

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Martina Ditmarová

Společenství vlastníků jednotek

Disertační práce

Olomouc 2019

Já, níže podepsaná Mgr. Martina Ditmarová, autorka disertační práce na téma „Společenství vlastníků jednotek“, která je literárním dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů správci, kterým je:

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, Olomouc 771 47, Česká republika

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále ke zpřístupnění jména a příjmení v katalozích v informačních systémech Univerzity Palackého, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizaci zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka Univerzity Palackého, která se nazývá Knihovna UP.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle zákona č. 121/2000 Sb.

V Olomouci dne 26. 6. 2019

.....
Mgr. Martina Ditmarová

„Prohlašuji, že jsem disertační práci na téma Společenství vlastníků jednotek vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.“

V Olomouci dne 26. 6. 2019

.....

Mgr. Martina Ditmarová

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému školiteli Doc. JUDr. Tomáši Dvořákovi, Ph.D. za cenné rady a podporu při psaní této práce.

Obsah

Obsah.....	5
Použité zkratky.....	8
Úvod.....	9
1. Historický vývoj právnických osob a bytového spoluvlastnictví	19
1.1 Stručně k historii právnických osob od starověku po současnost	19
1.2 Historie bytového vlastnictví.....	22
1.2.1 Starověk a středověk	22
1.2.2 Novověk	25
1.2.3 20. století a poválečný vývoj v Evropě.....	27
1.2.4 První právní úprava v samostatném Československu.....	29
2. Obecný pojem právnická osoba.....	31
2.1 Úskalí obecné definice právnické osoby.....	32
2.2 Klasické a novodobé teorie právnických osob a jejich význam.....	35
2.3 Význam teorií právnických osob.....	38
2.4 Současné trendy vývoje právnických osob	38
3. Typologie právnických osob v širším smyslu a definice společenství vlastníků dle vedlejších znaků právnické osoby upravených v občanském zákoníku	41
3.1 Právnické osoby podle míry vlivu státu na jejich vznik, změnu a zánik	41
3.2 Právnické osoby podle jejich faktického základu.....	46
3.3 Právnické osoby podle účelu dosažení zisku	49
3.4 Rozdělení právnických osob podle formy v občanském zákoníku 1964, v platném občanském zákoníku a v souvisejících právních předpisech	50
3.5 Zařazení společenství vlastníků do typologických kategorií v širším smyslu	53
4. Typologie právnických osob v užším smyslu a definice společenství vlastníků dle základních znaků právnické osoby upravených v občanském zákoníku	57
4.1 Pojetí právnické osoby	58
4.2 Právní status právnické osoby	63
4.2.1 Pasivní status právnické osoby.....	63
4.2.2 Aktivní status právnické osoby	68
4.2.3 Útvar, který není osobou.....	70
4.2.4 Právní osobnost a svéprávnost společenství vlastníků.....	74
4.2.5 Procesní legitimace společenství vlastníků.....	76
4.3 Ustavení a vznik právnické osoby	84

4.3.1	Založení právnické osoby soukromého práva	88
4.3.2	Založení společenství vlastníků	90
4.3.2.1	Stanovy jako součást smlouvy o výstavbě.....	92
4.3.2.2	Stanovy jako součást prohlášení	93
4.3.2.3	Založení společenství vlastníků schválením stanov (ve formě veřejné listiny)	96
4.3.2.4	Založení společenství vlastníků v domě, kde je méně než pět jednotek.....	100
4.3.3	Vznik právnické osoby soukromého práva	102
4.3.4	Vznik společenství vlastníků	108
4.3.4.1	Zápis do rejstříku společenství.....	109
4.3.4.2	Odložený vznik společenství vlastníků	111
4.4	Stanovy společenství vlastníků.....	113
4.4.1	Obsahové náležitosti stanov.....	116
4.4.2	Správa domu a pozemku.....	123
4.4.3	Přízpůsobení stanov platnému občanskému zákoníku.....	131
4.5	Orgány právnické osoby	133
4.5.1	Orgány společenství vlastníků	136
4.6	Jednání za právnickou osobu.....	143
4.6.1	Rozhodování společenství vlastníků	145
4.6.2	Hlasování na shromáždění vlastníků	153
4.6.3	Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním.....	158
4.6.3.1	Právní východiska a povaha nároku dle ust. § 1209 odst. 1 OZ	158
4.6.3.2	Kumulativní podmínky možnosti uplatnění postupu dle ust. § 1209 odst. 1 OZ.....	160
4.6.3.3	Aplikace zásady přiměřenosti.....	165
4.6.3.4	Poměr ust. § 1209 odst. 1 k ust. § 258 OZ.....	167
4.6.3.5	K ústavnosti limitované ochrany vlastníka jednotky.....	168
4.7	Zrušení a zánik právnické osoby soukromého práva.....	170
4.7.1	Zrušení bytového spoluvlastnictví.....	172
4.7.2	Zrušení a zánik společenství vlastníků	173
4.8	Trestní odpovědnost právnických osob.....	177
5.	Společenství vlastníků jednotek – znaky, které z něj činí právnickou osobu sui generis	188
5.1	Od právní úpravy bytového vlastnictví ve zvláštním zákoně, k právní úpravě bytového spoluvlastnictví v obecném kodexu.....	188
5.2	Bytové spoluvlastnictví - teoretická východiska včera a dnes	194
5.3	Nucený vznik a nucené členství	203
5.4	Způsob uplatnění kondominiálního principu v některých národních právních úpravách.....	210

5.5	Společenství vlastníků vs. spolek - spojitosti a rozdíly	220
5.6	Společenství vlastníků vs. bytové družstvo - stejný cíl, jiná metoda	225
5.7	Vzájemné postavení spolku, společenství vlastníků a obchodních korporací.....	227
5.8	Budoucí (možná) podoba platné právní úpravy	231
5.9	Společenství vlastníků v číslech	236
Závěr.....		241
Seznam použitých zdrojů.....		256
Summary in English.....		273
Shrnutí v českém jazyce.....		277
Klíčová slova/Key Words.....		280
Příloha č. 1 – tabulka přehled vybraných znaků korporací.....		281

Použité zkratky

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 ABGB
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch Německý občanský zákoník z roku 1896
BytZ	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších právních předpisů
Code Civil	Francouzský občanský zákoník z roku 1804
KANCL	Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti
Listina	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších právních předpisů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.
ObčZ 1964/Občanský zákoník 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů
Ústava ČR	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů
Vládní návrh ObčZ 1937	Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz Zákon o vlastnictví bytů a o věcném břemeni váznoucím na bytové jednotce z roku 1951
ZGB	Zivilgesetzbuch Švýcarský občanský zákoník z roku 1907
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších právních předpisů

Úvod

Volba tématu

Sdružování je podstatou lidské společnosti. Již Aristoteles označil člověka jako tvora od přirozenosti společenského (zoón politikon) a konstatoval, že kdo nemůže žít ve společenství nebo je ve své soběstačnosti nepotřebuje, není částí obce, ale buď je divoké zvíře, nebo bůh.¹

Lidské sdružování vede k zespolečenšťování-jako základ společenského života je obecně uznáváno a je zakotveno jednak ústavním právem² jako jeden ze základů pluralitní demokratické společnosti, jednak právem mezinárodním, z čehož je možné dovodit téměř univerzální platnost tohoto přístupu.

Sdružování je základotvorným prvkem společnosti. Tak jak se i společnost dále diferencuje, lze rozeznávat i různé podoby sdružování, které vedou k různým výstupům. Za možný výstup v tomto smyslu lze považovat i právnické osoby (i když u některých to platí více a u jiných méně). V jejich podobě slouží sdružování k výkonu širokého spektra činností a k dosahování různých cílů (ziskových, náboženských, politických, vzdělávacích).

Právnické osoby provázejí vývoj lidské společnosti od dob starověkého Říma. Co do četnosti forem a početního zastoupení ve společnosti však dosahují v novodobých dějinách nebývalého rozmachu. Lze je směle označit za fenomén organizace moderní společnosti. Fenomén, který je projevem ústavně zakotveného práva každého jedince - práva sdružovat se. Byli to právě jedinci, kteří se k dosažení určitého nejčastěji hospodářského či politického cíle (kterého by nejspíše nedosáhli, než dosáhli jako jedinci) začali spolu sdružovat a vytvářet faktické útvary, které postupně nabývaly společenské důležitosti a zajistily si své místo ve společnosti, neboť právo je reflektovalo a zakotvilo ve své literě, ať už jako osobu fiktivní nebo reálnou. „V jednotě je síla“ platí dnes stejně jako včera - bez ohledu na oblibu tohoto hesla komunistickou propagandou.

Právnická osoba nabývá stále více reálných obrysů a zasahuje do reálného světa, do každodenního života. A právě proto, že právnické osoby ať už kladně či záporně ovlivňují život každého jedince, je důležité je znát a chápat jejich zákonitosti.

¹ ARISTOTELES. *Etika Nikomachova* (1253a).

² Článek 19 Listiny.

Disertační práce se zaměřuje na právnickou osobu soukromého práva, a to na společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“), která je celospolečenským fenoménem porevoluční doby, jež se masově dotýká základních práv jedinců, a to práva vlastnit majetek a práva na uspokojování bytových potřeb. Společenství vlastníků je úzce propojeno s existencí bytového spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví koresponduje obvykle s vysokým počtem bytových spoluvlastníků v určitém domě, kterým je vlastní dobrovolný individuální zájem na uspokojení jejich bytových potřeb prostřednictvím vlastnictví reálně vymezené části domu; ovšem stejnou intenzitu zájmu lze obtížně očekávat i v souvislosti s nutným zlem bytového spoluvlastnictví, jež představuje správa toho, co je společné. Vlastnictví nekončí u vstupních dveří bytu. Naopak!³ Nelze brát jen výhody a opomíjet nevýhody. Bytoví spoluvlastníci musí přijmout i odpovědnost za to, co je společné jako důsledek připuštění reálné dělitelnosti domu. Zákonodárce umožňuje vlastnit reálně vyčleněnou část domu, což podmiňuje převzetím odpovědnosti za správu domu a pozemku a nuceným členstvím ve společenství vlastníků, jehož úkolem je nejen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky (i když jen na základě a v rámci mandátu uděleného skrze vůli projevenou bytovými spoluvlastníky zákonem předvídaným způsobem).

Právní úprava bytového spoluvlastnictví a s ním spjatá existence společenství vlastníků jsou výrazně ovlivňovány i neprávními faktory. Z hlediska ekonomického představuje bydlení jednu z nejnákladnější nezbytných investic každého jedince (např. vedle nákladů na dosažení vzdělání). Oblast bydlení má i významný rozměr podnikatelský; zasahuje do urbanistiky a architektury; je předmětem zkoumání behaviorální psychologie a sociologie bydlení. Problematiku bydlení lze považovat za celospolečensky naléhavou. Byt je, bez ohledu na typ vlastnictví, zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí i společenským statkem. Problematika bydlení představuje významnou složku společenských vztahů, na jejímž fungování musí mít a má zájem i stát (v podobě tzv. bytové politiky státu).

Vymezení problematiky

³ FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4, s. 131.

Vlastnictví bytů zde bylo i před rokem 1989, avšak spíše přežívalo, než žilo, natož že by se rozvíjelo, neboť nebylo formou vlastnictví, kterou by komunistický režim podporoval. Změna poměrů v roce 1989 umožnila dramatické změny ve vlastnické struktuře, a to v souvislosti s privatizací a restitucí velké části domovního, resp. bytového fondu; změna vlastnické struktury se dotýkala především bytových domů, a to na pozadí zákona o vlastnictví bytů, který bez mála dvacet let upravoval nejen právní vztahy k bytům jako věcem v právním smyslu, ale i správu domu a pozemku skrze společenství vlastníků (ruku v ruce se vzorovými stanovami upravenými v nařízení vlády), jež trpěl řadou systémových, ale i věcných chyb. Zákonodárce ve snaze zlepšit nežádoucí stav novelizoval řadu problematických ustanovení, ale i tato snaha nebyla dostatečná. Proto se opakovaně, leč bezúspěšně, připravovaly „velké“ novely, resp. zcela nová podoba zákona. Změna nastala až v souvislosti s rekodifikací soukromého práva, když byla právní úprava bytového spoluvlastnictví a správu domu a pozemku skrze společenství vlastníků zahrnuta (na poslední chvíli) přímo do platného občanského zákoníku.

Práce vychází z právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů, přibližuje její vývoj a zaznamenává změny od roku 1994 do zrušení tohoto zákona a jeho nahrazení platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Upozorňuje na nedostatky předchozí právní úpravy, které vyústily k úvahám o přijetí platné (nové) právní úpravy. Seznamuje s úpravou bytového spoluvlastnictví, kterou přinesl platný občanský zákoník a podrobně rozpracovává platnou právní úpravu společenství vlastníků.

Důvod, proč práce vychází z právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů a přímo se nevěnuje platné právní úpravě, je ten, že s poukazem na nedostatky dřívější právní úpravy, výrazněji vynikne význam koncepce bytového spoluvlastnictví, jakož i změny týkající se společenství vlastníků.

Problematika bytového spoluvlastnictví je problematikou sledovanou a průběžně zpracovávanou, i když ne v takové míře, která je obvyklá u jiných institutů soukromého práva. V nabídce jsou jak praktické příručky, které slouží spíše laické veřejnosti, tak i komentáře k platnému občanskému zákoníku (pochopitelně i k již neplatnému zákonu o vlastnictví bytů) pro zájemce o hlubší seznámení se s problematikou. Přispívají také odborné články a judikatura. Monografie jsou ojedinělé. Lze čerpat ze zdařilého díla doc. JUDr. Tomáše Dvořáka, PhD. S názvem Vlastnictví bytů a nebytových prostor vydaného v ASPI v roce 2007, jakož i z nadčasového díla prof. JUDr. Štefana Lubyho vydaného Vydavatelstvom Slovenskej

akadémie vied v Bratislavě již v roce 1971. Z poslední doby nelze přehlédnout monografii (slovy autorky příručku) JUDr. Pavly Sýkorové, Ph.D. s názvem *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi* vydanou v Leges v roce 2015. Ještě menší pozornost, než které se těší problematika výše uvedená, zažívá problematika právnických osob obecně, byť nelze přehlédnout např. díla prof. JUDr. Jana Hurdíka DrSc. Společenství vlastníků jako mono téma je však zcela stranou zájmu.

Jedinečnost společenství vlastníků dále podtrhuje jak jeho členství v rodině právnických osob, tak i jeho spojení s tématem bytového spoluvlastnictví, a to i v kontextu cizích právních úprav (nic z toho nezůstane v této práci pominuto). Byť problematika spoluvlastnictví bytů není závazně regulována na mezinárodní ani komunitární úrovni, vydal Výbor OSN pro lidská sídla v roce 2001 právně nezávazný Komplexní návrh směrnice týkající se kondominiálního vlastnictví bytů se zvláštním zřetelem k zemím střední a východní Evropy. Jedním z doporučení pro tvorbu národních právních úprav byl i požadavek existence právnické osoby, co by správce domu. Toto doporučení ctíl zákon o vlastnictví bytů, stejně jako jej ctí i platný občanský zákoník v podobě společenství vlastníků, které je koncipováno jako právnická osoba s celou řadou specifik - jako příklad na úvod lze zmínit nucený vznik a nucené členství vlastníků jednotek, byť se jedná o soukromoprávní korporaci.

Společenství vlastníků jako speciální právnická osoba (jakož i právnické osoby obecně) představuje autorčin dlouhodobý vědecký zájem⁴, podpořený i zájmem pedagogickým.

⁴ DITMAROVÁ, M.: Přechod pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky. *Rekodifikace a praxe*, 2013, č. 6; Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu. *Právní fórum*, 2012, č. 8; Typologie právnických osob a zařazení společenství vlastníků jednotek do jejích kategorií. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2012, No. 1, Vol. 7; Vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, č. 7; Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6; Statutární orgán vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2010, No. 1, Vol. 5.

Aktivní účast na konferencích a příspěvky publikované ve sbornících: *Bratislava legal forum* 14. - 15. 2. 2019. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta - příspěvek Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním vlastníků jednotek. *Bratislava legal forum* 22. - 23. 2. 2018. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta - příspěvek Úskalí procesní legitimace společenství vlastníků. *Olomoucké Právnické Dny*, PF UPOL 24. - 25. 5. 2012 - příspěvek Přechod pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky; *Konference studentů doktorského studijního programu*, PF UPOL, 18. 2. 2012 - příspěvek Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu; Mezinárodní konference *Závazky a jejich zajištění a nesporná řízení*, PF UPOL, 10. 2. 2012 - příspěvek *Závazky společenství vlastníků jednotek a jejich zajištění*; Mezinárodní konference *Soukromé právo v kontextu rekodifikace a vliv rekodifikace soukromého práva na civilní proces*, PF UPOL, 18. 2. 2011 - příspěvek *Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek v kontextu rekodifikace*; Mezinárodní konference *Krise evropské integrace a EU v právu a v politice*, Telč, 25. - 27. 11. 2011

K tématu ji přivedla nejen jeho zajímavost a celospolečenská důležitost, ale i osobní zkušenost vlastníka jednotky a také profesní zkušenost. Myšlenku pojmout společenství vlastníků v kontextu institutu právnických osob obecně jí vnukl prof. JUDr. Ivo Telec CSc., vedoucí Katedry soukromého práva a civilního procesu Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci.

Co je právnická osoba? Jak ji definovat? Zdánlivě jednoduché otázky skrývající složité odpovědi. Pokusit se odpovědět na tyto otázky je však nutným předpokladem k tomu, aby byly položeny dobré základy pro budování této práce. Za účelem pochopení právnických osob je třeba vyhodnotit řadu faktorů, jakými jsou historická geneze, teoreticko-právní aspekty, postavení v právním řádu, typologie a charakteristické znaky, důvody vzniku, účel existence aj. Z těchto základů je následně budována koncepce společenství vlastníků jako jedinečné právnické osoby.

V souvislosti s extenzivně pojatým tématem práce je nutná dílčí konkretizace jejího zpracování. V posledních letech přinesla právní praxe spolu s teorií, řadu sporných otázek. Autorčinou ambicí je proto podání přehledné, i když jistě ne vyčerpávající právní analýzy, která má sloužit jako východisko pro zhodnocení aktuálního stavu a k dalším právním úvahám z pohledu *de lege ferenda*.

Základní pracovní hypotéza je založena na tom, že občanský zákoník nezjednodušil právní úpravu společenství vlastníků a nevyřešil řadu již dříve existujících a stále přetrvávajících problémů. V souladu s touto hlavní pracovní hypotézou byly následně vytyčeny další dílčí pracovní hypotézy:

- Společenství vlastníků je členem rodiny právnických osob a je žádoucí, aby právní úprava respektovala obecná pravidla existence právnických osob a případné speciality byly odůvodnitelné.

- příspěvek Aktuální bytová politika v ČR; *Odpovědnostní princip*, PF MU v Brně, 2. 6. 2010 - příspěvek Odpovědnost statutárního orgánu (obchodní společnosti nebo družstva) v kontextu zákona o omezení plateb v hotovosti; *Konference studentů doktorského studijního programu*, PF UPOL, 22. 2. 2010 - příspěvek Statutární orgán společenství vlastníků jednotek; *Znalosti pro tržní praxi 2009*, FF UPOL, 9/2009 – příspěvek Vybrané právní znalosti s ekonomickým dopadem na tržní praxi.

- Společenství vlastníků je členem rodiny korporací, některými svými znaky se však z této rodiny vymyká.
- Množina korporací obsahuje dvě podmnožiny, a to spolky a obchodní korporace. Možnou třetí podmnožinou jsou společenství vlastníků spíše, nežli typem spolku.
- Na výkon funkce člena statutárního orgánu jsou kladeny značné nároky s možnými dopady, které si vlastníci jednotek, z nichž se obvykle rekrutují, neuvědomují.
- Společenství vlastníků jednotek má povinnost vymáhat pohledávky za vlastníky jednotek, avšak právní instrumenty, které mu zákon poskytuje, jej znevýhodňují vůči jiným věřitelům.
- Stávající právní úprava dává de lege ferenda prostor k pozitivním změnám.

S ohledem na uvedené hypotézy je dle autorčina názoru nezbytné nalezení odpovědí na následující otázky:

- Jak lze pomocí typologie právnických osob definovat společenství vlastníků jednotek?
- Jak umožňuje bytové spoluvlastnictví, jako legislativní nástroj státu, jedincům uspokojovat jejich bytové potřeby?
- Jak se současná právní úprava dotýká práva na svobodu sdružování?
- Je změna způsobu ustavení společenství vlastníků významová nebo jen formální?
- Jak lze odůvodnit povinné členství vlastníků jednotek ve společenství vlastníků?
- Jak dalece se společenství vlastníků jednotek vymyká z rodiny korporací?
- Jak určit, zda společenství vlastníků tvoří samostatnou podmnožinu množiny korporací vedle spolku a obchodních korporací nebo zda je spíše konkretizovanou podobou spolku?
- Jaké jsou dopady výkonu funkce člena statutárního orgánu?
- Jaké jsou hranice procesní legitimaci společenství vlastníků, jsou-li nějaké?
- Jaký je univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového spoluvlastnictví a zahraničních zkušeností?
- Je správa domu a pozemku skrze společenství vlastníků efektivnějším řešením zajištění správy než správa bez vniku společenství vlastníků?
- Jaké změny právní úpravy de lege ferenda lze doporučit?

Použitá metodologie a cíle práce

Cílem této práce je pojednat o speciální a v některých ohledech unikátní právnické osobě - společenství vlastníků jednotek a zasadit ji do kontextu institutu právnických osob, neboť do rodiny právnických osob patří a nelze ji vnímat izolovaně, jakož i do kontextu bytového spoluvlastnictví, s nímž je neodmyslitelně funkčně spjata. Cílem naopak není postihnout komplexně a vyčerpávajícím způsobem problematiku právní úpravy právnických osob a bytového spoluvlastnictví, ale zejména metodou deskripce a následné komparace podat ucelený přehled o právním zakotvení společenství vlastníků v našem právním řádu a o charakteru této právnické osoby sui generis.

Práce hledá východiska jak v právní úpravě právnických osob obecně, tak i v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, neboť členská základna společenství vlastníků se rekrutuje výlučně z vlastníků jednotek v domě. Vypořádává se se zavedením superficiální zásady, jež představuje klíčovou úlohu pro postavení jednotky, jako předmětu vlastnického práva a domu s jednotkami jako součástí nemovité věci. Věnuje se také související problematice přípustnosti děleného vlastnictví nemovitosti. Jednotlivá témata se pak setkávají v pojednání o společenství vlastníků, jako středobodu zájmu této práce; jako tématu s celospolečenským dopadem, když v současnosti existuje více než 66 000 společenství vlastníků a bytové spoluvlastnictví představuje druhou nejčastější formu vlastnictví ve smyslu uspokojování bytových potřeb jedinců, vedle vlastnictví rodinných domů (s byty).

Práce je vnitřně strukturovaná do pěti kapitol, úvodu a závěru (viz obsah). V souladu s požadavky na tento typ práce obsahuje i anglické resumé. Kapitoly na sebe obsahově navazují.

Hned úvodní kapitola představuje právněhistorický úvod do zkoumané problematiky. Zaměřuje se především na vývoj a chápání právnických osob a bytového vlastnictví v Evropě, přičemž je akcentována zejména situace v České republice, resp. předchozích státních útvarech na našem území a sleduje vývoj do přijetí zákona o vlastnictví bytů. Připojeny jsou i úvahy římskoprávní, které vytváří fundamentální základ pro další výklad.

V pořadí druhá kapitola se věnuje obecnému pojmu právnická osoba. Ač právnické osoby patří k tradičním pojmům právní dogmatiky od počátku 19. století, o to zajímavější je skutečnost, že přes prokazatelnou trvalou snahu je definovat, všeobjímající definici unikají, právě pro svou obecně platnou nedefinovatelnost. Proto práce v této kapitole zkoumá úskalí definice právnické osoby na pozadí klasických i novodobých teorií právnických osob, hledá

jejich význam a sleduje trendy současného vývoje tohoto institutu. Dále si všímá zakotvení právnických osob v našem právním řádu.

Ať už se nahlíží na problematiku právnických osob z hlediska obecné charakteristiky anebo jednotlivých typů těchto osob, lze označit její rozsah jako „bezbřehý“. Proto si třetí kapitola neklade a ani nemůže klást za cíl pojmut celostně problematiku právnických osob, nýbrž identifikuje třídící kritéria, podle nichž sestavuje typologii právnických osob v širším smyslu a následně zařazuje do jejích kategorií společenství vlastníků a definuje je na základě znaků právnické osoby, které označuje za vedlejší (ty, jež nejsou pojmové).

Čtvrtá kapitola usiluje o hlubší typologické poznání společenství vlastníků a o podrobnou analýzu jednotlivých existenčních fází společenství vlastníků, jakož i procesů a znaků, které je identifikují. Analyzuje právní úpravu obsaženou v platném občanském zákoníku, srovnává ji s předchozí právní úpravou a syntetizuje poznatky. Jednotlivá témata jsou zpracována od obecného ke konkrétnímu, od obecné úpravy právnických osob a korporací ke společenství vlastníků. Zasazuje právnické osoby do kontextu osob v právním smyslu (nepřehlíží ani existenci tzv. neosob); zabývá se aktivním i pasivním statusem právnické osoby; rozpracovává stěžejní procesy zahrnuté do její existence (založení, vznik, zrušení, zánik); zkoumá orgány právnické osoby a způsob jejího jednání. Opomenut nezůstal ani novější institut v našem právním řádu, a to trestní odpovědnost právnických osob. Za pomoci znaků, které jsou odvozeny z pravidel obsažených v ustanovení platného občanského zákoníku, tedy znaků, které zákonodárce považoval za nutné pro konstituování konkrétní právnické osoby (např. vznik a zánik, právní osobnost) identifikuje třídící kritéria, podle nichž sestavuje typologii právnických osob v užším smyslu a následně zařazuje do jejích kategorií společenství vlastníků a definuje je na základě znaků právnické osoby, které označuje za základní – pojmové. Usiluje o poznání koncepce právnických osob de lege lata ve dvou úrovních, a to na úrovni soukromoprávních právnických osob se zaměřením na korporace a na úrovni společenství vlastníků, jako jednoho z typů korporací, přičemž tato úroveň je dominantní. Zaměřuje se na existenci společenství vlastníků - od jeho založení až po zánik. Zkoumá jeho právní osobnost, svéprávnost, proces tvorby jeho vůle, jakož i jeho orgány a stanovy, co by zdroj nastavení všech existenčních procesů společenství vlastníků (se zaměřením na úpravu správy domu a pozemku jako účelu, který společenství vlastníků naplňuje). Poukazuje na problémy a hledá jejich řešení.

Stejně jako v předchozí kapitole má v závěrečné páté kapitole slovo analýza právní úpravy obsažené v platném občanském zákoníku, srovnání s předchozí právní úpravou

a syntéza poznatků. Pozornost je zaměřena na ty znaky, které jsou pro společenství vlastníků jedinečné a činí z něj korporaci svého druhu. Pozornosti neuniknou specifika (např. nucený vznik, podle dřívější právní úpravy dokonce vznik ze zákona), kterými se společenství vlastníků vymyká z běžného rámce pravidel nastavených pro soukromoprávní korporace. Nejprve je společenství vlastníků zkoumáno z hlediska jeho účelu; jsou uvozena právně teoretická východiska; dále jsou zmíněny i neprávní faktory, se kterými problematika správy domu a pozemku souvisí. Pozornost je zaměřena i na zkoumání kondominiálního principu a na způsob jeho uplatnění v našem právním řádu a v právních řádech některých našich sousedů. Následně pomocí určení spojitostí a rozdílů mezi společenstvím vlastníků, spolkem, bytovým družstvem a obchodními korporacemi jako takovými, dochází k identifikaci postavení společenství vlastníků v systému právnických osob dle platné právní úpravy. Závěr kapitoly patří úvaze de lege ferenda a statistickým údajům, které dokládají, že společenství vlastníků nepředstavuje okrajový typ korporace, a že si právem zaslouží pozornost.

Výrazně je v této práci zastoupena metoda právní komparatistiky, a to jak simultánní, tak historická; v případě simultánní komparatistiky se jedná zpravidla o komparatistiku platné a dřívější právní úpravy, v páté kapitole je zastoupena i komparatistika prvků jedné množiny a komparatistika s cizím prvkem. Srovnávací studie je vedena v duchu komparativní metody. Comparatem je právní úprava společenství vlastníků (potažmo bytového spoluvlastnictví) z pohledu de lege lata a comparandem právní úprava téhož podle zákona o vlastnictví bytů. Práce se snaží využít poznatků získaných metodou právní komparatistiky tak, aby byly přínosem pro dosažení jejich cílů a nenarušovaly její celkovou koncepci (snad až na některé subkapitoly, neobsahuje „klasickou“ komparativní část). Odlišnosti, jiná řešení, případně shodné momenty v platné a předchozí právní úpravě jsou čtenáři předkládány průběžně, tam kde jsou, dle přesvědčení autorky, na místě. Kde se to jeví účelné, jsou za pomoci syntézy poznatků činěny dílčí závěry.

Často se ke slovu dostává abstrakce, tedy odlučování nepodstatných znaků sledovaného jevu od jeho znaků podstatných, a to s cílem dosáhnout logické struktury práce, aby nevznikl určitý vědecký chaos. Cílem je postihnout pouze nejpodstatnější znaky sledované problematiky a abstrahovat je od znaků méně důležitých.

Jednou z vůdčích metod zpracování této práce je dále analýza, jejímž předmětem je především současná právní úprava a v menší míře i předchozí právní úprava. V práci se také uplatnila opačná metoda k metodě analýzy, tj. syntéza; její využití v této práci je však ve

srovnání s analýzou menší. Její použití našlo uplatnění zejména při zpracování třetí a čtvrté kapitoly této práce (když se autorka např. pokouší o definici právnické osoby i společenství vlastníků).

Autorka se průběžně (s výjimkou první kapitoly) snaží řešit problémové teoretické otázky, a to i za pomoci judikatury, je-li dostupná, když indukcí ze zjištěných faktů lze dospět k obecným závěrům; nevyhýbá se ani dedukci, avšak přistupuje k ní obezřetně. Dlužno podotknout, že ne všechny otázky jsou uspokojivě vysvětleny a zůstávají tak otevřeny případné diskuzi.

S ohledem na to, že nezbytným prostředkem k dosažení cílů této práce bylo seznámení se se současnou právní úpravou sledovaného tématu, bylo nutné v práci pracovat také s interpretací práva. Při vypracování jednotlivých částí práce byly využity jak standardní metody interpretace práva, tak metody nadstandardní. Standardní metody výkladu jsou v práci převažující.

Nejčastěji je text jednotlivých ustanovení platného občanského zákoníku upravující instituty spadající do tématu práce vykládán pomocí jazykové metody interpretace (tedy gramaticko-sémantické analýzy); ve snaze získat relevantní poznatky nezůstává stranou ani metoda logického výkladu. Uplatnění našla i interpretace systematická, historická, teleologická a komparativní, když práce nevychází jen ze samotného textu zákona, ale pro dosahování a obhajování závěrů jsou v práci získávány poznatky i pomocí těchto nadstandardních metod interpretace, jimž je společná argumentace rozumem (smyslem, účelem) zákona.

