení stanov upravuje tak, že stanovy bude možné schválit rozhodnutím o přijetí stanov na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shodou všech vlastníků jednotek na

jejich obsahu bez toho, aby se za tímto účelem konala ustavující schůze,[6] anebo společenství bude moci i nadále založit jediný vlastník všech jednotek, tedy developer.[7] Co se týče požadavků na právní formu založení společenství, notářský zápis bude vyžadován vždy s výjimkou založení společenství jediným vlastníkem všech jednotek.[8]

Ohledně formálních požadavků na změnu stanov bude platit, že při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje.[9] Veřejná listina pro změnu stanov tak nebude potřeba bez ohledu na to, zda stanovy bude měnit ještě developer jako jediný vlastník, nebo zda o změně budou rozhodovat vlastníci většinou hlasů na shromáždění, a také nezávisle na tom, jakým způsobem a v jaké formě byly přijaty. Připomeňme, že dle stávající úpravy se na změnu stanov aplikuje obecný § 564 občanského zákoníku, podle kterého „vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě“. Proto se dle znění účinného před novelou v případech, kdy byly stanovy schváleny notářským zápisem na základě souhlasu všech vlastníků jednotek podle § 1200 občanského zákoníku, vždy vyžadovala tato forma i pro jejich změny.

Stejně jako doposud budou stanovy obsahovat určení prvních členů statutárního orgánu. Nově však bude možné toto ustanovení ze stanov vypustit pouhým rozhodnutím statutárního orgánu, jelikož takové rozhodnutí bude možné svěřit do jeho působnosti a nebude vůbec považováno za změnu stanov.[10]

Změna prohlášení vlastníka

Jednodušší bude také provádění změn prohlášení. V současnosti je proces změn odlišný v závislosti na tom, zda již došlo ke vzniku společenství či nikoliv. Pokud společenství ještě nevzniklo, je v prvé řadě třeba písemné dohody dotčených vlastníků podle § 1169 odst. 2 občanského zákoníku. Druhým krokem je získání písemného souhlasu většiny vlastníků jednotek podle téhož ustanovení.[11]

Pokud společenství už vzniklo, použije se § 1208 písm. b) občanského zákoníku, podle kterého „do působnosti shromáždění patří změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.“ Výkladové potíže však činí otázka, zda je na místě aplikovat § 1169 a § 1208 občanského zákoníku vedle sebe, a rozhodnutí shromáždění o změně prohlášení se tak stane třetím krokem změny prohlášení pro případ, že společenství už vzniklo. Objevily se totiž názory, že pokud společenství vzniklo, postačí ke změně prohlášení rozhodnutí shromáždění a není potřeba dosáhnout písemné dohody všech dotčených vlastníků a písemného souhlasu většiny vlastníků. Podle jiných názorů lze s ohledem na pochybnosti ve výkladu předmětných ustanovení doporučit aplikaci třístupňového procesu do doby, než bude zákon novelizován nebo bude přijato rozhodnutí vyššího soudu, které by věc osvětlilo.[12] Prof. Eliáš se pak přiklání k výkladu, že po vzniku společenství se sice § 1169 neaplikuje, avšak přijatým rozhodnutím nemůže být dotčeno vlastnické právo konkrétního vlastníka, a ten tak musí se změnou vždy souhlasit.[13]

Nová úprava přináší zásadní změnu v tom, že rozhodování o změně prohlášení z působnosti shromáždění vyňala. To znamená, že už nebudou existovat odlišné režimy pro změnu prohlášení v závislosti na tom, zda společenství vzniklo či nikoliv a odpadají i uvedené výkladové obtíže. Novelizován byl i § 1169 občanského zákoníku, čímž došlo k celkové úpravě postupu při změně prohlášení, který rozebíráme dále.

Nová úprava nevyžaduje společnou písemnou dohodu dotčených vlastníků a místo toho postačí písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne.[14] Oproti předchozí právní úpravě tak lze spatřovat zjednodušení v tom, že souhlasy už nebudou muset být na jedné listině. Následně bude podle novelizovaného § 1169 pro

účinnost změny třeba získat souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek (to nebude platit, pokud se změna bude dotýkat všech vlastníků, protože tehdy by byl tento krok nadbytečný). Tohoto souhlasu může ale nemusí být dosaženo na shromáždění.

