

Váš dopis značky/ze dne:

Naše značka

Vyřizuje/linka

V Praze dne

VĚC: Informace ve věci konání shromáždění společenství vlastníků jednotek

Vážení,

dovolujeme si vás tímto informovat o rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 (dále jen „**předmětný rozsudek**“), jehož plné znění je dostupné na internetových stránkách Nejvyššího soudu ČR na adrese www.nssoud.cz.

V předmětném rozsudku se Nejvyšší soud ČR krom otázky neplatnosti shromáždění vlastníků jednotek zabýval také otázkou zastupování vlastníků jednotek na shromáždění vlastníků jednotek. Nejvyšší soud ČR se v předmětném rozsudku k této otázce vyjádřil zcela v rozporu s běžnou praxí, jež je akceptována širokou laickou i odbornou veřejností. Naše společnost jakožto odborný subjekt v oblasti správy nemovitostí se s níže popsaným právním názorem rovněž neztotožňuje.

Nejvyšší soud ČR v předmětném rozsudku konstatoval, že „**právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky.**“ Dále soud v předmětném rozsudku uvedl, že „**jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není.**“

S ohledem na uvedená konstatování Nejvyšší soud ČR v předmětném rozsudku dovedl, že „**ze zákona tudíž oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastupovat neplyne a závěr odvolacího soudu, podle něhož mohla M. M. udělit plnou moc k zastupování na shromáždění třetí osobě podle ustanovení § 31 odst. 1 obč. zák., tudíž správným není.**“ Nicméně zastupování na základě plné moci zcela nevyloučil s tím, že „**v souladu s ustanovením § 9 odst. 14 písm. d/ zákona o vlastnictví bytů mohou takové právo vlastníka jednotky založit stanovy společenství.**“

Z výše uvedeného je patrné, že právní názor minimálně jednoho senátu Nejvyššího soudu ČR je takový, že právo účastnit se shromáždění vlastníků jednotek svědčí pouze vlastníku jednotky, a proto není možné zastupovat vlastníka jednotky na základě plné moci, ledaže by toto právo bylo zakotveno ve stanovách.



CENTRA a.s.



Anděl City, Plzeňská 3185/5b
150 00 Praha 5



společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966



tel.: 251 119 400
fax: 251 119 411
e-mail: info@centra.eu



www.centra.eu

IFMA



ISO 9001:2000
ISO 14001:2004
OHSAS 18001:1999

S ohledem na právní systém v ČR lze obecně konstatovat, že předmětný rozsudek není obecně právně závazný a je tedy možné dále postupovat dle dosavadní praxe. Při takovém postupu se však lze důvodně obávat, že v případě vzniku soudního sporu o platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek tímto vzroste riziko, že soud posoudí hlasy odevzdané na základě plné moci, nebo celé shromáždění za neplatné, se všemi důsledky z toho plynoucími (tedy např. vyslovení neplatnosti usnesení přijatých na schůzi shromáždění z důvodu neusnášeníschopnosti shromáždění). Stejně tak je ovšem možné, že pokud by se takový spor dostal v konečném důsledku (rozhodování o mimořádném opravném prostředku) až před Nejvyšší soud ČR, kde by o něm rozhodoval jiný senát než ten, který vydal předmětný rozsudek, mohl by o dané problematice rozhodnout jinak, tedy posoudit schůzi shromáždění, na které byli zastoupeni vlastníci na základě udělených plných mocí i bez nutnosti připuštění této možnosti ve stanovách SVJ, jako platnou.

S ohledem na princip opatrnosti si dovoluujeme na základě výše uvedeného doporučit respektovat předmětný rozsudek a právní názor Nejvyššího soudu ČR a na nejbližším možném shromáždění projednat změnu stanov tak, aby tyto připouštěly zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění vlastníků jednotek na základě plné moci. Připustit proběhnutí schůze shromáždění, resp. připustit účast vlastníků jednotek v zastoupení zmocněncem na základě udělené písemné plné moci bez níže uvedené změny stanov, doporučujeme pouze v případech, kdy by velice vysoká míra praktické potřeby uskutečnění takové schůze shromáždění odůvodňovala podstoupení výše popsaného rizika.

Doporučujeme do stanov společenství vlastníků jednotek vložit následující text:

„Vlastník se zúčastňuje schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků jednotek, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství vlastníků jednotek.“

Jsme si vědomi komplikací, které může předmětný rozsudek vlastníkům jednotek i společenství vlastníků jednotek způsobit, proto jsme si Vás dovolili touto formou na uvedenou problematiku upozornit s doporučením vhodného postupu, neboť věříme, že včasné řešení této situace může našim klientům pomoci efektivněji spravovat jejich majetek.

V úctě



Ing. Regína Keřková, MBA
místopředseda představenstva
CENTRA a. s.



CENTRA a.s.



Anděl City, Plzeňská 3185/5b
150 00 Praha 5



společnost zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9490
IČO: 186 28 966
DIČ: CZ186 28 966



tel.: 251 119 400
fax: 251 119 411
e-mail: info@centra.eu



www.centra.eu

IFMA



ISO 9001:2000
ISO 14001:2004
OHSAS 18001:1999