Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Miroslav Galvas

Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek

Diplomová práce

Olomouc
2012

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Právní subjektivita společenství vlastníků jednotek vypracoval samostatně a citoval jsem všechny dostupné zdroje.

V Olomouci dne 28. března 2012 Miroslav Galvas

Na tomto místě bych chtěl především poděkovat svému vedoucími diplomové práce, Mgr. Petru Pavlovi LL.M., za trpělivé vedení a cenné připomínky.

Obsah:

OBSAH: 4

1. PRÁVNÍ SUBJEKTIVITA 8

1.1. Charakteristika 8

1.2. Právní zakotvení 9

1.3. Plná subjektivita 9

1.3.1. Osoby fyzické 9

1.3.2. Osoby právnické 10

1.3.3. Stát 10

1.4. Omezená (speciální) subjektivita 12

1.4.1. Zákonná speciální subjektivita 13

1.4.2. Statutární speciální subjektivita 13

1.5. Pohled na subjektivitu de lege ferenda 13

2. PRÁVNICKÁ OSOBA 15

2.1. Charakteristika 15

2.1.1. Teorie fikce 16

2.1.2. Teorie organická (reality) 17

2.2. Pojmové znaky právnických osob 18

2.2.1. Právní subjektivita 18

2.2.2. Způsobilost k právním úkonům 18

2.2.3. Způsobilost k protiprávním úkonům 19

2.2.4. Organizační struktura 20

2.2.5. Oddělení majetku 20

2.2.6. Název a sídlo 20

2.3. Právnická osoba de lege ferenda 20

3. SVJ 22

3.1. Charakteristika a vývoj 22

3.2. SVJ jako PO 23

3.3. Znaky PO v SVJ 25

3.3.1. Právní subjektivita SVJ 25

3.3.2. Způsobilost k právním a protiprávním úkonům SVJ 25

3.3.3. Organizační struktura SVJ 26

3.3.4. Majetková samostatnost SVJ 27

3.3.5. Název a sídlo SVJ 27

3.4. Tvorba vůle v SVJ 28

3.5. Statutární orgán a jednání jménem SVJ 33

3.5.1. Výbor 33

3.5.2. Jednání 34

4. SROVNÁNÍ SVJ S OSTATNÍMI FORMAMI 35

4.1. Právnická osoba 35

4.1.1. SVJ 35

4.1.2. Společnost s ručením omezeným 38

4.1.3. Družstvo 39

4.2. Podílové spoluvlastnictví 40

4.3. Smlouva o sdružení 43

4.4. Sdružení osob dle zákona č. 83/1990 Sb. 45

5. POHLED DE LEGE FERENDA NA SVJ 48

5.1. Vznik SVJ jako PO 48

5.1.1. Založení SVJ 48

5.1.2. Vznik SVJ 49

5.1.3. Povaha SVJ 49

6. BIBLIOGRAFIE: 54

7. JUDIKATURA: 55

Úvod

Tématem této diplomové práce je právní subjektivita společenství vlastníků jednotek. Jedná se o institut poměrně mladý v porovnání s ostatními instituty občanského práva, z nichž některé jsou staré tisíce let. Společenství s právní subjektivitou bylo do našeho právního řádu vtěleno až v roce 2000 a vzhledem ke svému účelu a množství takto utvořených společenství se jedná o institut velmi důležitý.

Zákonodárce se vydal cestou přiznání postavení právnické osoby společenství vlastníků jednotek, čímž vytvořil nový typ právnické osoby v českém právním řádu. Hlavním účelem této osoby je správy společných částí budovy, na kterých mají vlastníci jednotek spoluvlastnickou účast.

Má diplomová práce lze členit na dvě základní části. V závěru každé kapitoly se pokusím stručně shrnout právní úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku. První část je čistě teoretická a zaměřuje se nejprve na fenomén právní subjektivity. Obsahuje dvě kapitoly.

V první kapitole se pokusím vysvětlit tento pojem a roztřídit jej. Hlavní výzkumnou tezí bude otázka, zda je právní subjektivita nedělitelná, respektive jednolitá a neomezitelná. Hypotéza bude potvrzena, pokud zjistím, že existuje pouze jeden druh subjektivity u fyzických i právnických osob. Naopak hypotéza bude vyvrácena v případě existence více druhů subjektivity pro každý právní subjekt zvláštní.

Druhá kapitola se snaží uchopit právní subjektivitu v širším kontextu. Jelikož je subjektivita základem osobnosti, resp. osoby v právním slova smyslu, zaměřím se na právnické osoby. Rozvedu některé hlavní teorie přístupu k právnickým osobám a pokusím se abstrahovat jejich základní znaky v obecné rovině.

Na základě těchto dvou kapitol bude možné přistoupit k druhé části diplomové práce a rozboru společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby s právní subjektivitou. Tato část bude tvořit hlavní jádro celé diplomové práce, čemuž bude odpovídat i rozsah ve srovnání s první částí.

Nejprve rozeberu společenství z pohledu *de lege lata*. Na základě poznatků z úvodních teoretických kapitol provedu aplikaci těchto teoretických poznatků na společenství.

Hlavní hypotézou této části bude potvrzení existence společenství jako samostatné právnické osoby. Pokud bude mít společenství všechny znaky vymezené teorií pro

právnické osoby a skutečně bude jako právnická osoba vystupovat, hypotéza se potvrdí. Jako předpoklad pro potvrzení těchto znaků budu judikaturu jako měřítko relevance existence těchto znaků ve skutečném prostředí.

Pokud bude mít společenství pouze některé znaky nebo nebude se chovat jako právnická osoba, bude hypotéza vyvrácena. V tomto případě se pokusím definovat, o jaký subjekt jde.

Poslední kapitola se zaměří na srovnání SVJ s ostatními formami správy společných částí budovy rozdělené na jednotky. Mám v úmyslu se zaměřit na jiné vhodné právnické osoby a jejich srovnání s ostatními formami správy vykonávané více subjekty. Srovnáním se pokusím vyhodnotit klady a zápory jednotlivých forem.

Touto kapitolou prověřím rovněž přístup zákonodárce k problematice spoluvlastnictví budovy. Pokusím se zhodnotit důvody, které jej vedly k přijetí této formy správy o budovu. Závěrem opět stručně uvedu pohled nového občanského zákoníku na společenství a srovnám s aktuálně účinnou úpravou.

1. Právní subjektivita

1.1. Charakteristika

Právní subjektivitou rozumíme v nejširším pohledu způsobilost k právům a povinnostem, tj. mít práva a povinnosti vyplývající z právního řádu, být subjektem práva.[1] Mít práva a povinnosti je základní vlastností subjektů práva, bez které by právo jako celek nemělo žádný význam. Odpověď na otázku kdo je subjektem práva, je přirozeně ihned nasnadě. Je jím samozřejmě člověk, fyzická osoba dle současné právní terminologie (občanský zákoník nedefinuje, co fyzickou osobou myslí, k naplnění tohoto pojmu musíme dojít výkladem).

Problém ovšem nastává v situaci, kdy právo přiznává právní subjektivitu i jiným subjektům než lidem. Již od nepaměti se lidé sdružují za účelem naplnění společného cíle. Vytvářejí si tak jakési skupiny, které zastřešují jejich zájmy. Historie nám ukázala, že nejefektivnějším způsobem naplňování těchto zájmů je přiznat subjektivitu takovým skupinám, společenstvím, organizacím, entitám, které jsou souhrnně nazývány právnickými osobami (ačkoliv tento název není přesný, spíše by se měly nazývat právní osoby, jak správně poznamenávají Eliáš a Nykodým[2]). Díky tomuto uznání za subjekt práva se velmi zjednodušuje společný výkon práv a povinností když tyto připadají jednomu subjektu, který podle svých vnitřních předpisů (např. stanov) určuje, jak budou tato práva rozdělena mezi ty, jež takový subjekt tvoří.

„Vznikl koncept právnických osob jako organizovaných útvarů (entit), jejichž účelové určení je ve službě společným zájmům určité skupiny a jejichž juristická individualita se odlišuje od individualit lidí činných v těchto entitách.“[3] Důležitým znakem subjektivity právnických osob je právě jejich „nezávislost“ na subjektech, které je vytvořily. I když samozřejmě existuje určitý vztah mezi nimi, právnické osoby nejsou a nemohou být ve vlastnictví svých zakladatelů (viz § 123 občanského zákoníku, který normuje, že vlastník je oprávněn držet, užívat atd. *předmět* svého vlastnictví, *ne subjekt*). Jelikož ale právnická osoba nemá vlastní tělo a její vůli tvoří statutární orgán, který je složen z jedné nebo více

[1] KUBŮ, Lubomír, HUNGR, Pavel a OSINA, Petr. *Teorie práva*. 1. Praha: Linde Praha, a.s., 2007, s. 99. ISBN 978-80-7201-637-2.
[2] Karel Eliáš a Jiří Nykodým in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 227.
[3] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 200.

fyzických osob[4], výsledek je vlastnickému vztahu velmi podobný ve svých účincích navenek.

„Právní subjektivita právnických osob je charakteristickým rysem, existenčně spjatým s charakteristikou samotné podstaty koncepce právnické osoby.“[5] Toto Hurdíkovo tvrzení podporuje logickou souvislost pojmů právní subjektivity a osoby v právním slova smyslu.

1.2. Právní zakotvení

Na ústavní úrovni je právní subjektivita výslovně zmíněna v Listině základních práv a svobod v článku 5. Ten stanoví, že každý je způsobilý mít práva. *„Je-li však někdo způsobilý k právům, je implicite způsobilý i k povinnostem, neboť žádné právo jednoho nemůže existovat bez odpovídající povinnosti druhého“*[6]. O právnických osobách podobné ustanovení na ústavní úrovni neexistuje, což vychází z předpokladu, že právnická osoba jakožto umělý výtvor odlišný od člověka nemá přirozenoprávní nárok na vlastní subjektivitu. Teoreticky by se dalo výkladem dojít k tomu, že se čl. 5 Listiny použije na právnické osoby, jedná se ale o výklad[7] problematický a ve svém konečném efektu zbytečný.

Nedostatek ústavního zakotvení totiž nahrazuje § 18 odst. 1 občanského zákoníku, jež právně zakotvuje způsobilost mít práva a povinnosti právnickým osobám. Technicky právě je založena stejně jako u fyzických osob v § 7 odst. 1 občanského zákoníku. Jelikož platí, že práva a povinnosti lze stanovit pouze zákonem, jde o ústavně konformní řešení a není důvod jej jakkoliv zpochybňovat.

1.3. Plná subjektivita

Na první pohled se jeví právní subjektivita jako jednolitý institut. Dá se říct, že určitý subjekt buď má způsobilost k právům a povinnostem, nebo ji nemá. Jedná se zřejmě o pohled zaměřený na fyzické osoby, kdy se člověk považuje za hlavní a nejdůležitější subjekt práva. Proto je na lidskou subjektivitu nazíráno jako na nejvyšší, neomezenou, jednolitou, od které ostatní subjekty práva způsobilost k právům odvozují.

1.3.1. Osoby fyzické

[4] Samozřejmě statutární orgán může být tvořen i právnickou osobou, nicméně i za ni musí jednat v konečném důsledku osoba fyzická.
[5] HURDÍK, Jan. *Právnické osoby a jejich typologie*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 52. ISBN 978-80-7400-168-0.
[6] PAVLÍČEK, Václav a kol. *Ústavní právo a státověda*: *II. díl Ústavní právo České republiky Část 2.* 1. vydání, Praha: ASPI, 2005, s. 75. ISBN 80-7201-472-2.
[7] Tamtéž str. 35.

Tento názor, že lidská subjektivita je nejvyšší, lze podepřít i úvodními ustanoveními občanského zákoníku, konkrétně pak § 1 odst. 1[8] a vlastně celou konstrukcí práva, jež jako lidský výtvor (na rozdíl například od pojímání práva jako božího daru, božích přikázání atd.) slouží právě zájmu lidí v prvé řadě. Ať už se jedná o právo soukromé nebo veřejné.

Na plnou subjektivitu lidí a omezenou u právnických osob lze nahlížet i z toho důvodu, že v teorii je právě subjektivita právnických osob odvozována primárně od lidského substrátu. Jsou to lidé, kdo tvoří právnickou osobu v materiálním slova smyslu. Jakožto myšlená entita, imaginární útvar bez hmotného těla nemůže sama tvořit vůli, vykonávat ji navenek a činit ji tak seznatelnou okolí (tím pádem činit právní úkony – viz § 34 an. a podmínky právních úkonů). Že právo vytvořilo právnické osoby, pro které je předpokladem vzniku majetek (tj. nadace) je nyní věc vedlejší, je to pouhá výjimka vynucená potřebami společnosti. Navíc i pro takové osoby je nutný lidský substrát, který bude s majetkem nakládat jménem nadace.

Zatím se zabýváme pouze lidmi ve spojitosti s plnou subjektivitou, položme si ale otázku, zda existuje nějaká umělá osoba, která by byla nadána stejnou mírou subjektivity v pojetí kvalitativním i kvantitativním.

1.3.2. Osoby právnické

Pokud začneme pátrat v soukromém právu, nejspíše narazíme nejdříve na obchodní společnosti jakožto nejčastější formu právnických osob, osob umělých. Při bližším pohledu však zjistíme, že tyto osoby jsou omezeny již ve fázi jejich vlastního vymezení. Obchodní společnost je primárně založena za účelem podnikání a tím směrem se bude odvíjet i jejich činnost. Evidentně tudy cesta nevede.

Co se týče právnických osob založených podle občanského zákoníku jakožto předpisu obecného, ale samozřejmě v souladu se speciální úpravou (např. zákon o nadacích č. 227/1997 Sb), docházíme k závěru, že i tyto osoby jsou nějakým způsobem omezeny (může se jednat o zákaz podnikání atp.). Jasným příkladem i právě i společenství vlastníků jednotek (viz dále).

1.3.3. Stát

Zajímavým je pro naše zkoumání ustanovení § 21, kde je uvedeno, že pokud stát vystupuje v občanskoprávních vztazích, je právnickou osobou. O žádném omezení se zákonodárce nezmiňuje. Jelikož je stát korporací složenou z více jak desíti milionů lidí, které navíc i ovládá, má velké množství orgánů, které tyto lidi usměrňují. To ale

[8] Úprava občanskoprávních vztahů přispívá k *naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrany osobnosti…*

neznamená, že by tyto orgány (ač v určitých případech nezávislé) nebyly orgány státu jako jednoho subjektu, který je předmětem našeho zkoumání.

Karel Beran dochází ve svém článku v Právních rozhledech č. 7/2006 k tomu, že *stát je právnickou osobou, která nevystupuje pouze svými organizačními složkami, nýbrž i samostatnými subjekty, které pro ni a za ni nabývají majetek. Proto se domnívám, že stát právnickou osobou není, nýbrž má v určitých situacích postavení právnické osoby.* [9] Osobně s tímto názorem nesouhlasím, neboť to, že za stát jedná jiná právnická osoba, neznamená, že nezavazuje stát. Právě naopak. Jedná se o právnickou osobu, kterou si stát vytvořil, aby za něj jednala v určitých záležitostech a protože takové osobě většinou poskytuje veškeré materiální i personální zázemí, jedná na jeho účet.