Novelizovaný občanský zákoník v § 1169 odst. 2 písm. a), b), c) stanoví výjimky, kdy nebude třeba uskutečnit první krok změny prohlášení (tedy získat písemné souhlasy vlastníků, jejichž práv a povinností se změna dotýká), a bude stačit dosažení souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Půjde o tyto tři případy:

- změna společných částí, avšak nedochází ke změně velikosti podílu na společných částech, za předpokladu, že se změna nedotýká části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
- změna v „účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka“, nebo
- změna „pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení“.

Co se týče výjimky uvedené v prvním bodu, pokud se změna bude týkat části domu, kterou budou užívat všichni spoluvlastníci (například kolárna), nebude potřeba ke změně získat souhlas každého vlastníka, ačkoliv například změna využití takové části například na sušárnu zasáhne do práv a povinností všech.[15] V těchto případech zákon preferuje vůli většiny oproti jednotlivcům. Ti se tak nebudou moci bránit veškerým změnám na společných částech, pakliže pro změnu bude získána většina hlasů všech vlastníků jednotek. Novela zároveň staví najisto ochranu vlastníka, který má výlučné užívací právo ke společné části tak, že nikdy nebude moci dojít k jeho přehlasování v případě, že by se změna prohlášení týkala této části.[16]

Druhá výjimka pamatuje na situace, kdy si vlastník bytu přeje změnit účel jeho užívání (například z bydlení na poskytování ubytovacích služeb). V těchto případech nebudou moci jednotliví vlastníci záměr blokovat, pokud bude dosaženo potřebné většiny.

Konečně třetí výjimka cílí na umožnění změny pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí při získání většiny hlasů všech vlastníků. Pokud by pravidlo absentovalo, vyžadovala by taková změna prohlášení souhlas všech vlastníků, jelikož daná pravidla se budou dotýkat každého z nich. To v případě liknavosti jediného z vlastníků změnu zcela znemožnilo.

Povinný vznik SVJ

Se změnou § 1198 občanského zákoníku zpřesňuje doba, kdy musí být společenství obligatorně založeno. Připomeňme, že doposud byla stanovena povinnost jeho založení v případě, kdy je v domě alespoň 5 jednotek, přičemž alespoň 3 jsou ve vlastnictví odlišných vlastníků, a to nejpozději "po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce". Katastr nemovitostí pak nemohl zapsat vlastnické právo k "další převedené jednotce", pokud společenství nevzniklo.[17] Historicky kvůli aplikačním nejasnostem poskytla k ustanovení stanovisko Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která upřesnila, že touto "další jednotkou" je v pořadí pátá jednotka.

Nově je pravidlo formulováno tak, že " Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků."[18] Do katastru nemovitostí v případě neprokázání existence společenství vlastníků nebude zapsáno vlastnické právo k jednotce převáděné dalšímu vlastníku.[19] Změnila se tak sice dikce zákona, nicméně prakticky bude výsledek stále stejný. V případě převodu další jednotky dalšímu (pátému) vlastníku bude nezbytné na katastru nemovitostí doložit existenci společenství. V opačném případě vlastnické právo ve prospěch tohoto vlastníka úřad nezapíše.

Soudní prodej bytové jednotky

Značně jednodušší postup se bude aplikovat pro případ domáhání se soudního prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. Doposud tato možnost pro svoji komplikovanost nebyla využívána. Podle dosavadní úpravy nejprve muselo existovat vykonatelné rozhodnutí soudu, kterým byla takovému vlastníku uložena povinnost (například zdržet se určitých zásahů do práv jiného vlastníka),[20] a teprve v případě porušení takové povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek“ se mohla osoba odpovědná za správu domu nebo dotčený vlastník domáhat soudního prodeje příslušné jednotky.[21] Ve výsledku tak bylo nutné žalovat příslušného vlastníka dvakrát.

Nově bude postup značně zjednodušen a bude spočívat ve třech krocích blíže popsaných níže, a to v 1) písemné výstraze, 2) v získání většiny hlasů všech vlastníků jednotek, a 3) v podání žaloby na prodej jednotky.[22] Propříště tedy nebude potřeba podávat dvě na sebe navazující žaloby.

