

99.

Změna stanov SVJ vzniklého před 1. 1. 2014. Odvolání proti rozhodnutí o námitkách proti rozhodnutí vyššího soudního úředníka

§ 1200 odst. 3 ObčZ
§ 9 odst. 2 ÚřSZ

1. Zákonný požadavek notářského zápisu ohledně změny stanov vycházející z § 1200 odst. 3 ObčZ platí jen pro společenství vlastníků vzniklá dle ObčZ od 1. 1. 2014; na dříve vzniklá společenství vlastníků jednotek § 1200 odst. 3 ObčZ ze zákona nedopadá.

2. Proti rozhodnutí předsedy senátu o námitkách podaných proti rozhodnutí učiněnému vyšším soudním úředníkem, o odmítnutí námitek nebo o zastavení námitkového řízení není odvolání přípustné.

Usnesení VS v Praze z 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015

K věci: Rejstříkový soud v řízení o zápisu změn do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dále „SVJ“) usnesením z 18. 7. 2014 pod bodem I. vyzval navrhovatele, aby svůj návrh doručený soudu dne 2. 7. 2014 doplnil u dvou vymazávaných členek výboru údajem dne zániku členství ve výboru a současně u těchto dvou nově zapisovaných členek výboru doplnil údaj dne vzniku členství ve výboru. Dále pak pod bodem II. byl navrhovatel vyzván k předložení stejnopisu notářského zápisu o změně stanov SVJ spočívající ve změně počtu členů statutárního orgánu, a to včetně originálu či úředně ověřené kopie prezenční listiny k tomuto shromáždění.

Dne 29. 7. 2014 došlo soudu prvního stupně podání, které bylo označeno jako „Doplnění a námitky proti usnesení“. KS v Plzni usnesením z 18. 12. 2014 coby soud prvního stupně rozhodl: „napadené usnesení se potvrzuje“. Proti usnesení soudu prvního stupně podal navrhovatel odvolání.

VS přezkoumal napadené usnesení soudu prvního stupně a dospěl k závěru, že odvolání směřuje proti rozhodnutí, proti němuž není odvolání přípustné, protože jej odmítl.

Z odůvodnění: Dle § 9 odst. 2 zákona č. 121/2008 Sb., o vyšších soudních úřednících a vyšších úřednících státního zastupitelství a o změně souvisejících zákonů („ÚřSZ“), proti rozhodnutí vydanému vyšším soudním úředníkem v občanském soudním řízení nebo soudním řízení správním, proti němuž nelze podat odvolání, odpor nebo námitky podle OSŘ, může účastník řízení podat námitky do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení. V námitkách nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy. O těchto námitkách rozhodne předseda senátu, který rozhodnutí vydané vyšším soudním úředníkem bez jednání potvrdí nebo změní. Proti rozhodnutí předsedy senátu o námitkách, o odmítnutí námitek nebo o zastavení námitkového řízení není odvolání přípustné.

Odvolací soud připomíná, že požadavek notářského zápisu ohledně změny stanov vycházející z § 1200 odst. 3 ObčZ je namístě jen pro SVJ vzniklá od 1. 1. 2014. Na dříve vzniklá SVJ § 1200 odst. 3 ObčZ nedopadá. To je zjevné už i jen z doslovného výkladu vymezujícího způsoby vzniku SVJ, jež před 1. 1. 2014 vůbec neexistovaly. Rovněž i logický a systematický výklad uvedenému nasvědčuje.

Komentář: Judikát, byť vzhledem ke svému „hlavnímu tématu“ bohužel jen zcela okrajově, otevírá v dnešní době

velmi zásadní téma formy změny stanov SVJ. Část praxe rejstříkových soudů nesprávně vychází z doslovného jazykového výkladu § 1200 odst. 3 ObčZ, podle něž *stanovy vyžadují formu veřejné listiny; to neplatí, zakládá-li se SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě*. Za použití § 564 ObčZ je pak dovozováno, že i pro změnu stanov SVJ je nutná forma notářského zápisu. S takovýmto zjednodušujícím výkladem však nelze souhlasit.

V prvé řadě je nutné odlišovat SVJ vzniklá přede dnem 1. 1. 2014, resp. vzniklá dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů („BytZ“), když ve smyslu usnesení VS v Praze z 1. 5. 2015, sp. zn. 7 Cmo 554/2014 (PR 13–14/2015 s. 511), mohla takto vzniknout ještě i po 1. 1. 2014 (dále „SVJ dle BytZ“), od SVJ vzniklých dle ObčZ, tedy vzniklých po 1. 1. 2014 zápisem do rejstříku SVJ (dále „SVJ dle ObčZ“).

SVJ dle BytZ vznikala přímo ze zákona (§ 9 odst. 3 a 4 BytZ), přičemž stanovy byly přijímány až po tomto vzniku, resp. v případech, že stanovy přijaty nebyly, řídilo se SVJ dle BytZ tzv. vzorovými stanovami – nařízením vlády č. 371/2004 Sb. (§ 9 odst. 10 BytZ) a dle části názorů teorie i praxe (včetně již zaniklé KANCL) se jimi coby vtaženými do svého právního režimu zřejmě řídí dosud (jmenované nařízení vlády bylo zrušeno § 3080 bodem 216 ObčZ). Koncepce stanov byla taková, že nebyly zakladatelským dokumentem, nutným ke vzniku SVJ dle BytZ coby právnické osoby, leč „toliko“ vnitřním předpisem nutným pro fungování SVJ dle BytZ (mezi zakladatelské dokumenty ve smyslu založení do sbírky listin řazeny byly). Ke vzniku SVJ dle BytZ tak docházelo nezávisle na přijetí stanov a nezávisle na jeho zápisu do rejstříku SVJ (ten měl jen deklaratorní charakter).

Od 1. 1. 2014 se zásadně změnila koncepce založení a vzniku SVJ dle ObčZ. Právní režim založení a vzniku byl připodobněn většině právnických osob (družstva a další obchodní korporace, spolky, nadace, ústavy). Zákon od 1. 1. 2014 rozlišuje právní jednání vedoucí k založení SVJ dle ObčZ. Založené SVJ dle ObčZ následně vzniká výlučně zápisem do rejstříku SVJ. Od 1. 1. 2014 může být SVJ dle ObčZ založeno jedním ze tří základních způsobů (na něž ostatně právě § 1200 odst. 3 ObčZ reaguje). Prvním způsobem je učinění prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 ObčZ, přičemž ve smyslu § 1166 odst. 2 ObčZ jsou v daných případech obligatorní náležitosti prohlášení i náležitosti stanov SVJ dle ObčZ. Dalším způsobem je smlouva o výstavbě, ve smyslu § 1170 odst. 2 ObčZ jsou v daných případech obligatorní náležitosti smlouvy též i náležitosti stanov SVJ dle ObčZ. Až třetím způsobem v řadě je založení SVJ schválením stanov dle § 1200 odst. 1 ObčZ. To přichází v úvahu jen tam, kde se neuplatní předchozí dva způsoby.

Jak vyplývá ze samotného § 1200 odst. 3 ObčZ, stanovy nevyžadují formu veřejné listiny, zakládá-li se SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, což je logické a systematické, protože § 1170 odst. 3 ObčZ stanoví speciálně pro smlouvu o výstavbě písemnou formu, písemná forma je dovozována též i pro prohlášení (§ 560, § 123 odst. 2 ObčZ). Nikoli tedy všechna SVJ dle ObčZ, ale jen ta, jež byla založena přijetím stanov dle § 1200 odst. 1 ObčZ, musejí mít stanovy ve formě notářského zápisu, protože i jejich změny pak musejí mít ve smyslu § 564 ObčZ formu notářského zápisu. Naopak stanovy SVJ dle ObčZ, jež byla založena

dle § 1166, resp. § 1170 ObčZ, nemusely mít formu notářského zápisu, protože tuto formu nemusejí mít ani změny takovýchto stanov. Tím spíše pak změny stanov SVJ dle BytZ, pakliže nemusejí mít formu notářského zápisu dle nich samotných coby smluvního ujednání, ze zákona formu notářského zápisu mít nemusejí.

Jinak řečeno, SVJ dle BytZ pakliže sama nezvolí pro změnu stanov formu notářského zápisu ať již proto, že jim to předepisují jejich vlastní přijaté stanovy, nebo proto, že je jejich vůlí učinit změnu stanov v takto kvalifikované formě, změnu stanov ve formě notářského zápisu podle zákona, tím spíše pak podle § 1200 odst. 3 ObčZ, který na ně vůbec nedopadá, mít nemusejí.

JUDr. Josef Holejšovský, Praha