Dalším argumentem proč je stát právnickou osobou, a nemá pouze postavení právnické osoby, uvádí Stuna a Švestka ve své reakci na Beranův článek v Právních rozhledech 14/2007. „*V soukromoprávních majetkových vztazích vystupuje stát skutečně jako subjekt vlastnického práva; proto v nich také má a musí mít stejné právní postavení jako každý jiný vlastník.*“[10] Postavení státu jako subjektu soukromého práva připouští i Viktor Knapp.[11]

Navíc má stát jako jediný subjekt v České republice způsobilost k právům a povinnostem z pohledu mezinárodního práva[12]. Pokud to tedy shrneme, má subjektivitu v občanskoprávní oblasti, ve veřejnoprávní oblasti[13] a také na poli mezinárodním. Proto je stát zřejmě jediný subjekt, o kterém lze říci, že má plnou subjektivitu (na rozdíl od fyzických a právnických osob, které postrádají tuto vlastnost v určité míře v jednom nebo více právních odvětví).

Je samozřejmé, že stát má specifické postavení a je subjektem sui genesis vzhledem ke svému postavení veřejnomocenského subjektu. Jelikož ale vystupuje také v soukromoprávních vztazích, je nutné jej zahrnout do našich úvah o právní subjektivitě (jakožto institutu soukromoprávního) a porovnat jeho postavení s postavením ostatních subjektů.

---

[9] BERAN, Karel. Proč není stát právnickou osobou?. *Právní rozhledy*. 2006, 7., 255 an.
[10] STUNA, Stanislav, ŠVESTKA, Jiří. Proč a kdy je stát právnickou osobou, jakož i o právnické osobě vůbec. *Právní rozhledy*. 2007, 15., č. 14, s. 500.
[11] KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 73 - 74.
[12] DAVID, Vladislav, SLADKÝ, Pavel, ZBOŘIL, František. *Mezinárodní právo veřejné s kazuistikou*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, 2008, 118 - 120.
[13] SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 2., aktualizované a přepracované. Praha: ASPI - Wolters Kluwer, 2009, s. 237.

1.4. Omezená (speciální) subjektivita

Jak vyplývá z výše uvedeného, zdá se, že právě omezená subjektivita bude tou nejrozšířenější a tím pádem základní formou subjektivity v právu. Pokud vyjdeme z definice právní subjektivity, kterou rozumíme způsobilost mít práva a povinnosti, vyplyne nám, že již toto vymezení je samo omezující. Znamená to totiž, že subjekt nadaný subjektivitou může mít práva a povinnosti, ale z povahy věci je jasné, že žádný subjekt (včetně státu) nemůže mít všechna práva a povinnosti, jak je upravuje právní řád.

Jasně lze toto omezení vidět na právnických osobách, které například nemohou být subjektem ve všech vztazích rodinného práva. Stejně tak člověk, fyzická osoba, nemůže vydávat akcie.

Z celé povahy osoby jako subjektu práva čiší omezenost. U různých osob samozřejmě v různé míře. Ať je subjektivita kteréhokoli subjektu jakkoli definována, jakkoliv se ji teorie snaží uchopit, v reálném světě existují vztahy, ve kterých se subjektivita tohoto subjektu neaplikuje a lze na takový subjekt hledět jako na nonsubjekt.

Ke stejnému poznání, že existuje omezená subjektivita, dochází i Hurdík[14] ovšem z jiného směru. Argumentuje především posláním právnických osob a způsobem jejich vytváření. Pakliže totiž právnickou osobu vytvářejí osoby fyzické, nemohou na ni přenést veškerou svou subjektivitu. Takový přenos by znamenal vyčerpání statusu zřizovatele, což by bylo nepřípustné.

Z povahy věci je subjektivita omezená. Vzhledem k tomu, že zákonodárce přiznává subjektivitu osobám (jak právnickým tak fyzickým – zde pouze deklaruje přirozenoprávní skutečnost) a reguluje tak právní prostředí, může jim tuto subjektivitu omezit i normativním právním aktem, tj. zákonem. Výslovně tak činí u právnických osob, když jim vymezuje pole působnosti. U osob fyzických toto omezení plyne, jak je uvedeno výše, z kontextu celého právního řádu jako celku.

Znamená to tedy, že subjektivita je u některých osob omezena dvojím způsobem. Jednak zákonem (a zde půjde nejčastěji o právnické osoby) a jednak jejich přirozeností, povahou v případě fyzických osob. Na omezení subjektivity lze však nazírat také jiným způsobem. Ten zohledňuje konstrukci omezení. Lze rozlišovat omezení dané právním předpisem a omezení samotnou podstatou a účelem osoby – jejím statutem. Je pak na přístupu toho kterého zákonodárce pro kterou variantu se rozhodne, v různých právních oblastech převažuje buď jedna, nebo druhá varianta omezení právní subjektivity.

[14] HURDÍK, Jan. *Právnické osoby a jejich typologie*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 52 - 61.

1.4.1. Zákonná speciální subjektivita

Tato teorie *předpokládá omezení provedené cestou zákonného aktu či jiného odpovídajícího pramene práva v rozsahu právní subjektivity právnické osoby určitého typu.*[15] Jde tedy o situaci, kdy přímo zákonodárce určí meze subjektivity.

Konstrukce tohoto omezení je zajímavá tím, že je definováno omezení způsobilosti k právním úkonům a na základě tohoto omezení se odvozuje omezení právní subjektivity. Tento druh omezení bude v českém právním prostředí převládat.

1.4.2. Statutární speciální subjektivita

Stejně jako zákonná speciální subjektivita i tato omezená subjektivita je vymezená omezením způsobilosti k právním úkonům. Původní koncepce postihovala překročení takového úkonu neplatností, v současné době však převažuje veřejnoprávní sankce.[16]

1.5. Pohled na subjektivitu de lege ferenda

Právní subjektivita se po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku bude nově nazývat právní osobností. § 15 odst. 1 NOZ definuje právní osobnost jako způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, což se shoduje s úpravou ve starém OZ. I nadále bude tedy použitelná judikatura a poznatky právní vědy. Bylo předvídatelné, že se zákonodárce nebude pouštět do nové formulace tohoto pro právo jednoho z nejdůležitějších institutů. Jedinou změnou v tomto ohledu tedy je změna v názvosloví.

Zákonodárce dále v § 17 NOZ normuje, že práva může mít a vykonávat pouze osoba. V návaznosti na právní osobnost bude zřejmě nutné zastávat extenzivní výklad a trvat že nejen práva, ale i povinnosti může mít osoba v právním slova smyslu.

Koho zákonodárce považuje za osobu, uvádí v § 18 NOZ. Budou jimi i nadále osoby fyzické a právnické. Ačkoliv je název právnická osoba jazykově chybný, je zachován i v novém občanském zákoníku. Jedná se jednak o pojem natolik zažitý, že jej nebylo nutné měnit na rozdíl od termínu právní subjektivity, svéprávnosti a jiných. Důvodová zpráva k NOZ ospravedlňuje použití tohoto termínu ústavní konformitou[17] a z tohoto důvodu se jedná o použití správné. Nicméně to vede pouze k opakování jazykové chyby.

Právnická osoba má právní osobnost od svého vzniku do svého zániku (§ 118 NOZ). Vznikem se dle § 126 odst. 1 NOZ rozumí zápis do veřejného rejstříku, zánikem výmaz. Pouze zákon může stanovit, kdy pro vznik právnické osoby není potřebný zápis. Toto

[15] HURDÍK, Jan. *Právnické osoby a jejich typologie*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 61.
[16] Tamtéž str, 63.
[17] Str. 622 důvodové zprávy.

ustanovení je důležité ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek, které v současnosti vzniká ex lege při splnění zákonem daných podmínek. O tomto bude pojednáno dále.

Jak je uvedeno již výše, stát je podle starého OZ právnickou osobou v soukromoprávních záležitostech. Nový OZ přiznává státu stejný status, a co je velmi příjemné, přiznává jej i ve stejně označeném paragrafu 21.

Z toho lze usuzovat, že to, co bylo řečeno o státu a jeho neomezené subjektivitě, bude použitelné i nadále.

2. Právnická osoba

2.1.Charakteristika

Definici právnické osoby bychom v současném OZ hledali marně. Zákonodárce pouze v § 18 odst. 1 OZ konstatuje, že způsobilost mít práva a povinnosti mají i právnické osoby. Vzhledem k tomu, že tuto způsobilost přiznává už jenom fyzickým osobám, uznává právě jen tyto dva typy za subjekty práva.

Zákon v § 18 odst. 2 za právnické osoby považuje sdružení fyzických nebo právnických osob (korporace), účelová sdružení majetku (nadace), jednotky územní samosprávy (územně samostatné celky, tj. obce a kraje) a jiné subjekty, které za právnickou osobu uzná zákon (zpravidla lex specialis).

Klíčem k pozitivně právnímu pojetí právnických osob u nás je dikce § 18 odst. 2 písm. d), která – ač je systematicky zařazena nevhodně – definuje základní zásadu: právě proto, že právnické osoby vznikají z moci práva, lze za ně uznat jen ty, kterým zákon postavení právnické osoby přizná.[18] Zákonodárce tedy vychází z teorie fikce (viz dále). Výčet právnických osob v písmenech a) až c) je demonstrativní. Je všeobecně přijímáno, že právnickou osobou může být i jiná entita než korporace nebo nadace, zejména se může jednat o entity zahrnující znaky obou výslovně zmíněných osob[19].

Právní věda nepochybně správně konstatuje, že *základní rozdíl mezi osobou fyzickou a osobou právnickou spočívá již v samotné podstatě její existence. Zatímco pro fyzickou osobu je charakteristický její biosociální základ a její právní subjektivita vychází z její přirozenosti, osoba právnická je uměle vytvořená entita, která je k životu povolána silou zákona…*[20]. Je ovšem i pravdou to, co říkají autoři Černého komentáře, když poukazují a nesprávnost tohoto pohledu vzhledem k tomu, že i subjektivita fyzické osoby je přiznávána právem. Rozdíl je v tom, že zákonodárce musí subjektivitu fyzické osoby uznat, protože plyne z přirozeného práva.[21]

Toto je podloženo i na ústavní úrovni, kdy je lidská subjektivita chápána jako základní lidské právo, kdežto o právnických osobách se Listina výslovně nezmiňuje. Subjektivita je

[18] Karel Eliáš a Jiří Nykodým in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 229.
[19] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 216 - 218.
[20]FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009., s 86.
[21] Opt. cit sub 18, str. 228 – 229.

pak oběma subjektům přiznána (a v případě fyzických osob znovu přiznána) občanským zákoníkem v § 7 a § 18 odst. 1.

Jelikož zákon neposkytuje použitelnou definici právnické osoby, snaží se o její vymezení právní věda. V podstatě již od začátků existence právnických osob v římském právu se autoři snaží vymezit tyto entity. Pokusím se uvést pouze několik základních teorií a na jejich základě osvětlit pojem právnické osoby. Navzdory jejich množství, žádná není konečná a správná neboť žádná není přijímána většinou autorů[22].

2.1.1. Teorie fikce

Patří mezi teorie pozitivistické, z které vychází většinou i česká právní nauka.[23] Jedná se o *nejstarší ucelenou koncepci, která chce v obecnosti postihnout institut právnické osoby…je tradičně připisována nejprve Savignymu a jeho následníkům (Puchta, Unger).* [24]

Teorii fikce rozpracovali další autoři (nicméně není nutné pro tuto práci rozvádět jejich učení, uvádím jej zde pouze pro představu mnohosti a rozmanitosti takových teorií) a *lze specifikovat několik forem či stupňů fiktivnosti resp. reálnosti pojetí právnických osob:*

a) *Teorie personifikace.*
b) *Teorie fikce v užším smyslu.*
c) *Teorie transsubstanciace.*[25]

Frinta[26] ve své publikaci vysvětluje, že právní řád (v 19. století) již uznával existenci jiných subjektů než lidí. Teorie se toto snažila překlenout tak, že uměle vytvořila (fingovala) osobu. Existovaly tak osoby skutečné a fiktivní a s oběma druhy se jednalo stejně. U fiktivních osob se fingovala jejich reálná existence, a proto mohly být považovány za právní subjekty.

Ve své podstatě jde o to, že právnická osoba není uznána jako reálná ve skutečném světě. Její osobnost a celkovou existenci vytváří pozitivní právo.

Pokud touto teorií pohlédneme na současnou konstrukci SVJ, zjistíme, že ji lze aplikovat téměř bezezbytku. Společenství vzniká jako právnická osoba naplněním zákonných podmínek bez ohledu na vůli společníků - vlastníků. Znamená to tedy, že je to právě zákon, který tuto osobu vytváří. Nelze říci, že by tato osoba existovala bez vůle

[22] Karel Eliáš a Jiří Nykodým in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 228.
[23] FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009., s 87.
[24] FRINTA, Ondřej. *Právnické osoby*. 1. vydání. Beroun: Nakladatelství Eva Roztoková - IFEC, 2008, s. 59.
[25] HURDÍK, Jan, KATOLICKÝ, Jaroslav. *K pojetí právnických osob*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně - právnická fakulta, 1992, s. 26.
[26] Opt. cit. sub 24 str. 60.

zákonodárce. Pokud by měla existovat, muselo by to znamenat, že by byla alespoň teoreticky popsána právní vědou již dříve.

Pro člověka je těžké si představit existenci vědomí jakožto důležitého předpokladu osoby bez hmotného substrátu. Existence takové entity je možná pouze abstraktním myšlením. Nelze se k takové existenci dopracovat jinak, například smyslovým zkoumáním, tj. exaktně.

To co není projeveno ve vnějším světě v něm, nemůže ani existovat. Zákonodárce projevuje svoji vůli v zákoně a tím zakládá existenci SVJ. Dává možnost vzniku této osoby a je pouze na skutečném běhu věcí zda vznikne, nebo ne. V reálném světě samozřejmě zákonodárce věděl, že nabytím účinnosti budou vznikat tyto osoby, ale to je nyní nepodstatné. Důležité je to, že bez pozitivního vymezení by SVJ nevzniklo, nebylo by seznatelné ve vnějším světě, ergo by neexistovalo.

2.1.2. Teorie organická (reality)

Tato teorie se řadí ke škole sociologické[27]. Stojí *proti teorii fikce, která stála u zrodu konceptu právnické osoby.*[28] *Za* jejího zakladatele bývá považován O. Gierke když tvrdí, že právnická osoba je skutečná a plná, nikoliv vymyšlená osoba.[29] Předpokládá tedy reálnou existenci právnické osoby mimo právní rámec, kterou právo může pouze uznat nebo neuznat (dle svých potřeb) ale nijak nemůže negovat její existenci.

Pro podporu této teorie lze uvést reálné fungování správy domů před vznikem SVJ (ať již před vznikem SVJ bez právní subjektivity nebo s ní). Reálně existovaly domy s jednotkami, které byly ve vlastnictví různých osob. Reálně se musely (alespoň v některých) spravovat společné části budovy. Pokud se na danou problematiku díváme z tohoto úhlu pohledu, lze vypozorovat jakýsi předobraz právnické osoby. Pokud existovala alespoň jedna budova, kde vlastníci jednotek postupovali společně za účelem dosažení společného cíle, existovala imaginárně entita (společnost, společenství, osoba…), které k reálné existenci chybělo pouze uznání zákonodárce.

Na druhou stranu pokud přijmeme myšlenku toho, že existují věci imaginární, neviditelné či nadpřirozené (nepřirozené), popřeme současný pohled člověka na svět jako takový a i na samotné právo. Stejně dobře by mohly potom existovat i jiné nepřirozené osoby.

---

[27] Karel Eliáš a Jiří Nykodým in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 229.
[28] Opt. cit. sub 24 str. 65.
[29] Tamtéž str. 66.

2.2. Pojmové znaky právnických osob

Nehledě na nejednotnost teoretických náhledů na právnické osoby byly přesto vypracovány základní znaky[30], podle kterých je lze rozpoznat. *Podle závěrů judikatury (R 25/1995)* není potřeba, aby zákonodárce přímo označil určitou entitu za právnickou osobu[31], *nýbrž postačí, že zákon vlastnost právnické osoby ve vztahu k určitému útvaru přizná vymezením pojmových znaků, které jsou pro právnické osoby typické.*[32]

Různí autoři vymezují tyto pojmové znaky právnických osob dle svých vlastních názorů. *Eliáš a Havel* v učebnici občanského práva za základní znaky považují právní subjektivitu, deliktní způsobilost, vnitřní organizaci a majetkovou autonomii[33]. *Beran* v jednom ze svých článků v Právních rozhledech dává přednost majetkové samostatnosti (jež se projevuje jako smluvní i deliktní způsobilost), samostatné právní subjektivitě a organizační struktuře[34]. *Eliáš s Nykodýmem* v Černém komentáři považují za základní znaky majetkovou autonomii (čím mají na mysli schopnost nakládat s majetkem, nabývat práva a zavazovat se), identifikační znaky (název, sídlo, identifikační číslo), minimální organizační strukturu a státní příslušnost[35]. Mám za to, že se na většině znaků shodují, i když nepoužívají stejné výrazy a některé instituty vyčleňují, aby vypíchnuli, jejich důležitost a některé naopak přiřazují k sobě kvůli jejich blízkosti. Dále je uvedeno členění, které je mi svým rozložením nejbližší, neznamená to, že musí být jediné správné.

2.2.1. Právní subjektivita

O právní subjektivitě bylo již pojednáno výše, a proto ji zde nebudeme dále rozebírat. Pouze opakuji, že je to základní vlastnost každého subjektu práva a v našem právním prostředí ji právnických osobám přiznává zákonodárce v § 18 odst. 1 OZ.

2.2.2. Způsobilost k právním úkonům

Tato způsobilost znamená možnost vlastními právními úkony nabývat práv a povinností. Na rozdíl od fyzických osob nevzniká až dosažením určitého stupně vývoje (u lidí vzniká plná dosažením zletilosti), ale její vznik spadá zpravidla do stejného časového

[30] FIALA, Josef, HURDÍK, Jan, KORECKÁ, Věra, TELEC, Ivo. *Lexikon - občanské právo*. 2., rozšířené. Ostrava: Nakladatelství Jiří Motloch - Sagit, 2001, 246 - 247.
[31] Srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 6 A 95/96-24.
[32] Karel Eliáš a Jiří Nykodým in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 228.
[33] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 205.
[34] BERAN, Karel. Církevní právnické osoby. *Právní rozhledy*. 2004, 12. ročník, č. 6, s. 200.
[35] Opt. cit sub 32, str. 227.

okamžiku jako vznik právní subjektivity. Zákon uvádí v § 19a odst. 2 OZ, že tato způsobilost nastává ode dne účinnosti zápisu do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku, pokud se tam daná osoba zapisuje a zákon nestanoví jinak. V souvislosti s § 19 odst. 2 OZ se tedy bude jednat o stejný okamžik.

Naše české pojetí právnických osob, na rozdíl od pojetí evropského, rozlišuje situace, kdy jedná samotná právnická osoba (typicky svým statutárním orgánem) a kdy jedná v zastoupení (zaměstnanci či smluvní zástupci). Toto chápání vychází z nauky sovětských teoretiků, kteří přiznávali právnickým osobám způsobilost k právnímu jednání. Naproti tomu západní evropská nauka vychází z *konceptu právnické osoby jako umělé konstrukce, což vede k závěru, že tyto osoby samy nejsou způsobilé právně jednat a že za ně jednají lidé jako jejich zástupci.*[36]

Zákonodárce může omezit způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti pouze zákonem (§ 19 a odst. 1 OZ). Tímto může usměrňovat působení právnických osob žádoucím směrem, pokud zamýšlí jejich vytvoření pouze za určitým účelem. Takové omezení se vyskytuje právě v § 9 odst. 1 BytZ a zabraňuje SVJ zejména zavazovat se v oblastech, ve kterých by mohlo ohrožovat zájmy jednotlivých vlastníků. O této problematice bude pojednáno dále v kapitole zabývající se SVJ.

2.2.3. Způsobilost k protiprávním úkonům

Rubem možnosti nabývat práva je povinnost nést odpovědnost v případě, že subjekt jedná v rozporu se svými závazky. *Právnická osoba může být odpovědnostním subjektem z deliktů, jichž se dopustí její orgány nebo zástupci.*[37] Ačkoliv zákonodárce explicitně nestanoví tento druh způsobilosti, je implicitně obsažena obecně v právu se zavazovat a právu být subjektem právním.

Pro některé právnické osoby platí i zajištění jejich závazků ze strany substrátu tvořícího právnickou osobu. Například se jedná o ručení v obchodních společnostech nebo právě SVJ. Toto ručení bývá zpravidla omezeno na velikost podílu, ale u každé právnické osoby může být toto ručení upraveno různě.

Novinkou od 1. ledna 2012 je institut trestní odpovědnosti právnických osob zavedený zákonem č. 418/2011 Sb. Základní podmínky trestnosti jsou stanoveny v § 8 tohoto zákona. Musí se jednat o některý ze zákonem definovaných trestných činů (§ 7),

[36] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 205 - 206.
[37] Tamtéž str. 205.

tento čin musí být protiprávní, spáchán jménem právnické osoby nebo v jejím zájmu a musí jej spáchat osoba v určitém postavení relevantním pro danou právnickou osobu.

2.2.4. Organizační struktura

Je nezbytným předpokladem pro reálnou existenci právnické osoby. Základní rysy jsou stanoveny v zákoně, nicméně pokud se nejedná o kogentní ustanovení, je možné je upravit dle požadavků zakladatelů v zakladatelském dokumentu či ve vnitřním předpise.

Obvykle bývá vytvořen statutární orgán a orgány pomocné, nicméně hlavní slovo v existenci právnické osoby má shromáždění společníků, členů či jinak označeného substrátu. Počty členů v orgánech, způsob rozhodování, případně dělení zisku bývá podrobně upraveno vnitřním předpisem. V případě že tak není, použije se zákonná úprava.

2.2.5. Oddělení majetku

Právě oddělení majetku dodává právnickým osobám jejich relativní nezávislost na svých zakladatelích. Bez tohoto by nebylo možné mluvit o dvou druzích subjektů práva, neboť by nebyly materiálně rozděleny osoby právnické od osob je zakládajících. Dále by zcela postrádala smysl konstrukce ručení u některých právnických osob (viz výše) kdyby svým majetkem tyto osoby odpovídaly a navíc i ručily.

2.2.6. Název a sídlo

Název je nezbytnou součástí, která odlišuje jednotlivé právnické osoby navzájem a zajišťuje tak jejich jedinečnost. Problematice názvů se poměrně podrobně věnuje obchodní právo při tvorbě obchodní firmy podnikajících právnických osob.[38] Občanský zákoník se názvem zabývá v ustanovení § 19b odst. 1 a 2.

Sídlo je považováno občanským zákoníkem spolu s názvem za důležitou náležitost každé právnické osoby. Vzhledem ke své abstraktní povaze je nutné, aby měla právnická osoba místo, kde se může skutečně setkávat s ostatními právními subjekty, kde jí bude doručováno, kde bude mít své vedení (statutární orgán).

2.3. Právnická osoba de lege ferenda

U právnických osob se i nadále budou rozlišovat dvě fáze při vzniku. První bude dle § 122 NOZ ustavení, které se bude činit zakladatelským právním jednáním, zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo jinak pokud tak stanoví zákon. Druhou fází bude samotný vznik právnické osoby. Pro ten bude relevantní zápis do veřejného rejstříku nebo

[38] ELIÁŠ, Karel, BEJČEK, Josef HAJN, Petr, JEŽEK, Jiří. *Kurs obchodního práva*: *Obecná část, soutěžní právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 111 - 123.

účinnost zákona pokud bude právnická osoba vytvořená zákonem. Obdobně dvoufázově budou právnické osoby zanikat.

Nový občanský zákoník bude nově rozlišovat pouze tři typy právnických osob. Prvním bude korporace, jež bude tvořena jednou a více osobami a jejíž úprava začíná § 210 NOZ Druhým typem bude v novém občanském zákoníku fundace jakožto právnická osoba vytvořená majetkem vyčleněným k určitému účelu s úpravou začínající § 303. A konečně třetí typ ústav, tj, právnická osoba ustavená za účelem provozování určité činnosti užitečné společensky nebo hospodářsky s využitím své osobní a hospodářské složky. Úpravu ústavu nalezneme od § 402 dále.

Nový kodex obsahuje podstatně větší množství ustanovení, týkající se těchto výše zmíněných pojmových znaků. Nová úprava právní subjektivity, tj. právní osobnost, byla již popsána výše, a proto se jí zde již nebudeme zabývat.

Způsobilostí k právním úkonům se v novém občanském zákoníku (§ 15 odst. 2 NOZ) nově nazývá svéprávností a znamená možnost právně jednat. Nelze se jí vzdát zcela ani z části (§ 16 NOZ). Dle ustanovení § 151 NOZ zákon stanoví, popřípadě zakladatelské právní jednání určí, jakým způsobem a v jakém rozsahu členové orgánu právnické osoby za ni rozhodují a nahrazují její vůli. Zde dochází k podstatné změně oproti staré právní úpravě, když se zákonodárce odpoutává od sovětské nauky a přiklání naopak k nauce kontinentální Evropy.[39]

Deliktní způsobilost vyplývá ze způsobilosti právně jednat. Dle § 2894 NOZ povinnost nahradit jinému (subjektu) újmu zahrnuje vždy povinnost k náhradě újmy na jmění (škody). Z tohoto ustanovení tedy nevyplývá, že by se nemělo aplikovat na právnické osoby.

Organizační struktura (§ 151 an. NOZ), oddělení majetku právnické osoby, název (§ 132 an. NOZ) a sídlo (§ 136 an. NOZ) se budou nově používat pro všechny právnické osoby nehledě na jejich zaměření. Odpadá duplicita zavedená současným občanským a obchodním zákoníkem. Nicméně podrobný rozbor těchto institutů není důležitý pro tuto práci a tudíž se jimi nebudeme dále podrobněji zabývat.

[39] Srov. kapitolu 2.2.2.

3. SVJ

3.1. Charakteristika a vývoj

SVJ jako institut bytového vlastnictví je zakotveno v zákoně č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů). V 9. paragrafu BytZ je vymezeno SVJ jako právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Co se rozumí společnými částmi domu, je legislativně stanoveno v § 2 písm. g). Jsou to části domu určené pro společné užívání, zejména pak základy, střecha, schody, chodby atp. včetně rozvodů energií, antény a jiných společných zařízení, i když jsou umístěny mimo dům (jedná se tedy o příslušenství domu jako věci hlavní).

Zákonodárce využívá svého kreačního práva a v souladu se zásadou legality a fikčních teorií právnických osob vytváří právnickou osobu zvanou společenství vlastníků jednotek. Že se jedná o právnickou osobu, vychází z legální definice právnických osob, obsažené v § 18 odst. 2 písm. d) OZ neboť zákon výslovně uvádí, že SVJ je právnickou osobou.

V současné době však neexistuje jediné společenství vlastníků jednotek. Kromě toho s právní subjektivitou existuje ještě jedno v podobně non subjektu. Jde o původní koncepci vytvořenou zákonem o vlastnictví bytů. *Změnu směrem k personifikaci společenství představovala až novela zákona, publikovaná pod č. 103/2000 Sb.*[40]Nicméně tato stará forma SVJ stále existuje.

SVJ tedy získalo právní subjektivitu novelou zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. Nicméně jednoduché to nebylo, neboť byla tato novela napadena skupinou 60 poslanců. Ústavní soud[41] však jejich stížnost neuznal za opodstatněnou a jimi navrhované zrušení některých částí zákona zamítl, resp odmítl.

Ústavní soud neshledal předmětnou novelu retroaktivní, ani přiznání právní subjektivitě non subjektu a vytvoření z něj právnické osoby neshledal nad rámec dispozice demokratického zákonodárce.

[40] PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?. *Právní fórum*. 2010, roč. 2010, č. 6, s. 280.
[41] Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

K pojetí úpravy bytového spoluvlastnictví se Ústavní soud ve svém nálezu vyjadřuje takto: *„právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí).“*

3.2. SVJ jako PO

To, že zákonodárce přiznává této entitě postavení právnické osoby, znamená, že jí i přiznává právní subjektivitu. Toto tvrzení není podložené výslovným zákonným ukotvením, nicméně to vychází z právní teorie.

Teorie rozlišuje několik základních druhů právnických osob. O které se přesně jedná? Na to částečně odpovídá občanský zákoník v § 18 odst. 2 a částečně již zmíněná právní nauka. Konkrétně jde o korporace (jakožto sdružení osob odlišných od dané právnické osoby), nadace (účelové sdružení majetku), jednotky územní samosprávy (obce a kraje), ústavy (kombinace nadace a korporace) a konečně sběrná kategorie právnických osob označovaná jako hybridní útvary.[42]

Samotný zákon o vlastnictví bytů přímo nespecifikuje o jaký druh právnické osoby se v případě SVJ jedná. Pokud vyjdeme ze zákona, zjistíme, že společenství vzniká v domě s nejméně 5 bytovými jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví různých osob. *Tres faciunt collegium* říká klasická právnická poučka a v tomto případě collegium znamená SVJ. A znamená také to, že SVJ je sdružením fyzických nebo právnických osob, ergo korporací. Přesněji řečeno *společenství patří mezi sdružení fyzických a právnických osob [§ 18 odst. 2 písm. a) obč. z.]; je vždy soukromoprávní korporací.*[43]

Na rozdíl od jiných korporací se členem nemůže stát kdokoliv. Členství podmiňuje právě vlastnictví jednotky[44] v domě, ve kterém SVJ vzniká (nebo již vzniklo). Exkluzivita členství vázaná na vlastnictví části domu dává zákonodárci možnost vytvořit takový subjekt, jehož členové se budou podílet na společné správě domu. To souvisí i se skutečností, že SVJ vzniká bez přímé vůle jeho členů. Jediný způsob jak ovlivnit vznik členství je nesplnit podmínky pro vznik SVJ dané § 9 odst. 3 BytZ. Další možností pro

[42] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 209 - 217.
[43] DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 250.
[44] Může se jednat o jednotku bytovou či nebytovou (i pokud je zatím pouze rozestavěná), srovnej § 2 písm. h) BytZ.

nevstoupení do již vzniklého SVJ je nenabývat předmětnou jednotku, což je jistě nereálná možnost pokud má o nabytí jednotky (vstupující) subjekt zájem.

