5. 12. 2023

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

Změna prohlášení vlastníků u SVJ - II - aktuálně dle znění NOZ účinného od 1.7.2020 (dle z.č. 163/2020 Sb.)

Ke dni 3.3.2022 byl publikován náš článek s názorem na změnu ohledně způsobu provádění změny prohlášení vlastníka od 1.7.2020 (dle nové úpravy pro změnu prohlášení vlastníka u společenství vlastníků na základě zákona č. 163/2020 Sb., o změně občanského zákoníků)

Jak bylo v něm uvedeno, dle dosavadní úpravy § 1169 NOZ platil (pro změnu prohlášení vlastníka) jako základní pravidlo princip určité dvojstupňovosti[1] při změně, či spíše až trojstupňovosti[2], když byla nezbytná **písemná dohoda** (a to všech změnou přímo dotčených spoluvlastníků) a k tomu i **písemný souhlas většiny** hlasů všech spoluvlastníků s takovou dohodou (dle § 1169 odst. 2 NOZ) a dále i **schválení změny prohlášení vlastníka schůzí SVJ (**dle § 1208 písm. b. NOZ) - ledaže by schválení shromážděním nahrazovalo takový písemný souhlas většiny, což zatím ale nebylo judikaturně výslovně potvrzeno[3]. V rámci svého článku jsem také uvedl, že *„V řadě SVJ samozřejmě ve stanovách zůstalo zachováno rozhodování shromáždění o změnách prohlášení vlastníka, dle předchozího znění NOZ. V takovém případě* ***není pochyb, že předmětem případného přezkoumání bude právě rozhodnutí shromáždění, které takovou změnu schválilo****.“*

Nicméně s ohledem na aktuální rozhodovací praxí soudů ohledně změny prohlášení vlastníka provedené již po 1.7.2020, např. rozhodnutí MS v Praze sp.zn. 65 Cm 99/2023 ze dne 3.10.2023, ve které soud uvedl, že *„Jelikož shromáždění SVJ* ***nemá působnost schvalovat dohody o určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky****, je usnesení přijaté pod bodem 4. pořadu jednání podle § 245 o. z.* ***nicotné*** *(hledí se na ně, jako by nebylo přijato). Pro projednávanou věc přitom není rozhodné, že § 1169 o. z. nově v odstavci 2 zakotvuje výjimky, kdy* ***ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek; tyto souhlasy se udělují mimo rozhodování jakéhokoli orgánu SVJ*** *(jde o právní jednání jednotlivých vlastníků, nikoli SVJ) s ohledem na absenci právní osobnosti SVJ v těchto věcech. Dohodu příslušných spoluvlastníků, resp.* ***jejich souhlasy, nelze nahradit usnesením shromáždění SVJ****, neboť* ***usnesení shromáždění vlastníků je právním jednáním SVJ, nikoli jednotlivých vlastníků****.“*, a to i ve spojení se zmiňovaným rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020, které uvádělo, že *„Samotné rozhodnutí SVJ (1. usnesení) ke změně Prohlášení nestačí. Působnost shromáždění vlastníků jako nejvyššího orgánu společenství vlastníků (§ 1206 odst. 1 o. z.) je upravena v § 1208 o. z. a týká se otázek správy domu a pozemku. Je-li společenství vlastníků právnickou osobou s působností omezenou (§ 1194 o. z.) jen na věci týkající se správy domu a pozemku, musí se toto omezení (logicky) vztahovat i na její nejvyšší orgán.* ***Společenství vlastníků proto není oprávněno rozhodovat o otázkách týkajících se vlastnictví či spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Působnost shromáždění stanovená v § 1208 písm. b) o. z. (rozhodování o změně prohlášení) a v písm. f) bod 6. (rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky) se týká případů, kdy vlastníkem jednotky bude samo společenství vlastníků (půjde o situaci výjimečnou, avšak nikoliv vyloučenou). Opačný výklad vyplývající jen z jazykového vyjádření § 1208 o. z., který by znamenal přidání dalšího (třetího) stupně úpravy v § 1169 o. z., nedává valný smysl****.*

Shromáždění by muselo podle § 1208 písm. b) či písm. f) bod 6. o. z. dávat souhlas k účinné dohodě vlastníků jednotek podle § 1169 o. z. o změně prohlášení, aniž by mohlo jakkoliv nahradit souhlas některého z dotčených vlastníků s touto dohodou nutný k jejímu uzavření, nebo souhlas některého z nadpoloviční většiny vlastníků nutný k účinnosti dohody, a aniž by na této již účinné dohodě (se kterou již dříve souhlasila přinejmenším nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek) mohlo cokoliv změnit. Bude-li však společenství vlastníků vlastníkem některé z jednotek v domě, buď bude stranou dohody o změně prohlášení, je-li touto dohodou jednotka dotčena, nebo není-li dotčena, bude muset být vyrozuměno a dát či nedat písemný souhlas se změnou prohlášení. V takovém případě je na místě, aby jakékoliv změny týkající se prohlášení byly v působnosti shromáždění, neboť jde o zásadní otázku společenství, o které nemůže rozhodovat sám statutární orgán; ten by byl oprávněn jednat jen se souhlasem shromáždění podle § 1208 písm. b), případně písm. f) bod 6. o. z. Jinak řečeno tam, kde má vystupovat společenství jako subjekt vlastnického práva, musí být jeho vůle schválena shromážděním [obdobný závěr připouští i Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 809 – 816].“, je zřejmé, že i v případech, kdy SVJ má ve svých stanovách zachováno **rozhodování shromáždění o změnách prohlášení vlastníka** dle předchozího znění NOZ, bude pravomoc shromáždění **omezena** jen na případy, kdy **SVJ je vlastníkem některé z jednotek v domě** (protože každá taková změna prohlášení týkající se jednotky ve vlastnictví SVJ je *„zásadní otázkou společenství*“), a rozhoduje tak o jakémsi pokynu pro svůj statutární orgán, který je následně oprávněn, a popř. i povinen, právně jednat ve vztahu k řešené změně prohlášení vlastníka **týkající se jednotky ve vlastnictví SVJ** dle příslušného rozhodnutí shromáždění SVJ.

