29. 7. 2014

ID: 94878

Orgány společenství vlastníků jednotek

Již samotný jazykový výklad ustanovení § 9 odst. 7 písm. b/ zákona č. 72/1994 Sb. ve znění do 31.12.2012 [„Orgány společenství jsou výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru“] implikuje závěr, že podmínka, aby se jednalo o „vlastníka jednotky“, se vztahuje jak pro možnost být zvolen pověřeným vlastníkem, tak je i předpokladem pro členství ve výboru společenství. Kdyby měl zákonodárce skutečně v úmyslu, aby se členy výboru společenství vlastníků jednotek mohli stát „profesionálové“, kteří mají potřebné vzdělání a schopnosti pro správu domů, avšak nejsou vlastníky jednotek, bylo by nelogické, aby zároveň neumožnil společenství vlastníků jednotek, aby byl takový „profesionál“ zvolen jednočlenným statutárním orgánem.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 653/2012, ze dne 21.5.2014)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci navrhovatele „Společenství vlastníků jednotek P.p.S. 311“, se sídlem v P.p.S. 311, o zápis člena výboru do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedené u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. S 5288, o dovolání navrhovatele proti usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. července 2011, č. j. 7 Cmo 192/2011-28, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Vrchní soud v Praze v záhlaví označeným usnesením potvrdil usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. března 2011, č. j. F 2105/2011, S 5288-20, v bodě II. výroku, kterým soud prvního stupně zamítl návrh na zápis člena výboru V. K. (dále jen „V. K.“) do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Odvolací soud přisvědčil závěru soudu prvního stupně, že V. K. (osoba blízká jednomu z členů společenství vlastníků jednotek), se nestal členem výboru navrhovatele, byť byl zvolen první schůzí shromáždění vlastníků jednotek. Ustanovení stanov společenství vlastníků jednotek, podle něhož „členem voleného orgánu nebo voleným orgánem může být osoba blízká člena společenství“, je totiž i podle odvolacího soudu v rozporu se zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů, dále též jen „zákon“).

Podle odvolacího soudu je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou sui generis, vzniklou na základě zákona o vlastnictví bytů za účelem správy domu, respektive společných částí domu v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových a nebytových jednotek. Již z ustanovení § 9 odst. 7 písm. b/ zákona vyplývá, že z hlediska splnění předpokladů pro výkon funkce statutárního orgánu je kladen zákonný požadavek, aby člen výboru byl zároveň vlastníkem jednotky, přestože zákon sám výslovně podmínky a předpoklady výkonu funkce člena výboru neupravuje, tak jako v případě statutárního orgánu obchodní společnosti nebo družstva obchodní zákoník. Stanoví-li zákon jako subsidiární řešení, že funkci statutárního orgánu vykonává pověřený vlastník, činí tak pouze pro případ, že není zvolen tříčlenný výbor společenství skládající se z vlastníků jednotek společenství, což může nastat právě v situaci, kdy se nepodaří z vlastníků jednotek najít dostatečný počet osob, které by byly ochotny a schopny vykonávat správu domu, a poté bude vykonávat funkci statutárního orgánu pověřený vlastník jednotky, tedy pouze jedna osoba místo tří. Obě funkce (pověřený vlastník

a člen výboru) jsou si rovny, z čehož odvolací soud vyvodil, že i členem výboru může být pouze vlastník jednotky v předmětném domě.

Dále odvolací soud dovodil, že závěr, podle něhož může být členem výboru jen vlastník jednotky, který je zároveň členem předmětného společenství, vyplývá i z povahy společenství vlastníků jednotek, jehož členy mohou být pouze vlastníci jednotek (§ 9 odst. 5 zákona), a z účelu, za kterým společenství vlastníků jednotek vzniká (§ 9 odst. 1 zákona).