První krok (písemná výstraha) musí být učiněn osobou odpovědnou za správu domu a směřovat vůči vlastníkovi, který porušuje své povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek“.[23] Její náležitosti jsou podle novelizovaného § 1184 následující: a) důvod jejího udělení, b) upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje, c) výzva ke zdržení se porušování povinností, případně k odstranění následků předchozího porušení, d) stanovení přiměřené lhůty (minimálně třicetidenní) k jednání nebo zdržení se jednání podle bodu c).[24]

Druhým krokem bude získání souhlasu většiny všech vlastníků jednotek s podáním žaloby. K hlasu vlastníka, proti němuž by žaloba směřovala, se nepřihlíží. Osobou aktivně legitimovanou k podání je nově pouze osoba odpovědná za správu domu. [25] V novele chybí požadavek na doručení kvalifikované výzvy příslušnému vlastníkovi, jak to zákon výslovně vyžaduje například v případě výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 2228 občanského zákoníku. Jde však pravděpodobně jen o menší nedůslednost úpravy s tím, že se na doručování výstrahy použije obecné ustanovení § 570 občanského zákoníku. V souladu s tímto ustanovením vlastníkovi nebude nic platná ani snaha zmařit doručení tím, že by si výzvu odmítal převzít, jelikož podle § 570 občanského zákoníku platí a nadále bude platit, že „zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo“. Pravděpodobně však nebude možné výzvu považovat za doručenou například pouhým vyvěšením na domovní desce a lze tak doporučit poštovní doručení. Třetím krokem je samotná žaloba osoby odpovědné za správu domu, v níž se bude domáhat prodeje jednotky (nikoliv tedy pouze zdržení se určitého jednání ze strany problematického vlastníka, jako je tomu doposud). [26]

Dluhy váznoucí na jednotce

Novela zpřesňuje úpravu přechodu dluhů z příspěvků na správu domu a pozemku vůči osobě oprávněné za správu domu na nového nabyvatele jednotky a nově se rovněž výslovně upravuje přechod dluhů na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění. [27] Úprava přechodu dluhů podle stávajícího § 1186 odst. 2 občanského zákoníku není zcela jednoznačná.[28]

Podle novelizovaného § 1186 odst. 2 občanského zákoníku uvedené dluhy z příspěvků na správu i z plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a ze záloh na tato plnění na nového nabyvatele jednotky přecházejí, „měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit.“ Osoba odpovědná za správu domu bude povinna vystavit potvrzení o dluzích převodce, případně i o tom, že takové dluhy neexistují.[29] Toto potvrzení pak převodce, případně s jeho souhlasem osoba odpovědná za správu domu, doloží novému nabyvateli jednotky. Zákon pak stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že „nabyvatel nemohl tyto

dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.“[30]

V případě, že osoba odpovědná za správu domu bude chtít dluhy později vymáhat, soud se bude v rámci dokazování zabývat údaji ve vystaveném potvrzení. Pokud potvrzení nebylo vystaveno včas nebo neobsahovalo vyčerpávající výčet dluhů, bude osoba odpovědná za správu domu muset prokazovat, že nabyvatel jednotky o dluzích přesto věděl. Bude tak v zájmu osoby odpovědné za správu domu věnovat zpracování potvrzení maximální pečlivost, aby se v budoucnu vyhnula případným komplikacím při soudním vymáhání dlužných částek.

Osobou odpovědnou za správu domu bude i nadále podle ustanovení § 1190 občanského zákoníku společenství a v případě, že nevzniklo, to bude správce. Podle novelizovaného § 1193 občanského zákoníku bude první správce určen v prohlášení. Vlastník, který bude mít při vzniku jednotek nadpoloviční podíl na společných částech, bude správcem vždy s výjimkou situace, kdy by byl odvolán soudem podle novelizovaného § 1193 odst. 3 občanského zákoníku.

Rozhodování správce před vznikem společenství

Novela mění také pravidla pro správu před vznikem společenství. Za stávající úpravy je developer jako většinový vlastník před vznikem společenství samostatně oprávněn činit jen to, co je nutné pro zachování spravovaného majetku. Nově bude developer, který je před vznikem společenství vlastníkem většiny jednotek, a tedy správcem, omezen v rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku jinak. K takovým rozhodnutím bude totiž potřeba „souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší“.[31] Hlasovat se tak bude podle podílů ale i podle hlav, čímž má být zajištěna ochrana menšiny. Na druhou stranu bude díky hlasování podle podílů chráněn i většinový vlastník, čímž by se mělo „předejít stavu, kdy by menšinoví vlastníci mohli zneužívat svého postavení vůči vlastníku většinovému.“[32] Vlastníci jednotek budou chráněni i v případě právních jednání správce v záležitostech, které jinak spadají do působnosti shromáždění, protože podle novelizovaného § 1192 budou v těchto případech z jeho jednání zavázáni společně a nerozdílně, jen pokud k němu bude dán souhlas „většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek.“[33]

Přechod práv a povinností ze závazků spojených se správou vzniklých před vznikem společenství, zajištění dluhů

Nově bude zakotveno, že „práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků.“[34] K přechodu těchto práv a povinností na společenství tak bude docházet ex lege.[35] V současnosti se přitom aplikuje obecný režim ustanovení § 217 občanského zákoníku, na základě kterého může společenství účinky právních jednání na sebe převzít do tří měsíců od svého vzniku.