V současné době bude velmi zajímavé sledovat, jakým způsobem budou (v případě sporu dle § 1169 odst. 3 NOZ - *„Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně*.“) soudy přistupovat při posuzování platnosti změny prohlášení vlastníka **souhlasem většiny** k aplikaci § 1169 odst. 2. NOZ. Ten, dle již dříve zmiňované důvodové zprávy k zákonu č. 163/2020 Sb. (*„V odstavci 2 se stanoví, při jakých změnách prohlášení se postupuje **zjednodušeným způsobem** a **nevyžaduje se souhlas dotčených vlastníků**. Jde o případy, kdy se mění společné části, ale nemění se žádnému z vlastníků podíl na společných částech – typicky půjde o přístavby výtahů, **změny účelu užívání** společných částí (nikoli těch ve výlučném užívání) – například prádelna se změní na kočárkárnu, či **rozšíření budovy**, kdy se bude zachovávat podíl vlastníků jednotek na společných částech.*“) v případech tam uvedených **má zjednodušovat postup při změně prohlášení vlastníka**, a to oproti § 1169 odst. 1 NOZ (vyžadující souhlas VŠECH dotčených vlastníků). Při posuzování věci ze strany soudu se totiž musí uplatnit i jeho povinnosti:

- **nerozhodovat přepjatě formalisticky**[4],
- **posoudit otázku „důležitého důvodu“ na straně žalujících** ve smyslu § 1209 NOZ (tj. (i) v čem soud spatřuje důležitý důvod pro přezkum a zrušení takového rozhodnutí a (ii) na čem (jakých úvahách) soud založil své rozhodnutí ve věci (o neplatnosti rozhodnutí) ve smyslu jeho povinnosti dle § 1209 odst. 2 (*„Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.*“) a
- **vypořádat se i s ustanovením § 260 NOZ** (*„Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit.* “[5]).

Závěr

Za nejvhodnější postup při změně prohlášení vlastníka lze považovat podpis souhlasících

vlastníků na aktualizovaném znění prohlášení vlastníka, a to včetně data podpisu. Schválené aktualizované znění by následně mělo být prokazatelně (např. doporučenou poštou, emailem, osobně proti podpisu) oznámeno všem vlastníkům (členům SVJ) za účelem získání rozhodného data, od kterého může běžet lhůta (3 měsíce) pro případné rozporování této změny nesouhlasícím vlastníkem návrhem na přezkoumání rozhodnutí soudem.

Jako vhodný způsob oznámení pak lze doporučit rozeslání takového sdělení výborem SVJ, a to doporučenou poštou nebo na emailové adresy členů SVJ.

Vedle toho ovšem může proces změny prohlášení proběhnout i v jakékoli jiné podobě, např. samostatnými písemnými souhlasy obsahujícími popis schvalované změny nebo odkazující na přiložený návrh takové změny.

V případech, kdy SVJ má ve svých stanovách zachováno rozhodování shromáždění o změnách prohlášení vlastníka (např. dle předchozí právní úpravy), je pravomoc shromáždění výkladem omezena jen na případy, kdy SVJ je vlastníkem některé z jednotek v domě (protože každá taková změna prohlášení týkající se jednotky ve vlastnictví SVJ je *„zásadní otázkou společenství“*) dotčené řešenou změnou prohlášení vlastník. V takovém případě ovšem shromáždění rozhoduje o jakémsi pokynu pro statutární orgán společenství, který je následně oprávněn, a popř. i povinen, právně jednat ve vztahu k řešené změně prohlášení vlastníka (týkající se jednotky ve vlastnictví SVJ) dle příslušného rozhodnutí shromáždění SVJ.

Mgr. Jan Szwarc
Advokát

Szwarc & Szwarcová legal

Zlatnická 1124/7
110 00 Praha 1-Nové Město

Tel. +420 603 288 571
e-mail: jan@js-advokat.cz

---

[1] rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020

[2] str. 8 Důvodové zprávy k z.č. 163/2020 Sb., K bodu 2 (§ 1169)

[3] Viz. ASPI - komentář JUDr. Zdeňka Čápa k § 1169 ke dni 1.1.2014 a rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020, nebo sp.zn. 26 Cdo 1032/2021 ze dne 10. 8. 2021

[4] Viz. např. nález Ústavního soudu sp.zn. III. ÚS 4047/19 ze dne 10.03.2020 (N 50/99 SbNU 119), popř. sp. zn. III. ÚS 224/98 ze dne 08.07.1999 (N 98/15 SbNU 17)

[5] Viz. např. nález Ústavního soudu sp.zn. III.ÚS 3506/20 ze dne 26.01.2021 a rozsudek NS sp.zn. 26 Cdo 4567/2016 ze dne 15.03.2017

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

Další články:

- 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)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele