

Obrana přehlasovaného VLASTNÍKA JEDNOTKY

● *Jsme právnická osoba, konkrétně obchodní společnost, a vlastníme bytovou jednotku v domě se společenstvím vlastníků jednotek. Před dvěma týdny toto společenství na shromáždění vlastníků proti naší vůli změnilo stanovy tak, že členem výboru smí být pouze fyzická osoba. Tato změna stanov navíc nebyla schválena před notářem, ačkoliv jsme slyšeli, že dle zákona je toto podmínkou pro přijetí stanov. Chtěli bychom si tímto ověřit, zda postup společenství byl v souladu se zákonem a v případě že nikoliv, zeptat se na možný postup, jak se proti tomuto rozhodnutí o změně stanov bránit.*

Na úvod zmiňme, že společenství vlastníků jednotek (SVJ) se povinně zřizuje v takovém domě, ve kterém je alespoň pět bytových jednotek, z nichž minimálně tři vlastní tři různí vlastníci. Toto společenství vlastníků se přitom zakládá schválením stanov, s nimiž musí vyslovit souhlas vlastníci všech jednotek, ledaže je společenství založeno prohlášením o rozdělení práva k domu (a pozemku) na vlastnické právo k jednotkám či ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

Ve svém dotazu neuvádíte, v jakém roce vzniklo společenství vlastníků, jehož jste členem. Tato informace je však důležitá pro zodpovězení otázky, zda je k přijetí změny stanov nezbytná účast notáře. Pokud vám tento údaj není znám, nejjednodušeji jej zjistíte nahlédnutím do sbírky Rejstříku společenství vlastníků jednotek, jenž je veřejnosti přístupný např. na webové stránce ministerstva spravedlnosti www.justice.cz.

Je pravdou, že současná zákonná úprava (obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) stanoví pro stanovy SVJ povinnou formu veřejné listiny, ledaže je společenství založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám či ujednáním ve smlouvě o výstavbě. V praxi se zpravidla touto veřejnou listinou rozumí notářský zápis o zakladatelském právním jednání, přičemž tato forma je vyžadována nejen pro přijetí samotných stanov, ale i pro přijetí jejich změny. Pokud by tato závazná forma nebyla dodržena, mohli byste se u soudu domáhat vyslovení neplatnosti předmětného rozhodnutí o změně stanov.

Dle současné judikatury však požadavek formy veřejné listiny dopadá pouze

na stanovy těch společenství, která byla založena až od 1. 1. 2014, neboť předchozí právní úprava (obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, účinná do 31. 12. 2013) takový požadavek neznala. Jestliže tak společenství bylo založeno před tímto datem a zároveň stanovy pro přijetí změny stanov nepříkazují formu veřejné listiny, není třeba, aby byla jejich změna schvalována před notářem.

Co se týče otázky na postup SVJ při přijetí změny stanov, je třeba si uvědomit, co je účelem stanov SVJ. Stanovy fungují jako určitý základní dokument, jímž se řídí vnitřní poměry SVJ. I z tohoto důvodu tak rozhodování o změně stanov spadá do působnosti shromáždění SVJ, tvořeného všemi vlastníky jednotek. K přijetí rozhodnutí o změně stanov však postačí, že jsou na schůzi shromáždění vlastníků přítomni vlastníci jednotek mající většinu všech hlasů a že většina přítomných vlastníků s přijetím změny stanov vysloví souhlas. Výjimečně, pokud tak stanoví stanovy či zákon, se k přijetí změny stanov vyžaduje souhlas vyššího počtu hlasů. Pokud tedy ve vašem případě bylo dosaženo potřebné většiny, bylo rozhodnutí o změně stanov z formálního hlediska řádně přijato.

Nicméně jestliže shromáždění rozhodlo o změně stanov tak, že napříště nesmí být právnická osoba volena do funkce člena statutárního orgánu (výboru ve vašem případě), je takové ustanovení stanov v rozporu se zákonem a v důsledku toho neplatné. Na základě takové změny stanov totiž dochází k bezdůvodné diskriminaci vaší společnosti (příp. i jiných právnických osob, které jsou ve vašem domě vlastníky) oproti ostatním vlastníkům, jež jsou fyzickými osobami. K takovému nerovnému zacházení však v českém právním řádu neexistuje žádný legitimní či zákonný důvod, ba právě naopak. V ústavním pořádku ČR je výslovně zakotveno, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah i ochranu. Přihlédneme-li k účelu společenství vlastníků, jímž je zajišťování správy domu a pozemku, je z této ústavněprávní normy zřejmé, že ze správy domu a pozemku nelze žádného vlastníka vyloučit. V opačném případě by totiž takovému vlastníkovu byla odebrána možnost realizovat svá ústavně zaručená vlastnická práva.

Ke shodnému závěru došla i rozhodovací praxe soudů, která rovnost vlastníků dovozuje i z dikce zákona. Dle současné zákonné úpravy totiž shromáždění vlastníků tvoří všichni vlastníci jednotek, přičemž se nepřihlíží k jejich formě (zda jsou fyzickou či právnickou osobou). V případě, že je vlastníkem jednotky právnická osoba, je na schůzi shromáždění zastoupena konkrétní fyzickou osobou, která zde vystupuje jako pouhý zástupce této právnické osoby, nikoliv jako vlastník jednotky. Soudy jsou tak toho názoru, že není důvodu, proč by se tentýž postup nemohl aplikovat i na statutární orgán SVJ.

Otázkou zde zůstává, zda se v případě vámi zmíněné změny stanov bude jednat o neplatnost absolutní či relativní. Judikatura k předchozí právní úpravě taková ustanovení stanov považovala za absolutně neplatná. Od 1. 1. 2014 však došlo k posunu v pojetí vad právních jednání a v současnosti tak soudy zpravidla u neplatných právních jednání dovodí neplatnost relativní. U absolutně neplatných právních jednání totiž k rozporu se zákonem musí navíc přistoupit zjevné narušení veřejného pořádku. Bude tak záležet na konkrétním rozhodujícím soudu, jak si tento dosti neurčitý pojem vyloží. Domníváme se však, že by soud při posuzování změny stanov vašeho SVJ měl dospět k závěru o její absolutní neplatnosti, neboť tato změna porušuje ústavně garantované vlastnické právo.

Obecně platí, že vlastník, který byl při přijetí rozhodnutí shromážděním přehlasován, může navrhnout soudu, aby o takovém rozhodnutí rozhodl, je-li pro to důležitý důvod. Takový návrh lze podat pouze ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se přehlasovaný vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl či mohl dozvědět (ve vašem případě tedy ode dne přijetí změny stanov). Uplynutím stanovené lhůty toto jeho právo zaniká. Nicméně dosavadní judikatura zastává názor, že přezkum platnosti stanov SVJ z hlediska jejich rozporu s kogentními právními normami je přípustný i v rámci jiných řízení, kde se tato platnost přezkoumá jako předběžná otázka. Z procesní opatrnosti vám však doporučujeme podat návrh na vyslovení neplatnosti přijaté změny stanov ve výše uvedené tříměsíční lhůtě. V takovém případě totiž soud nebude mít o přípustnosti vašeho návrhu pochyb.

Pro úplnost doplňujeme, že o vašem případném návrhu by rozhodoval krajský soud, neboť jde o věc týkající se jednání shromáždění společenství vlastníků a sporů z toho vzniklých. ×

Mgr. Nikola Neumanová,
bpv Braun Partners