17. 6. 2016

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

# Povinnost společenství vlastníků přizpůsobit stanovy nové právní úpravě

Již téměř tři roky platí povinnost pro společenství vlastníků (dále jen SV) vzniklá před 1. 1. 2014, přizpůsobit dle ust. § 3041, odst. 2, občanského zákoníku (dále jen OZ) svoje stanovy v ustanoveních odporujících OZ, tak aby dopovídaly stávající právní úpravě. Většina SV vzniklá za účinnosti zákona o vlastnictví bytů (dále jen ZoVB) většinou přijímala vzorové stanovy vydané Nařízením vlády 371/2004 Sb., ze dne 19. května 2004, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Samotná formulace v podobě odporujících ustanovení, definovaných ve shora uvedeném paragrafu vyvolávala řadu otázek mezi SV, resp. pro naplnění účelu zákona vyžadovala velmi pečlivý až analytický přístup, neboť bylo třeba prakticky každé ustanovení stanov porovnat se stávající právní úpravou a příp. je uvést v soulad. Nepomohl tomu ani preferovaný princip dispozitivnosti, jež se prolíná celou právní úpravou.

Kapitolou samou pro sebe pak představoval, a dovolím si tvrdit, že i bude nadále představovat, systém přijímání změny stanov v rámci shromáždění SV. Na první pohled tuto problematiku zákonodárce v OZ nijak neupravuje, a proto začala vznikat nejen u odborné veřejnosti, ale i u laické otázka, zdali je třeba provádět notářský zápis v rámci změny stanov přijímaných na shromáždění SV.

Logicky bylo stanovisko potvrzující jeho nutnost doprovázeno nevolí, neboť, jak uvádím shora, celá řada SV přijmuvších jako svůj status vzorové stanovy, tuto otázku zde upravenu neměla. Stranou teď ponechávám SV vzniklá před novelou ZoVB č. 451/2001, která s sebou nesla i změnu předmětných vzorových stanov což mělo za následek, že ta SV, která měla tyto původní vzorové stanovy, zde měla také s velkou pravděpodobností (v souladu s tehdy platnou podobou ZoVB) ustanovení upravující proces změny stanov právě za účasti notáře a pořízení NZ.

Jak je mnohdy s oblibou v odborné literatuře uváděno a to především v komentářích některých ustanovení OZ, bylo třeba vyčkat, jak se s nevymezenými otázkami OZ vypořádá soudní praxe. Ta byla, dovolím si tvrdit, především v loňském roce velmi plodná, neboť Vrchní soudy v Praze a v Olomouci v rámci svých usnesení přinesly rozporuplné názory na řešení tohoto problému. Konkrétně se jedná o Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015, usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 10. 2015, 7 Cmo 229/2015 a usnesení Vrchního soudu v Olomouci, ze dne 22. 9. 2015, sp. zn. 8 Cmo 278/2015.

Zatímco první dvě usnesení považují stávající právní úpravu ohledně požadavku na podobu stanov formou NZ dle ust. § 1200, odst. 3, OZ za úpravu nevztahující se na SV vzniklá dle ZoVB, tedy před 1. 1. 2014, olomoucký vrchní soud kontruje naopak a ve své argumentaci se opírá především o odstranění dvojkolejnosti v zákoně. Pro svoje další účely jsem navíc provedl vlastní průzkum napříč rejstříkovými soudy, abych zjistil, jaké stanovisko zaujímají ke shora uvedeným závěrům přijatým jejich nadřízeným orgánem a výsledek byl víc než překvapivý, jak dokládá následující tabulka.

| Název soudu | Je vyžadován notářský zápis pro změnu stanov u společenství vlastníků založených před 1. 1. 2014? ANO / NE | | Poznámka |
|---|---|---|---|
| Městský soud v Praze | ANO | | Bez výjimky. |
| Krajský soud v Českých Budějovicích | | NE | |
| Krajský soud v Ústí nad Labem | | NE | |
| Krajský soud v Brně | ANO | Odůvodněno tím, že je třeba v souladu s usnesením Vrchního soudu v Olomouci odstranit dvojkolejnost. Dle sdělení soudu by navíc nebylo fair vůči společenstvím vlastníků založených po 1. 1. 2014 nechtít pro jiná společenství vlastníků notářský zápis dle ust. § 1200, odst. 3. | |
| Krajský soud v Plzni | | NE | |
| Krajský soud v Hradci Králové | | NE | |
| Krajský soud v Ostravě | | NE | |

Tabulka č. 1: Postoj krajských soudů ke změně stanov společenství vlastníků v souvislosti s ustanovením § 3041, odst. 2 OZ ve světle aktuální judikatury.
Pozn.: V případě odpovědi NE byla jednotná argumentace, že pro společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013 není třeba notářského zápisu, pokud tak neuvádějí stanovy.

**Aktuální norma a historická souvislost**

Pokud bychom hledali odpověď na tuto otázku v OZ, pak povinnost SV k pořízení notářského zápisu osvědčující průběh shromáždění, nebo jinou skutečnost v OZ chybí. Nejvíce diskutovanou normou v této souvislosti je ust. § 1200, odst. 3, kde je uvedena povinnost SV tak, že *Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě*.

Nejprve je nutno si uvědomit, jak může být dle současné právní úpravy SV založeno. OZ rozeznává tři varianty založení SV a to:

- a) ujednáním ve smlouvou o výstavbě,
- b) prohlášením vlastníka o rozdělní vlastnického práva k domu a pozemku a
- c) přijetím stanov.

Pouze v rámci písm. c) se jedná o situaci, na niž se vztahuje shora citovaná norma. V tomto případě se pak SV zakládá jako spolek, tedy schválením stanov, a požadavek na formu stanov v podobě veřejné listiny z SV dělá spolek *sui generis*, proto je vyžadována přísnější forma založení. Pro zajímavost důvodová zpráva OZ ohledně předmětného ust. § 1200, odst. 3 pouze podává, že SV je species spolkem a dále pak připodobnění ke svépomocným družstvům.[1]

Následně se pak u takto založených a vzniklých SV bude také v budoucnu nadále vyžadovat, aby veškeré změny týkající stanov těchto SV, byly měněny opět formou veřejné listiny.

Z toho nám vyplývají v podstatě dva rozdílné režimy regulující založení SV a taktéž následné změny v rámci stanov takovýchto spolků. Stranou teď nechme zjevnou dvoukolejnost, jež je trnem v oku Vrchního soudu v Olomouci.[2] Zajímavá je pro tuto chvíli ovšem logika vysvětlující jak se tato norma vztahuje taktéž na SV řešící přizpůsobení svých stanov OZ.

Komentář zákona k tomu podává, že vzhledem k nemožnosti založení SV před 1. 1. 2014 způsobem uvedeným v písm. a) a b), je tedy nemožné přizpůsobovat statusy jinak, než za účasti notáře.[3] S

tímto závěrem ovšem nelze souhlasit. Pokud nahlédneme do normy regulující založení SV před 1. 1. 2014, pak posloupnost byla taková, že SV vzniklo právní fikcí v okamžiku, kdy v budově s nejméně pěti jednotkami byly tři rozdílní vlastníci. O této skutečnosti tyto vlastníky vyrozuměl příslušný katastrální úřad. Z toho vyplývala povinnost původního vlastníka dle ust. § 9, odst. 8, ZoVB, účinného od 31. 12. 2001 do 31. 12. 2013, uspořádat první shromáždění, které právě mělo jako jeden z úkolů schválit obsah stanov. Tato norma definovala, co je nutné obsáhnout v rámci notářského zápisu naprosto přesně: *První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství (odstavec 3); svolá ji původní vlastník budovy. Na této schůzi shromáždění schvaluje stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. b) a c). Tato schůze se může konat jen* ***za účasti notáře, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis****, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství.*

Porovnáním obou norem zjistíme, že stávající právní úprava obsažená v OZ definuje vágně to, co bylo obsaženo v předešlé právní úpravě poměrně jednoznačně, notářský zápis se pořizoval dle ust. § 77, notářského řádu (dále jen NŘ) o průběhu prvního shromáždění. Stejně tak o volbě a složení orgánů SV a o schválení stanov.

V rámci komentovaného znění ust. § 9, odst. 8 ZoVB nenalezneme zdůvodnění potřeby pořízení notářského zápisu v rámci konání prvního shromáždění. O něco konkrétnější je komentované znění (Beck-online), které v návaznosti na novelu 451/2001 ZoVB uvádí jasnější důvody pro tzv. kvalifikovanou formu: *V zájmu právní jistoty je zákonem stanovena kvalifikovaná forma zápisu o průběhu některých schůzí (schůzí, jimž je přikládána zvláštní důležitost). Po 31. 12. 2001 je účast notáře a forma notářského zápisu předepsána jen pro první schůzi shromáždění. Pokud je však ve vlastních stanovách společenství upravena účast notáře jako povinná, platí ustanovení těchto stanov, dokud není příslušným způsobem, včetně účasti notáře, změněno.*[4]

Zajímavé je pozorovat odklon od předchozí právní úpravy, kdy dle ust. § p, odst. 8, ZoVB, účinného do 29. 6. 2001, kde bylo výslovně uvedeno, že *O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství*. V komentářích ani v odborném tisku tomu není věnována větší pozornost, pouze zdůvodnění evidence SV v rámci rejstříků společenství.[5]

V předvečer účinnosti stávající právní úpravy k tomu vydala notářská komora ve svém periodiku[6] sdělení vysvětlující podobu stanov v rámci ust. § 1200, odst. 3: *Bude tedy platit, že stanovy budou notářským zápisem podle § 62 not. řádu, tedy úkonem, nikoliv jako nyní osvědčením podle § 80 not. řádu, a kdy schválený text stanov tvoří přílohu notářského zápisu (srov. § 9, odst. 8 ZoVB), společenství zároveň nebude založeno ex lege, založení bude vyžadovat aktivní úkon vlastníků jednotek*.

Je zde vyslovena myšlenka, že u SV založených prohlášením vlastníka, či ujednáním ve smlouvě o výstavbě, k nimž je z důvodu logického požadován 100% souhlas (platí také pro také budoucích vlastníky/spoluvlastníky) spoluvlastníků, tudíž není třeba tedy NZ. Domnívám se, že jde o nesprávnou interpretaci, neboť dle shora uvedeného ustanovení OZ je třeba ke schválení stanov 100% souhlas právě v případě, kdy je SV zakládáno schválením stanov.[7]

**Otázka první - podstata NZ a úmysl zákonodárce**

Nejprve bych začal s řešením problému, jež je nyní přetřásán Vrchními soudy a v rámci něhož existují tři výklady (z toho dva se vylučují) a to uvědoměním si dvou základních důvodů v rámci pořizování notářských zápisů jakožto veřejné listiny dle ust. § 567, OZ. Notáři pořizují notářský zápis

o

- 1. právně významných jednáních (viz ust. §§ 62 – 71c, NŘ),
- 2. právně významných skutečnostech (viz ust. §§ 72 – 80h, NŘ).