Odvolací soud odmítl námitku navrhovatele, že soud prvního stupně pochybil, když absenci omezující zákonné úpravy členství ve výboru společenství vlastníků jednotek nevyložil tak, že jde o „prostor pro domluvu“ vlastníků. V této souvislosti poukázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2003, sp. zn. 29 Odo 185/2003 (uveřejněné v časopisu Soudní judikatura číslo 10, ročník 2003, pod číslem 178; dostupné též na webových stránkách Nejvyššího soudu), ve kterém Nejvyšší soud uzavřel, že „nedovolenost určitého jednání nemusí právní předpis upravovat vždy výslovně; může vyplynout z kontextu jednotlivých ustanovení příslušného právního předpisu“. První závěr soudu prvního stupně tak podle odvolacího soudu není v rozporu s článkem 2 odstavcem 3 Listiny základních práv a svobod, neboť zákon nedovoluje, byť ne výslovně, aby se členem výboru společenství mohl stát i nevlastník jednotky.

Proti usnesení odvolacího soudu podal navrhovatel dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), namítá, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (uplatňuje tak dovolací důvod vymezený v § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.) a navrhuje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolatel především tvrdí, že z ustanovení § 9 odst. 7 písm. b/ zákona vyplývá, že „možnost ustavit pověřeného vlastníka“ a pověřit jej výkonem funkce výboru zákon považuje pouze za subsidiární, a to pro případ, že se z jakéhokoliv důvodu nepodaří zvolit výbor. Poukazuje přitom na to, že další subsidiární ustanovení obsahuje § 9 odst. 9 zákona, podle něhož nejsou-li orgány zvoleny vůbec, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Podle dovolatele je tak zřejmé, že zákon vycházel z toho, že pokud se členové společenství vlastníků jednotek neshodnou na tom, kdo by měl být členem výboru, může náhradní výkon funkce výboru vykonávat pouze vlastník, popřípadě vlastníci jednotek. Analogické uplatnění této podmínky, jen s argumentem a minori ad maius také na členy výboru je však nesprávné, protože bez zákonného podkladu omezuje projev svobodné vůle členů společenství vlastníků jednotek.

Dovolatel vychází z toho, že regulace právních vztahů v oblasti soukromého práva je převážně vedena zásadou smluvní volnosti, která ponechává subjektům práva volnost uspořádat si své vztahy dohodou, proto i zákon ponechává společenstvím vlastníků jednotek prostor k úpravě vnitřních záležitostí stanovami, a omezuje je pouze výslovně stanovenými podmínkami. Absenci zákonné úpravy členství ve výboru společenství vlastníků proto nelze vykládat jako mezeru v zákoně (kterou soudy vyplnily analogickým výkladem v neprospěch svobodné vůle členů společenství vlastníků jednotek), ale jako „prostor pro domluvu“ vlastníků.

V dané souvislosti dovolatel odkazuje na Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, které byly vydány nařízením vlády č. 371/2004 Sb. (dále jen „vzorové stanovy“). Připouštěje, že podle čl. VI. odst. 2 vzorových stanov mohou být členem voleného orgánu pouze fyzické osoby, které jsou členem nebo společným členem tohoto společenství, ale zdůrazňuje, že tyto stanovy mají pouze subsidiární charakter a použijí se pouze tehdy, neschválí-li shromáždění stanovy společenství (což není případ dovolatele). Poukazuje i na to, že podle čl. VI. odst. 2 vzorové stanovy umožňují, aby se členem voleného orgánu stala osoba, která je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, z

čehož dovozuje, že také vzorové stanovy vycházejí z toho, že zákon neomezuje členství ve výboru společenství vlastníků jednotek pouze na členy společenství.

Dovolatel konečně argumentuje tím, že soudy zvolený výklad neodpovídá ani praktickým potřebám řady společenství vlastníků jednotek, u nichž (s ohledem na to, že při splnění zákonných podmínek vznikají přímo ex lege a jejich účelem není podnikání, nýbrž věci spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu) lze předpokládat, že jeho členové nemusejí vždy mít potřebné vzdělání, ochotu a dostatečné schopnosti ke správě domu. Dovolatel nevidí důvod, proč by měl soud extenzivním výkladem bránit členům společenství vlastníků jednotek v tom, aby se mohli rozhodnout, že pro správu jejich majetku bude nejvhodnější zvolit jedním z členů výboru „profesionála“, který má potřebné vzdělání a schopnosti.

