

21. 5. 2020

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

## Společná účast vlastníka jednotky a jeho zástupce na shromáždění SVJ

V článku publikovaném na zdejších stránkách dne 10. 1. 2020 pod názvem „Změna judikatury v otázce zastoupení vlastníka na shromáždění na základě plné moci“, jsem upozorňoval na usnesení sp. zn. 26 Cdo 1657/2018, ze dne 16. 10. 2019, ve kterém v poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 Nejvyšší soud judikoval, že se vlastník jednotky může nechat na shromáždění SVJ zastoupit třetí osobou na základě plné moci, i když tuto možnost stanovy společenství vlastníků jednotek výslovně neupravují.

**Obdobný závěr přijal Nejvyšší soud také v usnesení sp. zn. 26 Cdo 2076/2019, ze dne 6. 11. 2019. V aktuálně publikovaném rozhodnutí šel Nejvyšší soud ještě dál a připustil společnou účast vlastníka jednotky a jeho zástupce na shromáždění SVJ.**

V předmětném **usnesení sp. zn. 26 Cdo 1051/2019, ze dne 6. 2. 2020 Nejvyšší soud** doslova uvedl: „*Vlastník jednotky může (jak vyplývá i ze shora citovaného usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1657/2018) udělit jiné osobě plnou moc k zastupování na shromáždění. Je věcí vlastníka, zda plnou moc udělil zmocněnci proto, že se nechce či nemůže shromáždění zúčastnit osobně - v takovém případě se shromáždění zúčastní jen jeho zmocněnec - nebo zda se jen nechce shromáždění účastnit sám (ať již z jakýchkoliv příčin - mají se projednávat otázky, u nichž má za to, že ke správnému rozhodnutí potřebuje radu odborníka, domnívá se, že by neuměl správně vyjádřit svůj názor, bojí se zúčastnit se shromáždění sám atd.) - v takovém případě se shromáždění zúčastní oba. S ohledem na význam a smysl institutu zastoupení nelze právo vlastníka jednotky nechat se zastoupit zúžit jen na situace, kdy nemůže být na shromáždění přítomen osobně. K opačnému závěru nelze dospět jen proto, že právo vlastníka jednotky zúčastnit se shromáždění společně se svým zástupcem není v občanském zákoníku výslovně upraveno; podstatné je, že zákon tuto možnost direktivně nevylučuje. Účasti více osob za jednu jednotku na shromáždění nebrání ani ustanovení § 1185 odst. 2 o. z. To sice předpokládá, že je-li jednotka ve spoluvlastnictví více osob, zvolí si jednoho společného zástupce, který za ně bude s osobou odpovědnou za správu domu (správce, společenství vlastníků) jednat, nevylučuje však jejich společnou účast na shromáždění. Účastní-li se shromáždění zástupce vlastníka jednotky, jedná za vlastníka, tedy vyjadřuje se k jednotlivým návrhům, hlasuje apod.; není přitom významné, zda se shromáždění účastní sám nebo společně s vlastníkem. Účastní-li se shromáždění společně, není vyloučeno, aby se před případným hlasováním poradili, nenaruší-li to průběh shromáždění. K omezení společné účasti vlastníka jednotky (více spoluvlastníků) a jeho zástupce (zejména v případě zmocnění více zástupců) může dojít jen výjimečně, např. v případě, že by vlastník jednotky zjevně zneužil tohoto institutu k narušení řádného průběhu shromáždění apod.“*

Jedná se o závěr, pro který pléduji v poměrech práva obchodních korporací (viz článek <http://www.bulletin-advokacie.cz/spolecna-ucast-spolecnika-a-jeho-zastupce-na-valne-hromade>, který je kritickou reakcí na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. 29 Odo 701/2004, a ze dne 27. 11. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1110/2012).

Věc zašla až tak daleko, že zákonodárce musel tuto (dle mého soudu nesprávnou) judikaturu

Nejvyššího soudu překonat změnou zákona.

S účinností od 1. 1. 2021 je tak novelizován zákon o obchodních korporacích, a to konkrétně:

§ 168 odst. 3:

*„Se společníkem může být na valné hromadě přítomna i jedna jím určená osoba, neurčí-li společenská smlouva jinak. Osoba společnosti doloží, že je zavázána alespoň ke stejné mlčenlivosti jako společník.“*

§ 399 odst. 2:

*„S akcionářem může být na valné hromadě přítomna i jedna jím určená osoba, neurčí-li stanovy jinak.“*

Obdobná úprava nebyla přijata u družstev, předpokládám však, že nic nebrání tomu, aby se zde závěry usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1051/2019, ze dne 6. 2. 2020 uplatnily stejnou měrou.



**JUDr. Vladimír Janošek,**  
advokát

trvale spolupracující s [ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)



V Jámě 699/1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 731 773 563  
e-mail: [janosek@arws.cz](mailto:janosek@arws.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)

- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)