Pro účely SV se tedy bude jednat (jak bylo uvedeno výše) o osvědčování právně významných jednání spočívající nikoliv však v procesu přijetí stanov, jak tomu bylo dle dikce ZoVB, ale v potvrzení souladu obsahu tohoto jednání, tedy obsahu stanov, se zákonem. Pokud toto byl pravý úmysl zákonodárce, pak jej lze přivítat, neboť i když předchozí právní úprava byla co do definice zákonné povinnosti přesnější, šlo toliko o osvědčení průběhu shromáždění a nikoli obsahu stanov. Samozřejmě lze namítnout, že notář mohl za poplatek provést i kontrolu stanov, nebo že většina SV přijala stanovy vzorové, nicméně nebyl zde naplněn pravděpodobný úmysl a to, aby nejdůležitější dokument v životě každého SV, tedy stanovy jako smlouva uzavíraná všemi členy SV, byl v souladu se zákonem a byl přijat v souladu se zákonem.  Dále je pozitivní, že není třeba (a to nebylo ani dříve) osvědčovat rozhodování orgánů SV v souladu s ust. § 80a, NŘ. Domnívám se, že by šlo o velmi komplikovaný a formalizovaný proces, jehož provedení by neodpovídalo potřebám SV a jak budu uvádět dále v jistých ohledech i nemožný.

Pro dokreslení komplexnosti problému bych si odbočkou dovolil upozornit na nesystémovost normy v rámci ust. § 1200, odst. 3, neboť pokud jde o SV vzniknuvší ujednáním ve smlouvě o výstavbě, ergo prohlášením vlastníka, pak zde vzniká nepříjemná mezera. SV vznikající prohlášením vlastníka musí vypracovat prohlášení, jehož součástí jsou stanovy. Byla vedena diskuze, zdali samotné stanovy mohou býti přílohou? Odpověď v rámci komentovaného znění uvádí, že nikoli, ale že se musí jednat o součást prohlášení. Pak byla řešena navazující otázka v podobě změny stanov u takto vzniklých SV a to v tom smyslu, zdali je třeba tím pádem měnit při každé změně stanov také samotné prohlášení.

V této souvislosti se ptejme, proč zákonodárce neupravil povinnost notářského zápisu (dále jen NZ) i pro takto vzniklá SV, neboť postup je takový, že pokud např. bytové družstvo (dále jen BD), které chce rozdělit svoje vlastnické právo k budově a pozemku, musí nejprve zpracovat prohlášení, jehož součástí jsou stanovy. Tento dokument vloží na katastr, nicméně katastr nezkoumá správnost stanov, ale pouze řeší obsahovou správnost samotného prohlášení. Následně po zapsání rozdělení práva BD může podat návrh na vznik SV k příslušnému rejstříkovému soudu, který opět nezkoumá správnost prohlášení, ale stanov. Pokud by stanovy odmítl pro rozpor se zákonem, pak je možná jejich oprava, což povede ke změně i u katastru, ale ne automatické. Vlastník to musí zajistit sám. Nejde o neřešitelný problém, nebo problém, který by vedl k nemožnosti realizace prohlášení, či vzniku SV, nicméně rozhodně nepřispívá ke komfortu uživatele zákona, tedy BD a už vůbec není v souladu, se mnou předpokládaným záměrem zákonodárce, podřídit obsah určitých jednání kontrole ze strany státu.

Z toho vyplývá otázka, proč vůbec je nutno osvědčovat určitá jednání, nebo skutečnosti formou NZ? Odpověď nalezneme prostým výkladem tohoto pojmu. Jde především o kvalifikované písemné jednání, vyžadovanou zákonem[8] pro určité životní situace jako jsou např. dědictví apod. Z hlediska korporací jde o nutnost pořizovat notářské zápisy především v souvislosti ze založením bytového družstva (jež je z pohledu bytové problematiky asi SV nejblíže, nicméně jde o zcela odlišný subjekt práva), kdy průběh ustavující schůze jakožto i text přijatých stanov je ověřován veřejnou listinou. Hlavním význam NZ především v korporačním právu je zachování zákonnosti vzniku korporace, jakožto i zachování rovnováhy v rámci jejího vzniku na smluvním základě. Úloha odborného a nestranného strážce zákonnosti a nezávislosti je svěřena tedy notáři.[9] Pokud se tedy ztotožníme s myšlenkou, že založení a vznik SV je natolik závažným krokem, jež do budoucna ovlivní zásadním způsobem vzájemné soužití spoluvlastníků bytů, pak je bez diskuze nutnost využití notáře právě pro účely zachování uvedených politik a v neposlední řadě též z hlediska zásady prevence. Ta je spíše

naplněna v rámci zakládání BD, neboť zde notář osvědčuje průběh ustavující schůze v souladu s ust. § 77, NŘ, ale již neosvědčuje obsah stanov. Co ovšem nelze opomenout je naprostá odlišnost požadavku podob NZ u obou subjektů a to jak u SV, tak BD. Otázku je, proč zákonodárce rozdílně upravil požadavek na obsah NZ u BD a u SV jej ponechal v podobě již popsaného ust. § 62, NŘ.

Novelou NŘ v roce 2000 byla zavedena do tohoto právního předpisu novinka v podobě čtvrtého oddílu nazvaného *Notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby*, kde v rámci ust. §§ 80a - 80f nalezneme speciální typ osvědčení určitých rozhodnutí orgánů právnických osob. Použití tohoto typu notářského zápisu je omezeno pouze na  případy požadované toliko právním předpisem (dnes např. ust. § 560, odst. 1 ZOK). V rámci předchozí právní úprava řešící úlohu notáře v rámci ZoVB však nebyl pro tato ustanovení prostor, neboť jak bylo uvedeno výše, vzhledem k tomu, že SV vznikala ex lege nebylo možné osvědčovat rozhodnutí orgánu (shromáždění) jakožto ustavující schůzi, osvědčoval se tedy pouze průběh.

Vzhledem k tomu, že se již obě právní úpravy (OZ a ZOK) co do principů zakládání korporace přiblížily, není tedy prostor pro stejný postup z hlediska zakládání korporací a spolků (tím spíše, pokud jde o spolek sui generis)?

**Otázka druhá – mezera v zákoně a interpretace normy**

Jak interpretovat nejen OZ, nýbrž i soukromé právo vůbec je upraveno v rámci ust. § 2, OZ kde se uvádí, že každé ustanovení soukromého práva je třeba vykládat nejen ve shodě s Listinou základních práva a svobod, ale také v souladu s ústavním pořádkem, zásadami na nichž spočívá OZ, je třeba míti na zřeteli hodnoty, jež jsou právě zákonem chráněny, a v neposlední řadě je třeba dbát na výklad, jež není v rozporu s dobrými mravy. Tímto ustanovením se domnívám dostáváme do nechtěné slepé uličky, neboť jde matematicky o podobu x2, tedy výkladu výklad.

Důvodová zpráva sice podává, že jde o základní vodítko související především se snahou, přimknou se k ústavnímu pořádku a k zásadám přirozeného práva, nicméně se domnívám, že jde o snahu vymezit se spíše ohledně nové právní úpravy jakožto protipólu právní úpravy původní, mající své kořeny v době před rokem 1989. Nechci, aby to vyznělo jako laciná módní kritika poplatná době, proto je samozřejmě nutné si uvědomit celou řadu souvislostí vstupujících do zákonodárcovi vůle. Pokud by, člověk – interpret, měl být spravedlivý, jak koneckonců je předpokládáno v rámci úmyslu zákonodárce, je třeba vzít v úvahu též okolnosti vzniku OZ, časový odstup mezi jeho tvorbou a účinností, okolností za jakých vznikal až po politické vlivy. Tím samozřejmě nelze omlouvat chybějící normy. Je tedy na nás, jak se s tímto problémem popasujeme v rámci praxe a při současném právní vědomí soudů a v neposlední řadě s ohledem na jejich rozhodovací praxi. Domnívám se, že je třeba hledat a najít společné styčné body, na kterých se lze shodnout a které pak mohou být právě východiskem pro řešení podobných situací jako je otázka nutnosti NZ v rámci změn stanov SV.[10]

Co je samozřejmě dále velmi důležité, je především z pohledu rozhodovací praxe soudní, uvědomění si dalších souvislostí a to především působení zásad a principů, jež jsou v zákulisí konkrétní právní normy, v tomto případě pokud jde o soulad, nebo doplnění je situace o to lehčí, než když by šlo o protipůsobení, pak je vše otázkou spíše testu proporcionality.

Co je dále velmi důležité si uvědomit především v souvislosti s nastoleným tématem problematiky SV, jsou pravidla obsažená v ustanoveních OZ. Jde především o ust. § 559, umožňující si svobodně zvolit pro svůj projev vůle libovolnou formu jednání. Limitací je však ujednání, nebo zákon. V našem případě je pak onou limitací především požadovaná forma zakladatelského právního jednání pro spolky, ergo SV ve smyslu ustavení právnické osoby (ust. § 123 a násl.) a z toho vyplývající stejná, nebo přísnější forma jednání pro změnu takového jednání (ust. § 564). K tomuto podává Jiří Handlar

ve své publikaci *Zánik závazků dohodou v občanském a obchodním právu*, že

- a) zákonná forma určitého právního jednání je výjimkou a,
- b) je stanovena proto, že je obecný zájem na této formě jednání,
- c) pro další platnost je třeba tuto formu jako kogentní dodržet, čiže je prosta zamýšlené formy účastníků takovéhoto vztahu,
- d) jednání učiněná před uzavřením smlouvy v jiné než zákonné podobě nemohou tvořit obsah právního jednání.[11]

Zde je tedy patrná jiná podstata než u smluvní formy jednání, tedy i odlišné důvody a odlišné důsledky a právě chápané rozdíly a specifika nám pomohou lépe chápat vůli zákonodárce. V případě zákonných požadavků na formu určitého jednání je třeba s také zamyslet nad funkcí, této formy. Pro potřebu argumentace a objasnění požadavku stran NZ v rámci změny statusu SV jde nejspíše o kontrolní funkci, kdy je ze strany státu kontrolován soulad takového jednání se zákonem. Samozřejmě lze namítnout, že kontrola je prováděna taktéž samotnými soudy v rámci provádění navrhovaných změn v rámci zavádění příslušných listin do sbírek. Nicméně stejně tak lze namítnout, že opakovaný zápis co do důvodu nesplnění souladu se zákonem by se jistě danému SV prodražil oproti odměně notáře. Další funkce jako je varovná (jednající je varován před nepromyšleným jednáním), důkazní a vysvětlující, či poradní se domnívám, že nejsou ty hlavní.

Dalším pravidlem obsaženým v OZ je *in favorem negotii* nacházející se v ust. § 574, dle něhož je třeba hledět na jednání jako na platné nežli na neplatné. Zajímavá je rozhodně myšlenka ohledně použitelnosti tohoto pravidle a to i na případy interpretace ustanovení zákona ohledně náležitostí právního jednání, resp. jeho formy.[12]

**Otázka třetí – jaké použít interpretační metody**

Tato otázka navazuje na závěr předchozí a to z hlediska interpretace normy, jež je věcí poznání normy obsažené toliko v textu právního předpisu a je využitelná také v rámci odstraňování nejasností, což by byl náš případ. Otázka interpretace, pak souvisí i s otázkou, jak často, tzn. ohledně frekvence interpretace normy. Např. Tomáš Akvinský tvrdí, že výklad je na místě jenom v pochybných případech, neboť *ve zjevných není třeba výkladu, ale provedení*.

S ohledem na deklarovanou prioritu souladu norem (nejenom) občanského práva s ústavním pořádkem a v neposlední řadě také s unijním právem, je jasné, že si nelze vystačit s klasickými interpretačními metodami, tedy jazykovou, logickou, systematickou a historickou interpretací. Vítaný je pro tento případ Nález Ústavního soudu ze dne 4. února 1997 sp. zn. Pl. ÚS 21/96.[13] Rozvinutí interpretace ohledně zapojení zásad, na nichž spočívá soukromé právo, vylučuje formalistický výklad právních norem. Otázkou je využití další metody interpretace v podobě ztotožnění úmyslu zákonodárce s obsahem norem, čímž myslím intencionalismus. Lákavé je na tom, že zákon je brán jako jeden z prostředků jak zjistit zákonodárcův úmysl a to především v tomto případě, kdy by se jednalo o aplikaci úmyslu domnělého, tedy zákonem nevyřčeného, ale nutno řešitelného. Intencionalismus právě klade důraz na myšlenky stojící v pozadí normy a zohledňuje (nebo by měl) právě jak situaci existující v době schvalování současné podoby zákona, historické důvody a v neposlední řadě na způsob regulace této právní situace.

Historický výklad vychází právě z intecionalismu, a zahrnuje především interpretaci na základě důvodových zpráv. Je otázkou, jak relevantní by byly v této věci různé protokoly, např. z jednání parlamentních výborů. Je třeba souhlasit s tím, že argumentace v rámci parlamentních rozprav by byla z hlediska použitelné interpretace dosti problematická.[14]

Tak se jich zeptejme, jak to mysleli? Zajímavějším zdrojem by mohl být v tomto názor tvůrců rekodifikace, nicméně tento přístup je částí odborné veřejnosti odmítán s odůvodněním, že může být rozdíl mezi tím, co dnes např. přednáší prof. Eliáš a jaké je skutečně vůle zákonodárce. Právě s ohledem na judikáty Vrchních soudů uvedených v úvodu této teze by bylo jistě zajímavé zamyslet se nad myšlenkou Richarda A. Posnera, který místo projekce zákona hledí na aplikaci příslušné normy právě z pohledu zákonodárce v nezamýšlených situacích a aplikuje rozhodnutí soudce prostřednictvím následujících kroků:

- 1. Soudce se snaží důsledně odhalit zákonodárcův úmysl. Pokud tento bod zklame, pak pokračuje.
- 2. Mě by si představit vůli zákonodárce právě nad touto situací. V případě neúspěchu zbývá.
- 3. Vyřešit co nejrozumnější cestou nastalý problém.

Kritici jistě namítnou, že jde o angloamerický právní systém, zde neuplatnitelný, neboť poměr zákonodárce a soudce je zde jiný, než v rámci kontinentálního práva. Bylo by opravdu špatné nezkusit tuto možnost? Z hlediska dalších interpretačních metod pak zbývá systematický výklad, jež bere v potaz nejen umístění právní normy v rámci právního předpisu, ale snaží se o výklad v souvislosti s celým právním řádem a to tak, aby nedošlo ke sporu v rámci tohoto výkladu. Domnívám se, že tímto se okruh zužuje, neboť jazykový výklad nám moc neposlouží zvláště pokud, jsou připomínky ohledně nadbytečných ustanovení apod.

Posledním co bych zmínil je logický výklad opírající se o argumentaci. Z nich asi nejvýznamnější je analogie obsažená v ust. § 10, OZ.  Dle tohoto ustanovení se má postupovat v souladu s analogií legis, tedy hledat právní pravidla obsažená v zákoně, pokud nebude úspěchu, pak analogii iuris, tedy hledat analogii v právním řádu.

**Otázka čtvrtá – zásady vs. principy nejen občanského práva**

Dále se domnívám, že je nezbytné pro správné uchopení tohoto problému posoudit vliv principů a zásad, nebo i politik, jež tak ovládají soukromé právo,[15] neboť se domnívám, že tyto pojmy jsou mnohdy slučovány a zaměňovány. Souhlasím také s tvrzením, že je třeba jejich důsledného rozdělení, neboť pak autor nemusí půl práce věnovat vysvětlením vzájemných rozdílů.[16]

Rozbor principů a zásad taktéž umožní lépe pochopit příp. mezery v zákoně, neboť mezery se mohou vyskytovat a vyskytují se. Otázkou je jak taktéž tyto mezery budeme posuzovat, neboť i různí autoři k této problematice přistupují různě (pravé / nepravé, normativní / axiologické, atd.). A tímto se opět vracíme k interpretacím a použitým metodám.