Nejvyšší soud shledává dovolání v této věci přípustným dle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., když zásadní právní význam napadeného rozhodnutí přisuzuje řešení otázky předpokladů členství ve výboru společenství vlastníků jednotek. Jde o otázku dovolacím soudem dosud neřešenou.

S ohledem na datum konání první schůze shromáždění vlastníků jednotek na danou věc dopadá zákon ve znění účinném do 31. prosince 2012.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 9 zákona je společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první (odstavec 1). Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství (odstavec 5). Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství za podmínek stanovených v odstavci 3, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. Členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce (odstavec 6). Orgány společenství jsou a/ shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"), b/ výbor společenství (dále jen "výbor") nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "pověřený vlastník"), c/ další orgány podle stanov společenství (odstavec 7). Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. 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. Náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady společenství spojené se správou domu (odstavec 8). Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku (odstavec 9). Pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády. V případech družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2, která byla původním vlastníkem budovy a vykonávají správu domu, plní funkci orgánů společenství toto družstvo až do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny (odstavec 10). Výbor je výkonným orgánem společenství; musí mít alespoň 3 členy. Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto

věcech nevyhradí shromáždění. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka určují stanovy, nesmí však přesáhnout 5 let (odstavec 11). Statutárním orgánem společenství je výbor nebo pověřený vlastník. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru. Je-li statutárním orgánem pověřený vlastník, postačí k písemnému právnímu úkonu jeho podpis (odstavec 13).

Nejvyšší soud úvodem předesílá, že není pochyb o tom, že členem společenství vlastníků jednotek může být pouze vlastník jednotky (srov. § 9 odst. 5 a 6 zákona). Za správný pak považuje i závěr odvolacího soudu, že rovněž členem výboru společenství vlastníků jednotek může být pouze vlastník jednotky.

Zpochybňuje-li dovolatel správnost právního posouzení této otázky odvolacím soudem poukazem na zásadu smluvní volnosti, přehlíží, že s touto námitkou se beze zbytku vypořádal již odvolací soud. V dané souvislosti přiléhavě poukázal na závěry formulované Nejvyšším soudem v usnesení sp. zn. 29 Odo 185/2003, podle nichž nedovolenost určitého jednání nemusí právní předpis upravovat výslovně, ale může vyplynout z kontextu jeho jednotlivých ustanovení či z kontextu více předpisů. Od těchto závěru nemá Nejvyšší soud důvod se odchýlit ani v projednávané věci.

Pro posouzení dané otázky je tedy rozhodující, zda lze omezení pro členství ve výboru společenství vlastníků jednotek, jež zákon nestanoví výslovně, dovodit z kontextu jednotlivých ustanovení zákona a jejich smyslu a účelu.

Z ustanovení § 9 odst. 7 a 9 zákona podle Nejvyššího soudu jednoznačně vyplývá, že statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor nebo pověřený vlastník (tj. ten vlastník jednotek, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru). Zákon tak ponechává zcela na vůli společenství vlastníků, zda se rozhodne ustavit kolektivní statutární orgán (výbor), který musí mít alespoň 3 členy, či zda bude zvolen jednočlenný statutární orgán (pověřený vlastník). Odvolací soud správně vystihl, že oba orgány mají shodné postavení. Ať je zvolen výbor společenství vlastníků nebo pověřený vlastník, v obou případech jde o statutární orgán se stejnou působností (srov. § 9 odst. 11 zákona). Za této situace si lze položit otázku, zda v okolnosti, že v případě pověřeného vlastníka zákon výslovně stanoví, že jím může být jen vlastník jednotky, zatímco pro člena výboru tato podmínka v zákoně výslovně stanovena není, lze spatřovat záměr zákonodárce, jež by mohl být podkladem pro závěr, že členem tohoto statutárního orgánu by mohl být kdokoliv (tedy i nečlen společenství vlastníků jednotek).

Podle přesvědčení Nejvyššího soudu tomu tak není.