Nově bude upravena i oznamovací povinnost společenství vůči všem věřitelům a dlužníkům oprávněným a zavázaným z těchto pohledávek a dluhů o tom, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Pokud věřitel bez zbytečného odkladu nevysloví souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle poměru velikosti svého podílu na společných částech, ručí vlastníci jednotek za tyto dluhy všichni společně a nerozdílně. [36]

Nadále se nebude přihlížet k právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby. Nově však bude zakotvena jediná výjimka ze zákazu zajistit dluh. Ten bude podle uvedené výjimky možné zajistit pouze za splnění následujících podmínek: 1) jde o společenství, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 občanského zákoníku do vlastnictví jeho členů, a

2) dluh je z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, a 3) s převzetím, přistoupením k dluhu nebo s jeho zajištěním souhlasí všichni členové společenství, a 4) souhlas podle předchozího bodu je písemný s úředně ověřenými podpisy.[37] V případě, že by některý z členů s převzetím nesouhlasil bez spravedlivého důvodu, je možné dosáhnout nahrazení jeho souhlasu soudním rozhodnutím.[38]

Mgr. Andrea Kolcunová,
advokátní koncipientka

Mgr. František Čech,
advokát

FRANTIŠEK ČECH
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

František Čech, advokátní kancelář

Národní 58/32
11000 Praha 1

Tel: +420 721 137 091
e-mail: office@akcech.cz

---

[1] důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019, novelizovaný § 1166 OZ

[2] § 1166 odst. 2 OZ

[3] § 1201 OZ

[4] novelizovaný § 1201 OZ

[5] § 1169 OZ

[6] novelizovaný § 1200 OZ, důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019 (§ 1200)

[7] novelizovaný § 1200 odst. 1 OZ

[8] novelizovaný § 1200 odst. 4 OZ

[9] novelizovaný § 1200 odst. 5 OZ

[10] novelizovaný § 1200 odst. 3 OZ

[11] § 1169 OZ

[12] Horák, T. in Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016. s. 230 – 231

[13] prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš: Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. Bulletin-advokacie.cz [cit. 14.4.2020], k dispozici >>> zde.

[14] novelizovaný § 1169 odst. 1 OZ

[15] důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019 (§ 1169)

[16] novelizovaný § 1169 odst. 2 OZ. Podle našeho názoru však tato ochrana platila i za současného znění a jde pouze o odstranění pochybností.

[17] § 1198 OZ

[18] novelizovaný § 1198 OZ

[19] novelizovaný § 1198 odst. 2 OZ

[20] § 1184 OZ

[21] § 1184 OZ

[22] novelizovaný § 1184 OZ

[23] novelizovaný § 1184 odst. 1 OZ

[24] novelizovaný § 1184 OZ

[25] novelizovaný § 1184 OZ

[26] § 1184 OZ

[27] novelizovaný § 1186 OZ

[28] srov. důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019 (§ 1186, s. 26) a Horák, T. in Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J.: Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2016. s. 121 - 122

[29] novelizovaný § 1186 OZ

[30] novelizovaný §1186 OZ

[31] novelizovaný § 1191 odst. 2 OZ

[32] důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019 (§ 1191)

[33] novelizovaný § 1192 OZ ve spojení s novelizovaným § 1191 odst. 2 OZ

[34] novelizovaný § 1195 odst. 2 OZ

[35] novelizovaný § 1195 odst. 2 OZ, důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019 (§ 1191)

[36] novelizovaný § 1195 odst. 2 OZ, § 1194 odst. 2 doposud účinného OZ

[37] novelizovaný § 1195 odst. 4 OZ

[38] důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely OZ ze dne 4.2.2019 (§ 1193 a násl.)

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

Další články:

- Praktické dopady tzv. flexi novely zákoníku práce na běh a délku výpovědní doby
- Podnikatel podle formy v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama