

K zastoupení na shromáždění vlastníků bytů

6. srpna 2012 8:00

Nejvyšší soud České republiky se v nedávném rozhodnutí sp.zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23.5.2012 vyslovil k tomu, zda je možné se nechat zastoupit zástupcem na základě plné moci v rámci shromáždění vlastníků jednotek podle Zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.).



Nové Butovice | foto: Vladan Rámiš, iDNES.cz

V rozhodovaném případě [šlo](#) o to, že členové společenství vlastníků napadli žalobou rozhodnutí o dovolání členů výboru a kontrolní komise společenství vlastníků. Jednou z řešených otázek bylo i to, zda se může člen společenství vlastníků [jednotek](#) na shromáždění vlastníků jednotek nechat zastoupit zástupcem na základě plné moci. Takovéto oprávnění zákon výslovně stanoví např. pro společníky společnosti s ručením omezeným ([viz](#) § 126 [Obchodního](#) zákoníku), akcionáře akciové [společnosti](#) (§ 184 odst. 1 Obchodního zákoníku) nebo člena družstva (§ 240 odst. 2 Obchodního zákoníku). V Zákoně o vlastnictví bytů ale takovéto výslovné ustanovení chybí.

Rozhoduje to, co je uvedeno ve stanovách

[Plný text
rozsudku
Nejvyššího soudu
ČR sp.zn. 29 Cdo
3399/2010 ze dne
23.5.2012](#)

Soud došel k tomu, že za takové situace lze právo nechat se zastoupit přiznat členovi společenství vlastníků pouze v případě, kdy jej výslovně zakládají stanovy společenství. **Pokud se tedy nemůžete osobně účastnit jednání shromáždění vlastníků, vždy prověřte stanovy svého společenství, zda vám umožňují vyslat za sebe zplnomocněného zástupce.**

Právní věty rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 29 Cdo 3399/2010

I. Zákon o vlastnictví bytů otázku, zda vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen, výslovně neřeší, a k jejímu zodpovězení je tudíž nutno se dobrat výkladem. Shromáždění vlastníků jednotek je nejvyšším orgánem společenství, tvořeným členy společenství – vlastníky jednotek (§ 9 odst. 7 písm. a) a odst. 8 věta první zákona o vlastnictví bytů). Právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou [domu](#) je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není. Člen shromáždění, který se účastní shromáždění, sice může právě proto, že se shromáždění účastní, vykonávat hlasovací právo (popř. i další práva, jako např. právo podávat návrhy, nahlížet do podkladů pro jednání apod.), nicméně účast na shromáždění je nutno od samotného hlasování (či výkonu dalších práv) odlišit. I tehdy, nebude-li se na shromáždění hlasovat, totiž právo účastnit se svědčí pouze členu shromáždění (vlastníku jednotky). Současně platí, že člen shromáždění nemůže vykonávat hlasovací právo, neúčastní-li se shromáždění. Z tohoto důvodu nelze právo vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit dovozovat z ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a § 31 odst. 1 občanského zákoníku; plná moc k zastoupení vlastníka na shromáždění není plnou mocí k uskutečnění právního úkonu.

Ze zákona tudíž oprávnění vlastníka jednotky nechat se na shromáždění vlastníků jednotek zastoupit neplyne. Nicméně v souladu s ustanovením § 9 odst. 14 písm. d) zákona o vlastnictví bytů mohou takové právo vlastníka jednotky založit stanovy společenství.

II. Dojde-li k porušení pravidel pro svolání shromáždění (upravených ve stanovách společenství – viz § 9 odst. 14 písm. c) zákona o vlastnictví bytů), může být tato skutečnost – podle okolností případu – důvodem pro vyslovení neplatnosti usnesení, jež byla tímto shromážděním přijata. Avšak ne [každé](#) porušení právních předpisů či stanov může být důvodem pro vyslovení neplatnosti napadeného usnesení shromáždění. Jakkoliv zákon o vlastnictví bytů neobsahuje v tomto směru žádné výslovné ustanovení, lze uvedený závěr dovodit z principu proporcionality jakožto obecné zásady právní (srov. např. náleží Ústavního soudu ze dne 29. září 2005, sp. zn. III. ÚS 350/03). Soud proto [musí](#) v řízení o žalobě podle ustanovení § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů vždy zvažovat, zda zjištěným porušením právních předpisů či stanov došlo s ohledem na okolnosti případu k natolik závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství samotného, že odůvodňuje vyslovení neplatnosti napadeného usnesení. Stejně tak musí posuzovat, zda vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění nedojde k závažnému zásahu do práv nabytých třetími osobami v [dobré](#) víře; vyslovit neplatnost napadeného usnesení může jen tehdy, není-li tomu tak.

III. Usnesení shromáždění vlastníků bytů o volbě člena (členů) výboru vždy důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Jsou-li voleni všichni členové výboru, může přehlasovaný vlastník napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého z členů výboru.

Rozhodné právní předpisy

Shromáždění vlastníků jednotek je upraveno zejména v § 11 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tato právní úprava je však poněkud kusá a je tak na stanovách společenství, aby blíže upravily některé otázky s konáním shromáždění spojené, jako je např. právě možnost zastoupení člena na shromáždění. Jen pro úplnost je třeba dodat, že pokud shromáždění neschválí stanovy společenství, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

Od 1.1.2014 však nový občanský zákoník zruší jak zákon č. 72/1994 Sb., tak nařízení vlády č. 371/2004 Sb. a vlastnictví bytů bude upraveno přímo novým občanským zákoníkem.

§ 11 zákona č. 72/1994 Sb.

- (1) Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.
- (2) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.
- (3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (4) K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.
- (5) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.
- (6) Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení podle odstavců 2 a 4 souhlasu všech vlastníků jednotek.
- (7) Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenství povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu.
- (8) V domě, ve kterém nevzniklo společenství, platí pro rozhodování vlastníků jednotek přiměřeně ustanovení odstavců 1 až 6.

Autor: iDNES.cz

[Přidat odkaz](#)

[Právní služby - Brno](#)

právo občanské, obchodní, trestní, rodinné, dopravní nehody. Prostorné byty v Praze. Neváhejte, ceny jsou na minimu.

www.aksipl.cz

[Ušetřete 700 000 Kč na 2KK](#)

RezidenceViva.cz

[Libra-váhy spol. s r.o.](#)

váhy a vážicí systémy Vše o váhách a pro váhy

www.libra-vahy.cz