Dalším aspektem, proč je SVJ zvláštní právní konstrukcí, je jeho vznik. SVJ vzniká přímo ex lege, není potřeba zápisu ve veřejném rejstříku (jak je tomu například u obchodních společností) neboť zvláštní zákon stanoví jinak k obecné úpravě v občanském zákoníku. SVJ potřebuje dle § 10 odst. 1 BytZ zápis do rejstříku vedeného soudem, který vede obchodní rejstřík[45] a vzhledem k tomu, že SVJ vzniká po splnění podmínek § 9 odst. 3 BytZ dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí poslednímu z vlastníků, jedná se o zápis deklaratorní. Uplatní se vztah speciality zákona o vlastnictví bytů k občanskému zákoníku.

Již výše je uvedeno, že schopnost mít práva a povinnosti je nazývána právní subjektivitou. Od tohoto faktu se odvíjí veškeré další chápání zkoumaného fenoménu. Samotná vlastnost mít práva a povinnosti v podstatě definuje právní subjekt. Díky právní subjektivitě se subjekt může zavazovat, mít práva přímo přiznaná zákonem nebo si vytvářet vlastní práva v interakci s jinými subjekty.

Zákon výslovně omezuje právní subjektivitu SVJ a stejně tak omezuje i způsobilost k právním úkonům. Někteří autoři se přiklánějí k názoru, že toto omezení má povahu teorie ultra vires. *Doktrína ultra vires se pravidelně chápe v tom smyslu, že právnická osoba smí činit jen taková právní jednání, ke kterým je oprávněna podle svého zakladatelského dokumentu; k právním jednáním, která toto překračují, není vůbec způsobilá a taková právní jednání pak nejsou neplatná, nýbrž přímo nicotní (nulitní).*[46]

Společenství je však založeno zákonem, nikoliv zakládajícím dokumentem. Navíc je i zákonem omezeno a proto nelze souhlasit s aplikací této teorie na SVJ.[47]

Výhody správy společných částí budovy skrze právnickou osobu jsou mnohé. Ačkoliv SVJ nemá žádné vlastnické právo k předmětu spoluvlastnictví, hlavní výhodou je možnost přenechání výkonu práv a povinností na společný subjekt, který je tvořen spoluvlastníky a tím pádem je velká pravděpodobnost toho, že tento výkon práv a povinností bude ve společném zájmu všech zúčastněných.

[45] Obchodní rejstřík je definován v § 27 zákona č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů (obchodní zákoník). Na odpověď, který soud je soudem rejstříkovým, potřebujeme § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb. (osř) ve znění pozdějších předpisů, kde je uveden jako věcně příslušný krajský soud, místní příslušnost se pak odvíjí od § 85 odst. 3 osř, tj. obecného soudu dle sídla SVJ (právnické osoby)

[46] DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 248. ISBN 978-80-7357-280-8.

[47] Tamtéž.

3.3. Znaky PO v SVJ

Pojmové znaky právnické osoby charakterizují a odlišují je tak od ostatních subjektů práva a dovolují nám je teoreticky zkoumat. Na tomto místě se pokusím vymezit SVJ pomocí znaků uvedených v kapitole 2.2.

3.3.1. Právní subjektivita SVJ

Nejdůležitějším znakem každé právnické osoby je právní subjektivita. Již Viktor Knapp poukazuje na to, že *problém právnické osoby, resp. právní osobnosti, je problém právní subjektivity.*[48] Zákon hovoří o subjektivitě SVJ pouze nepřímo, když mu přiznává postavení právnické osoby. Ovšem toto oprávnění je velmi důležité pro celou koncepci bytového práva a vlastnictví vůbec.

Tím, že je dána subjektivita, je usnadněn výkon společných zájmů všech vlastníků ve společenství sdružených. Zastřešující entita v podobě SVJ vykonává prostřednictvím svého výboru společenství (bude o něm pojednáno dále) správu společné nemovitosti bez nutné přímé účasti ostatních spoluvlastníků. Překonává se tak těžkopádnost klasického spoluvlastnictví s velkým počtem spoluvlastníků. Není nezvyklé, že společenství vzniká v panelových a činžovních domech, kde na jeden vchod může připadat desítky jednotek.

Na druhou stranu právě tato skutečnost jednoduchého zastupování společných zájmů je potencionálně velmi riziková. V případě, že by výbor nevykonával své pravomoci v zájmu společenství, mohl by tím poškodit velké množství lidí. Z tohoto důvodu je zřejmě subjektivita omezena pouze na okruh záležitostí týkajících se správy a provozu společných částí domu.

3.3.2. Způsobilost k právním a protiprávním úkonům SVJ

Také způsobilost k právním úkonům SVJ je omezena na oblast, pro kterou bylo společenství zřízeno. *Jestliže bude jednat statutární orgán (výbor společenství) v intencích ustanovení § 9 odst. 1 a § 9a BytZ, je tímto jednání společenství vždy vázáno; překročí-li je však, jedná se o jednání nulitní (nicotné), resp. V dikci § 39 OZ – absolutně neplatné.*[49]

V § 39 OZ je stanovena absolutní neplatnost úkonu, která je zapříčiněna rozporem se zákonem nebo jeho obcházením. Vzhledem ke konstrukci právní subjektivity a způsobilosti k právním úkonům SVJ v zákoně, kdy je jasně uvedeno kdy může SVJ právně

[48] KNAPP, Viktor. O právnických osobách. *Právní rozhledy*. 1995, č. 10, s. 980.
[49] DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 248.

jednat, je takový výklad o absolutní neplatnosti v souladu s právním řádem. Konstrukce omezené právní způsobilosti SVJ je záměrná, chrání totiž ostatní spoluvlastníky před zvůlí statutárního orgánu.

Způsobilost k protiprávním úkonům je rubem způsobilosti k právním úkonům. Primárně odpovídá za své jednání společenství jako celek svým vlastním majetkem. Nově od 1. ledna 2012 je společenství i trestně odpovědné dle podmínek zákona č. 418/2011 Sb. o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim.

Nezvyklým institutem v oblasti odpovědnosti je možnost ručení jednotlivých vlastníků jednotek (až do výše ceny jednotky[50]). Zákon výslovně stanoví v § 12 BytZ, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich vlastnických podílů. Dále pak v souladu s ustanovením § 13 odst. 7 BytZ ručí vlastníci za závazky SVJ v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů.

3.3.3. Organizační struktura SVJ

Organizační strukturu jako další znak právnické osoby vymezuje zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 7 an. Ve společenství existují minimálně 2 orgány. Statutární orgán, který je alespoň 3 členný a nazývá se výbor, nebo pověřený vlastník. Za výbor jedná jeho předseda, v případě písemného právního úkonu potřebuje podpis dalšího člena výboru. Z povahy věci je jasné a také zákon to výslovně stanovuje, že v případě, že je ustanoven pověřený vlastník, podepisuje se pouze on.

Výbor společenství je tím orgánem, který jedná jménem SVJ. To znamená, že jako jediný subjekt zavazuje společenství přímo, neboť představuje samotné společenství, je jeho personifikací.

Důležitým aspektem je složení výboru. Do výboru se volí zástupci na shromáždění vlastníků a jejich funkční období je pětileté. Pro platnost volby je potřebné splnit dvě kritéria. Zaprvé shromáždění musí být usnášeníschopné, to znamená, že se musí dostavit nadpoloviční množina vlastníků. Člen výboru je zvolen, pokud pro něj hlasuje absolutní většina vlastníků jednotek (taková, která má absolutní, tj. nadpoloviční většinu všech hlasů).

„S ohledem na postavení výboru ve struktuře orgánů společenství a na pravomoci, jež mu zákon svěřuje, je volba členů výboru z povahy věci vždy významným rozhodnutím a má zásadní dopad do postavení společenství a jeho členů. Usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru je proto vždy důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona

[50] Srov. ustanovení § 9 odst. 2 BytZ.

o vlastnictví bytů. Jsou-li voleni všichni členové výboru, může přehlasovaný vlastník napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého z členů výboru."[51]

Druhým orgánem, tím důležitějším z pohledu samotné právnické osoby, je shromáždění vlastníků jednotek. Jedná se o nejvyšší orgán, schvaluje stanovy, volí členy výboru, rozhoduje o domu. Musí se scházet alespoň jednou ročně.

Jaké účinky má rozhodnutí kterého orgánu společenství objasňuje rozsudek Nejvyššího soudu: *„usnesení shromáždění vlastníků jednotek není právním úkonem společenství (obdobně jako např. usnesení valné hromady akciové společnosti není právním úkonem této společnosti); právní úkony může jménem společenství činit pouze jeho statutární orgán, jímž je podle § 9 odst. 13 zákona výbor společenství."*[52]

Důležitost správného fungování orgánů SVJ lze spatřovat především ve výše zmíněné sankci neplatnosti právního úkonu v případě, že výbor překročí svou působnost. Zákon speciálně neupravuje odpovědnost statutárního orgánu při výkonu této funkce. Znamená to, že se použije obecná úprava. Domnívám se, že by bylo vhodné alespoň základní rysy odpovědnosti zahrnout do právní úpravy zákona o vlastnictví bytů. Vzhledem k množství společenství a obecnému právnímu povědomí dochází a bude docházet k tomu, že do důležitých funkcí budou jmenováni laici. Pro takové osoby by bylo vhodné vymezit jejich práva a povinnosti v jednom právním předpise aby se minimalizovala možnost způsobení škod ostatním spoluvlastníkům.

3.3.4. Majetková samostatnost SVJ

SVJ má možnost nabývat vlastní majetek v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 poslední věta. Bude se jednat především o technické zařízení (jako například kotelny, sklady), úklidové prostředky ale zejména půjde o zálohy na správu společných částí nemovitosti. Jelikož je SVJ právnickou osobou, může mít zřízen bankovní účet na své jméno a z něj čerpat. Lze pouze doporučit přesnou úpravu ve stanovách pro lepší kontrolu ostatními spoluvlastníky.

3.3.5. Název a sídlo SVJ

Problematika názvu a sídla SVJ se jeví na první pohled velmi jednoduchou. Nicméně objevují se zde některé problémy, o kterých je potřeba se zmínit. Tak nejprve jelikož SVJ vzniká ex lege a bez vůle vlastníků jednotek, vytváří se tak nový právní subjekt, který by měl splňovat všechny náležitosti pro vznik takového subjektu.

[51] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010.
[52] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.

Hlavním identifikačním znakem každé právnické osoby je název a sídlo, jak normuje občanský zákoník v § 19b a § 19c. Problém je ten, že okamžikem vzniku SVJ se rozumí splnění zákonných podmínek a doručení poslední listiny dokládající vklad vlastnického práva. Bohužel v případě právnické osoby jde pouze o osobu fiktivní, která nemá vlastní biologické tělo, a tudíž nemá vlastní vůli. Jak tedy může mít určeno jméno a sídlo v okamžiku svého vzniku, když objektivně toto splnitelné není? U ostatních právnických osob je tato svízel řešena dvoufázovostí zakládání, kdy je osoba nejprve prvním krokem založena a druhým krokem (zápisem do veřejného rejstříku) vzniká. *Je tedy pochybné, zda vůbec svědčí vzniknuvšímu společenství právo používat název, na němž se dosud vlastníci v rámci shromáždění nedohodli*[53]. Řešením by byla zákonná domněnka stanovující název a sídlo dle polohy nemovitosti, kdy sídlem a názvem by byla adresa předmětného domu, ve kterém SVJ vzniká. Bylo by poté na ustavující schůzi, aby si určila název jiný nebo aby si ponechala název určený zákonem.

Vrchní soud v Praze zpřesňuje hubený § 9 odst. 14 písm. a) BytZ svým rozsudkem následovně: *„Sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačné určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek. Název společenství musí být takový, aby v něm byl dostatečně určitě označen dům, jenž je na jednotky rozdělen a v němž společenství vzniklo. Kromě čísla popisného domu musí název obsahovat uvedení obce, a je-li rozdělena na ulice, i označení ulice.“*[54]

3.4. Tvorba vůle v SVJ

Dalším pozitivním aspektem je relativní akce schopnost. Ta je zajištěna způsobem tvorby vůle právnické osoby. V případě obyčejného jednání navenek tvoří vůli a právně jedná pouze jeden nebo tři lidé. To zajišťuje snadnou komunikaci mezi nimi a tím pádem i větší šanci na nalezení konsenzu. Naopak při důležitějším jednání bude zpravidla předcházet rozhodování a hlasování na shromáždění vlastníků jednotek.

Důležitým aspektem pro činnost SVJ je tedy hlasování. Pro hlasování jsou důležitá dvě čísla. Prvním je počet zúčastněných na hlasování, v zákoně označované jako usnášení

[53] VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, č. 10, s. 442.
[54] Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn.. 7 Cmo 956/2000.

schopnost. Je tvořena ne počtem spoluvlastníků, ale poměrem jejich podílů k celkové ploše. Důvodem pro takovou konstrukci je samozřejmě snaha zohlednit míru zájmu na společné věci. Ten vlastník s větším podílem by měl mít větší právo na rozhodování než vlastník s menším podílem. Spravedlivým se zde tedy zdá právě plocha, kterou každý vlastní.

Na druhou stranu právě poměrná velikost, udávaná nejčastěji zlomkem, vede ke komplikacím při výpočtu součtu hlasů v případě, kdy je dům tvořen mnoha různě velikými jednotkami. Rozhodně by pro praxi bylo vhodnější a jednodušší, kdyby rozhodovaly pouze metry čtverečné, například zaokrouhlené dolů na celé metry. Jednomu metru plochy by odpovídal jeden hlas a celé hlasování by bylo jednodušší a hlavně přehlednější.

Druhým podstatným číselným údajem je pak samozřejmě kvórum. Zákon rozlišuje několik situací, pro které, aby bylo rozhodnutí přijato, vyžaduje různý počet hlasů.

Nejobyčejnější věci, jako například rozhodnutí o úklidu společných prostor, vyžadují prostou většinu, existuje také ¾ většina a dokonce o některých věcech je potřeba aby hlasovali všichni. Toto rozčlenění zajišťuje, že i když některý ze spoluvlastníků nebude přítomen, o důležitých věcech se nerozhodne bez něj a naopak není potřeba všech, aby se rozhodlo o méně podstatných záležitostech.

Navíc zákon poskytuje zvýšenou ochranu těm spoluvlastníkům, kteří byli přehlasováni. Pokud se jedná o důležitém zájmu, mohou se takoví spoluvlastníci obrátit na soud. Ten pak rozhodne o dané otázce. Soud také na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka ingeruje do vnitřních záležitostí SVJ v případě rovnosti hlasů, a nebo pokud nelze jinak dosáhnout dohody.

„Smyslem právní úpravy je zajistit ochranu práv jednotlivých vlastníků jednotek…před protiprávním postupem těch osob, které majíce potřebnou většinu hlasů prosadily na zasedání shromáždění přijetí určitého usnesení.“[55]

Důležitost ochrany spoluvlastníků podtrhuje i velmi podnětný a zajímavý rozsudek Vrchního soudu v Praze[56], který vztahuje ochranu zákonem poskytovanou přehlasovaným vlastníkům i těm vlastníkům, kteří nebyli přítomni rozhodování shromáždění vlastníků jednotek. Musí být ovšem splněna podmínka, že na shromáždění nebyl takový vlastník přítomen „*v důsledku jejího chybného svolání, tedy svolání jsoucího v rozporu se zákonem*

[55] DVOŘÁK, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, 6/2010, s. 260.
[56] Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009-9.

a stanovami společenství. Požadavek žalobce v takovém řízení může kromě jiného znít i jen na to, aby soud vyslovil neplatnost shromážděním přijatého rozhodnutí (usnesení).“

To, že judikatura připouští i pouhé vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků, bez toho aniž by bylo usnesení v rozporu s důležitým zájmem, je odrazem důležitosti rozhodování v rámci SVJ. Jde o základní právo každého vlastníka být přítomen rozhodování a podílet se tak na výkonu společných práv.