Lze totiž přisvědčit odvolacímu soudu, že již samotný jazykový výklad ustanovení § 9 odst. 7 písm. b/ zákona [„Orgány společenství jsou výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru“] implikuje závěr, že ona podmínka, aby se jednalo o „vlastníka jednotky“, se vztahuje jak pro možnost být zvolen pověřeným vlastníkem, tak je i předpokladem pro členství ve výboru společenství.

Kromě toho Nejvyšší soud nenalézá žádný přesvědčivý argument, jenž by svědčil pro závěr opačný, tedy že by se ono omezující kritérium pro možnost stát se voleným orgánem či členem statutárního orgánu společenství, tedy vlastnictví jednotky, mělo vztahovat pouze na případy, kdy se vlastníci jednotek rozhodnout ustavit namísto kolektivního statutárního orgánu jednočlenný orgán – pověřeného vlastníka.

Tímto argumentem podle Nejvyššího soudu není ani tvrzení uplatněné dovolatelem, tj. skutečnost, že členové společenství vlastníků jednotek nemusejí vždy mít potřebné vzdělání, dostatečné schopnosti

ke správě domu a ochotu se funkce ujmout. Dovolatel totiž pomíjí, že tyto výhrady lze uplatnit jak pro případ, kdy je ustaven výbor společenství vlastníků, tak i v situaci, kdy je statutárním orgánem pověřený vlastník. Kdyby bylo úmyslem zákonodárce umožnit společenství vlastníků jednotek, aby členem kolektivního statutárního orgánu mohl být i nečlen společenství vlastníků jednotek (a při výkladu prosazovaném dovolatelem by se mohlo stát, že by ani jeden ze členů výboru nemusel být vlastníkem jednotek), nebyl by žádný důvod k tomu, aby v situaci, kdy se společenství vlastníků rozhodne, že statutární orgán bude jednočlenný, kladl zákon omezení v tom směru, že jím může být zvolen pouze vlastník jednotek. Jinak řečeno, kdyby měl zákonodárce skutečně v úmyslu, aby se členy výboru společenství vlastníků jednotek mohli stát – slovy dovolatele – „profesionálové“, kteří mají potřebné vzdělání a schopnosti pro správu domů, avšak nejsou vlastníky jednotek, bylo by nelogické, aby zároveň neumožnil společenství vlastníků jednotek, aby byl takový „profesionál“ zvolen jednočlenným statutárním orgánem. Což zjevně zákon nepřipouští, když pověřeným vlastníkem může být podle výslovné zákonné dikce jen vlastník jednotky.

Tento závěr plně odpovídá povaze společenství vlastníků jednotek, které lze charakterizovat i jako svépomocnou organizační formu uspořádání (spolu)vlastnických vztahů v domě (srov. § 9 odst. 1 zákona). Skutečnost, že statutárním orgánem společenství vlastníků (či členem statutárního orgánu) může být jen jeho člen, nebrání tomu, aby společenství vlastníků jednotek vykonávalo správu domu prostřednictvím třetí osoby – správce.

Nejvyšší soud konečně neshledává přiléhavým poukaz dovolatele na § 1 odst. 2 vzorových stanov. Je tomu tak proto, že prostřednictvím tohoto podzákonného předpisu nelze vykládat dotčená ustanovení zákona. Nehledě k tomu obsah vzorových stanov ani nevyznívá ve prospěch dovolatelem prosazovaného výkladu, když podle čl. VI. odst. 2 vzorových stanov může být členem voleného orgánu společenství (a tedy i výboru společenství) nebo jeho voleným orgánem pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství.

Jelikož vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), se ze spisu nepodávají, Nejvyšší soud, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dovolání zamítl, neboť dovolateli se jeho prostřednictvím zpochybnit správnost napadeného rozhodnutí nepodařilo (§ 243b odst. 2 části věty před středníkem o. s. ř.).

Rozhodné znění občanského soudního řádu, podle kterého Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm (do 31. prosince 2012), se podává z článku II, bodu 7. zákona č. 404/2012 Sb., kterým byl s účinností od 1. ledna 2013 změněn zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)

- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody