

# Vlastníka bytu může zastoupit jen člen SVJ

*...vlastníkovi bytu občanské, že se z různých důvodů nemůže zúčastnit shromáždění. Pomoc byla až dosud jediná. Vlastník udělil plnou moc někomu jinému. Ta ani nemusí být úředně ověřená. Nyní to už ale tak jednoduché není. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR z května loňského roku (do3399/2010), který zatím nemí vlastníkům bytů příliš znám, vnesl do této záležitosti zásadní zlom.*

*Plýne z něho za prvé to, že vlastník bytu může být na shromáždění zastoupen na základě plné moci jen jiným členem společnosti vlastníků bytů, tedy jiným vlastníkem. Vlastník tudíž nemůže zmocnit například svého potomka, který v bytě žije, ani třeba svého známého ze sousedního domu. Za druhé, zastoupení na shromáždění na základě plné moci je možné jen tehdy, pokud*

*to stanoví společenství výslovně dovolit.*

*To je velký problém, protože ve většině SVJ stanovy tuto záležitost dosud vůbec neupravují.*

*A z čeho Nejvyšší soud tyto závěry vyvodil?*

## Určuje to průlomové rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z května loňského roku

Soud v rozhodnutí uvedl, že dosavadní zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb) výslovně neřeší, zda vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen, či nikoli. Záležitosti neupravené ve speciálním zákoně by tudíž měl řešit občanský zákoník, ale ten se podle názoru soudů vztahuje jen na zastoupení k právnímu úkonu. A tady je zádrhel. Zatímco hlasování na shromáždění lze bezsporně považovat za právní úkon vlastníka jednotky,

*jeho samotná účast na shromáždění právním úkonem není.*

## Stanovy musí zastoupení dovolit

Jinými slovy, zmocnění pro zastoupení vlastníka neupravuje žádný předpis. Nicméně Nejvyšší soud dovozuje, že takové právo vlastníka jednotky mohou založit stanovy společenství. Pokud ale stanovy tuto záležitost neupravují, plnou moc k zastoupení udělit nelze.

A z čeho soud dovozuje, že zmocněncem (pokud stanovy zastoupení na základě plné moci umožňují) může být jen jiný vlastník – člen SVJ?

Podle soudu shromáždění vlastníků je nejvyšším orgánem společenství, tvořeným členy společenství – vlastníky jednotek. Právo účastnit se shromáždění (jako člen) a podílet se na jeho rozhodování a záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Právo účastnit se shromáždění a hlasovat proto svědčí

*pouze členu shromáždění – vlastníku jednotky. Vlastníka tedy nemůže zastupovat někdo jiný než některý z vlastníků v domě.*

*Rozhodnutí Nejvyššího soudu má velký dopad na mnoho společenství.*

## Jak postupovat

SVJ musí nyní vložit úpravu zastupování vlastníka na základě plné moci do stanov. Jinak jim hrozí, že některý vlastník, kterému se usnesení shromáždění nebude líbit, ho napadne z toho důvodu u soudu.

V případě sporu se soudy musí zmíněným výkladem Nejvyššího soudu v rozhodovací praxi řídit.

Úpravu stanov ohledně zastupování vlastníka je dobré udělat na nejbližším shromáždění vlastníků. Nutno počítat i s tím, že také nový občanský zákoník přináší do bytového vlastnictví a spoluvlastnictví mnoho změn, kvůli nimž bude rovněž zapotřebí rozsáhlých změn stanov. Všechny změny lze tak udělat „jedním vrzem“.