Skutečnost, že vlastník nebyl řádně pozván[57], by totiž znamenala, *„že porušením povinností ze strany společenství resp. jeho orgánů (popřípadě svolávajících členů společenství) vedoucího k tomu, že některý vlastník jednotky nebyl na schůzi shromáždění pozván, by takovému vlastníkovi bylo znemožněno účinně bránit svá práva ve vztahu ke shromážděním přijatým rozhodnutím u soudu, pokud by nebyl považován za přehlasovaného vlastníka. Takový výklad není přípustný, neboť porušení zákona a stanov společenství znamenající porušení práv vlastníka jednotky nemůže požívat ochrany práva.“*[58]

V rozsudku Vrchního soudu se rovněž řeší otázka, co lze z rozporovaným rozhodnutím shromáždění dělat. Jestli je přípustná jeho změna, a tím pádem je přípustné nahrazení vůle právnické osoby soudím uvážením, nebo jeho pouhé zrušení s tím, že právnická osoba se s danou situací musí vypořádat sama dle své pozice (tj. přijmout nové rozhodnutí, nebo nepřijímat stejné rozhodnutí). Zákon stanovuje v § 11 odst. 3 BytZ pouze vágní a blíže neurčitou možnost přehlasovaného vlastníka požádat soud o rozhodnutí.

Vrchní soud dochází k názoru, že je přípustné nahradit rozhodnutí SVJ vlastním (soudním) rozhodnutím, nicméně není proti zákonu pouze dané rozhodnutí zrušit a ponechat zbytek na orgánech SVJ. *„K tomuto závěru lze dojít i argumentací a maiore ad minus, a minore ad maius, tedy od většího k menšímu a od menšího k většímu, když jestliže soud může nahradit přijeté usnesení shromáždění, tedy fakticky jej změnit resp. zrušit a rozhodnout jinak, není důvodu, aby nemohl toto usnesení toliko "zrušit", tedy prohlásit jej jen za neplatné.*[59]

Za důležité považuji také skutečnost, že přehlasovaný vlastník se nemůže změny rozhodnutí domáhat jiným způsobem, než tím uvedeným v § 11 odst. 3 BytZ. Jedná se o úpravu speciální, která vylučuje možnost žalovat na určení právního vztahu ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ.

[57] Řádným pozváním musíme rozumět především předepsané doručení pozvánky (forma, dostatečný časový předstih), její úplnost (uvedení všech bodů jednání), svolání osobou k tomu pověřenou (člen výboru SVJ).
[58] Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009-9.
[59] Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009-9.

Co je oním důležitým zájmem je potřeba vyložit s ohledem na judikaturu. Pro soudy se *důležitou záležitostí - ve smyslu citovaného ustanovení - rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití.*[60]

Na tomto místě bych rád poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR[61] týkající se žaloby přehlasovaných spoluvlastníků vůči SVJ. V případu šlo o to, že žalobci požadovali zabudování zábradlí na schodiště z důvodu zmenšené pohyblivosti jednoho z nich. Ostatní spoluvlastníci jeho návrh na shromáždění vlastníků jednotek zamítli a ti se obrátili na soud, neboť tuto záležitost považovali za velmi důležitou a domáhali se rozhodnutí soudu dle § 11 odst. 3 BytZ. Věc se dostala až před NS.

Otázkou předloženou k rozhodnutí bylo, kdo je pasivně legitimován v případě podání této žaloby. Zda celé SVJ jakožto právnická osoba jak tvrdil žalobce, který se opíral o ustanovení § 11 odst. 1 a 3 BytZ, nebo ostatní spoluvlastníci, jak tvrdilo žalované SVJ.

„Ze znění zákona přímo nevyplývá, kdo má být pasivně legitimován v takovém sporu, z povahy věci však vyplývá, že jde o spor mezi členy společenství vlastníků jednotek navzájem, nikoliv mezi členem společenství a společenstvím samotným. Opačný výklad zaujatý soudem prvního stupně by byl vnitřně rozporný a neodpovídal by znění a smyslu zákona" tvrdí v předmětném rozsudku Nejvyšší soud.

Tento případ se později dostal před Ústavní soud, který rozhodnutí Nejvyššího soudu a Městského soudu v Praze zrušil právě kvůli porušení ústavního práva na soudní ochranu dle čl. 6 Evropské úmluvy a čl. 36 Listiny základních práv a svobod.

Názor Ústavního soudu na daný případ je následující: *„Je proto naprosto evidentní, že hlasování podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je sice rozhodováním ve vztahu mezi spoluvlastníky, a to i tehdy, je-li společenství vlastníků jednotek právnickou osobou…avšak existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je toto hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu - shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (plurality spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 i.f. zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu,*

[60] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007.
[61] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2381/2002.

jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek".[62]

Výklad nejvyššího soudu vede dle mého názoru k dalšímu omezení subjektivity SVJ nad rámec zákonné úpravy. Domnívám se, že přijetím tohoto výkladu se zmenšuje význam SVJ jako právnické osoby, a naopak se zvýrazňuje prvek podílového spoluvlastnictví. Jde o to, že úprava SVJ je poměrně vágní a neupravuje dopodrobna všechny vztahy vznikající uvnitř společenství. Pakliže je SVJ právnickou osobou, která tvoří vlastní vůli, měla by být i subjektem soudního řízení, které se vede v důsledku projevu této vůle. I když zákon výslovně vylučuje použití úpravy podílového spoluvlastnictví na vztahy netýkající se bytové jednotky, tento výklad nejvyššího soudu úpravu v občanském zákoníku akceptuje.

Pokud rozhoduje vrcholný orgán právnické osoby otázku týkající se působnosti právnické otázky, mělo by být rozhodnutí projevem vůle právnické osoby. V opačném případě by rozhodovali vlastníci jednotek a zavazovali by tímto rozhodnutím sebe a ne právnickou osobu, kterou sami tvoří. Je sporné, zda-li pokud vlastníci rozhodují o vnitřních záležitostech (rozhodnutí se týká pouze vlastníků jednotek, nezasahuje do práv 3. osob) netvoří vůli právnické osoby, nebo naopak tvoří vůli právnické osoby vždy. Já osobně se kloním ke druhé možnosti, že totiž tvoří vůli SVJ.

Analogická situace je obchodním právem řešena rozdílně. Společníci společnosti s ručením omezeným mohou podat návrh dle § 131 obchodního zákoníku na vyslovení neplatnosti usnesení valné hromady. V tomto ustanovení je zohledněna osobnost společnosti s ručením omezené a návrh se podává proti ní.

Dle mého názoru měl Nejvyšší soud připustit pasivní legitimaci SVJ a spíše než analogii podílového spoluvlastnictví použít analogii jiné právnické osoby tvořící svou vůli ve svém nejvyšším orgánu. I když jde o spoluvlastnictví společných prostor, to, že se rozhodovalo na zasedání vlastníků jednotek, by mělo převážit nad tím, že se jedná o spoluvlastnictví daného prostoru a nakládáním s daným společným prostorem.

Nyní, dle aktuální judikatury nejvyššího soudu, je zastáván názor shodný s názorem Ústavního soudu. Rozsudek Nejvyššího soudu z roku 2010 se přiklání k názoru, že rozhodování shromáždění vlastníků jednotek je projevem vůle právnické osoby a přiznává mu způsobilost být subjektem soudního řízení. Právní věta tohoto rozhodnutí zní následovně: *„Jen v případě, že v době, kdy došlo na shromáždění vlastníků ke hlasování, při kterém byli žalobci přehlasováni, bylo společenství vlastníků jednotek právnickou*

[62] Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04.

osobou, bylo toto společenství také pasivně legitimováno v žalobě podle § 11 odst. 3 zákona č. 74/1994 Sb.; pokud sdružení v době hlasování právní subjektivitu nemělo, byli legitimováni ostatní vlastníci jednotek.“ [63]

3.5.Statutární orgán a jednání jménem SVJ

SVJ jako každá jiná právnická osoba nemůže jednat vlastním tělem, které postrádá, ale musí jednat svými orgány nebo zástupci jak je upraveno v § 20 odst. 1 OZ. Shodné stanovisko zaujímají i soudy: *„právní úkony může jménem společenství činit pouze jeho statutární orgán, jímž je podle § 9 odst. 13 zákona výbor společenství.“*[64] Úprava v zákoně o vlastnictví bytů týkající se statutárního orgánu je však velmi zdrženlivá v oblasti podmínek ustavení a fungování statutárního orgánu. Proto se na tuto problematiku nyní podíváme podrobněji.

3.5.1. Výbor

Zákon předpokládá, že výbor společenství bude tříčlenný nebo jednočlenný. Zákon však nic podrobnějšího nestanoví. Podrobnější představu zákonodárce o složení výboru můžeme nalézt ve vzorových stanovách vydaných nařízením vlády. Nicméně vzhledem k možnosti upravit si vnitřní záležitosti samostatně mne dovádí k tomu, že je nelze používat jako nejdůležitější vykládací pravidlo. Kdyby zákonodárce chtěl danou problematiku upravit závazně, vložil by ji do zákona. Jelikož tak neudělal, dá se předpokládat, že neměl zájem na právní závaznosti pravidel ve vzorových stanovách uvedených.

První otázkou, kterou se je třeba zabývat, je kdo se může stát členem výboru. Zákon žádné speciální podmínky nevyžaduje. Vzorové stanovy vyžadují dosažení 18 let a způsobilost k právním úkonům. Členem dle stanov nemůže být osoba právnická.

Nicméně vzorové stanovy nejsou právně závazné, jelikož se dají změnit. Z toho důvodu může být ve statutárním orgánu i právnická osoba. Pakliže bude právnická osoba vlastníkem jednotky, neexistuje důvod, proč by nemohla vykonávat i funkci ve statutárním orgánu. Obdobný názor zastává i odborná veřejnost.[65]

[63] Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1571/2009.
[64] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.
[65] DITMAROVÁ, Martina. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2010, 6/2010, 285 - 287.

Dalším předpokladem je vlastnictví jednotky ve společenství, tj. členem výboru může být pouze člen společenství. Takové omezení není v zákoně přímo stanoveno, odborná veřejnost jej dovozuje výkladem.[66]

Alternativním pohledem na věc bychom podmínku členství ve výboru nemuseli podmiňovat členstvím ve společenství.[67] Jestliže zákon nic takového nevyžaduje, a jelikož se nacházíme v právu soukromoprávním, kde je dovoleno vše, co není zakázáno, můžeme tuto podmínku vyloučit. Pakliže nikdo nechce být členem výboru z vlastníků jednotek a zároveň panuje shoda ve společenství na ustavení jiného (cizího) subjektu jako statutárního orgánu, nic by jim v tom nemělo bránit. Shodný názor zastává i Martina Ditmarová.[68]

Dokonce by mohly existovat speciální subjekty zaměřené na výkon funkce statutárního orgánu ve společenstvích vlastníků jednotek, pro něž by taková činnost byla podnikáním. Taková konstrukce by však byla velmi komplikovanou ohledně vzájemných práv a povinností a jistě by se zvedla velká vlna protestů.

3.5.2. Jednání

Právě možnost právního jednání navenek je hlavním projevem právní subjektivity. Primárně jedná navenek statutární orgán.

Jakým způsobem přesně zavazuje výbor společenství, upravuje § 9 odst. 13 BytZ. V případě písemné formy smlouvy se rozlišují dvě varianty. Pokud je výbor tří členný, je potřeba dvou podpisů, přičemž jeden musí být předsedy. Pokud je ustanoven pověřený vlastník, postačí jeho podpis. Pro ostatní záležitosti platí, že za SVJ jedná předseda výboru.

---

[66] NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM Jaroslav, HOLEŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*: *Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011 s. 116.
[67] ČÁP, Jiří, SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 131 - 132.
[68] opt. cit sub 63 str. 283 – 289.

4. Srovnání SVJ s ostatními formami

Na tomto místě bych rád poznamenal, že existují i jiné formy společné správy domu, které teoreticky připadají v úvahu v případě úpravy nakládání a správy se společnou věcí. Zákon se vydal směrem vytvoření speciální právnické osoby tvořené jednotlivými spoluvlastníky, což není zrovna ta nejjednodušší a nejlehčí cesta. Klade poměrně vysoké nároky na jednotlivé konkrétní spoluvlastníky v tom směru, že jsou jmenováni na vedoucí funkce a musí jednat za ostatní.

Současná právní úprava poskytuje několik dalších možných forem společného výkonu práv a povinností. Kromě již zmíněné speciální právnické osoby (jak s plnou, tak i s omezenou právní subjektivitou) lze poukázat na klasickou konstrukci podílového spoluvlastnictví, smlouvu o sdružení a občanské sdružení. Zákonodárce mohl díky svému výsadnímu postavení vytvořit i úplně jinou, novou formu.

Nyní se pokusím srovnat jednotlivé formy, vypíchnout jejich přednosti i zápory. Na základě těchto poznatků pak bude možné zhodnotit výběr zákonodárce a případně doporučit změny.

4.1. Právnická osoba

O právnických osobách zde bylo již napsáno dost, proto zde pouze zmíním některé právnické osoby vhodné pro společnou správu budovy a porovnám je se současně platnou úpravou.

4.1.1. SVJ

Jednak je důležité říci, že v případě vzniku speciální právnické osoby nedochází fakticky ke vzniku spoluvlastnictví na této osobě nebo na jejím majetku. Jelikož se jedná o vlastní právní subjekt, má vlastní majetek a spravuje jej samostatně. V případě SVJ navíc nedochází k přesunu vlastnických práv společných částí domu na tuto právnickou osobu, nýbrž pouze k obstarávání společných zájmů, jak je definuje zákon o vlastnictví bytů. Spoluvlastnictví tedy i nadále náleží vlastníkům jednotek a nic na tom nemění existence správce v podobě SVJ.

Zákonem vytvořený subjekt má postavení jakéhosi správce společné věci. Jeho osobní zainteresovanost na dobrém výkonu svěřené správy je pojištěna tím, že jej mohou tvořit pouze spolumajitelé společných částí. Tím je zajištěn, alespoň teoreticky, výkon oprávnění skrze právnickou osobu ku prospěchu jejích členů.

Důležitým aspektem rozhodování je hlasování. O hlasování bylo pojednáno již výše, a proto pouze shrnu nejpodstatnější body.

Zaprvé existují různě důležité otázky, kterými se SVJ musí zabývat. Pro rozčlenění těchto otázek a zohlednění jejich významu vyžaduje zákon různé počty hlasů. Je tak zajištěna alespoň základní ochrana obou stran hlasování. Jedni mají šanci prosadit svou vůli, aniž by potřebovali hlasy všech spoluvlastníků, druzí se nemusí obávat, že budou v důležitých otázkách přehlasováni.

Dále existuje možnost obrátit se na soud v případě nerozhodného počtu hlasů. Toto oprávnění zajišťuje, že jednání nebude zablokováno a bude tedy rozhodnuto. Otázkou ovšem je, jak dlouho by tento postup trval. Minoritní spoluvlastníci mají šanci v případě přehlasování podat žalobu k soudu, který může rozhodnout danou otázku. Tento postup ale připadá v úvahu pouze u důležitých zájmů.

