

Aktuální judikát Vrchního soudu v Praze by měl ukončit výkladové problémy, diskuse a rozdílná stanoviska, která se již od doby přijetí nového občanského zákoníku vyskytují v odborné právníkové veřejnosti, v prostředí společenství vlastníků jednotek a také v rozhodovací praxi některých rejstříkových soudů.

### **Situace před judikátem**

V odborné veřejnosti a současně v prostředí SVJ je již od doby vydání nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb. - dále jen „NOZ“) a především ode dne, kdy nabyl NOZ účinnosti (tj. od 1. 1. 2014), široce diskutováno, zda se pro schvalování přizpůsobení stanov SVJ vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k jehož zrušení došlo ke dni nabytí účinnosti NOZ – dále též jen „ZOVB“) a pro schvalování případných budoucích změn stanov těchto SVJ vyžaduje či nevyžaduje forma veřejné listiny, tedy v daném případě forma notářského zápisu. Také některé rejstříkové soudy, dále notáři a advokáti se touto záležitostí zabývali s rozdílnými závěry.

V prostředí SVJ se (většinou) vcelku brzy pochopilo, že právní povaha SVJ vzniklých před dnem nabytí účinnosti NOZ (tedy vzniklých podle ZOVB), se řídí od 1. 1. 2014 ustanoveními NOZ (jak to plyne z přechodného ustanovení § 3041 odst. 1 NOZ), i když znění § 3041 odst. 1 NOZ svou obecností někdy vyvolávalo diskuse o právní povaze těchto SVJ po dni nabytí účinnosti NOZ.

Současně však nebylo možné sjednotit názory na otázku, zda je či není potřebné schvalovat přizpůsobení stanov SVJ vzniklých za účinnosti ZOVB (na základě povinnosti stanovené v § 3041 odst. 2 NOZ) za účasti notáře.

V zájmu opatrnosti se také leckdy doporučovalo schvalovat přizpůsobení stanov SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 ustanovením NOZ „pro jistotu“ za účasti notáře.

V rámci publikace „Praktický rádce pro SVJ“ byl vyjádřen názor, že zřejmě bude potřebná účast notáře pro schvalování změn stanov SVJ v rámci jejich přizpůsobení ustanovením NOZ a při případných budoucích změnách stanov SVJ vzniklých před 1. 1. 2014.

Uvedená široká diskuse byla vedena především v souvislosti s povinností všech SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 přizpůsobit podle přechodného ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ stanovy ustanovením NOZ ve lhůtě 3 let ode dne nabytí účinnosti NOZ (v případě

názvu do 2 let podle § 3042 NOZ). Přizpůsobení stanov SVJ ustanovením NOZ je pro každé SVJ vzniklé podle ZOVB velmi důležitou záležitostí také s ohledem na ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ, z něhož vyplývá, že ustanovení dosavadních stanov SVJ, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními NOZ, nelze již od 1. 1. 2014 použít.

Předmětná diskuse byla vedena nejen v souvislosti s povinností přizpůsobit stanovy SVJ (vzniklé před 1. 1. 2014) ustanovením NOZ, nýbrž také ve vztahu k případným následným změnám stanov těchto SVJ, které by byly schvalovány v budoucnu.

Stanoviska podporující nezbytnost účasti notáře při schvalování změn stanov SVJ (vzniklých před 1. 1. 2014) vycházela z tvrzení, že se na tyto změny stanov (na jejich přizpůsobení ustanovením NOZ) vztahuje § 1200 odst. 3 NOZ. V tomto ustanovení se výslovně stanoví případy, kdy se pro schvalování stanov SVJ nevyžaduje forma veřejné listiny. Zastánci názoru, že se pro změny stanov SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 (a tedy pro jejich přizpůsobení ustanovením NOZ podle přechodných ustanovení § 3041 odst. 2 a § 3042 NOZ) vyžaduje forma notářského zápisu, argumentovali zejména tím, že změna stanov SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 není případem, kdy se podle § 1200 odst. 3 nevyžaduje (při schvalování stanov či jejich změn) notářský zápis, proto je notářský zápis nutný. Současně se podle § 564 NOZ dovozovalo, že to samé platí pro případné další změny stanov těchto SVJ (vzniklých před 1. 1. 2014) v budoucnu.