Správné pochopení této problematiky by navíc přispělo k jasné odpovědi právě ve vztahu k povinnosti SV ohledně NZ a odpovědi na otázku jakou cestou jít, je dovoleno, co zákon nezakazuje, nebo z každého právního řádu plyne jediné správné rozhodnutí? Je zajímavé, že právě jedním z nepsaných principů jest také princip proporcionality, jak vyjádřil ve svém nálezu též ÚS.[17]

**Otázka pátá – test proporcionality**

V souvislosti s předchozí otázkou můžeme nastolené téma poměřovat v rámci testu proporcionality, neboť se zde v podstatě střetává norma, resp. jedněmi autory jasně viděna, druhými ne, v podobě povinnosti SV učinit o svém rozhodnutí změnit stanovy ergo o schváleném textu stanov, jež je v souladu s právním řádem NZ, s právem nečinit co nám zákon neukládá. Vycházeje z Listiny je však nutno si uvědomit, i druhou stráni mince v podobě čl. 2, odst. 2, kdy *státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví*. Test

proporcionality posuzuje dané pravidlo z hlediska jeho vhodnosti, potřebnosti ve vztahu ke kolizi obou právních norem.

**Otázka šestá – možná východiska**

Shrnuli dosavadní bádání, pak mi vyvstávají následující otázky. ***Jaké důvody vedly zákonodárce ke změně ZoVB realizovanou novelou 451/2000, kterážto zapříčinila vypuštění normy týkající se povinnosti SV při změně stanov o tomto pořizovati NZ?***

Důvody mohou být od politických až po nesystémovou chybu, na niž prostě zákonodárce nehleděl. Uvědomme si, jakou cestou musí projít každý předpis v rámci legislativního procesu, tedy kdo je tím zákonodárce? Jak uvádí literatura, důvody vzniku legislativního záměru mohou být pestré a mnohotvárné.[18] Mnoho návrhů legislativních pochází od vlády, což by opět dle literatury mělo vyplývat z předpokládané odbornosti tohoto tělesa.[19] Zákonodárnou inciativu pak má vedle vlády, poslanec, či jejich skupina, Senát, nebo krajská vláda (zastupitelstvo vyššího územního samosprávného celku, to vše dle čl. 41, odst. 2, Ústavy České republiky). Odpovědí nám může být např. na první pohled nepatrná část celého legislativního procesu a to je příprava návrhu zákony, kdy se vychází nejprve ze seriózní analýzy společenských poměrů a dále pak z hodnocení účelnosti a zvažování možností právní úpravy. Jinak řečeno účelnost může být správně, nebo naopak chybně (a to ať z pohledu podcenění, či přecenění) uchopena a s tím související podoba právní úpravy.

**Lze získat historickým kontextem odpověď na dnešní otázku?** Domnívám se, že ano, navíc přechozí vyslovená otázka vybízí k pokračování. Otázka regulace práva spolkového byla upravena v zemích českých zákonem č. 134, ze dne 15. listopadu 1867, o právě spolčovacím. Zde se můžeme zamyslet nad důvody podoby regulace např. v otázce vyslaného.[20] Oprostíme li se od nedemokratičnosti a protiústavnosti takové normy, pak si můžeme přenést myšlenku do jaké míry je vlastně zájmem státu regulovat spolky? Vystačíme si s principem obsaženým v rámci Ústavy, nebo zde bude převládat zájem vyšší, týkající se např. dnes požadované ochrany dobré víry?[21] Historicky je možno cílit i západněji, kdy začátkem 19. stol. byly ve francouzském civilním právu neupraveny nadace, a dle vůle zákonodárce zakázány, co by feudalistický přežitek. Po osamostatnění některých zemí z francouzské nadvlády, jako bylo např. Nizozemsko, pak v rámci rekodifikace jejich civilního práva zde taktéž problematika nadací nebyla upravena, nicméně zákonodárce to považoval zde za jev nikoliv nežádoucí a tudíž zakázaný, nýbrž jako prostor pro rozvoj svobodné soukromé vůle.[22]

**Proč je vytržený kontext bez bližšího poznání nebezpečný?** Především aktuální komentáře[23] vyvolávají otázky principiální ve smyslu nejen postupu změn stanov stávajících SV, nýbrž v rámci zakládání SV dle OZ a povinnosti použít k tomu právě NZ. Pokud jsem měl možnost srovnat aktuální s předešlou verzí komentáře ust. § 1200, z roku 2013, pak zde bylo jednoznačně uváděno, především ve smyslu SV zakládaných dle OZ, že veřejné listiny není třeba právě pro SV založená prohlášením vlastníka, nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.[24]

V aktuálním komentáři je dokonce prováděn jazykový výklad, na jehož základě jsou rozporovány dříve vyřčené závěry, neboť dle tohoto není stanovena jasně výjimka a to z důvodu absence čárky, nebo spojky,

*Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.*

z čehož je vyvozován závěr, není zřejmé, zda stanovy musí být ve formě veřejné listiny jen u případu zpracování prohlášení, nebo takto platí i pro formu smlouvy o výstavbě.

Nosným kamenem následující myšlenky ohledně analogie se změnou stanov SV vzniklých před 1. 1. 2014 je odůvodnění, že u SV vzniklých na základě prohlášení není třeba u stanov formy v podobě veřejné listiny, proto ani změna těchto stanov nemusí být v téže forma. O to spíše to platí pro stanovy SV vzniklých před účinností OZ, neboť pokud tak neměla toto SV uvedena ve svých statutech, pak i dnes není NZ třeba, při změnách a to činěných nejen v souvislosti s ust. § 2041, odst. 2, OZ.

Domnívám se, že jde o nebezpečné zjednodušení, které nemá bližšího vysvětlení, ergo chybí dostatečná argumentace. Lze se domnívat, že ust. § 1200, odst. 3, je jen neobratně formulovanou normou. Pokud by ne, proč by tedy hned v následujícím paragrafu 1201 bylo uvedeno

*Bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nepřihlíží se k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků.*

Jaký by měl zákonodárce zájem na rozdílné úpravě? Pominu nyní výklad, resp. komentář tohoto ustanovení, neboť je zcela stranou, zdali má smysl, či nikoliv.

Stejně tak můžeme vést bez bližší argumentace polemiku ohledně stanov obsažných v rámci prohlášení vlastníka či smlouvy o výstavbě jakožto náležitosti těchto smluv, jímž je zároveň zakazováno měnit svůj obsah a to před vznikem SV. Rozvíjí to vlastně polemiku ohledně základní podstaty a funkce stanov SV jakožto nejen smlouvy, jež uzavírají členi (tedy vlastníci jednotek) v rámci SV, ale také jako vnitřního předpisu, jež řídí život tohoto SV.

***Právní jistota jakožto základní princip právního státu až na prvním místě?*** Nikoliv zcela sarkasticky, nicméně s určitou příchutí ano, zařazuji tuto otázku jako poslední (stejně se nebude jednat o konečný výčet). Pokud se vrátíme na začátek OZ, pak zde nalezneme základní ust. § 13, tzv. jednotu rozhodování, jež zajistí každému domáhající se právní ochrany, důvodně se domnívati a očekávati, že jeho věc bude rozhodnuta obdobně. V tomto světle je pak jistý prostor pro sarkasmus, uvědomíme li si právě skutečnosti rozdílných přístupů Vrchních soudů. Právě úvodní kapitola budiž toho důkazem, že opak je pravdou. Abych nebyl pouze kritikem, dovolím si nastínit svůj postup v rámci tohoto problému spočívající v hledání souvislostí uvedených rozhodnutí a dosavadní rozhodovací praxe především ÚS, která je v otázce požadavku předvídatelnosti soudních rozhodnutí bohatá, s historickou tradicí. ÚS nejprve vymezil jako nezbytný prvek právní jistoty právě předvídatelnost práva,[25] načež na tomto dále rozvedl důvodné očekávání v to totožný postup orgánů veřejné moci.[26] V souladu s ústavními principy, na nichž je mj. založen též OZ, nelze nicméně toto považovat za nástup precedentního práva, nebo zvůle, kdy nám bude stačit rozhodnutí soudu prvního stupně, nebo např. stavebního úřadu a ostatní soudy se budou muset v téže věci řídit tímto rozhodnutím.

Zcela nepochybně tedy půjde o ustálenou soudní praxi, kterážto se však bude moci lišit v rámci jednotlivých rozhodnutí, nicméně bude muset být náležitě zdůvodněna.

**Mgr. Ing. Bc. Tomáš Janeček**

e-mail: janecek@proficient.cz

---

[1] Svépomoc je ovšem dle mého názoru třeba chápat v souvislosti s vzájemnou solidaritou a pomocí, která měla svoje základy především v počátcích průmyslové revoluce, v Čechách ve 40. letech 19. stol. a souvisela s řešením sociálních a ekonomických problémů především dělníků a rolníků jakožto s odpovědí na sílící ekonomický tlak ze strany velkých společností na tyto skupiny obyvatel. Dnes lze najít opět obnovování této myšlenky především v regionech s vysokou nezaměstnaností a sociálními problémy. Naproti SV bylo a nadále i bude zakládáno z naprosto jiných důvodů, o to více, že SV má omezenou právní subjektivitu hlavně co do předmětu své činnosti, ergo tedy i účelu. Jinými slovy je zde naprosto jiný zájem ohledně politiky zakládání a vzniku SV, než je právě u svépomocného družstva.

[2] Usnesení Vrchního soudu v Olomouci, ze dne 22. 9. 2015, sp. zn.8 Cmo 278/2015. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer.

[3] Proto je třeba připomínkovat již samotný komentář WK, kde se uvádí: Z hlediska účasti notáře nově podle odstavce 3 platí, že se pořízení notářského zápisu o schválení stanov SVJ vyžaduje jen v případě, že se SVJ zakládá až po vzniku vlastnictví jednotek, tj. v případě, kdy stanovy SVJ nebyly součástí prohlášení (dohody spoluvlastníků či manželů nebo součástí ujednání ve smlouvě o výstavbě). Totéž platí pro schvalování změn stanov.

[4] Fiala Josef a kolektiv Zákon o vlastnictví bytů. 3. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck 2005, s. 96.

[5] Např. Vláčil David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. Právní rozhledy 10/2000, s. 440.

[6] Seemanová Jana, Pokorná Martina. Sepisování veřejných listin jako hlavní činnost notáře (podle nového občanského zákoníku). Ad Notam 4/2013, s. 6.

[7] Lze se domnívat, že jde o špatnou interpretaci ust. § 1200, odst. 1, věty poslední, za poslední čárkou.

[8] Takto definuje notářský zápis např. Hendrych, Dušan a kol. Právnický slovník, 3. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck 2009: Notářský zápis je kvalifikovanou formou písemného právního úkonu, vyžadovanou v některých případech zákonem (např. § 40 odst. 5, § 143a, 151b odst. 3, § 476d odst. 2 ObčZ). Náležitosti N. stanoví § 62 a n. NotŘ. Splňuje-li N. uvedené náležitosti, má charakter tzv. veřejné listiny (srov. § 134 OSŘ). N. může být též exekučním titulem [srov. § 274 odst. 1 písm. e) OSŘ].

[9] Blíže viz Dědič Jan. Úloha notářství a jeho přínos v právu obchodních korporací. Ad Notam 6/2011, s. 14.

[10] Že je třeba postupovat od začátku, dokládá také důvodová zpráva ve svém textu ohledně výkladu ust. § 2, OZ, neboť rozlišuje mezi literou zákona a jeho duchem v tom smyslu, že litera zákona je jen celkový význam holých slov. Blíže viz Eliáš Karel a kolektiv. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. 1. vyd., Ostrava: Sagit 2012, s 63.

[11] Blíže viz Handlar Jiří. Zánik závazků dohodou v občanském a obchodním právu. 1. vyd., Praha: Nakladatelství C. H. Beck 2010, s 103.

[12] Blíže viz Ronovská, Kateřina. Pět důvodů, proč nepožadovat pro zakladatelská právní jednání u nadačních fondů a ústavů povinnou formu notářského zápisu [online]. Česká advokátní komora, publikováno: 30. 12. 2014. Dostupné z: http://www.bulletin-advokacie.cz/pet-duvodu-proc?browser=mobi

[13] Soud přitom není absolutně vázán doslovným zněním zákonného ustanovení, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit v případě, kdy to vyžaduje ze závažných důvodů účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku. Je nutno se přitom vyvarovat libovůle; rozhodnutí soudu se musí zakládat na racionální argumentaci.

[14] Kolik je v obou komorách parlamentu právníků nevím, ale vezmu li např. úřednickou vládu Jiřího Rusnoka (10. 7. 2013 - 29. 1. 2014), pak zde naleznu pouze dva právníky. Podotýkám, že vláda není reprezentativním vzorkem ani poslanecké sněmovny, či senátu.
[15] Stačí se začíst do komentářového znění ust. § 3, odst. 2, OZ, kde dle mého soudu jsou správně jmenovány příkladmo zásady právní, nicméně jsou taktéž dle autorky komentáře považovány za politiky. Např. rodina, rodičovství a manželství požívají zvláštní zákonné ochrany je dle mého soudu zásadou. Blíže viz Pelikánová Irena. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 26. 4. 2016].
[16] Křížka Vít. Právní principy. Studentská vědecká odborná činnost, s 12.
[17] Nález Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97.
[18] Blíže viz Harvánek Jaromír a kolektiv. Teorie práva. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o. 2008, s. 228.
[19] Harvánek Jaromír a kolektiv opak.cit., navíc dovoluji si odkázat na svoji citaci č. 14.
[20] Jde o ust. § 18, dle něhož Úřad má toho vůli, poslati ke každému shromáždění spolku vyslaného svého, jemuž se v něm má dáti příhodné místo, které si zvolí, a poskytnouti k požádání jeho všelikých zpráv, týkajících se osoby navrhovatelů a řečníků. Není třeba rozvádět, že šlo jednoznačně o snahu plné kontroly ze strany orgánů státní moci ohledně eliminace zrodu a rozvinutí závadných protirakouských a vlasteneckých myšlenek.
[21] Na předchozí poznámku je třeba pohlížet nikoliv izolovaně, ale v celkovém kontextu, lze dovodit, že mocnářský zákonodárce si uvědomoval nemožnost především v materiálovém zabezpečení obsáhnout všechny spolky centrální kontrolou a jistě zde byl také aspekt politický. České téma bylo výbušné, vždyť zákon byl přijat rok po porážce Rakouska Uherska u Hradce Králové. Proto se zde pravděpodobně byla zařazena také norma ust. § 17: Aby se ve shromáždění spolku šetřilo zákona a zachovával se pořádek, k tomu přihlížeti nejprve přísluší předsedovi.
[22] Blíže viz VEČEŘA, Miloš, HURDÍK, Jan, HAPLA, Martin a kolektiv. Nové trendy v soudcovské tvorbě práva 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, Edice Scientia č. 541. s. 245.
[23] Novotný Marek, Horák Tomáš, Holejšovský Josef, Oehm Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 170 – 190.
[24] KABELKOVÁ, Eva; SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 232.
[25] Nález Ústavního soudu ze dne 27. 3. 2003, sp. zn. IV. ÚS 690/01: Ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. l Ústavy), jehož nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky. Tato předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci je vyjádřením maximy, na základě níž se lze v demokratickém právním státě spolehnout na to, že ve své důvěře v platné právo nikdo, tj. fyzická či právnická osoba, nebude zklamán.
[26] Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III.ÚS 252/04: Ke znakům právního státu totiž neoddělitelně patří princip právní jistoty a z něj plynoucí princip ochrany oprávněné důvěry v právo, který jako stěžejní znak a předpoklad právního státu v sobě implikuje především efektivní ochranu práv všech právních subjektů ve stejných případech shodným způsobem a předvídatelnost postupu státu a jeho orgánů. Z postulátu oprávněné důvěry v daný právní řád a totožný postup orgánů veřejné moci ve skutkově a právně identických kauzách, kdy subjekty práv oprávněně očekávají, že v této důvěře nebudou zklamány, nevyplývá sice kategorická neměnnost výkladu či aplikace práva, nýbrž ten požadavek, aby tato změna byla s ohledem na konkrétní okolnosti, jako je kupř. objektivní vývoj společenských podmínek dotýkající se daných skutkových situací (sp. zn. IV. ÚS 200/96, Sbírka rozhodnutí, svazek 6, nález č, 123), předvídatelná, nebo případně nepředvídatelná změna výkladu v době jejího uskutečnění byla transparentně odůvodněna a opírala se o akceptovatelné racionální a objektivní důvody, které přirozeně reagují i na právní vývody předtím v rozhodovací praxi stran té které právní otázky uplatňované (sp. zn. III. ÚS 470/97, Sbírka rozhodnutí, svazek 16, nález č. 163). Pouze takto transparentně vyložené myšlenkové operace, odůvodňující divergentní postup

nezávislého soudu, resp. soudce, vylučují, v rámci lidsky dostupných možností, libovůli při aplikaci práva.

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

## Další články:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)