Velkou výhodu spatřuji při rozhodování v rámci shromáždění vlastníků jednotek v tom, že se o ní vyhotovuje zápis.[69] Je pak velmi snadno dohledatelné, zda-li byla splněna podmínka usnášeníschopnosti, hlasovalo dostatek vlastníků pro danou věc a obecně byly splněny všechny předpoklady pro konání shromáždění.

„Vlastník jednotky má ex lege širší soudní ochranu než např. společník s. r. o. podle § 131 obch. zák., akcionář a. s. podle § 183 obch. zák. nebo člen družstva podle § 242 obch. zák. Ochrana podle cti. ustanovení obchodního zákoníku umožňuje soudu toliko prohlášení usnesení valné hromady nebo členské schůze za neplatné.“[70]

Patrně nejvýhodnějším rysem právnické osoby je její samostatnost. Může uzavírat smlouvy, zavazovat se, vymáhat svá práva soudní cestou aniž by byla potřeba jiných subjektů. Nestojí tedy proti sobě jeden dodavatel a několik vlastníků jednotek. Právní vztah je velmi jednoduchý a nemusí se řešit problémy, které vyvstávají v případě plurality věřitelů či dlužníků.

V případě, že někdo ze spoluvlastníků poruší závazek, lze se hojit na celém společenství a je tím pádem posílena pozice věřitele. To platí ale i opačně. V případě že dodavatel v postavení dlužníka nesplní svou část závazku, nemusí každý vlastník jednotky žalovat samostatně. Postačí, když zažaluje společenství.

---

[69] Zápis není obligatorní ze zákona, ale podle vzorových stanov vydaných ve formě nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ze dne 19. května 2004, konkrétně se jedná o ustanovení čl. VII, odst. 17 vzorových stanov. Je možné si toto ustanovení upravit jinak a nepořizovat zápis, domnívám se ale, že to bude spíše výjimkou než pravidlem.

[70] DVOŘÁK, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, 7. ročník, 6/2010, s. 261.

Samostatnost se projevuje jako výhoda i v tom směru, že ne vždy jsou všichni vlastníci jednotek dostatečně aktivní ohledně společných částí domu. V případě existence SVJ se mohou „schovat“ a mít pouze užitek z práce jiných, kteří souhlasili se jmenováním do statutárního orgánu. Tímto způsobem je zajištěn hladký chod a pasivitou některých netrpí všichni.

Výhodou úpravy v zákoně o vlastnictví bytů je i to, že podíl na společných prostorách je přičleněn k jednotce. To se projeví zejména při zcizování jednotky, kdy nevzniká ostatním spoluvlastníkům předkupní právo jako v případě podílového spoluvlastnictví. SVJ zde vystupuje pouze jako subjekt správy a nezasahuje do práva s jednotkou nakládat.

Naopak nevýhodou společenství je jeho obligatornost. Vlastníci jednotek nemají na výběr zda-li společenství vznikne nebo zda do něj vstoupí po nabytí jednotky nebo nevstoupí. Tento aspekt byl poslanci považován dokonce za neústavní a stal se jedním z bodů ústavní stížnosti podané Ústavnímu soudu po přijetí novely zákona o vlastnictví bytů č. 103/2000 Sb. Na druhou stranu obligatorní vstup do SVJ, protože je koncipován jako věcné právo, neodporuje zásadě smluvní volnosti. Pokud by se jednalo o smluvní a zároveň nucený vstup, šlo by o nezákonný postup.

Právnické osoby mají obecně možnost ovlivňovat, kdo se stane jejich členem. Respektive to mohou většinou ovlivňovat společníci[71]. U SVJ toto oprávnění nemá nikdo, je pouze na úvaze toho kterého vlastníka zda svou jednotku zcizí a přijde tak o členství ve společenství nebo nezcizí.

Jedinou možností zániku společenství je jeho faktický zánik. Protože vznik SVJ je spojen se vznikem jednotek nebo se splněním zákonných podmínek pro vznik, je jeho zánik procesem opačným. Buď může předmět spoluvlastnictví, tj. dům, zaniknout, nebo klesne počet různých vlastníků pod zákonnou mez. Jiné možnosti současná platná právní úprava neumožňuje.

SVJ tedy jako samostatná právnická osoba spravuje společné části budovy patřící vlastníkům jednotek, aniž by se na spoluvlastnictví samotném nějak podílela. Je tvořena vlastníky jednotek a ti také rozhodují v jejích orgánech, které jsou vytvořeny na základě zákona. Členství je obligatorní a trvalé, což zajišťuje fungování SVJ v dlouhodobém horizontu. Při rozhodování je zohledněna důležitost toho kterého rozhodnutí různým počtem hlasů potřebných pro schválení daného rozhodnutí. Je poskytnuta možnost soudní ochrany v případě důležitého zásahu do práv a povinností jednotlivých vlastníků či SVJ

[71] Společností, ve které nemají ostatní společníci vliv na vstup či výstup členů jsou typicky akciová společnost a družstvo.

jako celku. Statutární orgán jedná za společenství navenek a není potřeba jednání všech spoluvlastníků, což zjednodušuje proces kontraktace i případné soudní vymáhání pohledávek. Jelikož je SVJ samostatnou právní osobou, neodpovídají spoluvlastníci za její závazky. Závazky společnosti jsou přesto kryty ručením spoluvlastníků, které je limitováno podílem na společenství, což poskytuje záruku smluvním partnerům na uspokojení svých pohledávek a neznevýhodňuje movitější vlastníky jednotek.

4.1.2. Společnost s ručením omezeným

Jako další právnická osoba je alternativou k SVJ. Společností s ručením omezeným (SRO) rozumíme takovou společnost, jejíž základní kapitál je tvořen vklady společníků a jejíž společníci ručí za závazky společnosti, dokud nebylo zapsáno splacení vkladů do obchodního rejstříku. Ohledně podrobnější charakteristiky odkazuji na publikace zaměřující se na obchodní právo.[72]

SRO řeší některé problémy, které přináší úprava SVJ jako právnické osoby. Především se jedná o její dvoufázovost zakládání. Tím je vyřešen problém s užívání názvu a sídla jak je popsán v kapitole 3.4.5.

Rozdíl oproti SVJ je v tom, že SRO není omezena pouze na obstarávání společných zájmů, což se projevuje ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví ve dvou rovinách. Jednak odpadá problematika speciální, omezené subjektivity, takže SRO odpovídá více českému pojetí právnické osoby se zřetelem na teorii fikce.

Na druhou stranu se může jevit tato neomezenost jako docela riskantní. SRO je totiž primárně vytvořena pro podnikání, resp. za účelem dosahování zisku. S tím je spojena i odpovědnost SRO v případě neúspěchu podnikání. Toto riziko s nakládáním vkladů společníků, kteří by byli tvoření vlastníky jednotek, by se projevovala v neochotě zakládání této společnosti.

Samotné zakládání SRO je proces poměrně komplikovaný a hlavně finančně náročný vzhledem k nutnosti vložit vklad. Ne všichni vlastníci jednotek by měli dostatek prostředků na vložení vkladu, zejména v domě s malým počtem jednotek.

Pokud by bylo členství obligatorní jako je tomu v případě SVJ, mohlo by docházet k obcházení zákona při vytváření tohoto druhu SRO. SRO je totiž, jak je již uvedeno výše, primárně podnikatelem. Kdyby vznikaly tyto společnosti i za jiným účelem, hrozilo by interferování do vzájemných polí působností.

---

[72] ELIÁŠ, Karel, POKORNÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Tomáš. *Kurs obchodního práva*: *Obchodní společnosti a družstva*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 538s.

Problémem je i členství v SRO, které je dobrovolné. Ochrany vůči rozhodnutí vrcholného orgánu se lze dovolávat u soudu, existuje i poměrně rozpracovaná organizační struktura.

Nevýhodou pro úpravu správy společných prostor je však omezené ručení společníků a samotná odpovědnost společnosti. Ručí se pouze do výše nesplaceného vkladu, což při objemu nákladů na společnou správu není dostatečné při zohlednění počtu společníků v běžném domě s více jednotkami a minimální výší základního kapitálu.

Obecně lze říci, že použití SRO by řešilo hodně problémů současné úpravy SVJ. Na druhou stranu není SRO primárně určena k obstarávání ideálních zájmů a tudíž není vhodná pro správu společných částí domu. Muselo by se modifikovat členství na povinné. Lze shrnout, že by celá úprava SRO musela doznat řady legislativních změn a stejně by to nemuselo znamenat efektivní správu.

4.1.3. Družstvo

Obchodní zákoník definuje družstvo jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociální nebo jiných potřeb svých členů. Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je bytovým družstvem. Družstvo je rovněž právnickou osobou.

S postavením právnické osoby získává družstvo všechny výhody s tím spojené. I když subjektivita není omezena stejně jako u SVJ, v případě úpravy stanov pouze pro účely zajišťování společné správy by to nebylo problematické.

Členství je sice dobrovolné, nicméně nic by nebránilo zákonodárci zakotvit povinné členství, respektive členství v družstvu navázat na spoluvlastnický podíl jak to udělal u SVJ. Členství by tak vznikalo u dalších nabyvatelů jednotek převodem spolu s nabytím jednotky od původního člena družstva.

Poměrně kvalitní rozpracování organizační struktury dává jistotu řádného výkonu funkcí členů těchto orgánů. Možná nadbytečným je vytváření kontrolní komise v případech domů s malým počtem jednotek. Kontrolní komise má význam v případě velkého množství členů.

Představenstvo družstva jedná jménem družstva a zavazuje jej, nicméně nejdůležitějším orgánem je členská schůze. U soudu je možné napadnout rozhodnutí členské schůze, proces je ale komplikovanější tím, že je potřeba podat nejprve námitku tomuto orgánu. Rovněž lhůta pro podání je poměrně krátká a vzhledem ke své prekluzivní povaze i velmi přísná.

Stanovy by mohly kromě výše vkladu upravovat i jakousi obdobu příspěvků na provoz družstva a na různé fondy. Nevýhodou je nutnost vkladu, což by se mohlo jevit nadbytečné. Družstvo nahrazující SVJ jakožto správce by nepotřebovalo tak velký majetek. Tuto otázku by však musel zákonodárce upravit.

V případě, že by nebyl vklad povinný, nebo byl požadován pouze v malé míře, ohrožovalo by to věřitele družstva a tím pádem i řádný výkon společné správy. Vzhledem k neexistenci ručení členů za závazky družstva by věřitelé neměli jistotu splacení svých pohledávek a museli by je zajišťovat jiným způsobem. Jelikož by předmětem činnosti družstva byla správa nemovitosti, zřejmě by se používalo v hojné míře zástavního práva. Vzhledem k cenám nemovitostí a různorodosti právních vztahů by to však ne vždy bylo proporcionální a tedy použitelné.

Lze shrnout, že družstvo je po SVJ druhým nejlepším institutem v oblasti správy společných částí budovy. Má všechny výhody spojené s právní subjektivitou, jeho organizační struktura je propracovaná a poskytuje ochranu jednotlivým členům. Soudní ochrana proti rozhodnutí je slabší v porovnání s úpravou SVJ. Problematickým se jeví nevymahatelnost pohledávky družstva v případě jeho platební neschopnosti, protože členové neručí za závazky družstva ani v omezené míře. Členství by muselo být povinné v případě spoluvlastnictví budovy, jinak by byla úprava zcela zbytečná.

4.2. Podílové spoluvlastnictví

Tato forma spoluvlastnictví je v současné době právně závazná pro vlastníky jednotek v domě. V následujícím výkladu se zaměřím na situaci, ve které nefiguruje SVJ jako osoba spravující společné části budovy a budu z této situace také vyvozovat důsledky. Chci zde pouze namodelovat další možnou formu rozhodování a spravování společné věci podle možností současného právního řádu.

O podílové spoluvlastnictví jde v případě, jestliže jedna a táž věc nerozdělená patří současně více osobám.[73]Z ustanovení § 137 OZ zjišťujeme, že spoluvlastnictví podle naší právní úpravy je ideálního charakteru. To znamená, že spoluvlastníci vlastní celou věc společně aniž by byly vymezeny jednotlivé části některému z nich v poměru určeném zákonem nebo dohodou. *Výše spoluvlastnického podílu neodráží konkrétní reálnou část*

[73] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 370.

věci, ale pouze míru, kterou se jednotliví spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.[74]

Podílové spoluvlastnictví je vztah, který mají ke společným prostorám a pozemku i vlastníci jednotek podle zákona. Je dokonce legislativně stanovena nedílnost těchto společných prostor s jednotkou. Podíl na společných prostorech se určuje podle výměry dané jednotky k ostatním jednotkám.

Původně byla stanovena pro správu společných částí domu pouze tato forma. Nicméně zákonodárce později vytvořil společenství vlastníků jednotek, aby se zefektivnila správa.

Podstatou podílového spoluvlastnictví je společný výkon práv a povinností. Z podstaty věci vyplývá, že spoluvlastníci musí být nejméně dva. Maximální počet není právně omezen, nicméně v reálu (pokud nebereme v potaz právě spoluvlastnictví budovy) se zřejmě nebudou vyskytovat případy s velkým množstvím spoluvlastníků. *Rozšíření institutu podílového spoluvlastnictví do právní praxe přinesl zákon č. 72/1994 Sb.*[75] právě oním výše zmíněným vztahem ke společným částem domu.

Rozhodování o společné věci se děje dohodou spoluvlastníků. I zde platí, že v případě většího množství spoluvlastníků se tak bude dít zřejmě hlasováním. Zákon vymezuje dvě možnosti počítání hlasů. V případě, že nejsou podíly stanoveny, platí, že jsou stejné a tudíž má každý spoluvlastník jeden hlas. Tento případ nebude možné aplikovat na situaci s bytovými jednotkami, neboť podíly jsou vždy jasně stanoveny přímo ze zákona podle výměry jednotky. Druhou možností počítání hlasů je podle velikosti podílu.

Domnívám se, že ochrana menšinových (přehlasovaných) spoluvlastníků je zde menší než u úpravy hlasování v rámci SVJ. Jednak shledávám jejich slabší postavení v pouze jediné hranici hlasů potřebné pro přijetí rozhodnutí. Spoluvlastníci rozhodují prostou většinou. Navíc v zákoně není výslovně stanovena jakási obdoba usnášeníschopnosti. Jazykovým a logickým výkladem docházím k tomu, že se předpokládá, že se na rozhodnutí budou podílet všichni spoluvlastníci. Argumentem ad absurdum bychom totiž jinak došli k tomu, že by se většina posuzovala podle toho, kdo si právě o společné věci rozhoduje. Takový spoluvlastník, či spoluvlastníci by vůbec nemuseli vzít v potaz ostatní spoluvlastníky a to by vedlo k neudržitelné situaci.

Další nevýhoda rozhodování o společné věci ve formě podílového spoluvlastnictví je ryze praktická. *Dohoda spoluvlastníků je bezformálním právním úkonem, nemusí být*

[74] Michal králík in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 804.
[75] KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005, s. 371.

písemná ani tehdy, týká-li se nemovité věci a může být uzavřena i ústní a konkludentní formou.[76] To dostává spoluvlastníky do důkazní nouze v případě sporu před soudem.

I zde zákon přiznává právo požádat o rozhodnutí soud v případě, že nelze dosáhnout většiny. Přehlasovaní spoluvlastníci mají možnost obrátit se na soud, aby rozhodl o změně věci v případě, že tato změna je podstatná. Na otázku co je podstatnou změnou odpovídá judikatura[77]

Zákon nevytváří žádný společný orgán, který by jednal navenek se třetími osobami. V případě velkého množství spoluvlastníků jde o zásadní problém v případě jakékoliv kontraktace. Jelikož může každý spoluvlastník zavázat ostatní, jde o velice nevýhodnou a nepraktickou situaci. A to i za předpokladu, že je v zájmu všech řádné hospodaření. Existence výkonného orgánu by celou situaci značně zjednodušila, ačkoliv jeho konstrukce by musela být poměrně precizní, aby se předešlo případným komplikacím.

Velkým problémem v případě podílového spoluvlastnictví je právní odpovědnost spoluvlastníků. Z právních úkonů týkajících se společné věci, říká § 139 odst. 1 OZ, jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Takové postavení staví spoluvlastníky do nevýhodného postavení, neboť se může věřitel hojit na kterémkoliv z nich. V případě spoluvlastnictví budovy, na kterou by si spoluvlastníci sjednali úvěr, například za účelem zateplení, by v případě nesplacení pohledávky mohli ti nejsolventnější doplatit. Zákonná úprava neomezuje odpovědnost pouze na velikost podílu jako je tomu při ručení za závazky SVJ.

Problematickým se také jeví předkupní právo, pokud se jeden ze spoluvlastníků rozhodne jednotku zcizit. Na jednu stranu to nahrává ostatním spoluvlastníkům v tom ohledu, že se nemusí do spoluvlastnického vztahu dostat jiná, cizí osoba. Na druhou stranu to klade vyšší nároky na prodávajícího, když musí doložitelně oslovit ostatní spoluvlastníky s návrhem na uzavření smlouvy. V případě domu s velkým množstvím jednotek to může být nejen finančně náročnější, ale i časově.

Vzhledem k nutnosti zanést změnu vlastnického práva do katastru nemovitostí a s ohledem na porušení předkupního práva a následky s tím spojené, může taková záležitost trvat i několik měsíců. Navíc vzhledem k tomu, že je předkupní právo formulováno jako právo věcné, snižuje hodnotu prodávané jednotky. Zřejmě z těchto důvodů zákon výslovně

[76] Michal Králík in ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 849.
[77] Tamtéž, str. 875.

zakazuje použití úpravy spoluvlastnictví v občanském zákoníku na otázky spojené se spoluvlastnictvím budovy.

Obecně se podílové spoluvlastnictví končí dohodou nebo rozhodnutím soudu. Vzhledem ke konstrukci spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku v zákoně o vlastnictví bytů, nelze toto spoluvlastnictví nijak ukončit. Jedinou možností je stejně jako u zániku SVJ zánik předmětu spoluvlastnictví, což není zrovna účelná cesta. Nicméně není ani v zájmu jednotlivých spoluvlastníků spoluvlastnictví ukončovat.

Podílové spoluvlastnictví je velmi starý právní institut, který za roky své existence prokázal svou vhodnost pro úpravu vlastnictví jedné věci více subjekty. Pokud jej ale chceme aplikovat na společnou správu domu, docházíme k několika problémům, které nás od toho odrazují.

Jsou jimi především slabší ochrana menšinových spoluvlastníků při hlasování o společné věci v porovnání s úpravou SVJ. Dále předkupní právo, neexistence výkonného orgánu, který by byl právně zakotven a jehož členové by byli právně odpovědní za výkon své funkce. Nevýhodným pro spoluvlastníky je také solidární odpovědnost za závazky. Z těchto důvodů musel zákonodárce přistoupit na zákaz subsidiárního použití občanského zákoníku na vztahy ze spoluvlastnictví vyplývající.

4.3. Smlouva o sdružení

Tato smlouva je upravena v ustanoveních § 829 až § 841 občanského zákoníku. Pro úpravu správy společných částí domu se může jevit vhodná pouze na první pohled, jak si ukážeme v následující kapitole.

Smlouvou o sdružení se zavazují dvě osoby nebo se zavazuje více osob, že spojí svou činnost nebo i své majetkové hodnoty k dosažení sjednaného účelu.[78] Zákon výslovně stanovuje,[79] že sdružení nemá právní subjektivitu, což má důležité následky. *K základní charakteristice sdružení náleží určitá koordinace činností účastníků směřujících k dosažení sjednaného účelu sdružení.*[80]

Stejně jako v případě SVJ, i zde se určitá skupina osob snaží o dosažení společného cíle. Tento cíl je však stanoven pouhou smluvní cestou. To znamená, že pro vznik sdružení je potřeba minimálně dvou osob, které musí s obsahem smlouvy v celé šíři souhlasit.

[78] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné 2*: *díl třetí: závazkové právo*. páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 287.
[79] § 829 odst. 2 OZ.
[80] Jiří Macek in. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník II. § 460 až 880.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 2326.

Vzhledem k pluralitě subjektů v oblasti bytového vlastnictví by nám do smlouvy vstupovalo poměrně velké množství osob, pro které by platily stejné podmínky uzavření smlouvy. Navíc judikatura Nejvyššího soudu neumožňuje stanovit anonymní všeobecný souhlas dosavadních účastníků s přistoupením dalších osob. Takové přistoupení se musí dít pouze smlouvou přistupujícího subjektu uzavřenou s účastníky smlouvy o sdružení, do kterého chce přistoupit.[81]

Fakt smluvního charakteru se dotýká i samotné existence sdružení, která je díky tomu velmi chatrnou. Zákon umožňuje účastníkům smlouvy ze sdružení vystoupit, pokud to nebude v nevhodné době a k újmě ostatním. Jelikož je právní vztah spoluvlastnictví budovy ze své podstaty dlouhodobého charakteru, možnost vystoupení zde naráží, a poměrně silně, na opačný zájem ostatních vlastníků jednotek. V případě úpravy spoluvlastnictví budovy tímto institutem by bylo takové ustanovení nutné vynechat, jinak by postrádala tato forma obstarávání společných zájmů svou podstatu.

Pokud by si mohli spoluvlastníci sami rozhodnout, zda se budou podílet na správě společných záležitostí touto formou, docházelo by k naprostému zmatku v ohledu na skutečnost, že by někteří do sdružení vstoupili a jiní ne. Navíc v případě převodu jednotky by museli vystoupit a naopak nově příchozí přistoupit. Jediná možnost by byla nucený vstup, to by však odporovalo základní zásadě občanského práva – smluvní volnosti.

Doba trvání sdružení může být podle smlouvy určena různě. Aby měla smysl, musela by být stanovena na dobu neurčitou. Splnění účelu nepřipadá v úvahu, protože správa domu je činností neustálou a časově neohraničitelnou.

Dalším nedostatkem je fakt, že *uzavřením smlouvy o sdružení nevzniká nový právní subjekt. Sdružení tedy samo nemůže být účastníkem právních vztahů, nabývat práva a mít závazky. Subjektem právních vztahů…mohou být pouze účastníci smlouvy o sdružení, kteří jednají samostatně nebo prostřednictvím zástupců.*[82] Sdružení může právně zavázat kterýkoliv účastník smlouvy a pokud tak učiní, odpovídají všichni společníci společně a nerozdílně. Mohou si ovšem smluvně upravit možnost jednání jen některých z nich, to ale nic nemění na solidární odpovědnosti.

Smluvně se lze zavázat k poskytnutí peněz nebo jiných majetkových hodnot pro účely sdružení. Pokud bychom to aplikovali na SVJ, šlo by zřejmě o obdobu záloh na správu domu a různé příspěvky do fondů oprav atp. V případě takového vkladu zaniká výlučné

[81] Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2006, sp. zn. 29 Odo 1578/2005.
[82] Jiří Macek in. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník II. § 460 až 880.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 2327.

vlastnictví vkladatele a vzniká k předmětu vkladu spoluvlastnictví všech společníků se všemi důsledky, které stanoví zákon.

Problematickým se rovněž jeví rozhodování v rámci sdružení. Pokud chtějí rozhodovat o společné věci, musejí se shodnout jednomyslně. V případě velkého množství účastníků se jednomyslnost rovná prakticky nemožnosti dohodnout se. Pro úpravu potřebnou pro společnou správu nemovitosti by se tedy muselo smluvně upravit rozhodování hlasováním, což zákon nezakazuje. Nicméně pokud by se hlasovalo pouze většinou, jak preferuje zákon, došli bychom do stejné situace jako v případě podílového spoluvlastnictví. Nebyl by zohledněn význam rozhodované věci. Lepší by bylo určit pro různé okruhy nakládání se společnou věcí různé druhy většin.

Z těchto všech důvodů se smlouva o sdružení jeví naprosto nepoužitelnou. Aby mohla být použita, některé její ustanovení by se musela nahradit speciálními. V podstatě by se musela zkopírovat současná úprava SVJ. Ale ani to by stále nestačilo, neboť by nebylo možné odstranit smluvní povahu smlouvy o sdružení. A v případě, že by přeci jen odstraněna byla, nešlo by již o smlouvu o sdružení, ani její modifikaci, šlo by o úplně nový institut. Z tohoto důvodu se domnívám, že je mnohonásobně lepší úprava spočívající v podobě právnické osoby s omezenou právní subjektivitou.

4.4. Sdružení osob dle zákona č. 83/1990 Sb.

V pojetí zákona č. 83/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů (sdružovací zákon) mám na mysli občanské sdružení jakožto právnickou osobu, která by mohla vykonávat práva a povinnosti spojené se správou domu, v němž se nacházejí jednotky.

Sdružení mohou dle § 2 sdružovacího zákona zakládat občané a členem může být i právnická osoba. Sdružení vzniká dnem registrace u ministerstva vnitra České republiky. Ministerstvo se pouze omezí na přezkum zákonných podmínek[83] a sdružení zaregistruje.

Sdružení není v zákoně omezeno délkou trvání a v tomto ohledu je ideální pro správu společných částí domu. Činnost sdružení může být ukončena rozpuštěním nebo sloučením s jiným sdružením. O rozpuštění rozhoduje zásadně nejvyšší orgán sdružení (pokud není ve stanovách sjednáno jinak). Tato volní cesta ukončení činnosti ovšem problematickou je

[83] Předpokladem pro registraci je přiložení stanov (ve dvou vyhotoveních) k návrhu registrace, správné složení přípravného výboru, dovolenost sdružení. V případě, že jsou tyto podmínky splněny (i po dodatečném splnění na základě výzvy), ministerstvo registruje sdružení. Neprobíhá žádné správní řízení. Srovnej Magdaléna Peterková in SLÁDEČEK, Vladimír, POUPEROVÁ, Olga. *Správní právo zvláštní část*: *(vybrané kapitoly)*. 1. vydání. Praha: Leges, 2011.

s ohledem na dlouhodobost trvání spoluvlastnictví budovy. V případě možnosti volního rozpuštění sdružení by aplikace této úpravy na správu budovy pozbývala základní smysl.

Existuje možnost rozpuštění sdružení z moci úřední v případě, že ani po upozornění na výkon činností nepřipadajících sdružení (nebo nepovolených činností) není sjednána náprava.

Členství ve sdružení je rovněž dobrovolné. V zákoně je dokonce explicitně stanoveno, že nikdo nesmí být k členství ve sdružení nucen. Vzhledem k obligatornímu nabytí spoluvlastnického podílu na společných částech budovy se jeví i tento základní aspekt sdružovacího práva neaplikovatelným.

Práva a povinnosti členů sdružení musí upravovat stanovy. Sdružovací zákon pouze stanovuje některá základní práva členů. Jednak jde o právo kdykoliv vystoupit ze sdružení a také právo obrátit se na soud a napadnout tak rozhodnutí orgánů sdružení.

Kdo a jakým způsobem jedná, není ve sdružovacím zákoně přesně vymezeno. Vše bude záležet na formulaci stanov. Ustanovení § 6 odst. 2 sdružovacího zákona v písmenech d) a e) vyžaduje úpravu těchto záležitostí[84]. Vzhledem k tomu, že podmínkou registrace je i dodání dvou vyhotovení stanov, je vznik těchto vnitřních orgánů taktéž předpokladem vzniku sdružení. Nicméně zákon poskytuje nebývale velkou volnost zakládajícím členům v úpravě těchto otázek.

Jelikož je úprava zákona o vlastnictví bytů primárně určena laikům, bylo by v případě vytvoření občanského sdružení jako subjektu správy společných prostor v domě nutné vydat vzorové stanovy, obdobné současným vzorovým stanovám SVJ. Jinak by hrozila anarchie v oblasti rozhodování a jednání takto vymezeného občanského sdružení.

Významným ustanovením sdružovacího zákona je § 15, který umožňuje napadnout rozhodnutí kteréhokoliv orgánu sdružení jakýmkoliv členem sdružení. Toto oprávnění je širší než v případě SVJ, kde lze napadnout soudně pouze rozhodnutí shromáždění vlastníků, pokud takové rozhodnutí zasahuje do důležitých zájmů společenství nebo vlastníka jednotky.

Ohledně případných vkladů, poplatků za činnost sdružení a jiných peněžních či majetkových plnění, zákon ničeho neurčuje. Vzhledem k zásadě soukromého práva co není zakázáno, je dovoleno, by byly přípustné, pokud by tak bylo uvedeno ve stanovách. Nejde ale o vyžadované ustanovení stanov. Pokud by se zákonodárce vydal touto formou společné správy budovy, bylo by vhodné ji alespoň rámcově upravit.

[84] Konkrétní požadavek zákona je na určení způsobu ustanovování orgánů sdružení, určení orgánů a funkcionářů oprávněných jednat jménem sdružení.

Celkově lze říci, že ani tato forma úpravy správy spoluvlastnictví není vhodná. Základním problémem je příliš vágní právní úprava. Ačkoli sdružení vzniká jako právnická osoba a má tedy všechny výhody právnické osoby, je zde řada problémů. Hlavním z nich je dobrovolnost členství, přílišná potřeba vlastní iniciativy při úpravě vztahů ve sdružení a také příliš široké oprávnění napadání rozhodnutí orgánů sdružení jeho řadovými členy. Tato úprava by vedla k velkému množství stížností k soudu a byla by třeba podrobná judikatura upravující sporné otázky a překlenující děravost zákona. Navíc s ohledem na to, že orgány sdružení budou v drtivé většině případů tvořeny právními laiky, byla by stejně zbytečná a neúčinná. Nicméně forma občanského sdružení by nebyla nejhorším možným řešením.

5. Pohled de lege ferenda na SVJ

Úprava bytového vlastnictví a spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku je situována do třetí části zabývající se absolutními majetkovými právy. Konkrétně se jedná o rozmezí § 1158 až § 1222 NOZ. Jednoduchou matematikou dojdeme k tomu, že nová úprava bude mít 64 paragrafových ustanovení, to je o 24 ustanovení víc než současně účinná úprava v zákoně o vlastnictví bytů. Většinou se jedná o zpřesnění současných pojmů a jejich lepší ošetření.

Nová úprava znamená poměrně zásadní změnu v oblasti společenství vlastníků jednotek. V následujících podkapitolách se pokusím shrnout změny, které se budou vztahovat na SVJ po nabytí účinnosti nového zákoníku.

5.1. Vznik SVJ jako PO

Velkou změnou oproti současnosti už samotný vznik společenství. Úprava vzniku se přibližuje klasickému pojetí vzniku právnických osob, když je potřeba nejdříve takovou osobu založit. SVJ bude vznikat, a právně existovat, až od zápisu do veřejného rejstříku.

Další změnou bude možnost vzniku SVJ i v domě s méně než 5 jednotkami. To ale pouze pokud s tím budou všichni vlastníci souhlasit.

Co se nemění, je právní status SVJ. I nadále se bude jednat o právnickou osobu, což dokazuje, že koncept právnické osoby jakožto nejúčinnější formy spoluvlastnictví budovy zůstává zachován. Zákonodárce ji i nadále považuje za nejlepší způsob úpravy spoluvlastnictví společných částí budovy, ve které se jednotky nacházejí.

5.1.1. Založení SVJ

Jak je uvedeno výše, nově se budou rozeznávat dvě fáze zakládání SVJ. První fáze, založení, je upravena § 1200 NOZ. SVJ se bude zakládat schválením stanov, zpravidla ve formě veřejné listiny. Další možností založení společenství bude prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

Ve stanovách bude nutné vymezit (§ 1200 odst. 2 NOZ) název a sídlo[85], které je nově výslovně zákonem preferováno v místě nemovitosti. Jiné významnější změny

[85] Jedná se dokonce o první dva body určené zákonem jako náležitosti stanov. Odpadne tak současná nelogická úprava, kdy vzniká nejprve subjekt a až poté je obdařen názvem a sídlem, jakožto svými podstatnými rozpoznávacími znaky. Srovnej kapitolu 3.3.5.

ohledně obsahu stanov nejsou zaváděny, pouze se stávající náležitosti specifikují již v zákoně.

5.1.2. Vznik SVJ

Dikce zákona v § 1204 NOZ normuje, že společenství vzniká zápisem do veřejného rejstříku. Jde o druhou fázi zakládání právnické osoby. To ovšem znamená změnu v povaze zápisu do takového rejstříku. Původně se jednalo o zápis deklaratorní, po novu se bude jednat o zápis konstitutivní, neboť až tímto zápisem vzniká SVJ jako právnická osoba, tzn. zápis má právotvorné (konstitutivní) účinky.

5.1.3. Povaha SVJ

Když jsme si již vymezili založení a vznik SVJ, můžeme přistoupit k rozboru charakteristiky společenství.

Organizační struktura nedoznává podstatnějších změn. Nejvyšším orgánem je i nadále shromáždění vlastníků jednotek. Stále bude rozhodovat o nejdůležitějších věcech uvnitř společenství. Zejména se bude jednat o změnu stanov, volbu, odvolávání volených orgánů[86] a určování jejich odměny a další významné záležitosti. Právě lepší a preciznější úprava v novém občanském zákoníku je jistě záslužným činem.

Stará právní úprava omezuje právní způsobilost a právní subjektivitu společenství z důvodu ochrany důležitých zájmů jednotlivých spoluvlastníků a také aby SVJ nekonkurovalo jiným, speciálním právnickým osobám. Nová právní úprava se drží podobně restriktivního vymezení společenství.

Ustanovení § 1194 NOZ, které vymezuje SVJ jako právnickou osobu, zakazuje společenství podnikání a podílení se na podnikání jiného. SVJ nesmí být členem nebo společníkem jiného podnikajícího subjektu.

Samotné omezení SVJ je skryto vymezením účelu. Zákon stanoví, že společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Účelem společenství je i nadále zajišťování správy domu a pozemku. Ohledně nabývání majetku je společenství omezeno pouze na účely správy domu a pozemku.

Společenství bude i nadále omezenou právnickou osobou, tak jak jej známe dnes.

[86] Zákon o vlastnictví bytů neupravuje způsob odvolávání členů výboru ani způsob jejich odměňování. Pouze stanovuje předpoklady zvolení.

Závěr

V první části své diplomové práci jsem se snažil dopovědět na otázku, zda je právní subjektivita všech subjektů stejná a nedělitelná. Základním předpokladem byla kladná odpověď na tuto otázku. To se ovšem nepotvrdilo.

Právní subjektivita se ukázala být omezenou a dělitelnou podle toho, kterému subjektu je připisována. U fyzických osob se jedná o plnou subjektivitu omezenou povahou subjektu. U právnických osob taktéž s tím rozdílem, že jim subjektivitu přiznává zákonodárce v mezích svého uvážení. Tyto subjekty mají tedy právní subjektivitu omezenou (speciální). Jediným subjektem ve státě s neomezenou subjektivitou je stát sám, nicméně je třeba k němu přistupovat jako k subjektu sui genesis. To však nic nemění na tom, že jako jediný má subjektivitu ve všech právních odvětvích.

Omezená subjektivita však není na škodu. Činí rozdíl mezi subjekty přirozenými a umělými, které se mohou v rychle se měnícím světě smývat. To by vedlo k vytváření zcela nového žebříčku hodnot, kdy by na prvním místě již nebyl člověk, osoba fyzická, nýbrž by se o první pozici dělil se svými výtvory.

Jediný problém spočívající ve speciální (omezené) subjektivitě je její poměrně velká míra abstraktnosti. To vede k nepochopení tohoto institutu a k teoretickým chybám, které se mohou projevit v legislativě.

Teorie přistupuje k popisu právnických osob různě. Náš právní řád vychází převážně z teorie fikce. Nicméně je možné najít argumenty i pro teorii. Praktický dopad však na SVJ není. Pomáhá pouze zařadit a vymezit SVJ jako právnickou osobu.

Dále jsou vyabstrahovány základní znaky právnických osob, jakási jejich esence. Tyto pojmové znaky mohou pomoci při interpretaci jednotlivých druhů právnických osob a také pomáhají jejich zařazení. Tyto znaky posloužily v další kapitole uchopení SVJ.

Druhá část se nesla ve znamení společenství vlastníků jednotek. Otázka byla, zda je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou se všemi znaky vymezenými teorií. Tato hypotéza se bezezbytku potvrdila.

Společenství je právnickou osobou se speciální právní subjektivitou. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že je vytvořena v souladu s teorií *ultra vires*, není tomu tak. Omezenou subjektivity vyplývá přímo ze zákona skrze omezení v právních úkonech. Jedná se tedy o speciální subjektivitu zákonnou.

Nicméně ne všechny znaky právnických osob jsou aplikovatelné na SVJ bez problému. Jedná se zejména o problematiku názvu a sídla, která je dle současné úpravy nevhodná z důvodu vzniku SVJ ještě před určením jejího sídla a názvu na shromáždění vlastníků jednotek.

Naopak pozitivní je výstavba organizační struktury. Statutární orgán poskytuje dostatečnou akceschopnost a je mu poskytnuta relativní samostatnost. Na druhou stranu nemůže rozhodovat o základních otázkách života společenství. Ty jsou vyhrazeny shromáždění vlastníků jako nejvyššímu orgánu. Nejednotnost odborné veřejnosti se projevuje v odpovědích na otázky složení orgánů společenství.

Jde o otázky týkající se složení statutárního orgánu. Osobně se domnívám, že je možné, aby do něj byla zvolena právnická osoba. Rovněž v otázce nutnosti členství ve společenství pro možnost vykonávat funkci statutárního orgánu zastávám liberální stanovisko. Nepovažuji dokonce za nemožné, aby si vlastníci zvolili do tohoto orgánu osobu, zaměřující se na výkon takové funkce. Nicméně bylo by nutné v takovém případě hodně dobře zvážit všechna pro a proti.

Formování vůle SVJ na shromáždění vlastníků je také poměrně dobře upraveno. Jako velmi pozitivní hodnotím přístup soudů k problematice ochrany přehlasovaných vlastníků. Rozšíření předpokladů pro aktivní legitimaci i na řádně nepozvaného účastníka poskytuje dobrý předpoklad pro plnění funkcí společenství, které sehrávají důležitou roli v životě jednotlivých vlastníků.

Zákonodárce se rozhodl upravit správu společných prostor vytvoření speciálního subjektu pro tento účel. Přiznáním subjektivity, i když pouze částečné, vede ke kvalitnímu výkonu této správy. Není třeba složitého kontraktačního procesu ani jiných průtahů ve vztahu k druhé smluvní straně.

Existují i jiné formy správy, nicméně ani jedna nedosahuje všech kvalit právnické osoby speciálně pro tento účel vytvořené. Útvary bez právní subjektivity komplikují společnou správu a zpravidla neposkytují dostatečnou ochranu menšinovým vlastníkům. Vzhledem k důležitosti zájmu dobré správy nemovitosti, kde většina vlastníků bude bydlet, je každá méně příznivá úprava méně vhodná.

Pokud by neexistovala současná úprava společné správy, bylo by možné na prvním místě doporučit úpravu družstva. To plnilo obdobnou funkci řadu let před vznikem SVJ a plní ji i v současné době. Byla by nicméně potřeba několika drobných úprav, aby se předešlo problémům nastíněným v příslušné kapitole.

Pokud by zákonodárce nechtěl správou pověřit speciální subjekt, zřejmě by volil formu jednoduchého podílového spoluvlastnictví. Zde by byla ale nutná rozsáhlejší novelizace, resp. speciální úprava.

Současnou úpravu lze hodnotit kladně. Neklade příliš vysoké nároky na členy orgánů ani jednotlivé vlastníky. V rámci zjednodušení dokonce vláda vydala vzorové stanovy a usnadnila tak vznik SVJ tím, že si nemusí každé společenství vytvářet vlastní stanovy. Stačí si pouze změnit vzorové, nebo je přijmout v nezměněné formě. Zajišťuje soudní ochranu nejen širokým vymezením aktivní legitimace, ale také tím, že umožňuje soudu nahradit usnesení shromáždění vlastním rozhodnutím. Na přijatelné úrovni je rozpracovaná organizační struktura. Nevyžaduje příliš vysokou míru účasti na shromáždění pro jeho usnášeníschopnost.

Ohledně úpravy de lege ferenda lze zatím říct pouze to, že řeší některé problémy současné úpravy. Dále zpřesňuje současnou úpravu, když je ustanovením nového občanského zákoníku upravujícím SVJ věnováno více paragrafů, než v současném zákoně o vlastnictví bytů. Na konkrétní hodnocení je zatím příliš brzo. Jednak s ohledem na délku legisvakance, která poskytuje zákonodárci prostor pro další úpravy. Jednak je třeba počkat na aplikaci nových ustanovení v praxi. Není totiž možné všechny problémy skutečného života vidět dopředu.

Současná úroveň poznání SVJ je na lepší úrovni než v době jejího vzniku. Objevují se články v odborných časopisech přímo se týkající SVJ a problematiky s tím spojené. Existují i komentáře a kodexy. Judikatura začíná být také poměrně obsáhlá, s delším časovým úsekem od vzniku SVJ určitě bude ještě narůstat. Navíc vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník postupuje spíše evolučně a ne revolučně, bude většina současných poznatků použitelná i nadále. To pomůže překlenout případné obtíže vycházející z nové úpravy. Nepředpokládám však, že by byly zásadního charakteru.

6. Bibliografie:

1. BERAN, Karel. Církevní právnické osoby. *Právní rozhledy*. 2004, 12. ročník, č. 6, s. 199 - 207.
2. BERAN, Karel. Proč není stát právnickou osobou?. *Právní rozhledy*. 2006, 7., 255 an.
3. ČÁP, Jiří, SCHODELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, 549 s.
4. DAVID, Vladislav, SLADKÝ, Pavel, ZBOŘIL, František. *Mezinárodní právo veřejné s kazuistikou*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Leges, 2008, 426 s.
5. DITMAROVÁ, Martina. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2010, 6/2010, 283 - 289.
6. DVOŘÁK, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, 6/2010, s. 254 - 278.
7. DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007. 363 s.
8. ELIÁŠ, Karel, POKORNÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Tomáš. *Kurs obchodního práva*: *Obchodní společnosti a družstva*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010., 503 s.
9. ELIÁŠ, Karel, BEJČEK, Josef HAJN, Petr, JEŽEK, Jiří. *Kurs obchodního práva*: *Obecná část, soutěžní právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 610 s.
10. FIALA, Josef, HURDÍK, Jan, KORECKÁ, Věra, TELEC, Ivo. *Lexikon - občanské právo*. 2., rozšířené. Ostrava: Nakladatelství Jiří Motloch - Sagit, 2001, 512 s.
11. FIALA, Josef, KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009., 866 s.
12. FRINTA, Ondřej. *Právnické osoby*. 1. vydání. Beroun: Nakladatelství Eva Roztoková - IFEC, 2008, 176 s.
13. HURDÍK, Jan, KATOLICKÝ, Jaroslav. *K pojetí právnických osob*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně - právnická fakulta, 1992, 95 s.
14. HURDÍK, Jan. *Právnické osoby a jejich typologie*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 120 s.
15. KNAPP, Viktor. O právnických osobách. *Právní rozhledy*. 1995, č. 10, s. 980 - 989.
16. KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 248 s.
17. KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné I.* 4. Praha: ASPI, a.s., 2005. 523 s.
18. KUBŮ, Lubomír, HUNGR, Pavel a OSINA, Petr. *Teorie práva*. 1. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 335 s. 99.

19. SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 2., aktualizované a přepracované. Praha: ASPI - Wolters Kluwer, 2009, 463 s.
20. SLÁDEČEK, Vladimír, POUPEROVÁ, Olga. *Správní právo zvláštní část*: *(vybrané kapitoly)*. 1. vydání. Praha: Leges, 2011. 416 s.
21. NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM Jaroslav, HOLEŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*: *Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 600s.
22. PAVLÍČEK, Václav a kol. *Ústavní právo a státověda*: *II. díl Ústavní právo České republiky Část 2*. 1. Praha: ASPI, a.s., 2005. 241 s.
23. PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě?. *Právní fórum*. 2010, roč. 2010, č. 6, s. 279 - 282.
24. STUNA, Stanislav, ŠVESTKA, Jiří. Proč a kdy je stát právnickou osobou, jakož i o právnické osobě vůbec. *Právní rozhledy*. 2007, 15., č. 14, s. 499 an.
25. ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan. *Občanské právo hmotné 2*: *díl třetí: závazkové právo*. páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009. 550 s.
26. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 1373 s.
27. ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, a kol. *Občanský zákoník II. § 460 až 880*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 2471 s.
28. VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, č. 10, s. 440 - 443.

7. Judikatura:

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3706/2010.
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.
3. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20.4.2001, sp. zn.. 7 Cmo 956/2000.
4. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009-9.
5. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2381/2002.
7. Nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04.
8. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.
9. Rozsudek nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1571/2009.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5010/2007.
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2006, sp. zn. 29 Odo 1578/2005.

Shrnutí

Práce se zabývá společenstvím vlastníků jednotek a jeho nejdůležitějším rysem, právní subjektivitou. K pochopení tohoto institutu je v práci rovněž vymezeno společenství jako právnická osoba a její základní znaky.

První část obsahující dvě kapitoly je pojatá teoreticky, druhá část, na kterou je kladen větší důraz, je koncipována s ohledem na praxi díky použití nejdůležitějších judikátů.

V závěru kapitol je i stručné pojednání o právní úpravě obsažené v novém občanském zákoníku.

Abstarct

The disertation is about owner´s association of units and it´s the most importatnt atribute, the legal subjectivity. To understand this institute is also defined the associatiton as a legal person and it´s basic characteristics.

The first part, containing two chapters, is very theoretical. The second one, on which is the accent put, is constructed with regard to use because od using court decisions. In the end of chapters there are brief notes about new civil law codex and it´s adjustment to the topic of the disertation.