### **Situace po vydání judikátu Vrchního soudu**

Tento výrazný výkladový problém (mající původ především v nikoliv pregnantně formulovaných přechodných ustanoveních NOZ, resp. v chybějících výslovných přechodných ustanoveních ve vztahu k SVJ) lze v současné době považovat za vyřešený judikátem Vrchního soudu v Praze. Judikát se sice především zabývá jinou záležitostí (jmenovitě nepřipustností odvolání proti rozhodnutí předsedy senátu o námitkách podaných účastníkem řízení proti rozhodnutí vyššího soudního úředníka), takže záležitost účasti notáře na shromáždění při změnách stanov SVJ vzniklých před 1. 1. 2014 je v tomto judikátu spíše okrajovou záležitostí, přesto se jí soud rovněž zabýval. Dospěl k závěru, jímž postavil najisto, že SVJ vzniklé před 1. 1. 2014 schvaluje změny svých stanov (ať v rámci přizpůsobení ustanovením NOZ podle § 3041 odst. 2 a § 3042 NOZ nebo při případných budoucích změnách stanov) bez účasti notáře, pokud v samotných stanovách konkrétního SVJ není

ustanovení, podle něhož se pro schvalování změny stanov vyžaduje účast notáře (v takovém případě je účast notáře nezbytná, byť ji vyžadují ustanovení stanov SVJ a nikoliv zákon).

**V právní větě judikátu Vrchního soudu (Usnesení Vrchního soudu v Praze z 28.7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015), tak, jak je uvedena v časopisu Soudní rozhledy č. 10/2015 na str. 355 - 356, spolu s komentářem JUDr. Josefa Holejšovského, se pod bodem 1 uvádí:**

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

V komentáři k judikátu JUDr. Holejšovský zdůrazňuje že: *„Judikát, byť vzhledem ke svému „hlavnímu tématu” bohužel jen zcela okrajově, otevírá v dnešní době velmi zásadní téma formy změny stanov SVJ.”* V komentáři dospívá v souladu s uvedeným judikátem mj. k závěru v tom smyslu, že je třeba v případě posuzování formy změny stanov SVJ důsledně rozlišovat, zda jde o SVJ vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (před 1. 1. 2014), anebo jde o SVJ vzniklé po 1. 1. 2014, tedy podle nového občanského zákoníku.

**Na SVJ vzniklá a vznikající po 1. 1. 2014 podle nového občanského zákoníku se v plném rozsahu vztahují ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ (z nichž plyne, kdy je nezbytná pro přijetí stanov SVJ a případné následné změny forma notářského zápisu – což je vždy v případě, kdy nejde o založení SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nebo nejde o založení SVJ ujednáním ve smlouvě o výstavbě). V takovém případě se vyžaduje podle § 1200 odst. 3 NOZ pro schválení stanov forma notářského zápisu a ve smyslu § 564 NOZ se vyžaduje forma notářského zápisu i pro každou změnu stanov tohoto SVJ (vzniklého po 1. 1. 2014).**

**Naproti tomu na SVJ vzniklá před 1. 1. 2014 (přede dnem nabytí účinnosti NOZ) se ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ vůbec nevztahuje. Není tedy žádného ustanovení NOZ, které by pro SVJ vzniklá přede dnem nabytí účinnosti NOZ nařizovalo formu veřejné listiny (v daném případě formu notářského zápisu) pro změny jejich stanov, jimiž SVJ přizpůsobí podle § 3041 odst. 2 nebo podle § 3042 NOZ své stanovy nové právní úpravě, anebo pro další případné změny stanov v budoucnu. – To platí v případě, že samotné stanovy konkrétního SVJ (vzniklého před 1. 1. 2014) neobsahují ustanovení, podle něhož se pro schvalování změn stanov vyžaduje účast notáře. V takovém případě musí SVJ**

**dodržet ustanovení stanov a schvalovat jejich změny výlučně za účasti notáře.** Takové ustanovení stanov SVJ lze sice schválením změny stanov z dosavadních stanov vypustit, avšak při schvalování této změny musí ještě být přítomen notář (protože účinnost změny stanov nastane nejdříve po schválení změny stanov shromážděním).

Uvedený judikát, byť se záležitostí notářského zápisu při změnách stanov SVJ zabývá jen okrajově, lze tedy uvítat a současně lze předpokládat, že rejstříkové soudy sjednotí svoji praxi podle tohoto judikátu.

**Judikát Vrchního soudu v Praze naleznete v Soudních rozhledech 10/2015. Aktuální informace k uvedené problematice také v časopise SVJ aktuálně 10/2015.**