V neposlední řadě je pak třeba připomenout, že k dosažení cílů předkládané práce slouží i některé poznatky obecné teorie definic.

Není ambicí této práce komentovat zákon o vlastnictví bytů a platný občanský zákoník a odpovídat na praktické otázky (např. výše úhrad do fondu oprav), nýbrž snahou je přinést čtenáři ucelenou teoretickou studii společenství vlastníků zasazenou do obecného kontextu právnických osob a zviditelnit - dle autorky - klíčové momenty, které zásadně ovlivňují charakter společenství vlastníků, tedy i jeho kvalitu a postavení v rodině právnických osob.

Práce zachycuje právní stav ke dni 26. 6. 2019.

1. Historický vývoj právnických osob a bytového spoluvlastnictví

Cílem historického exkurzu je dokladovat potřebu lidí žijících ve společenství upravit své vztahy a prosadit své zájmy prostřednictvím uměle vytvořené entity a poukázat na to, že její existence není spjata z daleka jen s novověkem a stejně tak potřebu formálně uchopit způsoby zajištění bydlení. Užití historické metody přispívá k obecnému pochopení právnické osoby a její role ve společnosti a dokumentuje věcně-právní zajištění potřeby bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb, jež se vyvíjela jako reflexe na vývoj společnosti. Z hlediska historického lze tedy sledovat dvě linie, jež se nakonec v novověku prolou.

1.1 Stručně k historii právnických osob od starověku po současnost

Vývoj právnické osoby do podoby, jak ji známe dnes, započal již před tisíciletími. Původně byla subjektem práv pouze fyzická osoba, avšak společenský a ekonomický vývoj společnosti postupně vedl k uznání i jiných subjektů práv, které nyní známe právě jako právnické osoby.

Jako výchozí bod historického bádání lze zvolit starověký Řím, co by kolébku kontinentálního práva.

Na tento zdroj odkázal např. *Anton Ritter von Randa*, když v roce 1905 uvedl, že základem komanditní společnosti byla tzv. *commenda* - hospodářské uskupení známé už Římanům.⁵

Římskoprávní zdroje vyzdvihl i *J. Hurdík*, když poukázal na genetickou souvislost soudobých (nejen) kontinentálních právních systémů s římským právem, jeho pojmovým aparátem, jeho instituty a elementárním systémem, ale i s jeho cíli, včetně mravního poslání.⁶

⁵ VON RANDA, A. R. *Das österreichische Handelsrecht mit Einschenß des Genossenschaftsrechtes*. Wien: 1905, s. 10-12.

⁶ HURDÍK, J. *Institucionální pilíře soukromého práva v dynamice vývoje společnosti*. Praha: C. H. Beck, 2007, s. 87.

Proto nelze pominout římskoprávní zdroje ani při posuzování právnických osob. Římské právo dospělo k rozlišování osob v právním smyslu jednak na osoby fyzické - přirozené, a jednak na osoby právnické, které římské právo chápalo jako fiktivní útvary existující pouze v právu⁷.

Římské právo propůjčovalo právní osobnost (právní subjektivitu) vlastní jen fyzickým osobám určitým sdružením, souborům, jednotám osob či věcí. Pro právnické osoby se používalo obratu „personae vice fugintur“ - působí jako osoby.

Právnickými osobami byla především sdružení osob - universitates personarum, neboli korporace sdružující osoby za jistým právem uznaným účelem a rozvíjející svou činnost podle stanov. Korporace byly právními subjekty zcela nezávislými na konkrétních osobách, které je tvořily – vyjádřeno slovy Ulpiana: „Dluhuje-li se co popolitosti, nedluhuje se to jednotlivcům. Dluhuje-li co popolitost, nedluhují to jednotlivci.“ Vykazovaly podobné znaky, jako dnešní korporace⁸.

Existovaly také tzv. societas⁹ blízkí se dnešním Společnostem dle ust. § 2716 OZ. Jednalo se seskupení založené společenskou smlouvou ovšem bez právní osobnosti (právní subjektivity), sdružující osoby sledující stejný obchodní nebo profesní zájem s cílem dosáhnout nějaký prospěch¹⁰, které byly vzájemně zavázané a oprávněné, vnášely majetek, který se stával spoluvlastnictvím.

Konečně byly za právnické osoby považovány i jednoty věcí (účelová jmění) sloužící k účelům humanitním a náboženským - universitates rerum (bonorum); v dnešním názvosloví nadace. Nadace se objevily až v době křesťanských císařů; do vzniku nadací se dobročinné

⁷ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995; str. 79 a násl.

⁸ Jejich existence byla podmíněna členstvím alespoň jednoho člena, právní osobnost byla konstruována po vzoru fyzických (přirozených) osob, právně za ně jednaly jejich orgány na principu zastoupení a jejich zánik mohl být projevem vůle jejich členů nebo zásahem státní moci. Římské právo dělilo korporace již za republiky na veřejné a soukromé. Veřejnou byl především římský stát, městské obce a vesnice. Soukromými korporacemi byly různé spolky, tzv. collegia, kterými byly řemeslnické cechy, kněžské sbory, pohřební bratrstva (collegia funeraticia) a také politické spolky.

⁹ Dle Huntera lze uvést jako příklad Societas quaestus et lucri nebo Societas quaestus et compendii (společníky sdružoval zájem obchodní nebo profesní), Societas negotiationis alicujus (společníci se sdružily za účelem jediného obchodu/prodeje nebo obstarání jiné transakce). In HUNTER, W. A. *A Systematic and Historical Exposition of Roman Law*. London: Sweet and Maxwell Limited, 1903, s. 517.

¹⁰ K ochraně hlayního cíle, kterým bylo dosažení zisku a jeho rozdělení sloužila tzv. Actio pro socio. Blíže viz BLAHO, P. VAŇKOVÁ, J. *Corpus iuris civilis - Digesta - Tomus I*. Bratislava: EuroKodex, 2008, s. 330. K této žalobě a societas vůbec také PAULUS a GAIUS: D, 17, 2.

účely organizovaly skrze korporace a dle přesně daných pravidel, jak s majetkem nakládat. Nadace¹¹ byly podrobeny církevnímu doзору a zřizovaly se sepsáním listiny, nabývaly právní osobnost biskupským schválením a měly plnou způsobilost dědickou a další výsady.

Za feudalismu se soukromé právo na našem území řídilo právem obyčejovým, které bylo sebráno v právních knihách, zejména o městském právu; subsidiárně se používalo právo římské. Původní institut právnické osoby se projevoval v organizaci řemesel a obchodu, u cechů a gild, dále křesťanství přineslo nové typy korporací - církev, kostely, kláštery, řády. Obyvatelé měst vytvářeli pospolitosti, které vystupovaly jako právnické osoby, jako městské korporace, jejichž hlavním účelem bylo zajišťování správy; důležitou součástí městské správy byly cechy.

Zejména v období raně feudálním a v následném období feudální rozdrobenosti společnost na existenci právnických osob nestála s ohledem na její majetkové uspořádání a potřeby, avšak i v tomto období se vyskytovala společenstva¹², která díky narůstajícímu majetku a členské základně rozšiřující se na četná i od sebe vzdálená území, vykazovala propracovanou korporátní strukturu. Za všechny lze jmenovat například templářský řád založený kolem roku 1120, který měl propracovanou vnitřní strukturu, proslul značným majetkem, a nejen z něj plynoucí mocí.

Právnické osoby začaly nabývat na významu při formování pevných státních celků k zajištění správního a hospodářského chodu. Na našem území tento trend započal s formováním stavovského státu od druhé poloviny 15. století a pokračoval do konce feudalismu.¹³

Význam právnických osob umocnil až nástup kapitalismu na přelomu 18. a 19. století a jeho rozmach v průběhu celého 19. století; pro toto období je v kontinentální Evropě

¹¹ Označované např. *Piae causae* – organizace náboženské a dobročinné založené k naplňování zbožného účelu.

¹² Za všechny lze jmenovat například templářský řád založený kolem roku 1120, který měl propracovanou vnitřní strukturu, proslul značným majetkem a nejen z něj plynoucí mocí.

¹³ Například o obchodních společnostech na území rakouského mocnářství lze zjistit jen to, že v městských právech nejsou téměř zmíněny; teprve v rádech ze dne 18. 8. 1734 a 19. 1. 1758 (za panování Marie Terezie) byla provedena stručná úprava otevřené obchodní společnosti a tiché společnosti.

charakteristická snaha po komplexní kodifikaci soukromého práva¹⁴, tedy právnické osoby nevyjímaje. Myšlenka obsáhnout a upravit v rámci kodifikací i právnické osoby se zpočátku setkávala s obtížemi (úpravy to byly kusé a nepropracované), neboť přijetí myšlenky právnické osoby zprvu naráželo na silný vliv přirozenoprávních teorií, které za subjekt práva považovaly pouze člověka.¹⁵ Postupně se však koncepce právnické osoby existující vedle osoby fyzické v právním smyslu prosadila a stala se neopominutelnou součástí kodexů. Její úpravu tak nalezneme od doby platnosti ABGB z roku 1811 až po současnost ve všech občanských zákonících platných na našem území.

1.2 Historie bytového vlastnictví

1.2.1 Starověk a středověk

Běžnou, i když jistě ne vítanou, součástí života ve starověku byly časté válečné konflikty spojené s formováním státních celků a mnohdy jedinou ochranu většiny obyvatelstva skýtala opevněná města. Vybudovat městské hradby bylo náročné finančně i technologicky, navíc jednou vybudované opevnění limitovalo rozlohu města a neumožňovalo pružné rozšiřování jeho hranic. S ohledem na dobu, o které hovoříme, vstupovaly do hry i okolnosti náboženské např. římské hradby byly považovány za sakrální - nezměnitelné, a to až do druhého století před. n. l., kdy tento úzus porušil diktátor Sulla¹⁶.

Opevněné město jako centrum každé územní oblasti poskytovalo ochranu nejen stálým obyvatelům, kterých přibývalo jak přirozeným přírůstkem, tak i přistěhovalectvím, ale v době válečného nebezpečí také těm, kdo hospodařili v dané oblasti a měli obydlí za branami města. Každé jednou vybudované město, ať už se jednalo o Řím, Alexandrii, Antiochii, Babylon či

¹⁴ Tato snaha se naopak vyhnula zemím angloamerické právní kultury, kde je právo tvořeno na základě precedentů (case law) a kde vznik rozsáhlých kodexů nemá tradici.

¹⁵ KNAPP, V. *Velké právní systémy, Úvod do srovnávací právní vědy*. Praha: C. H. Beck, 1996, str. 152.

¹⁶ Blíže viz LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 14.

Kartago, se dostalo dříve nebo později do situace, kdy byla jeho stavební plocha vyčerpána a jediný směr, kterým se mohla výstavba ubírat, bylo do výšky.

Začaly vznikat vícepodlažní obytné domy, pro které byla charakteristická značná stavební separace podlaží¹⁷. Byt mohlo tvořit celé podlaží, jeho určitá část nebo jen jedna místnost. Romanisté¹⁸ uvádějí, že ve starověkém Římě existovaly byty v podobě tzv. *insulae* - uzavřené bytové jednotky čítající mnohdy jen jednu místnost, kterých bylo údajně až 23 tisíc v tisícovce domů, které měly až 7 pater. Jsou dochovány i údaje o nařízeních, kterými byla omezována výška staveb. Popsaná situace sice byla přirozeným prostředím pro vznik institutu vlastnictví bytů, avšak tradiční pojetí římského práva neuznávalo v souladu se superficiální zásadou¹⁹ stavby, coby samostatné věci, proto jimi a *maiori ad minus* nemohly být ani byty a římské prameny o bytech jako o věcech nehovoří. Pro existenci práva odpovídajícího vlastnictví bytů nejsou z této historické doby dostatečné důkazy také v antickém Řecku a orientálních městech.²⁰

Středověká města stejně jako ta starověká se potýkala se stejným nedostatkem v podobě omezené plochy pozemků, na nichž se mohla rozvíjet, pramenící převážně z nezájmu šlechty na jejich rozšiřování z důvodů ekonomických a strategicko-obranných. Prostorovou tíseň také stupňovala opatření, která nutila určité komunity žít na vymezeném území v rámci měst.

Za feudalismu došlo k odklonu od superficiální zásady, což dalo zelenou rozvoji bytového vlastnictví, byt' s různým obsahem. Narůstající počet obyvatel ve městech potýkajících se s nedostatkem stavebních ploch vedl k rozmachu kondominií představujících praktickou alternativu k zažitému způsobu bydlení, a to v mezinárodním měřítku - dokládají to dobové právní úpravy jak v oblasti románské a germánské, tak i na územích slovanských.

¹⁷ Dobové stavebně technické možnosti byly omezené, například neumožňovaly stoupací vedení, každé podlaží bylo budováno tak, že bylo relativně velmi samostatnou částí domu; stavební kvalita domů byla z dnešního pohledu nízká, byly časté úrazy obyvatel stejně jako požáry, což vedlo k omezování výšky staveb (např. v Konstantinopoli na 30 m a v Římě na 20 m).

¹⁸ JORDAN, H. *Topographie der Stadt Rom*. Leipzig: 1907, s. 483 n., 491 n. BELOCH, J. *Die Bevölkerung der griechisch-römischen Welt*. Leipzig: 1886, s. 405: op. cit. str. 15 in LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971.

¹⁹ *Superficies solo cedit*.

²⁰ K obdobnému závěru došel i Štefan Luby. In LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 18.

Řešení přijatá feudálním právem byla založena na uznání principu dělitelnosti věci z hlediska vlastnického práva a i jiných věcných práv; charakteristický institut feudálního vlastnického práva představovalo dělené vlastnictví, kdy k jedné věci existovaly dvě vlastnictví - tzv. přímé vlastnictví *dominium directum* (vrchní, k podstatě) náleželo vlastníkov domů a tzv. užitkové vlastnictví *dominium utile* (užitkové, k užitkům) patřilo vlastníkům jednotlivých bytů, kteří měli k bytům značně rozsáhlé dispoziční a plné užívací právo; tento institut byl ozančován *communio pro diviso*.²¹ Tato teorie vznikla v souvislosti s recepcí římského práva a prací glosátorů a tzv. postglosátorů neboli komentátorů, kteří podle *actio directa* vlastníka přiznávali uživateli (emfiteutovi, resp. superficiáři) analogickou věcnou žalobu *actio utilis* a obdobně konstruovali také dvojí vlastnictví. Stalo se to spíše nepochopením římskoprávního pojetí vlastnického práva jako výlučného právního panství, nestrpícího žádné obdobné panství vedle sebe. Představitelé těchto škol se snažili římskoprávní dědictví přizpůsobit realitě středověké Evropy, pro kterou byly naopak společné právní vztahy k jedné věci charakteristické - šlo zvláště o vztahy seniora a vazala nebo vrchnosti a poddaného. Teorie děleného vlastnictví se proto užívalo pro poměry lenní a poddanské, ale také pro fideikomisy neboli svěřenectví. Vrchní vlastnictví bylo, jak už napovídá samotný pojem, chápáno původně jako hlavní, určující. Význam se však postupně přesouval k vlastnictví užitkovému a v 19. století se v českých zemích selské i lenní užitkové vlastnictví stalo vlastnictvím plným, výlučným podle římskoprávního vzoru.²²

Nebylo výjimkou, že předmětem vlastnictví byly nejen poschodí a byty, ale často i jednotlivé místnosti nebo jejich reálně vymezené části, a to často s neúměrně velkým počtem jednotlivých vlastníků.²³

Obsah institutu vlastnictví k reálně vymezeným součástem domu (tj. k bytům, ale i jiným prostorům) byl dán ve většině právních řádů koncepcí úplného reálného rozdělení domu mezi jednotlivé vlastníky bytů a jiných místností. Např. základy stavby náležely do vlastnictví

²¹ Viz např. URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, s. 36, LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 20, dále DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 2.

²² Srov. URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 36n.

²³ Viz např. SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu býv. Pražského ghetta*. Praha: 1909, 33n., 45 n., 54 n., dále LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 23, dále DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 2.

vlastníka místností postavených nad nimi, naopak střecha patřila výlučně vlastnický k místnostem pod ní. Totéž analogicky platilo i o vnějším plášti budovy. Související spoluvlastnictví společných součástí domu se vyskytovalo zřídka, šlo tedy o úplné reálné "vlastnické rozebrání" stavby, vlastníky jejích součástí. Vyskytovala se i taková pojetí problematiky, která vlastnictví bytu za vlastnictví vůbec nepovažovala, nýbrž za superficiální právo nebo za služebnost, anebo za právo obdobné dědičné arendě.²⁴

Feudalismus tedy představoval zlatou éru rozvoje institutu bytového vlastnictví, která končí v jeho pozdním období, které předznamenává změnu společenských poměrů a nastupující kapitalismus.

1.2.2 Novověk

S nástupem raného kapitalismu odpadly ekonomické a sociální předpoklady a potřeby, které za feudalismu vedly ke vzniku a trvání institutu bytového vlastnictví. Buržoazní revoluce osvobodily města a jejich obyvatele ze středověkých hradeb. To vše umožnilo prosazení superficiální zásady, která přišla s recepcí římského práva, která byla doprovodným jevem buržoazních revolucí a následných kodifikací občanského práva.

A bylo to právě znovunalezení zásady *superficies solo cedit*, resp. *aedificium solo cedit*, které se stalo základem pro odmítnutí „zastaralého“ bytového vlastnictví. V praktické rovině pak bylo poukazováno především na to, že dosavadní stav byl příčinou častých vzájemných sporů mezi jednotlivými vlastníky až příliš rozdrobeného majetku a rovněž tak, že bylo obtížné daný stav intabulovat.

Vše uvedené bylo podpořeno i hospodářským zájmem nově nastupující vládnoucí skupiny kapitalistů, kterým bylo majetek spojovat a nikoli štěpit, tedy spíše podporovat výstavbu nájemních domů, neboť nájemní vztah zvyšovalo i potřebnou mobilitu pracovních sil.

²⁴ LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 25.

Opuštění institutu bytového vlastnictví a popření samostatnosti domů ve vztahu k pozemku a i k jejich dělitelnosti však neprobíhalo radikálně a rozhodovala také specifika jednotlivých zemí a na některých územích přetrvávalo déle než jinde.

Reálné dělení domů bylo známé např. v židovských ghettech²⁵, kdy jej tehdejší talmudské právo připouštělo.²⁶ Spočívalo v tom, že zde byly jednak reálné podíly (např. jednotlivý byt nebo místnost - obchodní místnost, dílna aj.) a ideální podíly (pozemek, společné části domu). Společným jmenovatelem přípustnosti reálného dělení nemovitostí nebyla ani tak obecná přípustnost jevu v právní úpravě, ale snaha zabránit volné obchodní činnosti židů v obvodu celého města. Omezené stavební plochy, které jim byly vykázány, vedly k reálnému dělení z nutnosti.²⁷

Ve francouzském Code civil byla uznána zásada superficies solo cedit za směrodatnou jen presumptivně; v konkrétním případě byl tedy přípustný důkaz o tom, že toto pravidlo neplatilo. V čl. 664 Code civil sice neupravoval vlastnictví bytu, avšak řešil otázku, koho zatěžuje údržba jednotlivých částí domu rozděleného na vlastnické byty. Tento právní předpis byl kompromisem mezi nechtím upravit vlastnictví bytů a mezi praktickou potřebou upravit otázku, která v této oblasti byla nejčastěji předmětem sporů. Obdobné tolerantní stanovisko k vlastnictví bytů zaujímal zákonodárství např. v Itálii, Belgii, Kanadě.²⁸

Opačné tendence se však prosazovaly v Německu a v Rakousku. Všeobecný pruský Landsrecht z roku 1791 a rakouský Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 vůbec institut bytového vlastnictví neupravovaly. Ve vztahu k ABGB vznikly spory o to, zda samotná neexistence právní úpravy znamenala, že vlastnictví reálně vymezených součástí staveb bylo vyloučeno či naopak se jednalo o věc tak samozřejmou, že ani explicitní úprava nebyla nutná, přičemž zastánci tohoto názoru se opírali o ust. § 361 a § 842 ABGB. Naopak v Německu se

²⁵ Včetně toho pražského. Srov. např. SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskařské, 1909. Připouští vlastnické právo k částem budovy (patřům, místnostem i bytům), které zůstává i nadále v platnosti. Obdobně i ŠVAMBERG, G., ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha: Palásek a Kraus, 1946. s. 57.

²⁶ ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Sv. I. až VI. 1. vydání. Praha: V. Linhart, 1935. (reprint původního vydání ASPI, 2002) s. 223.

²⁷ ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonnost*. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 1966, č. 1., s. 15.

²⁸ Tamtéž s. 33-34.

důrazně uplatnila zásada superficies solo cedit již v průběhu 19. století, a to ne presumptivně, ale jako vůbec platné pravidlo.²⁹

I soudní praxe na českém území prosazovala zásadu superficies solo cedit, avšak kontraktační praxe se chovala opačně, což jí umožňovala i nedostatečná úprava této problematiky v oblasti pozemkových knih a zápisů do nich. Zásadu reálné nedělitelnosti domu a neoddělitelnosti domu od pozemku na území Rakouska-Uherska nakonec musel prosadit zákonodárce. Nebyla to však cesta jednoduchá - některé právní úpravy se neprosadily; teprve ke konci 19. století se prosadilo negativní stanovisko k vlastnictví bytů, event. poschodí prostřednictvím Všeobecného zákona o pozemkových knihách ze dne 30. 3. 1879 (říšský zákon č. 50/1879 o pozemkových knihách), který explicitně a úplně zakázal reálné dělení domů, což našlo svůj výraz i v zákazu stavebního práva na dílech domu nebo jeho patrech (ust. § 7 říšského zákona č. 86/1912 o stavebním právu).³⁰

1.2.3 20. století a poválečný vývoj v Evropě

Následky první světové války nevybočily z pravidla, že následkem každé války je poničení nehmotných i hmotných struktur, bytový a nebytový fond nevyjímaje. Vysoké ztráty na životech, změna hodnot a celková společenská nálada vedla i k sociologickým změnám - došlo k rozpadu tradiční velké rodiny, lidé se začali více soustředit sami na sebe, v lepším případě na rodinu v užším smyslu. Mnozí lidé byli nuceni k přesídlení, ať už z důvodů sociálních či ekonomických. Proces obnovy poničených hmotných struktur posílil nejen

²⁹ K tomu shodně LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 26, 27. Ustanovení § 361 ABGB zní: Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám, vzniká společenské vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třeba neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející. Ust. § 842 ABGB: Rozsudí nebo soudce rozhodne také, má-li při dělení pozemků nebo staveb některý podílník zapotřebí nějaké služebnosti, aby mohl svého podílu používat, a pod jakou podmínkou se mu má tato povolit.

³⁰ Blíže viz LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 38. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. hovořili o patrovém vlastnictví (Stockwerkseigentum), jež bylo chápáno jako jeden z typů spoluvlastnictví, a to spoluvlastnictví s podíly ideálními i reálnými, jehož vznik autoři připouštěli do doby, než vstoupil v účinnost říšský zákon č. 50/1879, který v § 1 patrové dělení budov prohlásil za nepřipustné. In ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Díl 2. Praha: V. Linhart, 1935, s. 223

průmysl, ale i postavení tzv. střední vrstvy, zejména skupiny samostatně výdělečných osob (živnostníků, lékařů, advokátů apod.), která byla charakterem své činnosti přímo spjata s místem svého podnikání, s okruhem vlastní klientely. Jejich zájmem bylo pracovat a bydlet ve „vlastním“ a pokud možno v jednom místě, přičemž vidina vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru byla pro ně finančně výrazně dostupnější než ta, kterou představovalo vlastnictví celého domu. Všechny tyto okolnosti hovořily ve prospěch institutu vlastnictví bytů a nebytových prostor.

K dokreslení dobové reality lze odkázat na úvahu Miloslava Stieberta z roku 1926, ve které s nadšením hovořil o soudobé praxi ve Francii, kde se masivně rozšiřovala výstavba domů s byty v reálném vlastnictví, a to akciovými společnostmi, zakládanými budoucími vlastníky bytů, které se po dokončení domů transformovaly na správcovská družstva, a stavěl se za obdobné řešení v nově vzniklé Československé republice, jakožto jedné z cest vedoucích k řešení bytové tísně.³¹

Rostoucí společenská poptávka po vlastnickém bydlení tak vyústila, i díky pozitivní jurisprudenci, do přijetí právních úprav připouštějících reálné rozdělování budov na samostatné předměty vlastnického práva, a to ve větší části Evropy, např. v Itálii (1920), Belgii (1924), Maďarsku (1924), Polsku (1934), Francii (1938). Mimo tento trend však zůstala oblast germánského právního okruhu, tedy Německo, Rakousko, Švýcarsko a historicky i Československo, kde k žádné změně do druhé světové války nedošlo.³²

Největšího rozmachu a upevnění postavení se dočkal institut vlastnictví bytů a nebytových prostor až v druhé polovině 20. století - není divu, když události druhé světové války způsobily často totální devastaci sídelních útvarů, za všechny jmenujme např. Drážďany. Celková potřeba obnovy ekonomického a společenského života, společně se zavedením moderních forem financování a s rozvojem stavebnictví vyústily k přijetí moderních kodifikací bytového vlastnictví a vlastnictví nebytových prostor. V některých zemích bylo navázáno na

³¹ STIEBER, M. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. Brno: Barvič a Novotný, 1926, Sešit III, s. 87.

³² LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 40-43, dále také DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 4.

předchozí úpravy, v jiných došlo ke kodifikacím novým (Rakousko 1948, SRN 1951, Švýcarsko 1965, ČSSR 1966).³³

1.2.4 První právní úprava v samostatném Československu

První právní úpravou svého druhu na území samostatného Československa byl zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších právních předpisů, účinný od 1. 9. 1966. Jednalo se o právní úpravu omezenou dobovou doktrínou, která umožňovala nabývání bytů do osobního vlastnictví, kde nabyvatelem mohl být pouze občan; neumožňovala dispozici s byty v domech bytových družstev a domech soukromých³⁴, což jeho použití do značné míry limitovalo a bylo předmětem kritiky³⁵. Osobní vlastnictví k bytům bylo využíváno v nízké míře - velkou roli při tom sehrál institut osobního užívání bytů, který nahrazoval nájem bytu. Jednalo se o československý unikát. Představovalo trvalé a dědičné právo užívat byt v domech ve státním socialistickém vlastnictví³⁶, přičemž ochrana byla srovnatelná s ochranou vlastnickou, a to na základě administrativního rozhodnutí a následně uzavřené dohody o odevzdání a převzetí bytu³⁷ a za nájemné, které neodpovídalo reálné ceně nákladů³⁸.

Byt byl chápán jako samostatný předmět vlastnického práva a ke společným částem domu bylo založeno osobní podílové spoluvlastnictví vlastníků bytů v domě. Byla uplatněna tzv. monistická teorie, podle níž je byt chápán jako samostatný předmět vlastnického práva,

³³ Tamtéž.

³⁴ Převádět byty do osobního vlastnictví bylo možné pouze ze státního socialistického vlastnictví. Socialistický právní řád znal několik typů vlastnictví, která měla různý obsah a ochranu. Nejsilněji bylo chráněno právě zmiňované socialistické společenské vlastnictví, dále osobní vlastnictví. Nejmenší stupeň ochrany dopadal na soukromé vlastnictví, které bylo velmi limitováno, protože představovalo relikv kapitalistické právní soustavy. Např. k platnosti převodu budovy v soukromém vlastnictví byl nutný souhlas příslušného národního výboru, na který nebyl právní nárok. To pochopitelně neplatilo, šlo-li o převod do socialistického vlastnictví. Případná absence souhlasu vedla k absolutní neplatnosti právního úkonu (srov. R 22/1975, str. 103). V podrobnostech např. SPAČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3, s. 15.

³⁵ Blíže viz CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné formy bydlení. *Právník*. Praha: Ústav státu a práva ČSAV1984, č. 11, s. 1034.

³⁶ S výjimkou domů experimentálních. Viz MÁLEK, A. *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1968, s. 105.

³⁷ MADAR, Z. *Právní slovník. A - O*. Praha: Orbis, 1978, s. 636.

³⁸ FRELIHOVÁ, K. Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. *Aplikované právo*, 2007, č. 2, s. 113. Úhrada byla velice nízká a stanovena direktivně, přičemž do bydlení putovaly pravidelně miliardové subvence. Viz Poláková, O. In POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, s. 255.

k němuž přistupuje akcesorické spoluvlastnictví společných částí domu, které nebylo obsahovou součástí institutu vlastnictví bytu. K typickým způsobům nabytí patřil převod ze státního vlastnictví, výstavba nového domu, či převod z osobního vlastnictví jiného občana. Přejednost vlastnického práva byl rovněž připuštěn. Prvotní znění zákona počítalo s možností nabytí do osobního vlastnictví pouze všech bytů v domě. Lze se domnívat, že zákonodárce chtěl eliminovat případy, kdy by se stát ocitl v postavení spoluvlastníka s fyzickými osobami, což bylo z hlediska tehdejší doby a doktríny nežádoucí; postupem doby bylo toto omezení³⁹, jakož i jiná,⁴⁰ odstraněno.

Jelikož tento zákon byl platný až do 1. 5. 1994, kdy jej nahradil zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších právních předpisů bylo nezbytné v době po Sametové revoluci, tedy v mezidobí od roku 1989 do účinnosti zákona o vlastnictví bytů, vytvořit jisté provizorium. K tomuto účelu posloužilo ust. § 872 odst. 7 zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník,⁴¹ které stanovilo, že vzniklo-li občanova (občanům) za podmínek uvedených v zákoně č. 52/1966 Sb. osobní vlastnictví k bytu, mění se dnem účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., tedy od 1. 1. 1992, osobní vlastnictví na vlastnictví fyzické osoby (fyzických osob); rovněž právo společného osobního užívání pozemku, na němž stojí obytný dům s bytem (byty) ve vlastnictví občana (občanů), mění se dnem účinnosti tohoto zákona na podílové spoluvlastnictví fyzických osob.

O úpravě bytového vlastnictví obsažené v zákonu o vlastnictví bytů, který byl zrušen novým občanským zákoníkem a s účinností od 1. 1. 2014 nahrazen v něm obsaženou úpravou bytového spoluvlastnictví, jakož i o této nové úpravě, bude pojednáno v kapitole 5.

³⁹ Provedeno zákonem č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

⁴⁰ S účinností od 1. 1. 1992 bylo umožněno nabývat byty do vlastnictví i právnickým osobám (za podmínek stanovených v zákoně č. 52/1966 Sb.), a to na základě ust. § 872 odst. 8 zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

⁴¹ Převod družstevních bytů byl upraven v zákoně č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon).

2. Obecný pojem právnická osoba

Proces tvorby právnické osoby jako myšlenkové konstrukce zhmotněné jako subjekt reálných právních vztahů je spjat s křesťanskou věroukou a tvorbou církevních, zejména katolických dogmat, založených na prosazování myšlenkových konstrukcí do reality za pomoci víry a moci, protože ten, kdo dokáže ovládnout mysl lidí, ovládne i jejich skutky a může z toho těžit.

Kořeny institutu právnické osoby lze nalézt již v římském právu, které položilo základy mnohým odvětvím práva a vytvořilo celou řadu právních institutů užívaných do dnes.

Právnická osoba je entitou⁴². Je něčím, co je schopné, nebo možné, se nějakým způsobem odlišit, samostatně existovat - jak hmotně, tak i abstraktně. Právnická osoba (*persona iuridica*) je osoba vykonstruovaná po vzoru přirozené fyzické osoby, je tedy umělá - abstraktní. Právo jí však dává její konkrétní povahu.⁴³

Zakotvení právnické osoby v našem právním řádu je projevem ústavního práva každého jedince, totiž práva sdružovat se. Byli to právě jedinci, kteří se začali sdružovat za účelem dosažení určitého cíle (zejména ekonomického) a vytvářet faktické organizované útvary, které postupně nabývaly důležitosti a zajistily si své místo ve společnosti. Na počátku tedy stáli jedinci, kteří se semkli, aby dosáhli společnými silami společného cíle, jehož by jako jedinci buď nedosáhli vůbec, nebo s obtížemi. Nakonec sdružování se do útvarů, jež byly zakládány pro sledování cílů dlouhodobého charakteru či dokonce trvalého významu, našlo svůj odraz i v pozitivním právu ve formě právnických osob koncipovaných, ať už jako fikce či osoby reálně existující.

Přestože náš právní řád právnickou osobu chápe jako juristickou fikci, nabývá právnická osoba stále více reálných obrysů a zasahuje do reálného světa, do sféry každého z nás, ať chceme či nikoliv (právnická osoba - škola a povinná školní docházka, kterou musí každý z nás absolvovat, právnická osoba - zaměstnavatel, právnická osoba - dopravní podnik, se kterým dennodenně uzavíráme zakoupením jízdenky přepravní smlouvu).

⁴² Z latinského *entitas, ens* - bytost, jsoucí. Například na objekty nebo právní fikce se nazírá jako na entity.

⁴³ CZERNIN, J. Majetková práva obročí, záduší a kostelů v minulosti a jejich transformace dnes. *Revue pro církevní právo*, 1997, č. 6.

Právnícké osoby nás zkrátka v každodenním životě obklopují a ovlivňují naše životy někdy pozitivně a někdy naopak negativně. Z těchto a mnoha dalších důvodů je důležité pochopit obecně právníckou osobu (její vnitřní uspořádání a principy fungování), vstupujeme-li s ní do právních vztahů.

2.1 Úskalí obecné definice právnícké osoby

Nutno předestřít, že i samotný pojem osoba je hoden výkladu, pro potřeby této práce však jen velmi stručného a zjednodušujícího.

Výraz osoba, kterému odpovídá latinské „*persona*“, označoval v antice hereckou masku nebo roli tedy něco, co vyjadřuje člověka, ale zároveň je od něj odlišné (označení člověka je *anthropos*, *homo*). Od středověku se pojem *persona* používá také k označení postavy člověka, nebo jeho hodnosti či společenského postavení. V tomto smyslu se toto chápání blíží i výrazu osobnost, který akcentuje spíše duševní stránku člověka. Osoba se pak stala pojmem, kterým se zabývala řada společenských věd, zejména psychologie a filosofie. Závěry těchto věd měly vliv i na formování pojmu osoba v právním smyslu, neboť od osoby jako obecného vyjádření lidské individuality se postupně dostávají k ještě abstraktnějšímu a širšímu pojetí, které charakterizuje osobu skrze její atributy, jako je rozum, svobodná vůle, odpovědnost, důstojnost, schopnost komunikace (*T. Akvinský, R. Descartes, I. Kant*), ale také osobu charakterizují jako výsledek působení okolního sociálního prostředí, vzájemné interakce (*G. W. F. Hegel, E. Durkheim*).⁴⁴ Pojem osoba v právním smyslu - tedy jako právní konstrukce nadaná právní osobností se objevuje později.

Pojem osoba se tedy primárně vztahuje ke člověku, jako živé bytosti, která v právu nabývá abstraktní podoby charakterizované jejím právním postavením. Jelikož právo přiznává některé atributy právního postavení člověka i uměle vytvořené neživé entitě, lze pojem osoba vztahovat na obě. S rozdílem v právním postavení člověka a umělé entity jako osob - jako

⁴⁴ HURDÍK, J, KATOLICKÝ, J. *K pojetí právníckých osob*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1992, str. 9, 10.

subjektů práva si pak teorie práva poradila za pomoci jazykových prostředků, když tento rozdíl vyjádřila přídatným jménem fyzická a právnická.

Pojem osoba v právním smyslu - tedy jako právní konstrukce nadaná právní osobností se objevuje později. První náznaky lze nalézt v kanonickém právu, které používalo pojmu *persona* k označení křesťanstva či národa. Pojem právnické osoby - označované jako osoby morální se objevil až na přelomu 18. a 19. století a byl rozpracován zejména v průběhu 19. století v souvislosti s přijímáním velkých civilních kodexů. To nic nemění na skutečnosti, že státy i některé další typy korporací (náboženská bratrstva, cechy, města) či nadací (ústavy - spojení korporace s nadací - jako např. kláštery, univerzity) tu existovaly dávno předtím, než byla zakotvena koncepce právnických osob.⁴⁵ Koncepce právnické osoby jim však dala formu a rovnoprávnost a otevřela možnosti pro tvorbu dalších typů, zároveň podřídila tyto osoby metodě soukromoprávní regulace a zpřehlednila tak právní vztahy. Ekonomická situace té doby tomu napomohla, neboť vyšší stupeň organizovanosti jak lidí, tak majetkových prostředků se ukázal být výhodnějším. Člověk potřeboval pro své jednání rovnocenného partnera, kterým mohl být útvar skrze společné atributy člověku podobný.⁴⁶

Přestože právnická osoba představuje pojem notoricky známý, neobsahovala dřívější a neobsahuje ani současná platná právní úprava jeho podrobnou zákonnou definici a jeho vymezení ponechává právní teorii. Neexistence zákonné definice je dána především tím, že doposud nedošlo k většinové akceptaci žádné z existujících definic. V. Knapp v jeho studii k právnickým osobám konstatoval nezpůsobilost právnické osoby být definována s poznámkou, že kolik autorů se dosud touto otázkou zabývalo, tolik bylo formulováno jejich definic.⁴⁷

Studovat právnické osoby a mnohost jejich podob znamená především pokusit se tento fenomén uchopit - slovy J. Hurdíka: „Tento zdánlivě elementární úkol se však opakovaně u právnických osob ukazuje jako jeden z nejobtížnějších: nehledíc k potížím vyplývajícím ze samotné problematické až ambivalentní metodiky studia tohoto právního institutu, právnické

⁴⁵ BÍLÝ, J. L.: *Právní dějiny na území České republiky*. Praha: Linde Praha, 2003, str. 359.

⁴⁶ KOŘÍNKOVÁ, P. *Stát jako subjekt občanskoprávních vztahů*. Rigorózní práce. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2006, s. 14.

⁴⁷ KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, s. 980-1001.

osoby mají vnitřní zakódovanou tendenci unikát snahám o své definování a zařazení do kontextu příslušného systému, včetně práva.⁴⁸

Laikové ale i odborníci hledají výklad pojmu právnická osoba kde jinde než v učebnicích práva. *J. Hurdík* k tomu konstatuje, že ve většině i jinak kvalitních učebnic práva se jejich autoři omezili na zařazení právnických osob do rámce osob v právním smyslu po boku osob fyzických; užili tak metodu klasické aristotelské definice, vymezující obsah pojmu definovaného druhu (*species*) prostřednictvím nejbližší nadřazeného druhu (*genus proximum*) a popisem druhových rozdílů mezi oběma⁴⁹. Dodává, že právnická osoba není souřadným fenoménem s osobou fyzickou, který by bylo možno jednoduše a současně komplexně definovat jeho místem v rámci kategorie osob v právním smyslu. Kategorie osob v právním smyslu totiž vznikla následně, až po vzniku osob fyzických a osob právnických, jako zobecnění právně relevantních znaků osob fyzických (resp. též osob právnických) a jejich přenosem na vyšší definiční úroveň. Právnické osoby však jsou s osobami fyzickými srovnatelné na téže definiční úrovni jen při velmi povrchním popisu: ve skutečnosti jde o deriváty osob fyzických. Jejich pojmové zařazení musí tento fakt brát v úvahu se všemi souvislostmi z něj plynoucími a aristotelská definice je pro skutečně důsledné studium právnických osob, byť i jen na úrovni práva, příliš zjednodušujícím schematismem.⁵⁰

Podle *F. Weyra* je právnická osoba stejnou právní osobou jako osoba fyzická. Jelikož se však právnická osoba nemůže opřít o nesporný fyzický substrát, stává se pojmové rozpětí mezi substancí a funkcí, tj. mezi osobou a osobností, mnohem subtilnější. Následkem toho jsou známé teorie o vlastní podstatě právnických osob (fiktivní, organická atd.).⁵¹

⁴⁸ HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*, 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, úvod.

⁴⁹ Viz BOKR, J., SVATEK, J. *Základy logiky a argumentace pro zájemce o umělou inteligenci, filozofii, práva a učitelství*. Dobrá Voda u Pelhřimova: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2000, s. 149-151.

⁵⁰ HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*, 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, úvod.

⁵¹ WEYR, F., O veřejnoprávní subjektivitě. In *Pocta k šedesátým narozeninám Dr. Emila Háchy*. Bratislava: Právnická fakulta univerzity Komenského v Bratislavě, 1932.

2.2 Klasické a novodobé teorie právnických osob a jejich význam

Jak již bylo uvedeno výše v historickém pojednání, právnické osoby mají římskoprávní kořeny a dílčím způsobem se prosazovaly v jednotlivých podobách ve všech pozdějších historických obdobích vývoje lidské společnosti. Avšak až se změnou společenských a hospodářských poměrů v průběhu druhé poloviny 19. století, která v oblasti práva vyvolala prudký rozvoj práva jako abstraktního systému abstraktních institutů, docházelo k zobecňování jednotlivých variant právnických osob a k vytváření teorií jejich vzniku a ke zrodu konceptu obecného typu subjektu právních vztahů, jak s ním pracujeme do dnes - právnické osoby jako obecné právní kategorie.

Teorie právnických osob vznikající v 19. a počátkem 20. století jsou označovány jako klasické, když jejich cílem bylo dosáhnout uznání určitých seskupení či umělých útvarů jako osob v právním smyslu prostřednictvím jejich kodifikace a přijetím právní praxí, čehož bylo dosaženo.⁵²

Stejně jako existuje více definic právnické osoby, existuje i více názorů na to, jak chápat podstatu právnických osob. Vytvořilo se několik teoretických přístupů, v rámci nichž se vydělují další dílčí názorové proudy. K základním klasickým teoriím však patří všeobecně známé teorie fikce a teorie reality.

Právnická osoba je pojímána jako právní konstrukce vytvořená zákonodárcem. Dle jedné ze sub teorií – dle teorie personifikace ji lze definovat jako útvar, na něž jsou přenášeny vlastnosti lidské bytosti jakožto na subjekt, který těmito vlastnostmi vybaven nebyl.⁵³ Z této teorie vycházelo např. římské právo, které právnickou osobu považovalo za útvar fiktivní, existující pouze v právu, označovaný také jako "osoba mystická" či "osoba morální"⁵⁴, dále obecný zákoník občanský z roku 1811, občanský zákoník z roku 1964, jakož i platný občanský zákoník.

Podle teorie reality je právnická osoba stejně reálnou jako osoba fyzická, resp. pro zastánce této teorie právnické osoby reálně existují, a jestliže reálně existují, pak není třeba,

⁵² HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika. Autoreferát disertace*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 87.

⁵³ HURDÍK, J., *Právnické osoby a jejich typologie*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 91.

⁵⁴ KINCL, J., URFUS, V., ŠKREJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 79 a násl.

aby právní řád vytvářel právní fikci, ale aby existenci právnické osoby pouze uznal. I v rámci této teorie lze rozlišovat dílčí teorie reality, které reálnost právnické osoby opírají o určitý znak pro ně charakteristický.⁵⁵ Z této teorie vycházel občanský zákoník z roku 1950.

Vytyčit hranici mezi klasickými a novodobými teoriemi právnických osob nelze přesně. Právní teorie tak činí pomocí hlediska času, tedy období, kdy jednotlivé teorie vznikaly a cíle, který sledovaly. Novodobými teoriemi lze označit teorie svým způsobem nadstavbové jednak proto, že vznikaly a vznikají později než klasické teorie a jednak proto, že jejich cílem bylo a je prohlubovat a rozvíjet teoretické bádání v oblasti právnických osob a sledovat nové směry⁵⁶, neboť základního cíle, a to uznání určitých seskupení či umělých útvarů jako osob v právním smyslu prostřednictvím jejich kodifikace a přijetím právní praxí, bylo již dosaženo spolupůsobením klasických teorií.

Jedná se o neuzavřenou skupinu teorií, z nichž lze jako příklad uvést s ohledem na téma této práce např. tzv. zájmovou teorii, která shledává jako těžiště koncepce právnických osob ochranu zájmu (nejčastěji ekonomického), který může náležet skupině stejně tak, jak náleží fyzické osobě. Skupina se může stát subjektem práva, je-li dán zájem skupiny nadřazený individuálním zájmům členů této skupiny a organizační struktura způsobilá vytvářet kolektivní vůli reprezentující a chránící tuto skupinu. V těchto intencích lze společenství vlastníků označit za skupinu osob, která z důvodu vlastnictví jednotek v tomtéž domě, má společný zájem na správě tohoto domu. Že je společenství organizační strukturou způsobilou vytvářet kolektivní vůli reprezentující a chránící tuto skupinu, není dle mého názoru pochyb. Nelze však vytyčit přesnou hranici mezi zájmem skupiny a zájmem jejího člena, což je dle mého názoru u korporace na místě, neboť užší propojení zájmu člena se zájmem korporace je jejím charakteristickým znakem.

At' už se jedná o tu, či onu teorii právnických osob, vždy dochází ke střetu dvou přístupů - jeden vyzdvihuje roli práva při formování právnické osoba, druhý vznik právnické osoby nezávisle na právu. Každý kdo se zabývá touto problematikou, dospěje k otázce, která je modifikací oné tak známé existencionální otázky: „Co bylo první - vejce nebo kuře?“ a kterou

⁵⁵ Např. sub teorie institucionální, podle níž existují dva subjekty práva, a to člověk a instituce; každá organizace aspiruje stát se právnickou osobou, neboť konstituuje sama o sobě určitý společenský stav. K dalším sub teoriím blíže: HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 70 a násl.

⁵⁶ Srov. HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 87.

tak přiléhavě zformuloval *J. Hurdík*: „Co bylo dříve - osoba jako základní prvek práva nebo právo jako základ pojetí osoby⁵⁷ (myšleno právnické osoby)?“

J. Hurdík činí závěr, který dle jeho skromného vyjádření neaspiruje na komplexní objasnění teoretického tajemství institutu právnické osoby, přesto může naznačit právní podstatu a právní charakter tohoto institutu. Přes skromnost autora, považuji jeho závěr za velmi ucelený a stěží překonatelný, když uvádí: „Právnické osoby jsou z hlediska svého zrodu v podmínkách práva umělým útvarem, právně technickou konstrukcí, která není přímým odrazem reality okolního světa, nýbrž maximálně odrazem zprostředkovaným relativně samostatnými právními technikami. To, co nazýváme vůlí právnické osoby, pochází sice ze sféry lidské psychiky, avšak je zprostředkováno schématem konstrukce právnické osoby a je právnické osobě přičítáno...je projevem vlastností fyzických osob, často mnohonásobně zprostředkovaných vztahy, jimiž jsou právnické osoby ovládány a jimiž se projevují jejich vnitřní i vnější funkce. U zrodu právnické osoby jako právní konstrukce stojí projev vůle zřizovatele, tedy právní úkon. Právní úkony ovšem svou relevancí směřují ke vzniku, změně či zániku právních vztahů. I z této úvahy tedy plyne, že právnická osoba jako právní konstrukce není svou podstatou nic jiného než právní vztah, resp. soubor právních vztahů. Právnické osoby však tím, že vznikly ve světě virtuální reality práva, v níž jsou považovány za realitu (byť realitu právní), působí následně jako modelové chování na vnější svět, regulovaný právními normami. Právnické osoby se tak následně přenášejí do reality okolního světa a stávají se koneckonců i pro tento svět společenskou realitou...tuto koncepci lze pracovně označit za teorii přenesené právní reality. Opačný postup, obsažený zejména v principu spontánnosti..., je s popsanou logikou vzniku právnických osob v diametrálním rozporu a nelze mu přiznat odůvodnění.“⁵⁸ S tímto závěrem se lze zcela ztotožnit, myšlenky v něm obsažené vystihují jádro problému, tedy jistou bipolaritu mezi fikcí a realitou.

⁵⁷ HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 92.

⁵⁸ HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika. Autoreferát disertace*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 27-30.

2.3 Význam teorií právnických osob

Jak bylo již zmíněno, občanský zákoník z roku 1964, jakož i platný občanský zákoník vychází z teorie fikce, přičemž vymezení právnické osoby a uznání určitého útvaru právnickou osobou se děje dvěma způsoby tak, že právo určitý útvar za právnickou osobu výslovně označuje (k těm předpisům, které konstatují, že daný útvar je právnickou osobou, patří např. zákon o České národní bance, zákon o pozemkovém fondu, apod.), nebo že určitý útvar je jako právnická osoba definován prostřednictvím charakteristických znaků, které se postupně v právní teorii i soudní praxi ustálily jako pojmové znaky právnických osob (jako např. právní subjektivita, majetková samostatnost, samostatná majetková odpovědnost, název, sídlo, předmět činnosti, deliktní způsobilost, vnitřní organizace).

V současné době nemá již teoretický spor (fikce či realita) velký význam, neboť různé následky, plynoucí z výše uvedených teorií, byly modifikovány právními předpisy a rovněž soudní praxí.

Jednotlivé teorie však mají bezpochyby značný význam interpretační.⁵⁹ V případech, kdy zákon výslovně neoznačuje daný útvar za právnickou osobu, mohou vyvstat pochybnosti, zda se skutečně o právnickou osobu jedná.⁶⁰

2.4 Současné trendy vývoje právnických osob

Druhá polovina 20. století a přelom tisíciletí představují ve vývojových tendencích konceptu právnických osob období přijetí myšlenky dobudování obecné konstrukce právnických osob - obecné přijetí v doktríně i zákonodárství pramene práva (zákona) jako

⁵⁹ ROŽNOVSKÁ, K. *Soukromoprávní aspekty nadačního a spolkového práva v Česku, ve Švýcarsku a v Nizozemí*. Brno: Nakladatelství MU, 2004, s. 30.

⁶⁰ Této problematice se týkala dříve řešená a sporná otázka právní osobnosti ministerstev, která byla judikaturou řešena pozitivně; definitivně, ovšem s opačným výsledkem, vyřešil tuto otázku až zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních. Dále lze uvést případ, ve kterém krajský soud na základě znaků typických pro právnické osoby uvedených v zákoně (zákon č. 76/1978 Sb. a č. 29/1984 Sb.) dovedl, že soukromá mateřská škola je právnickou osobou, neboť je způsobilá vystupovat svým jménem a má odpovědnost z právních vztahů. Podrobněji viz Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, č. j. 16 Ca 33/2001, ze dne 16. 5. 2002.

základu vzniku právnické osoby (zákon má právo tvornou roli při vzniku právnické osoby jako subjektu právních vztahů).

Současně s dovršením dobudování jednotné koncepce právnické osoby a její emancipace s osobou fyzickou se v praktickém životě objevila vlastnost právnické osoby, která přináší i negativní důsledky: Právnické osoby jako organizační útvary se uzavírají a stávají se právně neproniknutelnými i v případech, kdy tato neproniknutelnost brání uplatnění některých významných vztahů (odpovědnost osob jednajících za právnickou osobu či tvořících její vůli).

V průběhu posledních desetiletí se aktivizuje tendence, která má překonat uzavřenost právnických osob s cílem vést právnickou osobu jako celek ke společensky a právně odpovědnému chování - tendence, kterou *J. Hurdík* označuje jako teorii relativizace právnické osoby.⁶¹ O jednom z aspektů této tendence je pojednáno v kapitole o trestní odpovědnosti právnických osob.

S ohledem na široké spektrum teorií zabývajících se právnickou osobou a poznatky takto získanými lze shrnout, že koncepce právnické osoby byla zákonodárci, judikaturou i literaturou přijata jako fakt.

Z hlediska právně teoretického se přikláním k zastáncům teorie fikce, za reálnou osobu považují člověka, který existuje objektivně, a s jehož statutem jsou neoddělitelně spjata jistá práva, která existují nezávisle na právo tvorné moci. Byť je pro člověka přirozeností a nutností sdružovat se a vytvářet společenství, tato společenství bych označila za nadstavbu, neboť lze uvažovat o člověku, o jedinci bez toho, aby se nutně podílel na nějakém společenství, avšak nelze uvažovat o společenství, o jeho přirozené existenci nezávislé primárně na člověku a jeho potřebách a vůli.

Ač právnické osoby patří k tradičním pojmům právní dogmatiky od počátku 19. století, o to zajímavější je skutečnost, že přes prokazatelnou trvalou snahu ji definovat, všeobjímající definici unikají ... právě pro svou obecně platnou nedefinovatelnost.

Úsilí o vytvoření přesné a všezahrnující definice institutu právnické osoby se mi jeví jako nepraktické a bez společenské poptávky; účelnost vidím v právním vymezení základních

⁶¹ HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika. Autoreferát disertace*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 23, 39, 41.

charakteristických znaků právnických osob včetně obecných principů jejich fungování při tvorbě jejich vůle a zásad jejich odpovědnosti.

Právní úprava obsažená jak v občanském zákoníku 1964, tak i v novém občanském zákoníku nepodává podrobnou a ucelenou definici právnických osob. Přesto lze metodou zobecněním vyvodit dlouhodobě se formující základní charakteristické znaky právnických osob, a tak poskytnout vodítka pro rozhodování, zda určitému organizovanému útvaru, o kterém zákon nestanoví, že má právní osobnost, tuto uznat.

Lze mít za to, že liberální trend, umožňující uznat právní osobnost určitého organizovaného útvaru, lépe vyjadřuje současnou společenskou poptávku a umožňuje pružně reagovat na společenskou realitu.

Podrobněji k problematice teoretických východisek právního pojetí právnických osob v občanském zákoníku 1964 s důrazem na pojetí této problematiky v platném občanském zákoníku viz kapitola 4.

3. Typologie právnických osob v širším smyslu a definice společenství vlastníků dle vedlejších znaků právnické osoby upravených v občanském zákoníku

Problematika obecné charakteristiky právnických osob a zařazení právnických osob do jednotlivých forem je rozsáhlá a podrobné pojednání o ní překračuje možnosti této práce. Na druhou stranu nelze seriózně zkoumat společenství vlastníků z hlediska jeho systematického zařazení do rodiny právnických osob bez toho, aby byly v této práci uvedeny základní formy právnických osob a byla zmíněna kritéria charakterizující právnické osoby alespoň v nezbytném rozsahu. V souladu s koncepcí této práce vymezenou v jejím úvodu, která postupuje od obecného ke konkrétnímu, je tato kapitola zaměřena na vymezení kritérií, která charakterizují právnické osoby v rámci tzv. typologie právnických osob z širšího (obecnějšího) hlediska; stručně je pojednáno o rozdělení právnických osob podle formy v občanském zákoníku 1964 a v platném občanském zákoníku. Cílem této kapitoly je s pomocí stanovených kritérií definovat společenství vlastníků jednotek.

3.1 Právnické osoby podle míry vlivu státu na jejich vznik, změnu a zánik

Právnické osoby lze třídit podle různých kritérií. Podle míry vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby lze dělit právnické osoby na právnické osoby soukromého práva a veřejného práva. Podle *J. Hurdíka* se jedná sice o jedno z nejčastěji citovaných, ale současně i nejčastěji diskutovaných a zpochybňovaných dělení právnických osob.⁶² Odmítavý postoj zaujímá *V. Knapp*, který třídění právnických osob na soukromé a veřejné považuje za absurdní, neboť pro teorii a praxi práva veřejného, jakož i pro teorii a praxi práva soukromého nemají právnické osoby veřejného práva žádný význam.⁶³ O tom, že se jedná o diskutovanou problematiku, svědčí i komentář *F. Roučka a J. Sedláčka* k zákonu č. 946/1811 Sb. zák. soud.,

⁶² HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 42.

⁶³ Srov. KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11, s. 980 a násl.

obecný zákoník občanský, z něž čerpá *J. Hurdík*, když uvádí, že veřejnou korporaci byla rozuměna norma označující více lidí jako jednotku, která není soukromou společenskou smlouvou (tedy zákon, správní akt, veřejnoprávní smlouva i předpis mezinárodního práva) nebo správa jmění dějící se jen podle předpisů finančního práva, nikoli občanského, a to na rozdíl od soukromé korporace, za kterou se považovaly v první polovině 20. století dovolené společnosti podle § 26 citovaného zákona.⁶⁴

Existuje mnoho pohledů na to, který odlišující znak je tím rozhodujícím pro dělení právnických osob na soukromoprávní a veřejnoprávní; ne všechna kritéria jsou způsobilá dostatečně rozlišit hranici mezi soukromoprávní a veřejnoprávní povahou, často dochází k jejich kombinování. Nabízí se zejména dvě kritéria členění, a to buď podle činnosti, kterou právnická osoba vyvíjí, nebo ke které směřuje, anebo dle právního důvodu jejího založení nebo zrušení. Převládá ovšem pojetí, podle něhož jsou za soukromoprávní právnické osoby považovány osoby, které vznikají z vlastní iniciativy fyzických nebo právnických osob aktem soukromého práva, tj. uzavřením soukromoprávní smlouvy nebo sepsáním zřizovací listiny. Zákon zpravidla stanoví, že ke vzniku takové osoby je potřeba veřejnoprávního aktu, kterým je právnická osoba uznána za zřízenou v souladu se zákonem, a podle kterého je evidována příslušným rejstříkem, poněvadž ale nejde o akt povolovací, nemá tento požadavek na soukromoprávní povahu právnické osoby vliv.⁶⁵ Naproti tomu jako veřejnoprávní jsou označovány korporace, které jsou zakládány aktem orgánu veřejné moci, tedy zákonem nebo jiným individuálním právním aktem, anebo u nichž zákon stanoví povinné členství.

V podmínkách kontinentálního systému práva, do něhož spadá i český právní řád, označuje *J. Hurdík* za hlavní diferenční kritérium, pro dělení právnických osob na veřejné

⁶⁴ HURDÍK, J. In Lavický, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 759.

⁶⁵ HURDÍK, J. k tématu dále rozvíjí: Stežejní charakteristikou, která odlišuje právnickou osobu veřejného práva od právnické osoby soukromého práva, je považována povaha právního aktu, na jehož základě právnická osoba vznikla... proti tomuto pojetí se však objevují námitky, které říkají, že i na vzniku právnické osoby, která nemůže být považována za veřejnoprávní, se podílí akt veřejné moci (např. konstitutivní zápis do zákonem stanovené veřejné evidence). Kritériem, které z tohoto pohledu je rozhodující, není přítomnost, či nepřítomnost aktu veřejné moci, o níž v naprosté většině případů a srovnatelných právních řádů bylo dosaženo jednoty, nýbrž přítomnost či nepřítomnost aktu soukromého práva, tj. soukromoprávního úkonu, tedy soukromoprávního projevu vůle směřujícího přímo ke konstituování právnické osoby a splnění podmínek stanovených pro to právním řádem, které je pro toto odlišení rozhodující. In HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 43.

a soukromé, pozici veřejného prvku ve vztahu k těmto právnickým osobám.⁶⁶ Veřejný prvek v tomto kontextu pak *K. Beran* ozřejmuje prostřednictvím pojmových znaků právnických osob veřejného práva, kterými jsou

- veřejnoprávní způsob zřízení,
- plnění úkolů veřejné správy, či úkolů ve veřejném zájmu,
- veřejnoprávní pravomoc,⁶⁷
- možnost disponovat veřejnými fondy, popř. jejich vázanost na veřejné rozpočty.⁶⁸

Podobně na rozhodující kritéria nahlíží i *S. Stuna a J. Švestka*, podle kterých se veřejnoprávní právní osoby od soukromoprávních právnických osob odlišují jednak způsobem jejich vzniku (vznikají pořadem veřejného práva), jednak tím, že jejich vnitřní poměry, způsob tvorby jejich právně relevantní vůle i způsob jednání jejich jménem upravují předpisy veřejného práva.⁶⁹

D. Hendrych za zvláštní znaky právnických osob veřejného práva považuje výhradu veřejného práva, jejich pravomoc a působnost a omezenou subjektivitu.⁷⁰

Kritériem plnění úkolů ve veřejném zájmu se zabýval Ústavní soud, jenž ve svém nálezu uvedl, že v moderní společnosti se nezřídka prolínají prvky veřejného a soukromého práva tak, že nelze zcela jednoznačně veškerou činnost té či oné instituce označit pouze za veřejnoprávní nebo pouze za soukromoprávní; lze si představit, že určitá instituce podle povahy konkrétní činnosti může v určitých vztazích vystupovat jako soukromoprávní, v jiných jako veřejnoprávní subjekt; je proto třeba vážit, o jaký druh konkrétní činnosti té které instituce se

⁶⁶ HURDÍK, J. *Právní osoby (Obecná právní charakteristika)*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2000, s. 126.

⁶⁷ Srov. BERAN, K. *Právní osoby veřejného práva*. Praha: Linde, 2006, s. 35.

⁶⁸ Srov. HURDÍK, J. *Právní osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 43.

⁶⁹ STUNA, S., ŠVESTKA, J. Proč a kdy je stát právní osobou, jakož i o právní osobě vůbec. *Právní rozhledy*, 2007, č. 14, s. 506.

⁷⁰ HENDRYCH, D. téma dále rozvíjí: Výhrada veřejného práva spočívá v tom, že zákonodárce obecně upravuje institut právnických osob v rámci soukromoprávních kodexů, ale současně umožňuje, aby pro některé z těchto osob platil zvláštní režim veřejného práva. Působnost a pravomoc představují rámec pro stanovení rozsahu právní způsobilosti jednotlivých nositelů veřejné moci, pro kterou je charakteristická vždy určitá omezenost. Omezená subjektivita subjektů veřejné správy je daná právě tím, že jsou nositeli jen určitého dílu veřejné správy a svou pravomoc mohou jejich orgány uplatňovat jen v těchto mezích. HENDRYCH, D. *Právní osoby veřejného práva a občanský zákoník*. In *Otázky rekonstrukce soukromého práva: příspěvky učitelů Právní fakulty Univerzity Karlovy*. Praha: Karolinum, 2003, s. 211.

jedná.⁷¹ Z tohoto stanoviska prvního senátu lze učinit závěr, že kritérium plnění úkolů ve veřejném či soukromém zájmu je velmi relativní a nelze se o něj opřít při rozlišování právnických osob na soukromé a veřejné.

Týž postoj lze zaujmout i k dalšímu kritériu, kterým je vybavení právnické osoby veřejnoprávními oprávněními (veřejnou mocí); k pojmu veřejná moc Ústavní soud konstatoval, že institut "veřejné moci" je vnímán jako institut, zahrnující přímou "moc státní" a dále "zbývající veřejnou moc". Státní mocí disponuje sám stát a zabezpečuje ji prostřednictvím svého zvláštního aparátu. Tzv. zbývající veřejná moc je v příslušném rozsahu svěřena subjektům nestátního charakteru ke správě veřejných záležitostí, je od státní moci v jistém smyslu odvozena a nemůže s ní být v rozporu.⁷² Veřejná moc je taková, která autoritativně rozhoduje o právech a povinnostech subjektů. Subjekt, o jehož právech a povinnostech rozhoduje orgán veřejné moci, není v rovném postavení s tímto orgánem a obsah rozhodnutí orgánu není dán na vůli subjektu. Hranice veřejné moci končí tam, kde začíná moc soukromá.⁷³

Za právnické osoby veřejného práva mohou být považovány jen takové subjekty, které jsou originálními nebo delegovanými nositeli veřejné moci nebo veřejných úkolů. Originálním nositelem je stát, který deleguje předepsanou právní formou určitou část veřejné moci na subjekty jiné, např. kraje, obce nebo veřejné vysoké školy. Vybavení určitého subjektu veřejnou mocí ovšem nevypovídá nic o jeho kvalifikaci jako právnické osoby veřejného práva, a to z toho důvodu, že veřejná moc může být delegována také na subjekty soukromoprávní, ať už jde o osoby fyzické nebo právnické (např. stanice technické kontroly).

Také u posledního rozlišovacího kritéria, kterým je oprávnění právnické osoby disponovat s veřejnými prostředky, popř. vázanost na veřejné rozpočty, nelze říct, že by se mohlo uplatnit vždy a bez výjimky.

Lze tedy učinit závěr, že jediným kritériem schopným dostatečně určitě identifikovat právnickou osobu soukromého nebo veřejného práva, budeme-li o tuto identifikaci usilovat, je způsob vzniku právnické osoby. Podle něj je možno za právnickou osobu veřejného práva považovat ty právnické osoby, které vznikly přímo (obvykle jako individuální osoba v právním

⁷¹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. 12. 1998, spis. zn. I. ÚS 41/98.

⁷² Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 11. 1993, spis. zn. II. ÚS 75/93.

⁷³ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 6. 1995, spis. zn. II. ÚS 86/95.

smyslu) aktem veřejné moci, tj. zákonem či jiným individuálním aktem k tomu povolaného orgánu veřejné moci.⁷⁴ G. Winkler k tomu uvádí, že veřejnoprávní existenci právnické osoby veřejného práva je nutno vždy odvozovat od právního předpisu, jenž tuto právnickou osobu zřídil.⁷⁵

Občanský zákoník 1964 výslovně rozlišuje právnických osob soukromého a veřejného práva neprováděl, nicméně právnická obec se touto právně teoretickou problematikou zabývala. Například S. Stuna a J. Švestka ve svých úvahách konstatují, že uvedené dělení právnických osob je zpochybňováno s odkazem na to, že takovéto členění nečiní ani zákon, a že hranice mezi soukromým a veřejným právem nejsou ostré a naopak se postupně rozměňují. Oba typy právnických osob jsou subjekty soukromého práva a jako takové mají v soukromém právu stejné právní postavení.⁷⁶

Naopak nový občanský zákoník v ust. § 20 vedle obecné definice právnické osoby výslovně zmiňuje právnické osoby veřejného práva a z dikce zákona lze dovozovat, že rozhodujícím kritériem pro jejich označení jsou zvláštní zákony, podle kterých byly zřízeny (tato skutečnost dále zakládá jejich odlišný režim, který tkví v tom, že ustanovení NOZ lze užit na jejich právní poměry jen, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob).⁷⁷ Toto pojetí tedy potvrzuje tezi, že kritériem schopným dostatečně určitě identifikovat právnickou osobu soukromého nebo veřejného práva, je způsob vzniku právnické osoby.

Byť nový občanský zákoník výslovně nezmiňuje právnické osoby soukromého práva, lze na základě logické úvahy nabídnout závěr, že je-li množinou skupina všech právnických osob (AB), její podmnožinou je skupina výslovně uvedených právnických osob veřejného práva (B) a podle třídícího kritéria, kterým je míra vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby lze dělit právnické osoby na právnické osoby soukromého práva a veřejného práva, pak platí, že $AB = A + B$, tedy, že právnické osoby, které nespádají do podmnožiny právnických osob veřejného práva, spádají do množiny právnických osob soukromého práva (A).

⁷⁴ HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 45.

⁷⁵ Srov. WINKLER, G. *Die Rechtspersönlichkeit der Universitäten*. Wien: Springer - Verlag, 1988, s. 296.

⁷⁶ Srov. STUNA, S., ŠVESTKA, J. Několik úvah nad státem jako právnickou osobou, zejména nad právní subjektivitou státních orgánů. *Právní rozhledy*, 1999, č. 6, s. 291.

⁷⁷ Srov. ust. § 20 odst. 1 a 2 NOZ. Příkladem právnické osoby veřejného práva jsou kraje, obce, Česká tisková kancelář, Česká televize, Hospodářská komora ČR.

Jak je doloženo v důvodové zprávě k citovanému ustanovení, úmyslem zákonodárce bylo poskytnout obecnou úpravu všech právnických osob a jejich typů, avšak bez ambice o definování právnických osob soukromého nebo veřejného práva pro jeho problematičnost a s argumentem, že pro soukromé právo je důležité, kdo je osobou, nikoliv, zda je osobou veřejného nebo soukromého práva a výklad právnické osoby veřejného práva ponechává právní doktríně...těmito myšlenkami lze uzavřít i výklad o právnických osobách soukromého a veřejného práva.

3.2 Právnické osoby podle jejich faktického základu

Dalším kritériem dělení právnických osob je faktický základ právnické osoby. Tvoří-li její členové (skupina lidí, osobní složka), jde o korporaci (spolek); je-li jeho podstatou účelově určený majetek (věcná složka), jde o fundaci v podobě nadace nebo nadačního fondu, anebo jde o ústav, ve kterém se snoubí účelově vázaný majetek i osobní složka. Toto kritérium lze demonstrovat prostřednictvím srovnání nadace a korporace, na které se dále zaměříme.

Nadace je účelovým sdružením majetku, dříve založeným zejména⁷⁸ podle zákona č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech, ve znění pozdějších právních předpisů, od 1. 1. 2014 podle platného občanského zákoníku. Nadace se zakládá k trvalé službě společensky nebo hospodářsky užitečnému účelu, a to k podpoře obecního blaha nebo určitého okruhu osob. Spektrum užitečných účelů je široké, zahrnuje např. rozvoj duchovních hodnot, ochranu lidských práv nebo jiných humanitárních hodnot, ochranu přírodního prostředí, kulturních památek, tradic a rozvoj vědy, vzdělání, tělovýchovy a sportu.

Základním specifíkem nadace je, že status právnické osoby má majetek sdružený za určitým účelem, za kterým je také používán. Nadace tedy nemá členskou základnu, je právnickou osobou fundativního typu založenou na sdruženém majetku, čímž se odlišuje od jiných právních forem, jakými jsou občanská sdružení či obchodní korporace. Užitečného účelu je dosahováno majetkem nadace. Vedlejší činností nadace může být podnikání, jehož výtěžky

⁷⁸ Před účinností tohoto zákona vznikaly tyto právnické osoby podle ust. § 20b-20e a násl. ObčZ 1964 a ust. § 389b zákona č. 109/1964, hospodářský zákoník.

slouží jen k podpoře jejího účelu. Nelze ji však založit výlučně k výdělečným cílům; dále je vyloučeno její založení k podpoře politických stran a hnutí nebo jiné účasti na jejich činnosti.

Jako alternativu nadace lze označit nadační fond⁷⁹, který ve srovnání s nadací podléhá mírnější právní úpravě - nemusí mít trvalý charakter ani výnosovou povahu. Nadace i nadační fond vznikají zápisem do rejstříku nadací vedeného rejstříkovým soudem.⁸⁰ Hlavní rozdíl mezi nadací a nadačním fondem spočívá ve způsobu využití majetku k dosažení cíle, ke kterému byla nadace či fond založen. Zatímco nadace k dosahování účelu, pro který byla zřízena, využívá výnosu z majetku a nikoli samotný majetek⁸¹; nadační fond využívá k dosažení cíle, pro něž byl zřízen veškerý svůj majetek⁸². Nadaci tedy vždy zůstává zapisovaný majetek, který se "nespotřebovává" jako u nadačního fondu.

Třetí představitel fundace - ústav je typem právnické osoby, která je zřízena za účelem provozování společensky nebo hospodářsky prospěšné činnosti a takovým způsobem, aby výsledky předmětné činnosti byly každému rovnocenně dostupné za předem stanovených podmínek a jak bylo naznačeno výše, jedná se o souhrn nejen věcných, ale i osobních prostředků⁸³ určených k trvalé službě zvláštnímu účelu - vědeckému, výzkumnému, vzdělávacímu, kulturnímu, zdravotnickému nebo jinak odbornému⁸⁴. Rozdíl od nadace spočívá v tom, že majetek ústavu není nezcizitelný.

Korporace je na rozdíl od nadace založena na osobním základě, který představují jejich společníci, členové aj. Nadace jsou založeny především na věcném základě - na majetku. Hlavním rozdílem je jejich zaměření. Zatímco korporace je sdružením osob (fyzických osob,

⁷⁹ Od soukromoprávních fondů je třeba odlišovat fondy veřejnoprávní, založené zvláštními zákony, např. Fond národního majetku, Pozemkový fond ČR, Fond tvorby a ochrany životního prostředí, Státní zemědělský a intervenční fond.

⁸⁰ Druhy veřejných rejstříků pro jednotlivé typy zapisovaných osob upravuje zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, který vedle rejstříku nadačního upravuje i rejstřík spolkový, ústavů, společenství vlastníků jednotek, obecně prospěšných společností a obchodní.

⁸¹ Majetek nadace tvoří nadační jistina a ostatní majetek; nadační jistinu tvoří vklady do nadace (jsou-li nepeněžitě, musí splňovat předpoklad trvalého výnosu a nesmí sloužit jako jistota), případně i nadační dary; nadační jistina musí mít alespoň hodnotu 500 000 Kč a její peněžitě vyjádření se zapisuje do rejstříku nadací jako nadační kapitál. Srov. ust. § 327, 335 a násl. NOZ.

⁸² Nadační fond nevytváří nadační jistinu ani nadační kapitál a jeho majetek tvoří vklady a dary, které nemusí splňovat předpoklad trvalého výnosu. Srov. ust. § 398 NOZ.

⁸³ Srov. HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 108: Veřejným ústavem se rozumí souhrn věcných a osobních prostředků, s nimiž disponuje subjekt veřejné správy za účelem trvalé služby zvláštnímu veřejnému účelu.

⁸⁴ Například se jedná o Státní ústav pro kontrolu léčiv, Ústav pro jazyk český, Státní veterinární ústav.

fyzických a právnických osob, právnických osob) založeným za účelem dosažení společného cíle, podstatou nadace je osamostatnění určitého majetku a jeho využití k účelu, povětšinou dobročinného charakteru, stanovenému jejím zakladatelem.⁸⁵

Pro pochopení problematiky korporací je třeba vycházet z teorie právnických osob, do jejichž systému náležejí jak korporace (soukromoprávní a veřejnoprávní) tak i nadace; obojí představují jen různé formy právnických osob.

Korporace je starším typem právnické osoby nežli nadace; jak již bylo zmíněno, její podstatou je sdružení osob za jistým účelem (představuje nejběžnější formu právnických osob tohoto typu). Založením této právnické osoby vzniká nový právní subjekt, zcela samostatný a na svých členech nezávislý. Korporace je tedy tvořena osobním substrátem - členy, naopak nadace, co by mladší sestra korporace, je tvořena věcným substrátem - jměním, které je účelově vázáno, a osoby toto jmění spravující právní postavení členů nenabývají. Paradoxem ovšem je, že i přes to, že je korporace definována jako sdružení fyzických či právnických osob, slouží právě majetek k identifikaci korporace. Jejím podstatným znakem je totiž oddělení majetku jejich členů od vlastního majetku korporace, v rámci korporace nevznikají žádné spoluvlastnické vztahy. Korporace je určitým, pevně organizovaným společenstvím, které na rozdíl od society - sdružení bez právní subjektivity⁸⁶, je nadáno právní subjektivitou. Korporace jako taková nedisponuje způsobilostí k právnímu jednání, činnost uskutečňuje prostřednictvím svých orgánů, tj. těch fyzických osob, které jsou k jednání oprávněny na základě stanov korporace.

Novodobě se k těmto dvěma kategoriím připojuje kombinace majetkového a osobního základu - ústav.⁸⁷ Je zřizován jako samostatná organizační jednotka, jež má naplňovat veřejný účel nejčastěji v oblasti sociálních služeb nebo vědeckého výzkumu, nikoliv za účelem

⁸⁵ Dělení na korporace a nadace má svůj původ v římském právu, viz výše korporace (*universitates personarum*), nadace (*universitates bonorum*).

⁸⁶ Jak již bylo zmíněno výše, již římské právo odlišovalo od korporace tzv. společnosti bez právní subjektivity - societa - sdružení osob vzájemně zavázaných a oprávněných; majetek do tohoto sdružení vnesený se stával jejich spoluvlastnictvím. Tento institut se zachoval do současnosti v podobě tzv. společnosti podle ust. § 2716 OZ (dříve podle ust. § 829 ObčZ 1964 se jednalo o tzv. Sdružení). Na rozdíl od korporace, která existuje bez ohledu na změny v jejím personálním substrátu, pro společnost platí, že zemře-li společník, aniž je ujednáno, že společenská smlouva platí i pro dědice, zaniká společnost, měla-li dva společníky, event. i z jiné příčiny, kdy by zůstal jen jeden společník.

⁸⁷ Národní památkový ústav Praha, Ústav pro studium totalitních režimů, Státní ústav pro kontrolu léčiv, aj.

dosahování zisku. Od korporace se ústav liší tím, že jeho osobní prvek zajišťující řízení a fungování ústavu není nutně spjat se členstvím (takže rozhodování v něm podléhá principu hierarchie, nikoli demokracie);⁸⁸ ústav disponuje tzv. destinatáři - těmi, kdo ústav užívají.⁸⁹

Existují však i právnické osoby svého druhu, jež nelze jednoznačně zařadit do žádné z výše uvedených kategorií. Typickým příkladem jsou vysoké školy. Zákon o vysokých školách⁹⁰ zdůrazňuje jako základ vysoké školy akademickou obec, kterou společně tvoří akademičtí pracovníci a studenti. Důraz na tento znak ukazuje na dávnou tradici univerzit jako korporací, přesto však mají vysoké školy i četné znaky ústavů.⁹¹ Na smíšenou povahu univerzit poukazuje také *K. Beran*.⁹²

3.3 Právnické osoby podle účelu dosažení zisku

Dělení právnických osob na ziskové a neziskové pramení z účelového zaměření právnických osob. Dosažení zisku je prvek typický pro tržní ekonomiku, naopak aspekt neziskovosti, tvořící jeho protiváhu, se spojuje s pojmem občanská společnost. Zatímco u ziskových právnických osob se lze setkat s relativní benevolencí ve vztahu ke státu a podmínky pro tyto právnické osoby zakotvují především požadavky jejich transparentnosti a respektování demokratických pravidel vůči ostatním účastníkům tržně ekonomických vztahů, podmínky pro existenci a dynamické fungování neziskových právnických osob jsou zpravidla zřetelně přísnější⁹³. Pro neziskové právnické osoby platí určité výhody v oblasti veřejnoprávní, zejména pak daňové.

⁸⁸ ELIÁŠ, K., NYKODÝM, J. In ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 163.

⁸⁹ BERAN, K. Právní povaha univerzity. *Právník*, 2005, č. 3, s. 261 a násl.

⁹⁰ Zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších právních předpisů.

⁹¹ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 217.

⁹² Srov. BERAN, K. Právní povaha univerzity. *Právník*, 2005, č. 3, s. 261 a násl.

⁹³ HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 66.

Neziskové právnické osoby lze charakterizovat jako takové osoby, které nevytvářejí zisk k přerozdělení mezi své členy; zisk sice mohou za splnění určitých podmínek vytvářet, ale jeho užití je účelově vázáno k rozvoji této osoby a naplňování jejího účelu.

Ryzím představitelem ziskových právnických osob jsou obchodní společnosti, jejichž neziskovým protipólem jsou nadace.

S ohledem na profilaci této práce je výklad zaměřen na korporace jako jednu z právních forem právnických osob.

3.4 Rozdělení právnických osob podle formy v občanském zákoníku 1964, v platném občanském zákoníku a v souvisejících právních předpisech

Dle dřívější právní úpravy - ust. § 18 odst. 2 ObčZ 1964 byly právnické osoby děleny dle formy na sdružení fyzických osob nebo právnických osob (pro něž OZ užívá termín korporace), účelová sdružení majetku (pro něž NOZ užívá termín fundace), jednotky územní samosprávy a jiné subjekty, o kterých to stanovil zákon⁹⁴. Toto obecné rozdělení forem právnických osob platilo pro celý právní řád. Odborná obec však vnímala, že tato kategorizace neodpovídá ustálenému třídění právnických osob literaturou na korporace, nadace a ústav, jak poznamenal J. Hurdík.⁹⁵

Význam tohoto ustanovení spočíval v tom, že právní osobnost (způsobilost k právům a povinnostem) mohl mít vedle fyzické osoby jen takový subjekt, který byl dle občanského zákoníku 1964 právnickou osobou. Tedy subjekt, který splňoval požadavky tohoto zákoníku na právnickou osobu.⁹⁶ Toto pravidlo však neplatilo důsledně a mělo řadu výjimek k projevům

⁹⁴ Jednotkami územní samosprávy jsou obce, kraje, hlavní město Praha, jinými subjekty jsou především stát a zájmová sdružení právnických osob, dále velká skupina právnických osob, jejichž individuální poměry upravují speciální zákony, jako např. státní podniky, Česká národní banka, Česká televize, Všeobecná zdravotní pojišťovna, Fond národního majetku, Pozemkový fond ČR, vysoké školy, příspěvkové organizace zřízené územními samosprávnými celky jako např. školy.

⁹⁵ HURDÍK, J. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. Svazek (§ 1-487)*. Praha: Linde Praha, 2008, s. 176.

⁹⁶ BÁRTA, J. K některým otázkám subjektivity a sukcese právnických osob v platném právu. *Právník*, 1995, č. 2, s. 95.

teorie reality, zejména pak v podobě teorie podstatných náležitostí⁹⁷ (charakteristických znaků), o čemž svědčí i příklady uvedené v kapitole 2.3.

Početná skupina sdružení fyzických nebo právnických osob sice nebyla označena jako korporace, avšak byla vytvářena na jejich principu. Tato sdružení bylo možno dále členit na ta, která spadala do režimu občanskoprávního, kam patřilo i společenství vlastníků jednotek upravené v zákoně č. 72/1994 Sb. a na ta, jejichž právní úprava se řídila režimem obchodněprávním, tj. obchodní společnosti taxativně vypočtené v ustanovení § 56 odst. 1 ObchZ a družstvo podle ustanovení § 222 odst. 1 ObchZ.

Platný občanský zákoník přinesl odklon od zavedených a praxí vžitých principů dělení právnických osob dle občanského zákoníku 1964; zavedl nové formy a pojmy, přinesl systémové i obsahové změny; rozdělil právnické osoby na korporace a na fundace; v rámci korporací pak dále upravil spolek, v rámci fundací upravil nadaci, nadační fond a ústav. Jak již bylo uvedeno výše, společenství vlastníků je korporací, a proto to formě bude věnována hlavní pozornost.

Platný občanský zákoník zrušil nejen občanský zákoník 1964 a s ním i úpravu zájmového sdružení právnických osob jako jediného zástupce skupiny sdružení fyzických nebo právnických osob upraveného přímo v tomto zákoně, ale i řadu speciálních zákonů, na jejichž základu byli upraveni jak další zástupci této formy právnické osoby - sdružení fyzických nebo právnických osob, tak i zástupci účelových sdružení majetku a jiných subjektů, o kterých to stanovil zvláštní zákon.

Právnické osoby vzniklé podle dosavadních právních předpisů se ode dne účinnosti platného občanského zákoníku ocitly v různém postavení. Kontinuita všech existujících právnických osob byla zajištěna prostřednictvím propracované úpravy přechodných ustanovení, která zavedla tato pravidla:

Obecné pravidlo podle ust. § 3041 odst. 1 NOZ, které se dotklo všech právnických osob, a to, že se ode dne nabytí účinnosti platného občanského zákoníku použije právní úprava osobního statutu a vnitřních poměrů právnických osob v tomto zákoně obsažená i pro právnické osoby vzniklé podle dosavadních právních předpisů pokud není zákonem stanoveno jinak.

⁹⁷ HURDÍK, J. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. Svazek (§ 1-487)*. Praha: Linde Praha, 2008, s. 176.

Tomuto pravidlu podléhá početná skupina právnických osob vzniklých podle právních předpisů, které zůstaly platné i po účinnosti platného občanského zákoníku (Česká advokátní komora, Českou národní banku, obce a kraje, vysoké školy).

Dále tomuto pravidlu podléhají typy právnických osob, jejichž právní základ platný občanský zákoník zrušil, a to s náhradou v podobě nové právní úpravy. V těchto případech, v nichž platný občanský zákoník zrušil dosavadní právní předpisy a zavedl novou právní úpravu známých forem již vzniklých právnických osob, došlo ke dni nabytí jeho účinnosti k automatickému převedení těchto již existujících právnických osob do nově vytvořeného právního režimu. Tato kontinuita byla mimo jiné ex lege zajištěna i společenstvím vlastníků jednotek zřízených podle zákona o vlastnictví bytů a nově upraveným v ust. § 1194 a násl. OZ a obchodním společnostem a družstvem zřízeným podle obchodního zákoníku a nově upraveným v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších právních předpisů⁹⁸, byť bez výslovné zvláštní úpravy v platném občanském zákoníku.⁹⁹

Naopak tomuto pravidlu nepodléhají typy právnických osob, jejichž právní základ platný občanský zákoník zrušil bez náhrady s tím, že se i nadále řídí dosavadními (zrušenými) právními předpisy, a to v zájmu zachovat právní jistoty a ochrany nabytých práv, čímž byla zachována plná právní kontinuita těchto již existujících právnických osob (pochopitelně nové právnické osoby podle těchto právních předpisů již nelze vytvářet).¹⁰⁰

Na všechny výše uvedené právnické osoby se vztahovalo další obecné pravidlo zakotvené v ust. § 3041 odst. 2 OZ a to, že ujednání zakladatelského právního jednání, která odporovala kogentním pravidlům platného občanského zákoníku, pozbyla závaznosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a také povinnost modifikovat zakladatelské právní jednání

⁹⁸ Tento zákon označuje právnické osoby obchodního práva jako obchodní korporace a rozděluje je na obchodní společnosti, jejichž výčet odpovídá výčtu obchodních společností dle ObchZ a družstva, kde vedle družstva je nově upravena i evropská družstevní společnost.

⁹⁹ Dále také nadacím a nadačním fondům aj.

¹⁰⁰ Do této skupiny patří např. zájmová sdružení právnických osob podle ust. § 20f a násl. ObčZ 1964. Platný občanský zákoník jim však umožnil změnit svou právní formu na spolek (ust. § 3051 OZ). Platná právní úprava stojí na tezi o nadbytečnosti této formy právnické osoby, když jiné typy korporací (např. spolky) mohou účelněji naplnit sledovaný zájem. Shodně ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

a doručit jej do sbírky listin ve lhůtě do tří let ode dne nabytí účinnosti platného občanského zákoníku.¹⁰¹

Kontinuitu existence již vzniklých právnických osob obchodního práva zajistila obdobná přechodná právní úprava jako je v platném občanském zákoníku vtělená do ustanovení § 777 zákona o obchodních korporacích, která modifikovala obecné pravidlo obsažené v ust. § 3041 odst. 2 NOZ tak, že stanovila pro modifikaci zakladatelského právního jednání přísnější lhůtu do šesti měsíců a současně zavedla možnost tzv. opt-in režimu (stavu, kdy se obchodní korporace mohla podřídit změnou zakladatelského právního jednání zákonu o obchodních korporacích jako celku).¹⁰²

3.5 Zařazení společenství vlastníků do typologických kategorií v širším smyslu

Společenství vlastníků jednotek (dále též „společenství vlastníků“) lze spolehlivě považovat za právnickou osobu, neboť tak stanoví přímo zákon¹⁰³.

Představuje právnickou osobou s omezeným předmětem činnosti, neboť je zakládáno a vzniká za výlučným účelem zajišťování správy domu a pozemku. *J. Holejšovský* jej označuje jako právnickou osobu s účelovou existencí.¹⁰⁴

V systému právnických osob se řadí mezi korporace, když jej vytváří společenství osob¹⁰⁵ a ke vzniku členství dochází souběžně se vznikem vlastnictví jednotky v domě, pro jehož správu je společenství vlastníků určeno.

¹⁰¹ Výjimku z tohoto pravidla tvoří právnické osoby vyvíjející podnikatelskou činnost podle ust. § 767 odst. 2 ObchZ (např. národní podnik ustavený na základě hospodářského zákoníku) a podle právních předpisů platných ještě před účinností obchodního zákoníku podle ust. § 767 odst. 2 ObchZ (např. národní podnik ustavený na základě hospodářského zákoníku).

¹⁰² Sankcí za nesplnění povinnosti modifikovat zakladatelské jednání bylo zrušení právnické osoby a nařízení její likvidace. Srov. ust. § 3041 odst. 2 NOZ a ust. § 777 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.

¹⁰³ Srov. ust. § 1194 odst. 1 NOZ.

¹⁰⁴ HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 759.

¹⁰⁵ Srov. ust. § 210 odst. 1 NOZ.

Právní úprava společenství vlastníků upravená v novém občanském zákoníku není podrobná, ve velkém rozsahu je ponechána jako dispozitivní a předpokládá, že vlastníci jako členové společenství vlastníků si sami upraví vzájemná práva a povinnosti a organizační záležitosti (existenci některých orgánů s výjimkou shromáždění, způsob svolávání orgánů a jejich jednání a rozhodování ve stanovách aj. Teprve, když zákon ani stanovy nebudou konkrétní úpravu obsahovat, budou dle zákonného odkazu přiměřeným způsobem použitelná pro společenství vlastníků ustanovení o spolku.¹⁰⁶ S ohledem na specifický účel společenství vlastníků a na jeho omezenou právní subjektivitu bude aplikace spíše omezená, někdy dokonce vyloučena (viz pozdější výklad).

Společenství vlastníků je zřizováno v první řadě za účelem zajištění správy domu a pozemku; ve druhé řadě je oprávněno vykonávat činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Nabývat majetek může jen k uvedeným účelům. Těžiště činnosti společenství vlastníků tedy tkví v zajištění služeb a následně v organizaci toku finančních prostředků od jednotlivých vlastníků jednotek k dodavatelům služeb, jakými jsou např. dodávky vody, plynu a elektřiny, údržba výtahů, úklid společných prostor.

Jelikož členství ve společenství vlastníků je vázáno výlučně na vlastnictví jednotky a jeho vůli tvoří shromáždění všech vlastníků - nejvyšší orgán společenství, který rozhoduje podle pravidel jednomyslně schválených a vtělených do stanov, jedná se o druh správy, jímž se vlastníci jednotek sebe spravují. Společenství vlastníků je sice samostatný subjekt, fakticky oddělený od svých členů - vlastníků jednotek, ale z činnosti, kterou vůči vlastníků jednotek zajišťuje, profitují výlučně jeho členové. Se svěřenými prostředky musí hospodařit jen s řádnou péčí, tedy tak, aby se nezmenšovaly a dostaly se ke svým adresátům nebo byly účelově shromažďovány a vázány. Dominují tedy neziskové činnosti.

Zisku lze dosáhnout (úroky z vkladů, nájem jednotky, která je ve vlastnictví společenství, atd.), ale pouze jako vedlejšího produktu, který pramení z doplňkových činností. Zisk lze využít různorodě, záleží na společné vůli vlastníků jednotek, jak s ním naloží - na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek může zisk nebo jeho část plynout do fondu

¹⁰⁶ Srov. ust. § 1221 NOZ.

údržby a oprav, může být rozdělen mezi jednotlivé vlastníky jednotek podle schválených pravidel, stejně jako ho může být použito jako odměny pro „funkcionáře“ společnosti¹⁰⁷.

Lze shrnout, že funkční společenství vlastníků je to, které má vyrovnanou hospodářskou bilanci - vstupy pokryjí výstupy; průběžná tvorba hmotných rezerv, ať už pramenící z povinných odvodů vlastníků jednotek nebo ze zisku společenství vlastníků z přípustných zdrojů, jehož tvorba však není účelem jeho vzniku, nýbrž jen možným vedlejším produktem, je výhodou a nelze ji než doporučit, ač se nejedná o zákonnou povinnost. Obecně však lze společenství vlastníků zařadit do kategorie právnických osob neziskových.

Jako poznámku, nikoliv pod čarou, je vhodné pro úplnost uvést, že i zákon o vlastnictví bytů označoval společenství vlastníků jednotek za právnickou osobu, která představovala právnickou osobou s omezeným předmětem činnosti, a již od počátku mělo jednoznačně soukromoprávní neziskový charakter, byť se zapisovalo do obchodního rejstříku, ovšem do zvláštního oddílu, neboť se nejednalo o podnikatelský subjekt.

Zákonodárce se uchýlil k neobvyklé konstrukci (která nebyla do platné právní úpravy převzata, viz podrobně v podkapitole 5.3), když v zákoně o vlastnictví bytů zakotvil zřízení společenství vlastníků, co by právnické osoby s povinným členstvím přímo ze zákona, neboť zřízení na základě zvláštního zákona jako způsob vzniku právnické osoby je klíčovým znakem identifikace veřejnoprávní korporace (proti soukromoprávní korporaci), a společenství vlastníků bezpochyby bylo a je korporací, byť v době účinnosti zákona o vlastnictví bytů ve formě sdružení právnických a fyzických osob podle ObčZ 1964. Volbu této konstrukce bylo lze označit za snahu státu předcházet komplikacím (jistě i mnohým patovým situacím řešitelným jen soudní cestou, které mohly nastat, kdyby ponechal řešení správy domu a pozemku na dobrovolnosti vlastníků), za snahu upravit danou problematiku, i když ne zcela technicky vhodnou konstrukcí. Přesto není pochyb o tom, že společenství byla a je právnickou osobou soukromého práva.

Na otázku, *co je to typologie právnických osob a jak lze s její pomocí definovat společenství vlastníků jednotek*, lze odpovědět, že typologie umožňuje poznat charakter právnických osob podle určitých třídících kritérií. V rámci typologie právnických osob lze

¹⁰⁷ Pověřený vlastník nebo členové výboru, členové kontrolního orgánu nebo jiného stanovami určeného orgánu.

rozeznat znaky právnické osoby základní (pojmové), podmiňující dosažení statusu právnické osoby, které jsou společné všem právnickým osobám a znaky vedlejší (nadstavbové), které sice mají také definiční potenciál, ale nejsou k dosažení statusu právnické osoby nutné. V tomto kontextu je v této práci rozlišena typologii právnických osob v užším smyslu, jež se zabývá základními znaky právnických osob, viz následující kapitola a v širším smyslu, jež se zabývá vedlejšími znaky právnických osob. Jako vedlejší znaky, které napomáhají definovat právnickou osobu, lze označit např. míru vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby, faktický základ právnické osoby a její účelového zaměření. S ohledem na zařazení společenství vlastníků do takto vymezených typologických kategorií v širším smyslu jej lze definovat jako soukromoprávní neziskovou korporaci s omezeným předmětem činnosti.

4. Typologie právnických osob v užším smyslu a definice společenství vlastníků dle základních znaků právnické osoby upravených v občanském zákoníku

Právnické osoby lze charakterizovat prostřednictvím určitých znaků (třídících kritérií), jejichž výčet může být různý. V předchozí kapitole bylo pojednáno o třídících znacích v širším smyslu. Tato kapitola se zaměřuje na třídící znaky v užším smyslu. Právní teorie některé z těchto znaků označuje jako základní (pojmové), tedy takové, které jsou nutné - podmiňují dosažení statusu právnické osoby. Byť v právní doktríně nepanuje shoda o tom, které pojmové znaky to jsou¹⁰⁸, lze je odvodit z pravidel obsažených v ustanoveních platného občanského zákoníku jako znaky, které zákonodárce považoval za nutné pro konstituování právnické osoby - jedná se o tyto znaky:

- vznik, existence a zánik,
- právní osobnost,
- svéprávnost,
- deliktní způsobilost,
- organizační struktura a její celistvost,
- majetková samostatnost,
- název, sídlo a státní příslušnost.

Platný občanský zákoník zakotvil obecnou právní úpravu právnických osob (ust. § 118 a násl. OZ), která je subsidiárně použitelná na všechny právnické osoby soukromého práva (ust. § 118 a násl. OZ) a osoby v právním smyslu (§ 15 a násl. OZ), pokud neexistuje úprava

¹⁰⁸ HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 161, 162. HURDÍK, J. *Právnické osoby (Obecná právní charakteristika)*. Brno: Masarykova univerzita, 2000, s. 122, 123. DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 104. HAVEL, B. In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 272. KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11, s. 992, 993. STUNA, S., ŠVESTKA, J. Několik úvah nad státem jako právnickou osobou, zejména nad právní subjektivitou státních orgánů. *Právní rozhledy*, 1999, č. 6, s. 289 a násl.

speciální; na právnické osoby veřejného práva pak potud, slučuje-li se to s jejich právní povahou nebo nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak (ust. § 20 odst. 2 OZ).¹⁰⁹

Cílem této kapitoly je vymezit obecnou podobu právnické osoby tak, jak ji upravil platný občanský zákoník a pojednat o vybraných základních pojmových znacích více či méně podrobně a v rámci takto připravené osnovy zkoumat společenství vlastníků – zkoumat, jak jsou v něm konkrétní základní pojmové znaky právnických osob realizovány. Pozornost bude zejména věnována právnímu statusu právnické osoby, s nímž se pojí právní osobnost, svéprávnost, jednání právnické osoby, tedy oblasti právní úpravy, které prodělaly výraznější změny a trestní odpovědnost, která sice již není úplnou novinkou, avšak zcela zabydlenou právní úpravou také není. Pozornosti neujde ani proces ustavení a vzniku právnické osoby, vymezení účelu a orgánů právnické osoby.

Na téma zrušení a zánik bude pojednáno jen okrajově (na téma název a sídlo právnické osoby vůbec). Tyto pojmové znaky jsou neméně důležité jako jakékoliv jiné, ale není v možnostech této práce se jimi zabývat dopodrobna, proto budou jen uvozeny se zmínkou o případných „novotách“. Navíc se i z důvodové zprávy podává, že ustanovení o zrušení, zániku a likvidaci právnických osob v platném občanském zákoníku vycházejí z podařené úpravy rušení obchodních společností v dřívějším obchodním zákoníku (tedy právnické obci i laické veřejnosti dobře známé), jako právní úpravy té doby nejpropracovanější, která platila subsidiárně pro právnické osoby i před přijetím platného občanského zákoníku.

4.1 Pojetí právnické osoby

Přestože filozofické a právně technické uchopení osob v právním smyslu není důsledně a jednotně dořešeno, což dokladuje vývoj legislativní úpravy¹¹⁰, právní teorie i současná právní

¹⁰⁹ BÍLKOVÁ, J., RONOVSÁ, K. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2344.

¹¹⁰ ABGB, který byl modelem pro platný občanský zákoník, vycházel z principiální role přirozených (fyzických) osob a právnické osoby upravil do jisté míry jako výsledek legislativních náhod a systematické nezralosti. Občanský zákoník 1964 stavěl vedle sebe fyzické i právnické osoby jako osoby značně sblíženého konceptu. Platný občanský zákoník je založen na vyvinutém systému osob v právním smyslu se společným statutem (ust.

úprava považuje za osoby v právním smyslu osoby fyzické (přirozené osoby, tj. člověk) a osoby právnické (morální osoby, osoby vytvořené za pomoci fikce, od člověka odlišné)¹¹¹. Staví na dominantním postavení člověka a jeho zájmů (fyzické osoby jsou odrazem člověka v právních vztazích a právnické osoby jsou vytvořené jako pomocné právní organizační struktury, aby sloužily zájmům lidí); odlišuje postavení fyzických a právnických osob, neboť vychází z teze odlišných společenských a právních rolí obou skupin osob (a staví na odmítnutí rovnosti účastníků - zakládá naprosto odlišné právní postavení obou skupin právních subjektů, o jejichž právní rovnosti nelze mluvit ani ve sféře osobních práv, ani v celé sféře práv majetkových; tato rovnost se uplatňuje, a to ještě nikoliv bezvýjimečně, v oblasti práv věcných a obligačních).¹¹²

Platný občanský zákoník zavedl obecný systém, v němž nejprve upravuje obecnou charakteristiku osob v právním smyslu (ust. § 15 - 18) a následně se věnuje buď osobám fyzickým, nebo právnickým jako systémovým specialitám. Úprava obecné charakteristiky osob v právním smyslu však místy budí rozpaky, když obsahuje ustanovení, která s ohledem na svůj obsah, by mohla být systematicky zařazena až mezi speciální ustanovení o fyzických osobách (ust. § 19 - přirozená práva, která má pouze člověk) nebo mezi speciální ustanovení o právnických osobách (ust. § 20 - legální obecná definice právnických osob).

Dikce ust. § 16 OZ o tom, že právní osobnosti ani svéprávnosti se nikdo nemůže vzdát ani částečně, nutí adresáty právní normy se dvakrát zamyslet, jak je to se svéprávností právnických osob. Platný občanský zákoník staví na koncepci, že právnické osoby nemají svéprávnost (na rozdíl od koncepce upravené v občanském zákoníku 1964, kdy právnické osoby měly tzv. způsobilost k právním úkonům, tj. svéprávnost) a stanoví jejich svéprávnost a deliktní způsobilost jako výsledek přičítání právně významného jednání fyzických osob, které jsou ve vztahu k právnické osobě, na principu zastoupení. Tento jednoduše formulovaný závěr však není zjištělný z jednoho konkrétního ustanovení platného občanského zákoníku, nýbrž

§ 15-17) a relativně stabilně zakotvené regulaci osob fyzických a právnických. HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 147.

¹¹¹ Zvláštní postavení zaujímá zvíře: tím, že ust. § 494 OZ stanoví, že *zvíře není věcí*, se zvíře ocitlo mimo základní právní kategorie, neboť jej nelze zařadit ani do kategorie osob - dle důvodové zprávy k OZ je zvíře sice vybaveno smysly, nikoliv však rozumovými schopnostmi; zvíře je nutno vnímat jako specifickou kategorii směřující k nabytí některých atributů osob, což je projevem posílení role zvířete ve společnosti.

¹¹² ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 43, 51.

vyžaduje podrobnější seznámení se s touto normou a jejím výkladem, což jde na vrub její sdělnosti.

Podle historicky starší teorie fikce je jediným typem osoby v právním smyslu, který reálně existuje, osoba fyzická a osoba právnická nemá základ ve společenské realitě - je jen právnickou fikcí, kdy právo nejprve vytvoří právní konstrukci, která je následně přenesena do reality.

Prvotním historickým cílem této teorie bylo konkurovat přirozenoprávní teorii o nemožnosti existence právnické osoby vedle člověka a vytvořit konstrukci právnické osoby, což se podařilo a právnické osoby byly teorií i praxí uznány jako abstraktní útvary a subjekty práva. Díky výsledkům vývoje konceptu právnických osob od počátku 19. století do současnosti je nutno vnímat i posun role teorie fikce k jejímu jádru - k vnímání konstrukce právnické osoby jako ryziho výtvoru práva, který právo tvoří jako soubor jeho jednotlivých atributů vzniku, existence, změny a zániku. Lze souhlasit s *J. Hurdíkem*, podle něhož představuje odmítnutí svéprávnosti právnických osob a jednání fyzických osob za právnické osoby na principu zastoupení nerespektování výsledků vývoje konceptu právnických osob.¹¹³ Považuji to za krok zpět.

Konkurentem teorie fikce je vývojově mladší teorie reality, podle níž právnické osoby reálně existují jako samostatné organizační útvary a role práva spočívá v zachycení jejich existence v právním řádu; s touto teorií souvisí i tzv. princip podstatných náležitostí.

Rozdílnost pojetí právnických osob podle obou teorií se odráží ve stanovení podmínek, za kterých mohou právnické osoby vznikat, být uznány státní mocí a podílet se na právním životě společnosti.

Legislativní řešení občanského zákoníku 1964 důsledně prosazovalo teorii fikce, tedy právnické osoby jako komplexního výtvoru práva (právnickými osobami byly ty osoby, o nichž to stanovil zákon, srov. ust. § 18 odst. 2 ObčZ 1964); prosazení jiné právnické osoby judikatorní cestou opírajíc se o teorii reality a princip podstatných náležitostí bylo ojedinělé a bylo překonáno legislativní cestou. Právní úprava právnických osob byla kusá a s výjimkou

¹¹³ HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 158.

zájmového sdružení právnických osob podle ust. § 20f a násl. ObčZ 1964 spoléhala na speciální právní úpravu jednotlivých typů právnických osob nebo na úpravu právnických osob obchodního práva.

Definice obsažená v ust. § 20 odst. 1 věty první OZ, podle níž *je právnická osoba organizovaný¹¹⁴ útvar, o kterém stanoví zákon, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná*, představuje průnik obou teorií (existenci právnické osoby musí zákon uznat a takto uznaný organizovaný útvar nemá svéprávnost/zákon předpokládá existenci organizovaného útvaru před tím, než získá normativní podobu¹¹⁵).

O první definici „zákon stanoví“, která vychází z teorie fikce, lze říci, že je bez výkladových obtíží. Což ovšem neplatí pro druhou definici „zákon uzná“, která se blíží k teorii reality¹¹⁶ a současně principu podstatných náležitostí a naznačuje, že určitý organizační útvar je právnickou osobou, když jej zákon za právnickou osobu uzná a tím je vytvořen prostor pro doplnění skupiny právnických osob založených podle první definice.

Podle *J. Hurdíka* je prakticky vyloučeno dosáhnout na základě zákonného textu situace, kdy určitý organizovaný útvar, který nebude výslovně označen za právnickou osobu, bude mít jinak ze zákona bez pochybností zřejmou právní osobnost. V druhé definici vidí protimluv definice první. Jestliže podle první definice musí zákon výslovně deklarovat existenci právnické osoby, pak uznání zákonem by mělo mít stejnou podobu, hledě i na to, že mezi podstatné náležitosti patří i formální proces vzniku právnické osoby. Má za to, že druhá definice vytváří prostor nejistoty s tím, že pokud zákonodárce chtěl uvedenou definicí otevřít prostor budoucímu vývoji a umožnit přiznání právní osobnosti dalším organizačním útvarům, pak měl toto přiznání vyhradit výslovně změně zákona případně soudní praxi.¹¹⁷

Dobrou myšlenku zákonodárce nevyjádřil způsobem, který by byl jednoznačný a bez výkladových obtíží. Je zřejmé, že nelze přehlížet skutečnost, že ve společnosti jako

¹¹⁴ Zákonodárce dává najevo, že právě organizace je pro něj vedle právní osobnosti to významné, co právnickou osobu určuje. HAVEL, B. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 271. Obecná pravidla pro vnitřní organizaci a správu právnické osoby jsou specifikována v ust. § 151 a násl. NOZ.

¹¹⁵ Jedná se o projev teorie organické s prvky teorie reality.

¹¹⁶ Cílem klasické teorie reality je prosadit cestou judikatury uznání určitého útvaru, který zákon neoznačuje jako právnickou osobu, za právnickou osobu.

¹¹⁷ Blíže viz HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 161, 162.

dynamickém systému mohou vznikat nové organizační útvary a je legitimní a praktické vytvořit způsob, jak je právně uchopit. S ohledem na princip právní jistoty, odrážející se v principu registračním a v zásadě formální publicity, by se tak mělo stát cestou přiznání jejich právní osobnosti nejlépe přímo zákonem, nedojde-li ke změně druhé definice, jak ji naznačuje J. Hurdík.

Cesta judikatorní by byla značně sporná. Její legitimita byla předmětem kritiky již za účinnosti občanského zákoníku 1964 a za použití argumentu a *contrario* lze druhou definici vyložit tak, že lze-li uznat právnickou osobu toliko zákonem, nelze ji uznat právní praxí, byť je současným trendem posílit roli judikatury a soudce jako dynamického a flexibilního prvku dotváření práva¹¹⁸.

Z toho, že zákon na jedné straně vytváří prostor pro dovození právní osobnosti u organizovaných útvarů, které splní znaky právnické osoby a na druhé straně stanoví pravidla pro založení právnické osoby a stanoví, že právnická osoba až na zákonné výjimky vzniká zápisem do veřejného rejstříku, lze soudit, že zákon sleduje teorii legality, tedy umožňuje volné zakládání právnických osob při splnění základních zákonných požadavků.

Lze souhlasit s B. Havlem, že zákon nenavazuje na teorii spontánnosti¹¹⁹, která dává prostor (úvaze soudu) pro nalezení subjektivity při splnění požadavku na legitimní zájem a určitý stupeň organizace. Aplikovatelnost druhé definice předpokládá základ obsažený v právním předpisu, který sám položí základní znaky právnické osoby.¹²⁰

¹¹⁸ Shodně HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 161.

¹¹⁹ Aplikace této teorii by umožnila soudům nalézat právní osobnost útvarů existujících na bázi obligace nebo věci (typicky věci hromadné - závod), tedy je personifikovat a recharakterizovat. Obligace je však relativním vztahem na bázi autonomie vůle a nikoliv vztahem s účinky vůči všem. Zřizuje-li někdo obligaci, ví, že nezřizuje právnickou osobu.

¹²⁰ HAVEL, B. In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 275.

4.2 Právní status právnické osoby

Každá osoba v právním smyslu, ať už fyzická nebo právnická, je vybavena vlastnostmi, které vytvářejí její tzv. právní status, který představuje jednak množinu možných situací, které lze obecně realizovat a jednak množinu konkrétních situací, které jsou skutečně realizovány.

Rozlišuje se pasivní a aktivní status osoby v právním smyslu.¹²¹

4.2.1 Pasivní status právnické osoby

Podle platného občanského zákoníku se řadí do pasivního statusu, který je předpokladem pasivní účasti osoby na soukromoprávních vztazích, právní osobnost, tj. způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti¹²² (občanský zákoník 1964 pracoval s pojmem způsobilost k právům a povinnostem - právní subjektivita) a soubor základních práv a svobod vyplývajících z ústavního pořádku; jejich rozsah je rozdílný pro fyzické a právnické osoby - přirozená práva svědčí jen člověku¹²³ (občanský zákoník 1964 chránil osobnost fyzické osoby, u právnické osoby jen její název a dobrou pověst).

Právní osobnost člověka je jeho přirozené právo a zákon jej pouze bere na vědomí a chrání jej. Právnická osoba nemá přirozené právo na svou osobnost; právní osobnost jí stanoví nebo přiznává zákon. *K. Eliáš* píše, že je věcí státu, přizná-li různým entitám způsobilost mít práva a povinnosti.¹²⁴

Právní osobnost právnické osoby vzniká současně se vznikem právnické osoby a zaniká s jejím zánikem. Při vzniku právnické osoby se obecně uplatňuje registrační princip, kdy právnická osoba vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku¹²⁵. Výjimku z tohoto pravidla

¹²¹ Shodně HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 137.

¹²² Ust. § 15 odst. 1 OZ.

¹²³ Ust. § 19 odst. 1 OZ.

¹²⁴ ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012.

¹²⁵ Existují i právnické osoby, které vznikají zápisem do jiného než veřejného rejstříku. Jedná se o rejstříky sice veřejně přístupné, avšak nejedná se o rejstříky dle ust. § 120 a násl. OZ. Např. politické strany a politická hnutí vznikají registrací v Rejstříku politických stran a politických hnutí vedeném Ministerstvem vnitra.

představují právnické osoby zřizované zákonem¹²⁶, které vznikají dnem účinnosti takového zákona (nestanoví-li tento zákon den pozdější) nebo právnické osoby, o kterých zákon stanoví, že k jejich vzniku je potřebné rozhodnutí orgánu veřejné moci¹²⁷.¹²⁸

Právní osobnost zaniká se zánikem právnické osoby, tedy právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká (zpravidla po skončení likvidace¹²⁹) dnem výmazu z takového rejstříku; právnická osoba, která takovému zápisu jako podmínce svého vzniku nepodléhá, zaniká skončením likvidace (srov. ust. § 185 a 186 NOZ).

Právní osobnost právnické osoby se řídí právním řádem státu, podle něhož vznikla, tzv. národnost právnické osoby. Pro určení statusu české právnické osoby je rozhodující její sídlo (ust. § 137).¹³⁰

Stejně jako to umožňovala předchozí právní úprava, i platná právní úprava umožňuje tzv. přeměnu právnické osoby na základě subjektivní skutečnosti - rozhodnutí o přeměně¹³¹.¹³² Jelikož platný občanský zákoník vychází z konceptu, podle něhož právnické osobě chybí přirozené právo na právní osobnost, jakož i předpoklady svéprávnosti,¹³³ pak lze říci, že možnost přeměny právnické osoby reflektuje poptávku lidí po přizpůsobení se právnické osoby

¹²⁶ Např. jako zástupce veřejnoprávního ústavu zřizovaného zákonem lze uvést Českou televizi, jako zástupce veřejnoprávní korporace lze uvést Hospodářskou komoru České republiky a Česká advokátní komora jako zástupce komor profesní samosprávy. Ústavním zákonem byly vytvořeny vyšší územně samosprávné celky.

¹²⁷ Např. Ředitelství silnic a dálnic ČR, které je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem dopravy ke dni určenému ve zřizovací listině. Příspěvkové organizace mohou zřizovat i územní samosprávné celky jako obce a kraje.

¹²⁸ Srov. ust. § 126 OZ.

¹²⁹ Právnická osoba může být zrušena i bez likvidace v souvislosti s insolvenčním řízením např. zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení, byl-li úpadek právnické osoby osvědčen (blíže viz ust. § 173 odst. 2 NOZ).

¹³⁰ Pro zahraniční právnické osoby je rozhodné právo, podle kterého byla právnická osoba založena (ust. § 3024 odst. 2 OZ). Při jejím přemístění na území ČR platí, že se musí plně přizpůsobit našemu právnímu řádu (ust. § 138 odst. 3 OZ).

¹³¹ Může se jednat o rozhodnutí samotné právnické osoby (do této skupiny patří právnické osoby ustavené zakladatelským právním jednáním - rozhodování o přeměnách je zcela v jejich kompetenci, právnické osoby ustavené zákonem - mohou rozhodovat o přeměnách jen tehdy, pokud jejich přeměnu speciální zákon dovoluje) nebo o rozhodnutí jiného subjektu stojícího mimo dotčenou právnickou osobu (o přeměně právnické osoby zřízené rozhodnutím orgánu veřejné moci rozhoduje ten orgán, který ji zřídil).

¹³² Úprava přeměn obchodních společností a družstva byla obsažena původně v ust. § 69 až 69h ObchZ a s účinností od 1. 7. 2008 byla nahrazena úpravou v zákoně č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších právních předpisů. Platný občanský zákoník formuluje obecná pravidla, která jsou všem přeměnám společná a dále rozpracovává pravidla pro přeměny spolků a nadací; pro obchodní společnosti a družstva jsou pravidla obsažena v zákoně o přeměnách obchodních společností a družstev.

¹³³ Shodně HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 142.

(co by neživého organizovaného útvaru bez vlastní vůle, jehož účelem je sloužit lidem) jejich aktuálním potřebám.

Odborná literatura již přispěla k ujasnění právní povahy „rozhodnutí o přeměně“,¹³⁴ které je buď jednostranným jednáním v případě, když existuje pouze jedna osoba zúčastněná na přeměně (změna právní formy, rozdělení se vznikem nových právnických osob) nebo dvou či vícestranným jednáním - smlouvou, účastní-li se přeměny více osob (např. fúze, převzetí jmění).¹³⁵

V souvislosti s přeměnou právnické osoby vyvstává otázka, jak je to s právní osobností právnické osoby zúčastněné v tomto procesu? *R. Ruban* zastává názor, že přeměnou právnické osoby dochází ke kvalitativní změně právní osobnosti dotčené osoby.¹³⁶

Jak vyplývá z výše uvedeného, o právní osobnosti právnické osoby sice rozhoduje zákonodárce tím, že organizovanému útvaru přiznává právní osobnost, avšak jednou vzniklá právnická osoba má právní osobnost, která je s její existencí spjata až do jejího zániku a nemůže se jí vzdát ani z části s ohledem na znění ust. § 16 OZ.

Domnívám se tedy, že právní osobnost jako způsobilost mít práva a povinnosti představuje potenciál osoby v právním smyslu mít práva a povinnosti, který existuje jen v absolutní (100%) podobě (byť tato absolutní podoba není totožná pro fyzické a právnické osoby s ohledem na výklad o přirozených právech fyzické osoby, viz výše).

Platný občanský zákoník rozumí přeměnou¹³⁷ změnu právní formy¹³⁸, fúzi a rozdělení¹³⁹. Při přeměně fúzí a rozdělením dochází k přechodu práv a povinností

¹³⁴ Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších právních předpisů užívá označení projekt přeměny.

¹³⁵ Blíže viz DĚDIČ, J. Nad zákonem o přeměnách aneb druhá „podařená“ dekodifikace obchodního zákoníku. *Právní rádce*, 2008, č. 7.

¹³⁶ RUBAN, R. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 920.

¹³⁷ Pojem přeměna v širším pojetí zahrnuje vedle přeměn uvedených v ust. § 174 a násl. NOZ i přeshraniční přemístění sídla podle ust. § 138 a násl. NOZ a převod jmění na společníka (tzv. nepravý squeeze out) podle zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. Úprava obsažená v NOZ je obecná, na ni navazuje subsidiární úprava obsažená v zákoně č. 125/2008 Sb. pro obchodní společnosti a družstva.

¹³⁸ Právnická osoba může změnit právní formu jen, stanoví-li to zákon. Nový občanský zákoník připouští pouze změnu nadace na nadační fond nebo obráceně a změny podle přechodných ustanovení. Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev změnu právní formy obchodních společností a družstev obecně připouští (ust. § 360 odst. 2).

¹³⁹ Právnické osoby o různé právní formě mohou fúzovat nebo se rozdělovat, jen stanoví-li tak zákon - nový občanský zákoník připouští sloučení nadace a nadačního fondu; zákon o přeměnách obchodních společností

zúčastněných právnických osob; při přeměně změnou právní formy dochází ke změně právních poměrů dotčené právnické osoby (je-li jí korporace i ke změně právního postavení jejích členů) a přechod práv a povinností je pojmově vyloučen (nedochází k zániku ani vzniku, jen k transformaci právní formy jedné a téže dotčené právnické osoby).¹⁴⁰

Při přeměně změnou právní formy není kontinuita právní osobnosti dotčené právnické osoby narušena změnou její formy, neboť při této přeměně dotčená právnická osoba nezaniká.

Jiná je situace u dalších typů přeměn (fúze a rozdělení). Lze uvažovat toliko (a) o zániku právnické osoby zúčastněné na přeměně¹⁴¹ a ruku v ruce s tím jdoucím zánikem její právní osobnosti, nebo (b) o zachování existence právnické osoby zúčastněné na přeměně a kontinuitě její právní osobnosti. Důsledkem přeměny (fúze a rozdělení) je toliko přechod práv a povinností, které představují produkt existence zúčastněné právnické osoby (produkt jejího „života“, produkt její způsobilost mít práva a povinnosti), a to buď (a) přechod všech práv a povinností ze zanikající zúčastněné právnické osoby na jinou existující zúčastněnou právnickou osobu nebo na nově vznikající právnickou osobu (např. fúze sloučením nebo splynutím) nebo (b) přechod vyčleněné části práv a povinností rozdělované zúčastněné právnické osoby na jinou existující zúčastněnou právnickou osobu nebo na nově založenou právnickou osobu (rozdělení odštěpením).

Mám tedy za to, že přeměna se nedotýká právní osobnosti právnické osoby zúčastněné v procesu přeměny ve smyslu změny její právní osobnosti - změny potenciálu právnické osoby mít práva a povinnosti; že právní osobnost konkrétní zúčastněné právnické osoby na přeměně buď zanikne, nebo bude kontinuálně existovat (pochopitelně pokud při přeměně vzniká i nová právnická osoba, vzniká jí právní osobnost, jako osobnost jedinečná), tedy se s výše citovaným názorem *R. Rubana* rozcháším. O kontinuitě hovoří i *T. Dvořák*, když zmiňuje princip plné kontinuity právní osobnosti transformující se právnické osoby při změně právní formy; při fúzi

a družstev připouští různé varianty fúze či rozdělení obchodních korporací a družstev, např. fúzi akciové společnosti se společností s ručením omezeným.

¹⁴⁰ Účinky přeměny nastávají dnem zápisu do veřejného rejstříku, zapisuje-li se právnická osoba do veřejného rejstříku; dnem účinnosti rozhodnutí o přeměně, nezapisuje-li se právnická osoba do veřejného rejstříku a je-li tato osoba sama kompetentní k rozhodnutí o přeměně (právnické osoby zřízené zákonem) - týká-li se přeměna vícero osob, pak přijetím podmínek realizace přeměny všemi zúčastněnými.

¹⁴¹ Dojde-li při přeměně ke zrušení právnické osoby, zrušuje se tato bez likvidace, a to dnem účinnosti přeměny.

nebo rozdělení hovoří o principu univerzální sukcese nástupnické právnické osoby do všech práv a povinností všech zanikajících právnických osob.¹⁴²

Podle platného občanského zákoníku lze právně jednat již před vznikem právnické osoby. Jedná se o specifický institut - nelze jej podřadit pod zastoupení a ani pod nepřikázané jednatelství, neboť obecně nelze jednat za někoho, kdo ještě nemá právní osobnost - není subjektem práva. Dalo by se říci, že právnické osobě během procesu zrodu, tedy ve fázi před jejím vznikem, svědčí „předpokládaná“ právní osobnost - zákonodárce pracuje s předpokladem, že právnická osoba vznikne (podrobněji viz podkapitola 4.3.1).

Rozsah právní osobnosti právnické osoby je definován tak, že *právnická osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou*¹⁴³ (ust. § 20 odst. 1 OZ), tedy právní osobnost právnické osoby není omezena předmětem její činnosti; práva a povinnosti, které se *a contrario* neslučují s její povahou, spadají do oblasti statusových práv, jejichž nositelem může být jen fyzická osoba (práva na ochranu osobnosti - z nichž právnické osobě svědčí jen právo na ochranu názvu a dobré pověsti a soukromí) nebo nositel určitého statusu (např. rodinně právního). Tento stav, podle něhož právnická osoba nemá speciální právní osobnost, je výsledkem vývoje. Do 90. let minulého století převažoval názor¹⁴⁴, podle něhož právní osobnost (právní subjektivita) právnické osoby je vymezena předmětem činnosti, ke kterému byla zřízena (např. se jednalo o společenství vlastníků jednotek podle BytZ).

¹⁴² DVOŘÁK, T.. IN ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 559.

¹⁴³ V důvodové zprávě se podává, že jinak než její právní povahou svéprávnost právnické osoby omezena není, protože musí být respektován princip její majetkové autonomie; určité právnické osoby mohou být vlastním speciálním zákonným režimem v určitých směrech ve svéprávnosti omezeny, takže nemohou podstupovat některá jednání, která by jinak - tedy v obecném soukromoprávním režimu - vykonávat mohly (např. veřejné vysoké školy, penzijní fondy, ale i nadace).

¹⁴⁴ Srov. HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 163.

4.2.2 Aktivní status právnické osoby

Do aktivního statusu, který je předpokladem aktivní účasti osoby na soukromoprávních vztazích, se řadí svéprávnost, tj. způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem - způsobilost právně jednat (občanský zákoník 1964 pracoval s pojmem způsobilost k právním úkonům a přiznal ji i právnickým osobám) a způsobilost k protiprávnímu jednání, jehož důsledkem je odpovědnost za škodu¹⁴⁵.

Platný občanský zákoník vychází z koncepce, že rozumové a volní projevy jsou neslučitelné s právnickou osobou a jsou vlastní jen fyzickým osobám, tedy že právnická osoba nemůže jednat sama za sebe a svéprávnost a deliktní způsobilost je výsledkem přiřítání právně relevantního jednání fyzických osob, které jsou v určitém vztahu k právnické osobě na základě konstrukce zastoupení, což znamená, že jednání orgánů právnické osoby není vlastním jednáním této osoby.

Podle dřívější právní úpravy platilo, že členové statutárního orgánu (např. členové představenstva ust. § 191 ObchZ) nebo statutární orgán (jednatel nebo jednatele ve společnosti s ručením omezeným podle ust. § 133 ObchZ) jednali jménem právnické osoby.¹⁴⁶ Platný občanský zákoník v tomto ohledu přinesl změnu - nově jednají i členové statutárního orgánu toliko jako zástupci právnické osoby, jejich jednání má charakter zastoupení, nikoliv přímého jednání právnické osoby; dále není přípustné, aby jediný člen byl sám orgánem právnické osoby¹⁴⁷.

Jedná se o zákonné zastoupení - zástupcem právnické osoby může být vedle člena statutárního orgánu i zaměstnanec, člen jiného orgánu, vedoucí odštěpného závodu, likvidátor, zástupce podnikající právnické osoby pověřený při provozu jejího obchodního závodu (ust. § 430 odst. 1 OZ), nepověřený zástupce podnikající právnické osoby v její provozovně (ust. § 430 odst. 2 OZ). Právnickou osobu může zastupovat také smluvní zástupce, a to zmocněnec na základě plné moci a prokurista. Vyžaduje-li to důležitý zájem definovaný zákonem, může

¹⁴⁵ Odpovědnost za škodu viz. ust. § 2920 a § 2921 OZ, občanský zákoník 1964 obsahoval srovnatelnou úpravu v ust. § 422 a § 423.

¹⁴⁶ Např. ust. § 13 odst. 1 ObchZ.

¹⁴⁷ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 497.

soud jmenovat zastoupené právnické osobě k ochraně jejích zájmů i opatrovníka (ust. § 165 OZ).

Teorie fikce, na níž je budována právnická osoba, se projevuje i tím, že právnická osoba nemůže být sama v dobré víře - ta se posuzuje podle dobré víry členů orgánů právnické osoby a právnické osobě se toliko přičítá (ust. § 151 OZ), neboť dobrá víra je primárně stav vědomí, tedy její posouzení je možné jen u osob fyzických. Dle rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005 je dobrá víra subjektivní kategorie, projevující se objektivními znaky; je to přesvědčení subjektu právního vztahu o tom, že jeho jednání je v souladu s předpoklady jednání po právu, a to podle jeho subjektivních znalostí faktického stavu i objektivně známých skutečností, které mohl a měl vědět.

Občanský zákoník 1964 ochranu dobré víry jako obecný princip nezakotvil - dobrá víra byla zohledňována jen tehdy, pokud se jí zákon výslovně dovolával, avšak tento přístup byl nakonec překonán díky nálezů Ústavního soudu spis. zn. Pl. ÚS 78/06.

Platný občanský zákoník zavedl presumpci dobré víry pro celé soukromé právo. Platí tedy vyvratitelná právní domněnka (důkazní břemeno ponese ten, kdo bude chtít dobrou víru popřít), že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. O osobě jednajícím se uvažuje jako o osobě, která má průměrný rozum a je schopna si počínat s běžnou péčí a opatrností (ust. § 4 odst. 1, § 6 odst. 1 OZ).

Stejně jako právní osobnosti, nelze se vzdát ani svéprávnosti (ust. § 16 OZ). Jak uvádí *F. Melzer*, rozsah způsobilosti k právnímu jednání vyplývá ze zákona, nelze jej autonomně nijak modifikovat.¹⁴⁸ V této souvislosti je diskutována otázka možnosti vzdání se deliktní způsobilosti. Tím, že odpovědnost osoby v právním smyslu je vnímána jako základní rys společenského systému a právního řádu a jaká si nutná protiváha lidské svobody¹⁴⁹, vyvozuje se nemožnost vzdání se deliktní způsobilosti jak fyzické, tak i právnické osoby, jíž jsou delikty jejích zástupců přičitatelné podle ust. § 167 OZ.

¹⁴⁸ MELZER, F. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 257.

¹⁴⁹ HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 142.

Koncepce obecné vázanosti právnické osoby protiprávním činem jejího zástupce je novotou - občanský zákoník 1964 upravoval toliko odpovědnost právnické osoby za škodu způsobenou při její činnosti těmi, které ke své činnosti použila (ust. § 420 odst. 2 ObčZ 1964). Jak uvádí *J. Lasák* v souvislosti s platnou právní úpravou, právnická osoba bude povinna k náhradě škody, případně ke splnění jiné povinnosti, bude-li vznik této povinnosti důsledkem protiprávního činu jejího zástupce vůči třetí osobě, a k němuž došlo při plnění pracovních či jiných stanovených úkolů pro právnickou osobu.¹⁵⁰

Samostatnou kapitolu pak tvoří případy, kdy lze právnické osobě přičítat spáchání trestného činu ve smyslu zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších právních předpisů (podrobněji viz kapitola 4.8).

4.2.3 Útvar, který není osobou

Platná právní úprava počítá i s útvarem, který není osobou, je tzv. neosobou - to, co osobou není a pokud tomu někdo zřídí právo či uloží povinnost, přičte se osobě, které podle povahy případu náleží.¹⁵¹ *J. Hurdík* hovoří o hybridních situacích, které nová právní úprava obsahuje vedle varianty osob jako subjektů (nositelů) práv a povinností.¹⁵²

Nový občanský zákoník připouští, aby spolek tzv. hlavní spolek zřídil jako závislý podřízený organizační útvar tzv. pobočný spolek, jehož právní osobnost se odvozuje od právní osobnosti hlavního spolku - právní osobnost pobočného spolku je nejen odvozena, ale i omezena, a to stanovami hlavního spolku, které určí rozsah práv a povinností, které pobočný spolek může nabývat (ust. § 228 an. NOZ). Zrušená občanskoprávní úprava přiznávala subjektivitu (právní osobnost) např. možným organizačním složkám občanských sdružení upravených zákonem č. 83/1990 Sb., jejichž status vymezovaly stanovy.

¹⁵⁰ LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 858.

¹⁵¹ Ust. § 17 odst. 2 NOZ.

¹⁵² HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 138.

Jak již bylo uvedeno výše v podkapitole 4.2.1 právnické osobě během procesu zrodu, tedy ve fázi před jejím vznikem, svědčí „předpokládaná“ právní osobnost - zákonodárce pracuje s předpokladem, že právnická osoba vznikne a již v této fázi upravuje způsob, jak jednat jménem právnické osoby tak, aby byla z těchto jednání zavázaná a oprávněná od počátku (podrobněji viz podkapitola 4.3).

Útvarem, se kterým se nakládá jako s osobou v právním smyslu, jsou spoluvlastníci věci jako celku, kteří nakládají s věcí jako jediná osoba (ust. § 1116 NOZ), avšak toto postavení je jim přiznáno jen na tuto situaci a důvodem je zachycení jejich pozice ve vztahu ke třetím osobám. Problematika společných práv spoluvlastníků je velmi důležitá, neboť spoluvlastníci představují výlučného vlastníka a všichni dohromady mohou činit veškeré faktické a právní dispozice s věcí, které může vykonávat výlučný vlastník, avšak k dispozici s věcí (zcizení, zastavení aj.) je nutný jednomyslný souhlas všech spoluvlastníků pod sankcí neplatnosti dispozičního právního jednání. Jak poukazuje *M. Králík* princip majoritního rozhodování¹⁵³ nelze v těchto případech uplatnit, protože nakládání s podílem některého ze spoluvlastníků, který by s takovým nakládáním vyjádřil nesouhlas, zasahuje do spoluvlastnických podílů ostatních spoluvlastníků.¹⁵⁴

Jedná se o princip dlouhodobě uznávaný - ust. § 828 ABGB a ust. § 202 vládního návrhu ObčZ 1937, ze kterých ust. § 1116 OZ vycházelo, stavěla na tom, že shodují-li se spoluvlastníci, mají právo celou věcí společně vládnout podle své vůle; neshodují-li se, nesmí spoluvlastník činit na společné věci změny, které by se dotýkaly podílu jiného spoluvlastníka. Byť ust. § 1116 OZ recipuje jen první část původního znění ustanovení ABGB nebo vládního návrhu ObčZ 1937 o tom, že hledí-li se k věci společně jako k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou, staví i na popsáném principu, což lze dovodit i z důvodové zprávy¹⁵⁵.

Občanský zákoník 1964 neobsahoval obdobné ustanovení, nevymezoval úkony vyžadující jednomyslný souhlas spoluvlastníků, závěry odborné literatury a judikatury nebyly

¹⁵³ Princip majoritního rozhodování se uplatňuje při tzv. správě společné věci podle ust. § 1126 OZ.

¹⁵⁴ KRÁLÍK, M. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 409.

¹⁵⁵ Shodně KRÁLÍK, M. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 412.

jednotné¹⁵⁶. Soudní praxe však z výše popsaného principu založeného ABGB často vycházela, tedy závěry soudní praxe¹⁵⁷ (potažmo i odborné literatury) mohou být využitelné pro současnost.

Postavení hodné zřetele zaujímá také svěřenský fond, který má řadu vlastností právnické osoby, ač jí není. Vykazuje název, organizační strukturu, prvky deliktivní způsobilosti, prvky procesní způsobilosti. *B. Havel* soudí, že zákon vědomě a záměrně nestanoví právní osobnost svěřenského fondu a nelze ji proto ani dovodit, a to zejména proto, že nemá majetkovou samostatnost; navíc vůle zakladatelů svěřenského fondu není ve zřízení právnické osoby, ale ve zřízení jevu stojícího na pomezí obligace a věci (jedná se o absolutní právo) a dovození právní osobnosti by tak bylo v rozporu s volnými předpoklady zřízení svěřenského fondu a šlo by proti jeho účelu.¹⁵⁸ Podstatou tohoto fondu je vyčlenění určitého majetku z vlastnictví zakladatele za určitým účelem; vlastnická práva k tomuto majetku vykonává svým jménem na účet fondu svěřenský správce; majetek ve fondu však není vlastnictvím svěřenského správce, zakladatele fondu ani osoby, které má být z fondu plněno - je to majetek bez vlastníka, majetek, který se sám vlastní. *J. Hurdík* to vystihuje tak, že vzniká konstrukce, kdy oprávnění a povinnosti týkající se majetku ve správě svěřenského fondu jsou fakticky rozděleny mezi samotný majetek ve svěřenském fondu, svěřenský fond, svěřenského správce, případně další osoby.¹⁵⁹ Jednání zakladatele, jímž je vyčleněn majetek, má translativní povahu přesto, že proti zakladateli nestojí nikdo, kdo by byl nabyvatelem vlastnického práva k vyčleňovanému majetku a na toto vyčlenění majetku je nutné nahlížet jako na *sui generis* převod majetku ve

¹⁵⁶Např. ve věci převodu celé věci, převládal názor, že je nutný souhlas všech spoluvlastníků a ti musejí být účastníky převodní smlouvy; naopak ve věci zřízení věcného břemene, změny druhu pozemku a způsobu jeho využití, odstranění a likvidace věci a zatížení věci zástavním právem sice převládal názor o nutném souhlasu všech spoluvlastníků, vyskytovaly se však i názory odlišné. Viz KRÁLÍK, M. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 410, 411.

¹⁵⁷ Např. věcné břemeno lze zřídit jen se souhlasem všech spoluvlastníků a s jejich účastenstvím ve smlouvě. Rozsudek NS ČR ze dne 29. 12. 1984, spis. zn. Cpj 51/84 (publikovaný pod R 45/1986 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek), z něhož lze citovat: *Tím, že spoluvlastník usedlosti zřídil třetí osobě na své polovici usedlosti knihovně zajištěnou výměnu a služebnost bytu a trpěl výkon těchto práv bez souhlasu druhého spoluvlastníka, předsezval na společné věci takovou změnu, kterou se dotkl jeho podíl (§ 828 OZO) a zasáhl neoprávněně a svémocně do spoluvlastnického oprávnění druhého spoluvlastníka.*

¹⁵⁸ HAVEL, B. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 275.

¹⁵⁹ HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 145.

prospěch svěřenského fondu, jak uvádí V. Pihera.¹⁶⁰ O specifickém postavení svěřenského fondu svědčí i skutečnost, že je-li vyčleňovaným majetkem nemovitost, proces vyčlenění je naplněn teprve vkladem do katastru nemovistostí. Svěřenský fond může také vystupovat v postavení dědice nebo odkazovníka, jelikož svěřenský fond lze zřídit i pořízením pro případ smrti, kdy zakladatel jako zůstavitel vyhradí dědické právo nebo nařídí odkaz ve prospěch svěřenského fondu.

Výše uvedené situace realizují pravidla obsažená v ust. § 17 OZ. Dle J. Hurdíka však tyto situace - uvedená místa platného občanského zákoníku na jedné straně potvrzují, na druhé straně relativizují napohled jasnou formulací ust. § 17 OZ a evokují dvě řešení: buď přičíst právo, nebo povinnost podle ust. § 17 odst. 2 OZ, nebo zvážit, zda zákonodárce přiznáním práv a povinností určitému organizovanému útvaru neměl na mysli přiznání tomuto útvaru postavení právnické osoby podle tzv. teorie podstatných náležitostí.¹⁶¹

S ohledem na výklad definic právnických osob obsažený v ust. § 20 odst. 1 OZ a podaný v podkapitole 4.1 je na místě směřovat spíše k restriktivnímu výkladu v zájmu zachování právní jistoty. Navíc nic nebránilo zákonodárci v těchto situacích, které sám definoval, přiznat určitému útvaru postavení právnické osoby či zvolit jinou definici. Ve všech výše uvedených situacích lze aplikací ust. § 17 odst. 2 OZ a dovodit, komu bude svědčit konkrétní právo nebo povinnost. I když v tomto kontextu se jeví nejsložitější situace se svěřenským fondem, neboť tento útvar je postaven na spletených vztazích vícero osob v různém postavení. I tak lze však mít za to, že klubko těchto složitých vztahů lze v konkrétní situaci rozplést za pomoci platné právní úpravy a jejího výkladu.

Pro úplnost lze uvést, že v určitých situacích je přiznávána organizovaným útvarům, které nejsou uznány za právnické osoby hmotným právem, i procesní způsobilost, jak se podává z rozhodnutí R56/2000 civ.¹⁶²

¹⁶⁰ PIHERA, V. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1187.

¹⁶¹ HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 145.

¹⁶² R 56/2000 civ.: Podá-li vymáhající správní orgán, který nemá způsobilost mít práva a povinnosti, podle ust. § 72 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších právních předpisů návrh na soudní výkon rozhodnutí, má způsobilost být účastníkem řízení. Byť se jedná o rozhodnutí přijaté v době platnosti dřívější právní úpravy, právní úprava státu zůstala zachována, tedy i závěry tohoto rozhodnutí jsou aplikovatelné.

4.2.4 Právní osobnost a svéprávnost společenství vlastníků

S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že společenství vlastníků nemá přirozené právo na svou osobnost; právní osobnost mu stanoví zákon; vzniká současně s jeho vznikem a zaniká s jeho zánikem. Ne vždy tomu tak bylo - do 1. července 2000 nemělo společenství vlastníků právní osobnost. Bylo ne-osobou, což přinášelo mnohá úskalí spočívající ve složitosti řádného výkonu práv a povinností vlastníků jednotek.

Charakteristickým znakem právní osobnosti právnické osoby je její „nezávislost“ na subjektech, které ji tvoří nebo ji založily.

Platí, že právní osobnost právnické osoby není omezena předmětem její činnosti, tedy může mít práva a povinnosti bez zřetele na předmět své činnosti s výjimkou těch, které se neslučují s její právní povahou (viz výklad výše v kapitole 4.2.1), tedy nemůže mít speciální právní osobnost omezenou předmětem své činnosti. Platná právní úprava se tedy odklonila od názoru panujícího v 90. letech minulého století, kdy převažoval názor, podle něhož právní subjektivita (právní osobnost) právnické osoby byla vymezena předmětem činnosti, ke kterému byla zřízena, a společenství vlastníků podle zákon o vlastnictví bytů bylo typickým představitelem právnické osoby s omezenou právní subjektivitou, a přešla k pojetí právní osobnosti právnické osoby neomezené předmětem její činnosti.¹⁶³

Byť se existence společenství vlastníků váže k jeho účelu, tento „neomezuje“ jeho právní osobnost. Jinak je tomu ovšem v otázce způsobilosti k právnímu jednání – ve svéprávnosti, která je dána pro všechny osoby, tedy i osoby právnické. Zákon upravuje u společenství vlastníků způsobilost k právnímu jednání speciálně (ust. § 1194 odst. 1 o. z.) tak, že ji váže k naplňování účelu společenství vlastníků.

Společenství vlastníků tak představuje jednu¹⁶⁴ z výjimek z pravidla, že právnickým osobám soukromého práva je ponechán větší prostor pro vymezení účelu oproti právnickým osobám ustaveným zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, kterým bývá účel vymezen nebo úžeji určen.

¹⁶³ Srov. HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1 – 654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 163.

¹⁶⁴ Dalším příkladem je bytové (ust. § 727 OZ) nebo sociální družstvo (ust. § 758 OZ).

Společenství vlastníků stejně jako např. penzijní fond nebo veřejná vysoká škola aj. je vlastním speciálním zákonným režimem v určitých směrech omezeno tak, že nemůže podstupovat některá jednání, která by jinak – tedy v obecném soukromoprávním režimu – podstupovat mohlo.

Nelze přehlédnout, že v důvodové zprávě se podává, že jinak než její právní povahou svéprávnost právnické osoby omezena není, protože musí být respektován princip její majtkové autonomie. Tedy tento princip nelze u společenství vlastníků plně uplatnit, neboť i nabývání majetku a nakládání s ním je omezeno pro účely správy domu a pozemku. Tedy svéprávnost společenství vlastníků může být naplňována jen při jednáních, při kterých je realizován jeho účel.

Společenství vlastníků se zakládá za účelem zajišťování správy domu a pozemku s tím, že při naplňování svého účelu nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů anebo být jejich společníkem nebo členem. Právní úprava vymezuje účel společenství vlastníků jak pozitivně, tak i negativně a tím vytváří hranice ustavující autonomie.

Jednání orgánů společenství vlastníků dále není vlastním jednáním této právnické osoby, neboť občanský zákoník vychází z koncepce, že rozumové a volní projevy jsou neslučitelné s právnickou osobou a jsou vlastní jen fyzickým osobám, tedy že právnická osoba nemůže jednat sama za sebe a svéprávnost a deliktní způsobilost je výsledkem přičítání právně relevantního jednání fyzických osob, které jsou v určitém vztahu k právnické osobě na základě konstrukce zastoupení. V případě člena statutárního orgánu se jedná o zastoupení zákonné; dále připadá v úvahu zastoupení smluvní nebo opatrovníkem jmenovaným soudem s odkazem na ust. § 161 OZ.

Podle dřívější právní úpravy platilo, že členové statutárního orgánu (např. členové výboru společenství vlastníků) nebo statutární orgán (pověřený vlastník) jednali jménem právnické osoby.¹⁶⁵ Platný občanský zákoník v tomto ohledu přinesl změnu - nyní jednají i členové statutárního orgánu toliko jako zástupci právnické osoby (tedy i společenství

¹⁶⁵ Např. ust. § 13 odst. 1 již zrušeného zákona č. 513/1999 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

vlastníků) a jejich jednání má charakter zastoupení, nikoliv přímého jednání právnické osoby. Dále není přípustné, aby jediný člen - předseda společenství vlastníků byl sám orgánem tohoto společenství.¹⁶⁶ Jsou to tedy členové výboru a předseda, kdo ve společenství vlastníků rozhodují a nahrazují jeho vůli.

4.2.5 Procesní legitimace společenství vlastníků

Právní osobnost jako způsobilost mít práva a povinnosti vyplývající z právního řádu, má složku hmotně právní, tak i ji odrážející složku procesně právní. Jakkoliv se jeví toto konstatování samozřejmé, ne vždy tomu tak bylo.

Pro vymezení procesní legitimace společenství vlastníků je klíčový nálezn Ústavního soudu ČR spis. zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8. 3. 2005 a závěry v něm obsažené. Jádrem sporu byla otázka, zda přehlasovaný vlastník jednotky, který usiloval o osazení schodiště v domě dřevěným schodišťovým madlem ukotveným v ocelové konstrukci na náklady společenství vlastníků z důvodu nepříznivého zdravotního stavu jeho manželky, a který se bránil žalobou podle ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů¹⁶⁷ (srov. nyní ust. § 1209 odst. 1 OZ)¹⁶⁸, měl žalovat společenství vlastníků nebo jednotlivé spoluvlastníky společných částí domu. Závěry obecných soudů se lišily. Zatímco soud prvního stupně shledal společenství vlastníků pasivně legitimovaným, odvolací soud zastal názor, že jde o spor spoluvlastnický, a proto jsou pasivně legitimováni ti, kdo mají právo hlasovat, tedy členové společenství vlastníků, nikoliv samo společenství vlastníků. Jelikož se s tímto názorem ztotožnil i soud dovolací, žalobce se obrátil se stížností na ústavní soud.

¹⁶⁶ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 497.

¹⁶⁷ Ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů: Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (ust. § 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

¹⁶⁸ Ust. § 1209 odst. 1 o. z.: Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

Ústavní soud k tomu v odůvodnění svého nálezu vyložil, že obsah kteréhokoliv spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti, která jsou obsahem individuálního vlastnictví, jež jsou modifikována v důsledku plurality vlastníků. Tyto modifikace se obvykle rozdělují do tří skupin, podle toho, zda se týkají:

- a) vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky,
- b) vztahu všech spoluvlastníků k třetím osobám ohledně společné věci,
- c) vztahu jednoho spoluvlastníka k ostatním spoluvlastníkům, příp. ke třetím osobám, ohledně jeho spoluvlastnického podílu.

Ústavní soud vyšel z toho, že v důsledku existence zvláštního spoluvlastnictví budovy je třeba posoudit význam plurality spoluvlastníků budovy na výše formulované tři skupiny modifikací, přičemž z hlediska posuzovaného případu je relevantní pouze první skupina, tj. vzájemný vztah mezi spoluvlastníky.

Právní názor Ústavního soudu, který lze vztáhnout i platnou právní úpravu, deklaruje, že hlasování podle ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů (podle ust. § 1209 odst. 1 OZ) je sice rozhodováním ve vztahu mezi spoluvlastníky, avšak za existence společenství vlastníků (právnícké osoby), je toto hlasování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby; přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu – shromáždění vlastníků jednotek; výsledkem hlasování je projev vůle společenství (plurality vlastníků) a právní osobnost společenství vlastníků je pak neodmyslitelně spjata i s pasivní legitimací v případném sporu.

Lze tedy učinit závěr, že na základě hlasování jednotlivých spoluvlastníků v rámci shromáždění byla legitimně vytvořena jejich společná vůle, která se stala zároveň vůlí nejvyššího orgánu společenství vlastníků a přímo tedy i této právnické osoby, z čehož lze odvodil pasivní legitimaci přímo společenství vlastníků.

Bez ohledu na závaznost právního názoru vysloveného Ústavním soudem v této věci, jeho prosazení v praxi nebylo bez obtíží. Na tento právní názor musel odkázat Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 28 Cdo 2618/2007 ze dne 23. 8. 2007, když Městský soud v Praze jako soud odvolací tento náleží při svém rozhodování nerespektoval bez dalšího.

Jednalo se o případ, kdy se vlastník bytové jednotky domáhal zrušení usnesení shromáždění týkající se rozpočítávání nákladů na správu a zpracování vyúčtování podle přepočítávacích jednotek v bodech, v nichž hlasoval proti. Odvolací soud vycházel ze

skutkového stavu, jak byl zjištěn soudem prvního stupně, dospěl však k závěru, že soud prvního stupně nesprávně posoudil otázku pasivní věcné legitimace. Odvolací soud dovodil, že společenství vlastníků má povahu samostatné právnické osoby toliko v záležitostech zajištění správy domu a pozemku, což se projevuje zejména ve vztahu ke třetím osobám, s nimiž jedná v mezích pravomocí přenesených na ně jednotlivými vlastníky jednotek. Konstatoval, že takto vymezená právní subjektivita je však odlišná od právní subjektivity potřebné k pasivní legitimaci v projednávaném sporu a odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR¹⁶⁹, byť bylo překonáno výše uvedeným nálezem Ústavního soudu.

Teprve k dovolání žalobce jako dovolatele, v němž vytýká odvolacímu soudu, že jeho právní posouzení otázky věcné pasivní legitimace je v rozporu s hmotným právem a odporuje právnímu názoru vyslovenému Ústavním soudem ČR v nálezu vydaném v typově obdobné věci, jímž byl současně zrušen rozsudek Nejvyššího soudu ČR, na nějž odvolací soud v odůvodnění napadeného rozsudku odkazuje, prosadil Nejvyšší soud zásadu vyjádřenou v čl. 89 odst. 2 Ústavy České republiky, že vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu jsou závazná pro všechny orgány i osoby.

Jedním z dalších rozhodnutí, které přispělo k ozřejmění problematiky procesní legitimace společenství vlastníků, je rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 5330/2008 ze dne 19. 7. 2010. Žalobce, který měl ve společném jmění manželů nebytový prostor včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu, zjistil při stavebních úpravách, které v nebytovém prostoru prováděl, že statika pilířů domu je narušena a vyžaduje nutnou opravu. O tom informoval společenství vlastníků a poté nechal na své náklady havarijný stav odstranit. Žalované společenství vlastníků se odmítlo podílet na nákladech vynaložených na opravu společných částí domu, resp. vydat, oč se na úkor žalobce bezdůvodně obohatilo.

Soud prvního stupně dospěl k závěru, že jde o nárok z bezdůvodného obohacení, avšak žalovaný není vlastníkem bytových či nebytových jednotek nebo společných částí domu, na které žalobce vynaložil náklady, a nenese majetkovou odpovědnost za úkony či nečinnost vlastníků jednotek a tudíž není jako účastník v uvedené věci pasivně legitimován. Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a dovodil, že žalovaná - specifická právnická

¹⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 28 Cdo 2381/2002 ze dne 30. 6. 2004.

osoba, která měla právní subjektivitu pouze v rozsahu vymezeném zákonem, i když byla samostatným právním subjektem, nebyla v dané věci pasivně legitimována, neboť žalobou byl uplatněn nárok z bezdůvodného obohacení a žalovaná nebyla subjektem, kterému by se zvýšením hodnoty domu provedenou stavební úpravou dostalo majetkové hodnoty, nebyla tím, komu bylo neoprávněně plněno. Zvýšila-li se v důsledku stavebních úprav provedených žalobcem cena domu, stalo se tak ve prospěch jednotlivých vlastníků bytových či nebytových jednotek, a nikoliv ve prospěch společenství vlastníků. Odvolací soud uzavřel, že žalovaná není ve věci plnění z titulu bezdůvodného obohacení pasivně věcně legitimována.

Žalobce jako dovolatel se obrátil na dovolací soud s otázkou zásadního významu, která dosud nebyla dovolacím soudem řešena, a to, zda společenství vlastníků bylo pasivně legitimováno ve sporu o zaplacení z titulu bezdůvodného obohacení, jednalo-li se o věc spojenou se správou a údržbou domu, resp. společných částí domu, kdy naléhavou stavební opravu společných částí domu nezajistilo a nefinancovalo, což bylo jeho zákonnou povinností, ale učinil to za něj jeden z vlastníků jednotek.

Nejvyšší soud ČR konstatoval, že úkolem společenství vlastníků je též zajištění správy společných částí domu a v případě potřeby i jejich opravy a rekonstrukce; společenství přitom reprezentuje vlastníky jednotek. Smysl jeho existence je též v tom, aby ve věcech zajišťování správy domu a pozemku (ust. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a ust. § 1194 platného občanského zákoníku) nevystupovali jako subjekty právních vztahů (např. k dodavatelům stavebních prací) všichni vlastníci jednotek a nedocházelo tak ke komplikacím vyplývajícím z mnohočetnosti subjektů těchto vztahů. Povinností společenství vlastníků je tak i obstarání nutných oprav společných částí domu. Společenství vlastníků tak reprezentuje vlastníky jednotek; "množina spoluvlastníků budovy, jako vlastníků jednotek, tvoří společenství vlastníků jednotek" (srov. náleží Ústavního soudu spis. zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8. března 2005). Je nepochybné, že bezdůvodné obohacení vzniklo, a to tak, že hodnota domu se v důsledku oprav zvýšila. Názor, že z tohoto hlediska se neobohatil žalovaný, který není vlastníkem domu, ale vlastníci jednotek, je správný. Nicméně z citovaných ustanovení (jakož i ze samotného poslání společenství vlastníků) se podává, že povinností společenství vlastníků je obstarat nutné opravy společných částí domu. Pokud tyto opravy provede a zaplatí vlastník jednotky, může jít o plnění, které vlastník jednotky vynaložil namísto společenství vlastníků (rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek by bylo již věci společenství).

Alfou a omegou je tedy termín správa domu (a pozemku); lze jej vymežit jak pozitivně, tak i negativně, k čemuž taktéž přispěla judikatura, viz níže,¹⁷⁰ tak i odborná literatura.¹⁷¹

Ve věci projednávané Nejvyšším soudem ČR pod spis. zn. 32 Cdo 1389/2007¹⁷² se společenství vlastníků jako žalobce domáhalo odstranění vad předmětu kupních smluv, které se žalovanou neuzavřelo společenství vlastníků, nýbrž jednotliví vlastníci jednotek. Nejvyšší soud ČR dovodil, že tento nárok však společenství vlastníků s ohledem na omezenou subjektivitu podle zákona o vlastnictví bytů nepřislušel – nejednalo se o výkon správy domu; osobami oprávněnými domáhat se vad předmětu koupě byli jednotliví vlastníci jednotek. I judikatura pozdější se držela názoru, že společenství vlastníků není oprávněno uplatňovat nároky z odpovědnosti za vady předmětu koupě, plynoucí ze smluv o převodu jednotek, uzavřených třetími osobami (vlastníky jednotek), a že právo na odstranění případných vad společných částí domu svědčí toliko nabyvatelům dotčených jednotek, neboť uplatnění nároků z odpovědnosti za vady plynoucí ze smluv o převodu jednotek není výkonem správy domu podle ust. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů

Nejvyšší soud dále upřesnil, že ani zmocnění udělené některými vlastníky jednotek neopravňuje společenství vlastníků, aby nároky, jejichž nositeli jsou zmocněnci, uplatnilo u soudu vlastním jménem jakožto nároky své.¹⁷³

V roce 2015 Nejvyšší soud doplnil, že společenství vlastníků může smluvně (v konkrétním případě Dohodou o převodu záručních práv a povinností) nabýt právo na bezplatné odstraňování vad společných částí domu a posléze toto právo vykonávat jako vlastní. Tento závěr Nejvyšší soud odůvodnil (s ohledem na předchozí judikaturu poměrně překvapivě) tím, že uvedené právo lze podřadit pod legislativní zkratku „správa domu“ dle § 9 odst. 1 zákona

¹⁷⁰ Nad rámec rozsudků, které jsou citovány níže, např. rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 3281/2008 ze dne 24. 11. 2010.

¹⁷¹ ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2010. Komentář k § 9.

¹⁷² Usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 32 Cdo 1389/2007 ze dne 29. 5. 2007.

¹⁷³ Usnesení Nejvyššího soudu spis. zn. 29 Cdo 874/2011 ze dne 18. 9. 2012, usnesení Nejvyššího soudu spis. zn. 26 Cdo 624/2014 ze dne 16. 4. 2014 nebo také usnesení Nejvyššího soudu spis. zn. 33 Cdo 1153/2015 ze dne 24. 3. 2016.

o vlastnictví bytů, jelikož jeho realizace naplňuje účel společenství vlastníků spočívající v zabezpečování oprav společných částí domu.¹⁷⁴

Platná právní úprava, inspirovaná potřebami praxe, kdy může být v řadě případů efektivnější, pokud práva z vadného plnění společných částí domu uplatňuje společenství vlastníků jako zákonný zástupce vlastníků jednotek, jejichž odborné znalosti nebo časové možnosti mohou být omezené, upravuje otázku uplatňování práv z vadného plnění při vadách společných částí domu v ust. § 1196 odst. 2 OZ tak, že společenství vlastníků zastupuje vlastníky jednotek při uplatňování práv, která jim vzniknou vadou jednotky. I toto ustanovení není bez výkladových obtíží, protože pojem jednotka zahrnuje (dle ust. § 1159 OZ) nejen podíl na společných částech nemovité věci, ale samozřejmě i byt samotný jako prostorově oddělenou část domu. Ze zákona to výslovně neplyne, ale jedná se jen o práva vzniklá vadou jednotky ve smyslu společných částí domu. Správu bytu, tedy i vady bytu samotného řeší vlastník jednotky v rámci své svobodné správy dle ust. § 1175 OZ. Jelikož byt je vymezen společnými částmi – nosným zdivem a stropy a společné části mají povahu konstrukcí nebo prostorů mezi nimi, které bytem nejsou, ale jsou společnými prostory¹⁷⁵ nelze vyloučit ani případ, kdy zastoupení společenstvím vlastníků bude na místě a bude účelné, bude však nutné posuzovat případ od případu a k výkladů této problematiky jistě přispěje soudní praxe. Lze sdílet doporučení *M. Novotného*, aby rozsah zastoupení v této věci byl upřesněn v prohlášení vlastníka, v prvotní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky nebo ve stanovách.¹⁷⁶

Například se tak nabízí otázka, zda lze zastoupení při uplatňování práv z vadného plnění podřadit pod správu domu. Judikatura za účinnosti předchozí právní úpravy vysvětlila, že ve věcech spojených se správou domu společenství vlastníků nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem, tzv. vlastním jménem a na vlastní účet.¹⁷⁷ Ustanovení § 1196 odst. 2 občanského zákoníku hovoří

¹⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 26 Cdo 811/2015 ze dne 16. 6. 2015, který byl schválen k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek na poradě občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu dne 8. 6. 2016 a později byl aprobován usnesením Nejvyššího soudu spis. zn. 33 Cdo 3185/2014 ze dne 22. 9. 2016.

¹⁷⁵ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 768.

¹⁷⁶ Tamtéž.

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 811/2015 ze dne 16. 6. 2015 nebo usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 5610/2015 ze dne 22. 8. 2016.

pouze o tom, že společenství je při uplatňování práv z vadného plnění zákonným zástupcem vlastníků jednotek, a se správou domu a pozemku toto zastupování výslovně nespojuje, což podporuje i systémové zařazení tohoto ustanovení, jako samostatného. Z uvedeného lze tedy dovozovat, že společenství vlastníků nemůže uplatnit předmětné nároky vlastním jménem a na svůj účet jako nároky své, a že by i nadále mohly platit judikaturní závěry, že nositeli těchto nároků jsou vlastníci jednotek.¹⁷⁸

Nabízí se i otázky, zda toto zákonné zastoupení automaticky vylučuje možnost jednotlivých vlastníků jednotek uplatňovat práva z vadného plnění společných částí domu samostatně. Lze se domnívat, že smyslem platné právní úpravy bylo zjednodušit vlastníkům jednotek vymáhání nároků z vad po původním vlastníkovi domu, a to cestou souhrnného uplatnění těchto nároků za všechny vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. Tedy cesta zastoupení byla zvolena z důvodu efektivity nikoliv úmyslu zbavit vlastníky jednotek těchto práv. Základním pravidlem tedy je, že vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, uplatní je společenství vlastníků jednotek. Nelze však vyloučit, aby v mimořádné situaci, tato práva uplatnili i vlastníci jednotek a lze doporučit, aby tuto možnost a podmínky jejího uplatnění upravili ve stanovách.

Dalším rozhodnutím, které přispělo k negativnímu vymezení pojmu správa domu, je rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 3630/2010¹⁷⁹, které lze podřadit co do množiny vztahů uvedených ve výše citovaném nálezu Ústavního soudu ČR, do množiny vztahů týkajících se všech spoluvlastníků domu ke třetím osobám ohledně společné věci. Řešen byl častý problém, kdy bytový dům byl postaven na cizím pozemku, tedy problém užívání pozemku bez právního důvodu. Byť se jedná o rozhodnutí v intencích právní úpravy zákona o vlastnictví bytů, jsou jeho závěry přiměřeně použitelné i v intencích platné právní úpravy. Nejvyšší soud ČR konstatoval, že osoba vykonávající správu domu (tedy i společenství vlastníků) není povinna zaplatit vlastníku pozemku, na němž stojí bytový dům, peněžitou náhradu za bezdůvodné obohacení, získané vlastníky jednotek užíváním pozemku bez právního důvodu. Povinnost vydat bezdůvodné obohacení, resp. peněžitou náhradu za něj svědčí osobě, jež toto

¹⁷⁸ Obdobně viz PŘÍKOPA, V. Problém procesní legitimace společenství vlastníků. *Právní prostor* [online]. 9. 7. 2015 ve smyslu doplnění autora ze dne 24. 11. 2015. Citováno dne 2. 6. 2019.

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 3630/2010 ze dne 11. 4. 2012.

bezdůvodné obohacení získala. V případě stavby stojící na cizím pozemku se, není-li zde právní důvod takového užití pozemku, na úkor vlastníka pozemku obohatí vlastník stavby. Je-li pak taková stavba bytovým domem, v němž byly vyčleněny jednotky, jsou těmito osobami (jež se bezdůvodně obohacují užíváním cizího pozemku) vlastníci jednotek. Z žádného ustanovení zákona o vlastnictví bytů neplynulo a neplyne tak ani z ustanovení občanského zákoníku, že by tato povinnost přecházela na osobu vykonávající správu domu. A takový závěr nelze činit ani výkladem pojmu správa domu. Úkolem správce (společenství vlastníků) je starat se o společné části domu, jež ovšem náleží nikoliv správci (z titulu výkonu správy), ale vlastníkům jednotek. Jakkoliv lze správu chápat velmi široce nelze z pouhého pojmu správy dovozovat osobní majetkovou odpovědnost správce vydat (nahradit) bezdůvodného obohacení získané vlastníky jím spravovaného majetku z důvodu užívání cizího pozemku.¹⁸⁰

Zákonnou definice obsaženou v ust. § 1189 OZ, která zahrnuje do správy domu a pozemku vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, lze tedy konkretizovat s ohledem na odbornou literaturu a judikaturu viz výše tak, že zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu, a to včetně údržby, oprav, úprav, činnosti správní, provozní, technické, revizně technické aj. Přesto množinu všech možných situací, které přináší praxe nelze obsáhnout a vodítka, která nám dává judikatura, nelze absolutizovat, tedy i nadále bude nutné posuzovat případ od případu a konečné slovo při určení, co je a co už není správa domu a pozemku, bude mít soud.

Na otázku, jaké jsou hranice procesní legitimaci společenství vlastníků, jsou-li nějaké, lze odpověď krátce, avšak bezobsažně, že hranice jsou, anebo obšírně, tedy:

Právní osobnost má složku hmotně právní a procesně právní. Platí, že právní osobnost právnické osoby není omezena předmětem její činnosti; právnická osoba nemůže mít speciální

¹⁸⁰ Shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 28 Cdo 728/2012 ze dne 5. 12. 2012.

právní osobnost (speciální právní subjektivitu) omezenou předmětem své činnosti, tedy může mít práva a povinnosti bez zřetele na předmět své činnosti.

Byť se existence společenství vlastníků váže k jeho účelu, tento neomezuje jeho právní osobnost, tedy ani jeho složku procesně právní. Jinak je tomu ovšem v otázce způsobilosti k právnímu jednání – ve svéprávnosti. Zákon upravuje u společenství vlastníků způsobilost k právnímu jednání speciálně (ust. § 1194 odst. 1 OZ) tak, že ji váže k naplňování účelu společenství vlastníků.¹⁸¹ S ohledem na tuto koncepci lze uzavřít, že byť není právní osobnost společenství vlastníků omezena, a to ani ve složce hmotně právní, ani ve složce procesně právní, tím, že je omezena její svéprávnost účelem založení, kterým je zajištění správy domu a pozemku, může být procesně legitimováno jen ve věcech, které se týkají zajištění správy domu a pozemku.

Množina věcí, ve kterých bude procesní legitimace svědčit společenství vlastníků, je vymezena jeho účelem. Alfou a omegou je termín správa domu a pozemku, kterou lze vymezit jak pozitivně, tak i negativně, k čemuž významně přispěla judikatura a lze očekávat, že ne jinak tomu bude i v budoucnu, protože množinu všech možných situací, které přináší praxe nelze obsáhnout a vodítka, která nám dává judikatura, nelze absolutizovat, tedy i nadále bude nutné posuzovat případ od případu a konečné slovo při určení, co je a co už není správa domu a pozemku, bude mít soud.¹⁸²

4.3 Ustavení a vznik právnické osoby

Člověk se rodí, právnická osoba vzniká. Právní osobnost má člověk od narození a právnická osoba od svého vzniku. Tak jak zákon vnímá právní osobnost počatého avšak ještě nenarozeného dítěte, narodí-li se živé, reflektuje i proces, který předchází vzniku právnické

¹⁸¹ V důvodové zprávě se podává, že jinak než její právní povahou svéprávnost právnické osoby omezena není, protože musí být respektován princip její majetkové autonomie.

¹⁸² DITMAROVÁ, M. In DITMAROVÁ, M. Úskalí procesní legitimace společenství vlastníků. Sborník recenzovaných příspěvků z mezinárodní konference *Bratislava legal forum 2018. Súdnictvo ako garant hodnôt demokratického a právneho štátu - Vplyv judikatúry ústavného súdu na interpretáciu noriem súkromného práva*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta, 2018, s. 36.

osoby a označuje jej jako ustavení právnické osoby a jak to vystihuje J. Bílková a K. Ronovská, rozumí se jím zřízení v určité právní formě a zákonem stanoveným způsobem¹⁸³.

Podle platného občanského zákoníku lze právnickou osobu ustavit¹⁸⁴ zakladatelským právním jednáním, zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci, popřípadě jiným způsobem, který stanoví jiný právní předpis.¹⁸⁵ Tyto vymezené právní důvody, na jejichž základě se realizuje ustavení (a následný či současný vznik) právnické osoby se užívají jako kritérium dělení právnických osob na osoby soukromého práva a osoby veřejného práva. Právnické osoby soukromého práva lze ustavit zakladatelským právním jednáním; ostatní způsoby ustavení jsou vlastní veřejnému právu, tedy ustavení právnické osoby veřejného práva, i když výjimky existují¹⁸⁶. Termín ustavení tedy kryje založení právnické osoby projevem soukromé vůle, její zřízení působením veřejné moci (zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci), případně jiným způsobem.¹⁸⁷

Jako obecné platí pravidlo dvoufázového konstituování právnické osoby, tedy ustavení a vznik právnické osoby na principu registračním (ustavení je předběžnou fází a právnická osoba začíná existovat až od okamžiku svého vzniku), který je v našem právním řádu nejrozšířenější¹⁸⁸. Výjimky potvrzující pravidlo představují princip volného ustavení - právnická osoba vzniká již ustavovacím aktem, registrace ve veřejném rejstříku není vyžadována nebo nemá konstitutivní účinky a princip koncesní - v první fázi dochází k ustavení právnické osoby, v druhé fázi dochází k vzniku právnické osoby, který je ovšem podmíněn udělením veřejného povolení (např. se to týká komoditních burz).

¹⁸³ BÍLKOVÁ, J., RONOVSÁ, K. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 637.

¹⁸⁴ Ustavení je obecný pojem, jenž shrnuje dva způsoby ustavení - založení (což je pojem soukromoprávní povahy) a zřízení (což je pojem veřejnoprávní povahy) právnické osoby. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 443.

¹⁸⁵ Ust. § 122 OZ.

¹⁸⁶ Např. České dráhy, a.s. podle zákona č. 77/2002 Sb.

¹⁸⁷ Jiný způsob ustavení upravoval zrušený BytZ v ust. § 9, kdy Společenství vlastníků jednotek (s právní subjektivitou) vznikalo ze zákona při splnění určitých podmínek. Podle platné právní úpravy lze zmínit sloučení obcí podle ust. § 19 zákona č. 128/2000 Sb., kdy je za určitých podmínek k uzavření dohody o sloučení obcí nutné nejen rozhodnutí zastupitelstev dotčených obcí, ale i souhlasné rozhodnutí místního referenda o této věci.

¹⁸⁸ Týká se nadací a nadačních fondů, ústavů, spolků, společenství vlastníků jednotek, obchodních společností a družstev aj.

Pojmovým znakem právnické osoby je i její účel, který odůvodňuje její existenci. Platný občanský zákoník jej vymezuje nejen pozitivně, ale i negativně.¹⁸⁹

Právnickou osobu lze ustavit ve veřejném nebo soukromém zájmu (posuzováno podle hlavní činnosti právnické osoby), přičemž vyjádřený zájem nemusí nutně korespondovat s tím, zda se jedná o právnickou osobu veřejného nebo soukromého práva (existují právnické osoby, které jsou soukromoprávní co do formy, avšak plní veřejnou funkci).

Předmět činnosti je stanovení, jakým způsobem (jakými aktivitami) bude konkrétního účelu právnické osoby dosahováno (např. předmětem činnosti bude nákup a prodej a hostinská činnost a účelem podnikatelská činnost). Jedná se o dvě odlišné kategorie, které jsou ve vztahu prostředek a cíl. Zákon rozeznává výslovně hlavní činnost a tudíž explicitně i vedlejší činnost. Toto členění má význam zejména u právnických osob založených za jiným účelem, než je podnikání (např. u spolků, nadací a nadačních fondů).¹⁹⁰

Jak již bylo uvedeno výše, větší prostor pro vymezení účelu je zpravidla ponechán právnickým osobám soukromého práva. Výjimku představuje společenství vlastníků a dále např. bytové nebo sociální družstvo. Naproti tomu u právnických osob ustavené zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci bývá účel vymezen nebo úžeji určen.

Negativní vymezení účelu, pro něž lze ustavit právnickou osobu, vytváří hranice ustavující autonomie. Právnická osoba nemůže být ustavena za jakýmkoliv účelem. U některých forem právnických osob je určitý účel zákonem vyloučen (např. v případě spolku musí být jeho hlavní účel zájmový, výdělečná činnost může sloužit toliko jako činnost vedlejší, a to jen na podporu činnosti hlavní, ust. § 217 odst. 2 OZ).

Účelem právnické osoby nesmí být porušení práva nebo dosažení nějakého cíle nezákonným způsobem,¹⁹¹ dále je zakázáno založit právnickou osobu ozbrojenou. Právnická osoba s účelem, který porušuje některý ze zákazů v ust. § 145 OZ, by neměla vzniknout, neboť by to bylo důvodem pro odmítnutí návrhu na zápis právnické osoby do veřejného rejstříku.¹⁹²

¹⁸⁹ Viz ust. § 144 a § 145 OZ.

¹⁹⁰ RONOVSÁ, K. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 750.

¹⁹¹ Ust. § 145 odst. 1 je inspirováno ust. § 4 zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších právních předpisů.

¹⁹² Blíže viz ust. § 86 písm. f) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Došlo-li by přesto ke vzniku takové právnické osoby, je dáno soudu, aby ji prohlásit za neplatnou a následovala by její likvidace.

Občanský zákoník 1964 odbodnou obecnou právní úpravu neobsahoval. Byl to obchodní zákoník, který jako jediný právní předpis obsahoval úpravu jak neplatnosti právnické osoby, tak i nuceného zrušení právnické osoby;¹⁹³ právní úprava nuceného zrušení právnických osob se vyskytovala i v dalších zvláštních právních předpisech¹⁹⁴.

S účelem právnické osoby souvisel i tzv. status veřejné prospěšnosti právnické osoby, který zavedl platný občanský zákoník do našeho právního řádu ve snaze posílit postavení právnických osob, jejichž posláním by bylo dosahování obecného blaha vlastní činností, a dále s cílem dosáhnout vyšší transparentnosti osob založených za jiným než výdělečným účelem a prohloubit důvěru veřejnosti v tzv. neziskový sektor. Právnická osoba, která by splnila taxativně vymezené předpoklady, by měla právo, aby jí byl zapsán¹⁹⁵ status veřejné prospěšnosti do veřejného rejstříku, pokud by splnila i další podmínky stanovené jiným právním předpisem a přijala případná další omezení spojená se zápisem (formální registrací) tohoto statusu¹⁹⁶.

Tato právní úprava obsažená v občanském zákoníku předpokládala, že na ni naváže a doplní ji zvláštní zákon o statusu veřejné prospěšnosti. K přijetí takového zákona však nedošlo (za důvod bylo označeno riziko zatížení soudů, nadbytečnost zákona, na zákon nenavazují kupř. žádné daňové výhody apod.). Namísto toho byla příslušná odkazující ustanovení¹⁹⁷ občanského zákoníku zrušena s účinností od 1. 1. 2018. Zrušením těchto paragrafů však nedošlo ke zrušení veřejné prospěšnosti, ale jen k vypuštění statusu. Na institut veřejné prospěšnosti má naopak v budoucnu navázat připravovaný zákon o sociálním podnikání.

¹⁹³ Viz ust. § 68a odst. 2 písm. b) a § 68 odst. 6 písm. c) ObchZ.

¹⁹⁴ Např. v ust. § 7 odst. 6 zákona č. 227/1997 Sb.

¹⁹⁵ Podkladem pro zápis statusu veřejné prospěšnosti do veřejného rejstříku mělo být rozhodnutí soudu o právu na zápis vydané v nesporném řízení.

¹⁹⁶ Omezení v podobě limitace využití zisku k podpoře obecného blaha, tedy nemožnost jej rozdělit bez dalšího např. mezi společníky, čímž by byl dotčen civilní status právnické osoby. TELEČ, I. Pojetí statusu veřejné prospěšnosti v návrhu nového občanského zákoníku. I. část. *Sborník příspěvků z konference k připravované rekonstrukci občanského práva*. Olomouc: PF UPOL, 2006, s. 110. Mohou to být daňové výhody, také uvedení veřejné prospěšnosti v názvu právnické osoby.

¹⁹⁷ Ust. § 147 až 150, § 231 OZ.

Náš právní řád před rokem 1989 veřejnou prospěšnost neupravoval, neboť blaho lidu bylo v rukou státu. Po roce 1990 se objevila tzv. obecná prospěšnost, jež byla ovšem spjata výlučně s určitou právní formou právnických osob¹⁹⁸ a jak uvádí *K. Ronovská*, nebylo důležité, jaký měla právnická osoba účel a jaké vyvíjela aktivity, ale jakou měla právní formu, čímž došlo k limitaci nejen využitelnosti těchto právních forem, ale i uplatnění obecné prospěšnosti jako takové.¹⁹⁹ Zrušený právní úprava statusu veřejné prospěšnosti přinášela zásadní změnu v tom, že veřejnou prospěšnost nevázála k určité právní formě právnické osoby, ale k jejímu účelu a pojímala ji jako status. *K. Eliáš* k tomu uvedl, že veřejná prospěšnost je vázána na fakticitu a věcný obsah, nikoliv na právní formu, která je pouze slupkou, již lze naplnit různými způsoby.²⁰⁰

K tématu ustavení právnických osob lze shrnout, že se jedná o právní úpravu kogentní, jež je pro svou univerzálnost aplikovatelná i na právnické osoby veřejného práva s ohledem na ust. § 20 odst. 2 OZ.²⁰¹

Jelikož na právnické osoby veřejného práva není v této práci zacíleno, zaměřuje se následující výklad na právnické osoby soukromého práva (pokud to lze).

4.3.1 Založení právnické osoby soukromého práva

Proces zrodu/konstituování právnické osoby soukromého práva se děje ve dvou fázích. Nejprve je nutné založení právnické osoby formou zakladatelského právního jednání, které je projevem vůle zakladatele či zakladatelů založit právnickou osobu za určitým účelem, který je v souladu se zákonem.

Tento akt založení, který lze „přirovnat“ k početí člověka, mohou provázet i další jednání nejčastěji zakladatelů, ale i jiných osob, učiněná před vznikem²⁰² právnické osoby,

¹⁹⁸ Viz např. ust. § 1 odst. 1 zákona č. 227/1997 Sb.

¹⁹⁹ RONOVSÁ, K. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 768.

²⁰⁰ ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník*. Ostrava: Sagit, 2013, s. 128.

²⁰¹ DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J, DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 443.

²⁰² Lze jednat i jménem právnické osoby, která doposud nebyla ani založena - je teprve projektována, avšak musí existovat určité právní jednání budoucích zakladatelů, např. dohoda o budoucím založení určité právnické osoby

prospěšná pro konstituující se právnickou osobu (např. převod majetku, sjednání nájmní smlouvy na prostory, v nichž bude sídlo); tato jednání však budou pro právnickou osobu závazná jen tehdy, pokud je převezme do tří měsíců od svého vzniku a pokud by k převzetí účinků jednání nedošlo, zůstává z těchto jednání zavázán a oprávněn ten, kdo jednal.

Jedná se o specifický institut - nelze jej podřadit pod zastoupení a ani pod nepřikázané jednatelství, neboť obecně nelze jednat za někoho, kdo ještě nemá právní osobnost - není subjektem práva. Dalo by se říci, že právnické osobě během procesu zrodu, tedy ve fázi před jejím vznikem, svědčí „předpokládaná“ právní osobnost - zákonodárce pracuje s předpokladem, že právnická osoba vznikne.

Ten, kdo jedná za právnickou osobu před jejím vznikem, je z tohoto jednání oprávněn a zavázán primárně sám (je-li více jednajících, jsou oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně), což koresponduje i s pravidlem o přičitatelnosti práva nebo povinnosti založeným v ust. § 17 odst. 2 OZ. Z jednání musí být již v době, kdy bylo učiněno, patrné, že jednající osoba jedná jménem určité dosud nevzniklé právnické osoby.²⁰³ Lze souhlasit s *R. Rubanem*, že okruh účinků jednání, která lze převzít není výslovně omezen,²⁰⁴ avšak je na místě doporučit spíše zdrženlivost, protože právnická osoba v konečném důsledku nemusí vzniknout a vznikne-li, nemusí každé jednání převzít. Mělo by se tedy jednat o jednání hospodárná a pro právnickou osobu účelná.

Jednáním právnické osoby se takové jednání stane podmíněně, a to jen převezme-li právnická osoba účinky těchto jednání v prekluzivní lhůtě do tří měsíců od svého vzniku; po marném uplynutí této lhůty lze uvažovat toliko o postoupení smlouvy, postoupení pohledávky nebo o převzetí dluhu. Rozhodnutí o převzetí je rozhodnutím statutárního orgánu, není-li stanoveno jinak (ust. § 163 OZ);²⁰⁵ převzetí zakládá nevyvratitelnou právní domněnku, že je právnická osoba z těchto jednání zavázána od počátku a pojí se s tím i její povinnost dát

obsahující dohodu o skutečnostech, které má pro konkrétní formu právnické osoby obsahovat zakladatelské právní jednání.

²⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2010, spis. zn. 32 Cdo 2056/2010.

²⁰⁴ RUBAN, R. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 -654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 679.

²⁰⁵ Např. u společnosti s ručením omezeným a u akciové společnosti je rozhodnutí o převzetí účinků jednání před vznikem společnosti svěřeno do působnosti valné hromady (ust. § 190 odst. 2 písm. l) a § 421 odst. 2 písm. n) zákona o obchodních korporacích.

zúčastněným najevo, že tak učinila (ust. § 127 OZ). Občanský zákoník 1964 tuto problematiku neřešil, srovnatelné řešení s citovanou platnou právní úpravou nabízel pro obchodní společnosti a družstvo obchodní zákoník.

Zakladatelským právním jednáním se rozumí buď zakladatelská smlouva (stanovy), zakládá-li právnickou osobu více zakladatelů nebo zakladatelská listina, připouští-li zákon založení právnické osoby jediným zakladatelem.

Jak se podává v důvodové zprávě, zakladatelské právní jednání není dokumentem, neboť dokument je jen dokladem, že se určité jednání událo - zakladatelské právní jednání je tedy jednáním samotným; proto také platný občanský zákoník nepřevzal pojem zakladatelský dokument užívaný v obchodním zákoníku.²⁰⁶

Platný občanský zákoník stanovuje hlavní náležitosti zakladatelského právního jednání, v nichž zachycuje základní obecně uznané pojmové znaky právnické osoby, tj. její pojmenování, určení sídla a účelu, a co se týče vnitřní organizace toliko určení statutárního orgánu a jak se vytváří, nestanoví-li to zákon přímo (např. u společenství vlastníků, viz níže), a kdo jsou jeho první členové; tento základní okruh náležitostí může být rozšířen speciální právní úpravou (např. podle způsobu založení společenství vlastníků, viz níže).

Vedle výše uvedených náležitostí obsahových, vyžaduje platný občanský zákoník povinnou písemnou formu zakladatelského právního jednání, jako náležitost formální.

4.3.2 Založení společenství vlastníků

Společenství vlastníků již nevzniká ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním vzniklým ze soukromé vůle. Je zachován staronový zákonný požadavek, podle kterého musí společenství vlastníků existovat tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek. Nevyhoví-li se zákonnému příkazu, budou vlastníci jednotek donuceni k založení společenství jednak tím, že dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, jednak i tím, že se pro právní poměry

²⁰⁶ ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 117.

spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek méně výhodná, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků.

Společenství vlastníků se zakládá zakladatelským právním jednáním, kterým se rozumí stanovy; nelze je považovat za dokument, za doklad, že se určité jednání událo; zakladatelské právní jednání - stanovy jsou tedy jednáním samotným.²⁰⁷

Jménem právnické osoby obecně je její název - název této právnické osoby musí vedle označení domu, pro který vznikla, nově obsahovat i sousloví „společenství vlastníků“. Zákon o vlastnictví bytů přitom vyžadoval pouze slovo jediné, a to „společenství“. Společenství vlastníků vzniklá před účinností nového občanského zákoníku, která tuto podmínku nesplňovala, měla povinnost svůj název doplnit a změnu zapsat do příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek ve lhůtě do 31. 12. 2015.²⁰⁸

U společenství vlastníků lze dovodit, že statutární orgán je určen zákonem přímo, když podle ust. § 1205 OZ je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je jím předseda.

Vedle základních náležitostí zakladatelského právního jednání společenství vlastníků, kterými jsou tedy název, sídlo, účel, určení statutárního orgánu a jak se vytváří, se jeho další speciální náležitosti řídí podle způsobu založení společenství vlastníků.²⁰⁹

Společenství vlastníků lze podle platného občanského zákoníku²¹⁰ založit třemi způsoby tak, že

1. stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě - ust. § 1170 odst. 2 písm. d) OZ,
2. stanovy jsou součástí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení“) - ust. § 1166 odst. 2 OZ,

²⁰⁷ Nový občanský zákoník nepřevzal pojem zakladatelský dokument užívaný v zrušeném obchodním zákoníku. Blíže viz ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 117.

²⁰⁸ Jednalo se o lhůtu dvouletou, tedy o rok kratší, než byla lhůta pro přizpůsobení stanov platné právní úpravě (srov. ust. § 3042 a § 3041 odst. 2 OZ).

²⁰⁹ Ust. § 123 k ust. § 1200, § 1170 a § 1166 OZ.

²¹⁰ Společenství vlastníků lze také založit podle ust. § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, a to schválením stanov nadpoloviční většinou hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění vlastníků jednotek v domě, kde je doposud správcem bytové družstvo po té, co se snížil spoluvlastnický podíl správce na společných částech domu na méně než jednu polovinu; v tomto případě se ust. § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku nepoužije.

3. stanovy jsou schváleny všemi vlastníky jednotek v domě,
 - a) kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků (nucené založení) - ust. § 1198 odst. 1 k ust. § 1200 odst. 1 if. OZ,
 - b) kde je méně než pět jednotek (dobrovolné založení) - ust. § 1199 OZ.

Platný občanský zákoník obecně hovoří o založení společenství vlastníků schválením stanov, avšak v případě prohlášení a smlouvy o výstavbě nejde o schválení v pravém významu tohoto slova, nýbrž jde o složené právní jednání - stanovy jsou nejprve uvedeny jako součást právního jednání (prohlášení nebo smlouvy o výstavbě) a až následně se stávají nutným předpokladem vzniku společenství vlastníků v okamžiku příslušného zápisu do katastru nemovitostí.

Pro stanovy je předepsána forma veřejná listiny nebo jen písemné formy podle druhu zakladatelského právního jednání pro založení společenství vlastníků.

4.3.2.1 Stanovy jako součást smlouvy o výstavbě

Ujednání stanov ve smlouvě o výstavbě představuje jeden ze způsobů založení společenství vlastníků. Specifickým rysem smlouvy o výstavbě jsou jeho věcně právní důsledky, spočívající ve vzniku vlastnického práva (k jednotkám) v režimu bytového spoluvlastnictví. Režim tohoto závazkového vztahu přiměřeně²¹¹ podléhá, co se týče práv a povinností zúčastněných stran právní úpravě společnosti podle ust. § 2716 OZ, je tedy společností zvláštního druhu.²¹² Užívá se pro výstavbu ve formě nástavby, přístavby nebo vestavby, i pro výstavby celého nového domu²¹³ tzv. na zelené louce. Jako i předchozí právní úprava umožňuje ta platná sjednání budoucích jednotek v domě, který je již rozestavěn, nebo je již dostavěn (ať už s vymezenými jednotkami, nebo dosud nevymezenými jednotkami); nově

²¹¹ Ust. § 2716 odst. 2 OZ (vklady společníků), § 2735 OZ (právo každého společníka na informace) § 2736 - 2738 OZ (práva a povinnosti společníků vůči třetím osobám) o společnosti se uplatní ve smlouvě o výstavbě jako donucovací.

²¹² NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 719.

²¹³ V tomto případě je nutné si uvědomit, že nejprve vznikne dům (bude rozestavěn tak, že bude patrně stavebně technické uspořádání jeho prvního nadzemního podlaží) a až později jednotky, proto si strany musí ujednat podílové spoluvlastnictví nemovité věci tak, aby velikost spoluvlastnických podílů odpovídala velikosti spoluvlastnického podílu vlastníka později vzniklé jednotky na společných částech této nemovité věci.

stanoví úpravu odchylky výsledku výstavby od určení jednotek ve smlouvě.²¹⁴ Logickým předpokladem vzniku smlouvy o výstavbě je účast alespoň dvou stran - dvou společníků, např. vlastníka pozemku nebo jiného práva k pozemku a nejméně jedné další osoby v případě výstavby nového domu.

Stanovy společenství vlastníků jsou obligatorní náležitostí smlouvy o výstavbě, pokud má výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, pokud již společenství vlastníků nebylo založeno.²¹⁵ Ani důvodová zpráva neosvětluje, proč podmínka „pěti jednotek“ není doprovázena kumulativní podmínkou „nejméně tří různých vlastníků“, tak jak je tomu v ust. § 1166 odst. 2 ip. OZ; lze souhlasit s *J. Holejšovským*, že se počet tří různých vlastníků předpokládá.²¹⁶ Za okamžik založení společenství lze považovat okamžik vzniku věcně právních účinků smlouvy o výstavbě.²¹⁷

V tomto (nikoliv jediném) případě nevyžadují stanovy formu veřejné listiny a s ohledem na zákonné pravidlo, podle něž, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě,²¹⁸ by to mělo platit i pro změnu těchto stanov.

4.3.2.2 Stanovy jako součást prohlášení

Přípustná je také přeměna domu na dům s jednotkami, kdy vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z věcného práva rozdělí ze své vůle své právo k nemovité věci na jednotky. Svou vůli projeví vlastník prohlášením; je-li věc ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění, v dohodě spoluvlastníků nebo manželů.

Hodlá-li vlastník své právo k nemovité věci rozdělit na vlastnické právo k jednotkám tak, že by rozdělením mělo vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři by měly být ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků. V opačném případě, tedy pokud by při rozdělení práva k nemovité věci měl být počet

²¹⁴ Ust. § 1171 až 1173 OZ.

²¹⁵ Smlouva o výstavbě se uzavírá i v situacích, kdy je dům již na jednotky rozdělen a společenství vlastníků již vzniklo a nová další jednotka má vzniknout např. nástavbou.

²¹⁶ HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 774.

²¹⁷ Shodně HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 775.

²¹⁸ Ust. § 564 OZ.

jednotek nižší než pět nebo počet jejich vlastníků nižší než tři, určí prohlášení pravidla pro správu domu, užívání společných částí domu a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Zákon tak směřuje založení společenství vlastníků na případy, kdy by stejně muselo být založeno později podle ust. § 1198 odst. 1 OZ a umožňuje vlastníkovi (spoluvlastníkům) nemovité věci určení podmínek zajišťování správy domu a pozemku prostřednictvím společenství vlastníků již v prohlášení. Zákon jednoznačně neurčuje okamžik založení - lze dovozovat, že tímto okamžikem je zápis změny vlastnického práva, až do tohoto okamžiku má prohlášení jen obligační povahu, konstitutivní účinky rozdělení nemovité věci na jednotky nastávají až zápisem do katastru nemovitostí.²¹⁹

Ust. § 1166 odst. 2 ip. OZ srovnatelně jako ust. § 1170 odst. 2 písm. d) OZ upravuje způsob založení společenství vlastníků. V obou případech se jedná o prvotní způsob přijetí stanov; poté si již stanovy žijí vlastním životem bez ohledu na prohlášení nebo smlouvu o výstavbě. Jak se podává z výkladového stanoviska KANCL, ačkoli byly stanovy součástí prohlášení, není nutné následnou změnu stanov spojovat též se změnou prohlášení vlastníka. Stanovy mají zvláštní režim, i když jsou obligatorně např. součástí smlouvy o výstavbě. Pro změnu těchto stanov není vyžadován souhlas všech, kteří uzavřeli smlouvu o výstavbě.²²⁰

I v tomto případě se vyvozuje, že postačí stanovy toliko ve formě písemné, byť ust. § 1200 odst. 3 OZ normuje nejednoznačně, neboť ve větě druhé tohoto ustanovení nejsou oba dva možné způsoby založení společenství vlastníků (prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a ujednáním ve smlouvě o výstavbě) odděleny čárkou, alternativní spojkou ani jinak. S ohledem na celkový mechanismus založení společenství a také na ust. § 1170 OZ, v němž není prohlášení zmíněno, a to ani opisem (rozdělení práva k nemovité věci²²¹/domu a pozemku²²² na vlastnické právo k jednotkám) se

²¹⁹ Shodně HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 774.

²²⁰ Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v OZ. Citováno dne 26. 3. 2019. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

²²¹ Ust. § 1166 odst. 1 OZ.

²²² Ust. § 1200 odst. 3 OZ.

uplatňuje výklad,²²³ podle nějž se požadavek formy veřejné listiny vztahuje jen k založení společenství po vzniku jednotek podle ust. § 1200 ip. OZ.

Nelze také přehlédnout, že požadavek písemné formy prohlášení není v právní úpravě explicitně vyjádřen; dle důvodové zprávy je tomu tak, že vyplývá již z obecných ustanovení o formě právních jednání, jimiž se zřizuje věcné právo k nemovité věci. V tomto kontextu pak budí rozpaky ust. § 1170 odst. 3 OZ, v němž naopak požadavek písemné formy smlouvy o výstavbě explicitně vyjádřen je, byť se taktéž jedná o právní jednání, jímž se zřizuje věcné právo k nemovité věci.

Jak na prohlášení o rozdělení práva, tak i na smlouvu o výstavbě dopadá ust. § 1201 OZ, podle něhož bylo-li společenství vlastníků založeno jedním či druhým způsobem, nepřihlíží se k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že stanovy mohou být poté, co byly přijaty, také měněny jako jakýkoli jiný projev vůle, a to i před vznikem společenství vlastníků. Vzhledem k tomu, že při vzniku jednotek prohlášením sleduje původce prohlášení zřídít jednotky v domě za účelem jeho převodu dalším vlastníkům, je důležité zajistit pro zájemce o nabytí vlastnického práva transparentní podmínky, neboť zájemce se vzhledem k nim rozhoduje, zda jednotku do vlastnictví získá. Proto bylo navrženo stanovit, že v takovém případě nelze stanovy před vznikem společenství měnit. Z obdobných důvodů bylo navrženo stanovit totéž právní pravidlo i pro případ založení společenství vlastníků smlouvou o výstavbě.²²⁴ Z. Čáp jako konkrétní příklad uvádí, že pokud by měl původce prohlášení možnost sám měnit stanovy (např. po uzavření prvních smluv o převodu vlastnického práva k jednotkám) v době, kdy dosud nedošlo ke vzniku společenství vlastníků a např. smlouvy byly již podepsány, ale dosud nedošlo k podání návrhu na zápis vlastnického práva k převedeným jednotkám do katastru nemovitostí, mohla by nastat situace, že by se budoucím vlastníkům jednotek změnily podmínky (některá práva a povinnosti), za nichž sjednali kupní smlouvu o koupi jednotky do svého vlastnictví.²²⁵ Jako logický se tedy

²²³ HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 784.

²²⁴ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. In ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 521, 522.

²²⁵ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 593.

jeví názor *J. Holejšovského* a *M. Novotného*, podle nějž minimálně do doby převodu první jednotky lze stanovy obsažené v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě změnit nebo doplnit.²²⁶

4.3.2.3 Založení společenství vlastníků schválením stanov (ve formě veřejné listiny)

Na otázku, jak založit společenství vlastníků, nebylo-li založeno prohlášením nebo ve smlouvě o výstavbě, se nabízí jednoduchá a stručná odpověď. Společenství vlastníků (s účinností od 1. 1. 2014) lze založit schválením stanov a k jejich schválení se vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek,²²⁷ neboť jde o zakládající jednání právnické osoby vycházející z vůle vlastníků jednotek (pro změnu stanov se již souhlas všech vlastníků jednotek nevyžaduje). Potud je právní úprava jasná.

Odpověď na otázku, kdy společenství vlastníků musí být založeno, však již nelze koncipovat stručně - a v počátcích účinnosti platná právní úprava přinesla značné obtíže. Výkladové nesnáze přineslo často kritizované ust. § 1198 odst. 1 OZ, ve kterém se uvádí, že pokud nebylo společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Totéž ustanovení v druhém odstavci, obsahuje pravidlo, podle nějž se do veřejného seznamu nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků; to neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem. S ohledem na obsah tohoto pravidla se vžilo označení blokační ustanovení.

Důvodová zpráva k výkladu tohoto ustanovení (tedy v jaké chvíli má být společenství vlastníků jednotek založeno) mlčí. Proklamuje jen zachování zákonného požadavku, podle kterého musí společenství vlastníků existovat tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek a že nástroje k naplnění tohoto požadavku jsou různé. Předně se vyžaduje, aby společenství bylo založeno přijetím stanov osobou, která činí prohlášení, nebo stranami smlouvy o výstavbě v případech, kdy dochází k rozdělení práva k nemovité věci na práva k alespoň pěti jednotkám

²²⁶ Blíže viz HOLEJŠOVSKÝ, J., NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). *Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 786.

²²⁷ Ust. § 1200 odst. 1 if. OZ.

prohlášením, anebo kdy má dům s pěti jednotkami vzniknout na základě smlouvy o výstavbě. Tím jsou další případy zakládání jednotek omezeny na statisticky malý počet a nevyhoví-li se v těchto případech zákonnému příkazu, budou vlastníci jednotek donuceni k založení společenství vlastníků jednak tím, že dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám i tím, že se pro právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví, která jsou pro ně méně komfortní, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků.²²⁸

Toto ustanovení v návrhu nového občanského zákoníku z roku 2011 (před i po vypořádání připomínek) znělo jinak - určovalo, že nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.²²⁹ Konečnou (změněnou) podobu pravděpodobně získalo během procesu projednávání v Poslanecké sněmovně, avšak tato změna se již nepromítla do konsolidované důvodové zprávy k platnému občanskému zákoníku, neboť její obsah se v tomto ohledu neliší od obsahu důvodové zprávy z ledna 2011.

Lze se domnívat, že došlo ke spojení koncepce uvedené v původním návrhu platného občanského zákoníku a koncepce zákona o vlastnictví bytů vyjádřené v jeho ust. § 9 odst. 3, podle nějž společenství vlastníků vznikalo v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků.

Zcela matoucí dojem vyvolávala v praxi formulace „první“ převedená jednotka. Tato problematika byla diskutována také na jednání KANCL, jež došel k závěru, že ust. § 1198 odst. 1 OZ považuje za „první převedenou jednotku“ jednotku, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek.²³⁰ Tedy že jde o první další převod - v pořadí čtvrté jednotky. To znamená, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků nejpozději po vzniku vlastnického práva ke

²²⁸ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. In ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 520, 521.

²²⁹ § 1135 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011. Citováno dne 26. 3. 2019. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

²³⁰ Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Citováno dne 26. 3. 2019. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz. Do doby, než bylo vypracováno stanovisko Komise, byl výklad ust. § 1198 odst. 1 OZ ovlivněn hlavně jazykovým výkladem, aniž by byla systematicky zohledněna celková koncepce a první jednotkou byla myšlena opravdu první jednotka.

čtvrté jednotce.²³¹ Následně musí dojít ke vzniku společenství vlastníků, jinak bude blokován zápis vlastnického práva k další převedené jednotce - v pořadí páté. V případě, že nevzniklo společenství vlastníků a je podán návrh na vklad do katastru nemovitostí při převodu páté jednotky (resp. při opětovném převodu některé z již dříve převedených čtyř jednotek na dalšího nabyvatele), katastr nemovitostí zápis neprovede do doby, než vznikne společenství vlastníků jednotek. Tento závěr je podpořen i v komentářích k platnému občanskému zákoníku. Z. Čáp konstatuje, že společenství vlastníků musí být založeno v domě, kde je více než pět jednotek, jestliže jsou v domě již čtyři různí vlastníci čtyř jednotek. V takovém případě musí dojít nejen k založení, ale také ke vzniku společenství, má-li dojít k převodu vlastnického práva k jednotce na pátého různého vlastníka a má nastat stav, kde v domě bude pět různých vlastníků pěti různých jednotek.²³² M. Novotný uvádí, že společenství vlastníků je třeba založit po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce, míněno převedené po vzniku tří jednotek v domě (jinak by pravidlo nemělo logický smysl, protože po převodu první jednotky není v zásadě možné dosáhnout počtu tří vlastníků); jinak se však dopočítává pořadí tzv. další převedené jednotky, s níž operuje ust. § 1198 odst. 2 platného občanského zákoníku - za tuto jednotku považuje jednotku v pořadí čtvrtou.²³³

Lze tedy shrnout, že cesta k jednotnému výkladu byla trnitá, avšak výklad se již ustálil a je podpořen i postupem katastrálních úřadů, které postupují tak, že nevzniklo-li společenství vlastníků v domě již před 1. 1. 2014 ze zákona podle ust. § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, a v domě je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou již ve vlastnictví tří různých vlastníků, katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva ve prospěch pátého různého vlastníka jednotky v domě až na základě prokázaného vzniku společenství vlastníků doložením výpisu z příslušného rejstříku společenství, není-li možno výpis získat dálkovým přístupem. Informaci

²³¹ Z. Pražák k tomu uvádí, že časový termín „nejpozději po vzniku vlastnického práva k prvé převedené jednotce“ znamená nejpozději těsně před vznikem dalšího vlastnického práva, tedy vlastnického práva k další (ne té prvé) převedené jednotce. (Což lze pravděpodobně vykládat tak, že pro založení společenství musí v nejzazším případě dojít v období od vzniku vlastnického práva k jednotce v pořadí čtvrtém do vzniku vlastnického práva k jednotce v pořadí pátém - poznámka autorky této práce). PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 122.

²³² Shodně ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 584, 585.

²³³ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 770-771.

o skutečnosti, že byl prokázán vznik společenství vlastníků, katastrální úřad zaznamená na list vlastnictví, na kterém je zapsáno spoluvlastnictví budovy podle zákona o vlastnictví bytů.²³⁴

V případě, že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, katastrální úřad vklad vlastnického práva k první převedené jednotce (po vzniku povinnosti založit společenství vlastníků) povolí, aniž by vyžadoval prokázání vzniku společenství vlastníků. K další převedené jednotce již katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva až poté, co bude prokázán vznik společenství vlastníků jednotek. Vznik společenství vlastníků jednotek může být prokázán, resp. společenství vlastníků jednotek může vzniknout i v průběhu vkladového řízení. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem (ust. § 1198 OZ).

Také další úpravy postupu katastrálních úřadů pochopení problematiky usnadňují, když osvětlují, že v případě,

- že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků na základě dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo vypořádání společného jmění manželů nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nejpozději po převodu první jednotky, katastrální úřad vklad vlastnického práva k další jednotce nepovolí, pokud nebude prokázán vznik společenství vlastníků (vznik společenství vlastníků může být prokázán, resp. společenství vlastníků může vzniknout i v průběhu vkladového řízení),
- nebo že bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nebo schválením stanov ve formě veřejné listiny (ust. § 1200 OZ) a katastrálnímu úřadu bylo založení společenství vlastníků doloženo schválenými stanovami společenství vlastníků, není nutné, dokud správce domu podle ust. § 1202 odst. 1 OZ neztratí většinu hlasů, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků; vznik společenství vlastníků není nutné katastrálnímu úřadu

²³⁴ Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část druhá, čl. 3, bod 1.1.2 a 1.1.3, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22. Citováno dne 26. 3. 2019. Dostupné z: www.cuzk.cz.

prokazovat ani v následujícím období šedesáti dnů od okamžiku, kdy správce ztratil většinu hlasů.²³⁵

4.3.2.4 Založení společenství vlastníků v domě, kde je méně než pět jednotek

Společenství vlastníků lze založit i v domě s méně než pěti jednotkami se souhlasem všech vlastníků jednotek. Výklad ust. § 1199 OZ je co do počtu jednotek jasný, méně už co do počtu vlastníků jednotek. Důvodová zpráva mlčí.

Diskutovanou otázkou je, zda za situace, kdy má prohlášením vzniknout méně než pět jednotek, by mohl jediný vlastník tím, že v prohlášení uvede stanovy, založit společenství vlastníků, a to s ohledem na dikci „souhlasí všichni vlastníci jednotek“. *M. Novotný* usuzuje, že tak založit společenství vlastníků již v prohlášení nelze, ale až po převodu alespoň dvou jednotek s ohledem na ust. § 1198 NOZ. Naopak *Z. Čáp* se přiklání spíše ke kladné odpovědi.²³⁶ Žádný z těchto autorů se však nad problematikou hlouběji nezamýšlí.

Účelem existence společenství vlastníků je zajistit správu nemovité věci, k níž se váže pluralita jak předmětů vlastnictví (alespoň pět jednotek), tak i vlastníků (alespoň tři různí vlastníci jednotek). Jednoznačnou výhodou zajištění správy domu a pozemku prostřednictvím společenství vlastníků je dílčí ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství vlastníků podle velikosti spoluvlastnických podílů. Naproti tomu při správě domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků se na vlastníky jednotek vztahuje solidární odpovědnost podle ust. § 1127 OZ, neboť se pro úpravu jejich právních poměrů uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví.

Je tedy zřejmé, že jediného vlastníka např. domu se čtyřmi jednotkami tato okolnost „nepálí“, avšak bude-li vlastníku dva a více, bude to pro ně problematika k zamyšlení.

Zákonným předpokladem vzniku bytového spoluvlastnictví je existence domu alespoň se dvěma byty, který je součástí nemovité věci. Dále se jedná o spoluvlastnictví nemovité věci

²³⁵ Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část čtvrtá, čl. 6, bod 3 až 5, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22. Citováno dne 26. 3. 2019. Dostupné z: www.cuzk.cz.

²³⁶ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 586.

založené vlastnictvím jednotek, tedy alespoň dvou jednotek, neboť pojem jednotka zahrnuje i byt.²³⁷

Správu domu (s byty) a pozemku lze zajisti dvěma způsoby, buď ji zajišťuje společenství vlastníků, které vzniklo z důvodů určených v zákoně, anebo ji zajišťuje správce²³⁸ za situace, že společenství vlastníků má sice vzniknout, avšak ještě nevzniklo (příčemž může být už i založeno), nebo za situace, že společenství vlastníků nemusí být na základě zákona vůbec založeno a lze jej založit toliko dobrovolně. Zákonodárce tedy nenechává dům se dvěma, až čtyřmi jednotkami v bytovém spoluvlastnictví minimálně dvou vlastníků jednotek bez zajištění správy - tu má v první řadě zajistit správce. Až v druhé řadě dává právní úprava možnost zajistit správu domu s méně než pěti jednotkami (byty) a pozemku prostřednictvím společenství vlastníků.

Společenství vlastníků sice spadá do velké rodiny korporací a obecně platí, že korporace může mít jediného člena (připouští-li to zákon), avšak společenství vlastníků je považováno za species spolku, který mohou založit alespoň tři osoby vedené společným zájmem, a bytové spoluvlastnictví je založeno na pluralitě spoluvlastníků. S ohledem na tuto skutečnost, jakož i výše uvedené se domnívám, že v domě s méně než pěti jednotkami lze založit společenství vlastníků ovšem za předpokladu, že zde budou alespoň tři vlastníci jednotek a tři jednotky. Právní úprava ust. § 1200 odst. 1 OZ pak nabízí způsob založení společenství, a to schválení stanov všemi vlastníky jednotek. Tedy že existence alespoň dvou bytů v jednom domě, jež je součástí nemovité věci, jako nutný předpoklad vzniku bytového spoluvlastnictví pro dobrovolné založení společenství vlastníků, není dostatečná.

V tomto kontextu snad lze uvažovat i o tom, že budou-li prohlášení činit tři osoby (tři spoluvlastníci) a mají-li rozdělením vzniknout alespoň tři jednotky po jedné ve vlastnictví každé z těchto osob, pak lze založit společenství vlastníků podle ust. § 1199 OZ i prohlášením, které bude obsahovat stanovy, i když se tato možnost jeví spíše jako teoretická, bez poptávky praxe.

²³⁷ Srov. ust. § 1158 OZ.

²³⁸ Blíže viz ust. § 1191 a násl. OZ.

4.3.3 Vznik právnické osoby soukromého práva

Druhou fází procesu konstituování právnické osoby soukromého práva je její vznik. Člověk nabývá právní osobnost okamžikem narození - právnická osoba dnem svého vzniku. Pro vznik právnické osoby se uplatňuje registrační princip, podle něhož dnem vzniku právnické osoby soukromého práva je den zápisu do veřejného rejstříku²³⁹. Výjimku z tohoto pravidla představují právnické osoby veřejného práva zřizované zákonem²⁴⁰, které vznikají dnem účinnosti takového zákona (nestanoví-li tento zákon den pozdější) nebo právnické osoby, o kterých zákon stanoví, že k jejich vzniku je potřebné rozhodnutí orgánu veřejné moci²⁴¹.²⁴²

Platný občanský zákoník převzal funkční *pravidlo obchodního práva o nemožnosti určení neexistence a zrušení zápisu*. Po vzniku právnické osoby se nelze domáhat určení, že nevznikla a nelze z tohoto důvodu zrušit její zápis ve veřejném seznamu (ust. § 128 OZ), což je výrazem právní jistoty v existenci právnických osob jako takových²⁴³. Připustit právní možnost *prohlásit vzniklou právnickou osobu za neexistující* by podle důvodové zprávy vyvolalo otřesy existujících právních vztahů. U právnických osob zapisovaných do veřejných rejstříků by připuštění takové možnosti odporovalo zákonné ochraně třetích osob jednajících v důvěře v zápisy v těchto rejstřících a popřelo by i princip materiální publicity.

Obdobné pravidlo bylo zakotveno v ust. § 68a odst. 1 ObchZ, avšak vztahovalo se jen na obchodní společnosti a družstvo a nebylo možno jej aplikovat na právnické osoby obecně.²⁴⁴

Platný občanský zákoník *pravidlo o nemožnosti určení neexistence a zrušení zápisu*

²³⁹ Existují i právnické osoby, které vznikají zápisem do jiného než veřejného rejstříku. Jedná se o rejstříky sice veřejně přístupné, avšak nejedná se o rejstříky dle ust. § 120 a násl. OZ. Např. Politické strany a politická hnutí vznikají registrací v Rejstříku politických stran a politických hnutí vedeném Ministerstvem vnitra.

²⁴⁰ Např. jako zástupce veřejnoprávního ústavu zřizovaného zákonem lze uvést Českou televizi, jako zástupce veřejnoprávní korporace lze uvést Hospodářskou komoru České republiky a Česká advokátní komora jako zástupce komor profesní samosprávy. Ústavním zákonem byly vytvořeny vyšší územně samosprávné celky.

²⁴¹ Např. Ředitelství silnic a dálnic ČR, které je státní příspěvkovou organizací zřízenou Ministerstvem dopravy ke dni určenému ve zřizovací listině. Příspěvkové organizace mohou zřizovat i územní samosprávné celky jako obce a kraje.

²⁴² Srov. ust. § 126 OZ.

²⁴³ HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 685.

²⁴⁴ ObčZ 1964 srovnatelné ustanovení neobsahoval a v ust. § 20a odkazoval jen na přiměřené použití obchodního zákoníku o likvidaci obchodních společností (taktéž zákon o nadacích a nadačních fondech umožňoval použití obchodního zákoníku jen pro rejstřík nadací a nadačních fondů.

generalizuje - platí pro všechny právnické osoby bez ohledu na způsob jejich vzniku (pochopitelně pravidlo o zrušení zápisu lze aplikovat podle okolností konkrétního případu) a prostřednictvím obdobného pravidla chrání přeměnu právnické osoby, která je již účinná.²⁴⁵

V praxi to znamená, že bude-li podán návrh na určení, že právnická osoba nevznikla, soud žalobu odmítne. Lze však uvažovat o návrhu na prohlášení neplatnosti (neexistence²⁴⁶) právnické osoby po jejím vzniku; rozhodnutí soudu ve věci i tak nemůže zvrátit vznik právnické osoby, může toliko vést k jejímu zániku.²⁴⁷

Soud může dle ust. § 129 OZ prohlásit právnickou osobu po jejím vzniku za neplatnou i bez návrhu, pokud zakladatelské jednání chybí, nemá náležitost nezbytnou pro právní existenci právnické osoby²⁴⁸, odporuje zákazu založit právnickou osobu za účelem porušení práva nebo dosažení cíle nezákonným způsobem podle ust. § 145 OZ, nebo ji založilo méně osob, než je k tomu podle zákona třeba; dnem prohlášení za neplatnou vstupuje do likvidace.²⁴⁹ I toto *pravidlo o neplatnosti právnické osoby* bylo inspirováno právní úpravou obsaženou v ust. § 68a, a to v odst. 2 a 3 ObchZ, a i toto pravidlo jako obecné v občanském zákoníku 1964 chybělo.

²⁴⁵ Viz. ust. § 175 odst. 2 OZ.

²⁴⁶ T. Dvořák uvádí, že se jedná o vadné označení v důsledku nepřesného překladu práva EU, neboť subjekt nemůže být pojmově (ne)platný, nýbrž pouze (ne)existující. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 452.

²⁴⁷ Soudní řízení ve věci neplatnosti právnické osoby je řízením ve statusových věcech právnických osob; primárně se řídí zákonem o zvláštních řízeních soudních a soud rozhoduje usnesením.

²⁴⁸ Není jasné, o jakou náležitost se jedná, s ohledem na vážnost následku lze usuzovat, že se bude jednat o absenci obligatorní náležitosti zakladatelského právního jednání právnické osoby v závislosti na její formě. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 454. Naproti tomu výčet náležitostí (obsahových) nutných pro právní existenci obchodních společností a družstev podává zákon o obchodních korporacích. J. Holejšovský z toho dovozuje, že i OZ má na mysli jen obligatorní náležitosti obsahové (ust. § 123 odst. 1 OZ), nikoliv formální. HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 689. Domnívám se, že by bylo vhodné zařadit mezi obligatorní náležitosti i požadavek formy (když je důvod neplatnosti právnické osoby nedostatek formy zakladatelského právního jednání podle zákona o obchodních korporacích, je důvodné, aby tento nedostatek mohl vyvolat stejný následek podle ust. § 129 odst. 1 písm. b) OZ). Shodně se k aplikaci ust. § 129 v takovém případě staví i T. Dvořák a doplňuje, že by takový případ neměl prakticky nastat, zejména u právnických osob vznikajících zápisem do veřejných rejstříků, neboť by zápis neměl být vůbec dovolen. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 446.

²⁴⁹ Výčet důvodů je taxativní; výjimku představuje ust. § 92 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, který výčet důvodů rozšiřuje (dalším důvodem je např., že zakladatelské právní jednání nebylo pořízeno v předepsané formě, toliko ovšem jen pro obchodní společnosti a družstva).

Byť důvodová zpráva proklamuje, že ust. § 129 OZ generalizuje v něm obsažené pravidlo, a to v zájmu praktické potřeby a podle *J. Holejšovského* dopadá na všechny právní formy právnických osob²⁵⁰, právě proklamovaná generalizace vs. formulace ust. § 129 odst. 1 písm. a) až d) OZ nutí k zamyšlení, neboť zákon spojuje předpoklady prohlášení neplatnosti podle písm. a) až c) jen se zakladatelským právním jednáním, které je ovšem jen jedním z možných způsobů ustavení právnické osoby (týká se jen právnických osob soukromého práva). Znamená to tedy, že nelze prohlásit neplatnost těch právnických osob, které vznikají jinak než zakladatelským právním jednáním?

Jako modelová situace poslouží první právní skutečnost, na jejímž základě lze prohlásit neplatnost právnické osoby po jejím vzniku, a to že zakladatelské právní jednání chybí. Zakladatelské právní jednání musí splňovat v první řadě obecné náležitosti právního jednání (ust. § 545 a násl. OZ). O právní jednání nejde, je-li postiženo vadou vůle (chybí vůle jednající osoby, nebyla projevena vážná vůle) a nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem (tuto vadu však lze zhojit s účinky od počátku tím, že dojde dodatečně k vyjasnění projevu vůle mezi stranami). Tato jednání jsou zdánlivá - nicotná²⁵¹, tzn. že právní jednání vůbec nevznikne.

Bylo-li zakladatelské právní jednání jen jednáním zdánlivým, nepřihlíží se k němu, vůbec nevzniklo, tedy absentuje způsob ustavení právnické osoby.²⁵²

J. Holejšovský uvádí, že právnické osoby ustavené rozhodnutím orgánu veřejné moci jsou podobně jako právnické osoby ustavené zakladatelským právním jednáním založeny toliko na základě zákona. Byť platný občanský zákoník mezi zakladatelským právním jednáním a rozhodnutím orgánu veřejné moci o ustavení právnické osoby rozlišuje (ust. § 122 OZ) a mohlo by se tak zdát, že jde o dva zcela rozdílné tituly ustavení juristických entit, není tomu

²⁵⁰ HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 688.

²⁵¹ Teorie rozlišuje pojmové znaky, jako předpoklady vzniku právního jednání a náležitosti právního jednání nutné k tomu, aby bylo bezvadné a mohlo vyvolat zamýšlené následky. Pojmovými znaky jsou projev vůle jednajícího, zaměření vůle na vyvolání právních následků, aprobece takového projevu vůle právním řádem. Chybí-li některý pojmový znak, jednání vzbuzuje pouze zdání právního jednání, ve skutečnosti však právním jednáním vůbec není. Nicotnost je další obecný následek vedle neplatnosti. HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1967.

²⁵² HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 688.

tak. Rozhodnutí orgánu veřejné moci o ustavení právnické osoby je specifickým druhem (podmnožinou) zakladatelského právního jednání, které se od „obecného zakladatelského právního jednání“ liší pouze v subjektu, jenž vůli směřující k ustavení právnické osoby projevil.²⁵³

Prostor k této úvaze dává platný občanský zákoník tím, že neaspiruje na definici právního jednání - stanovuje jen, jaké má právní následky, přičemž z vazby ust. § 545 k ust. § 551 a násl. OZ plyne, že právně jedná osoba projevující vůli konáním nebo opomenutím, vážně a svobodně, určitě a srozumitelně, jak plyne z důvodové zprávy.

Nelze přehlédnout zřejmý rozdíl v potenciálu osoby jednající - je-li jí fyzická osoba nebo právnická osoba soukromého práva, projevuje svou vůli, je-li jí právnická osoba veřejného práva, projevuje pravomoc a příslušnost. Z povahy věci orgán veřejné moci jedná jako „zřizovatel“ právnické osoby typově určené zvláštním zákonem, a to z titulu svého postavení jako organizační složky státu, kdy jeho jednání je jednáním státu²⁵⁴ a jeho projevy nemají charakter projevu vůle, nýbrž výkonu pravomoci a příslušnosti.²⁵⁵ Přesto však nelze vyloučit možné pochybení orgánu veřejné moci a uvažovat v dimenzi nicotnosti jeho rozhodnutí.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších právních předpisů definuje nicotnost ve dvou úrovních. Jednu úroveň představuje nicotnost z důvodu věcné nepřislušnosti správního orgánu, který rozhodoval; pak nicotnost zjišťuje a prohlašuje správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který nicotné rozhodnutí vydal. Druhou úroveň představuje nicotnost z důvodu vad rozhodnutí, jež je činí zjevně vnitřně rozporným nebo právně či fakticky neuskutečnitelným anebo z důvodu vad, pro něž je nelze vůbec považovat za rozhodnutí správního orgánu;²⁵⁶ pak je k vyslovení nicotnosti a zrušení rozhodnutí příslušný správní soud,

²⁵³ HOLEJŠOVSKÝ, J. k ust. § 184 NOZ. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 948.

²⁵⁴ Srov. ust. § 3 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. Tento zákon sice užívá pojem jednání, domnívám se však, že se tento pojem nekryje s pojmem právní jednání podle platného občanského zákoníku, byť lze nalézt průsečíky (např. obé musí odpovídat zákonu).

²⁵⁵ K tomu srov. T. Dvořák: Pro veřejnoprávní právnické osoby totiž platí - stejně jako pro veřejnou moc obecně princip enumerace státní pretenze (čl. 2 odst. 2 Listiny - státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem a to způsobem, který zákon stanoví, čl. 2 odst. 3 Ústavy), zatímco pro soukromoprávní právnické osoby platí naopak princip legální licence (čl. 2 odst. 3 Listiny: každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá). DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 106.

²⁵⁶ Ust. § v ust. § 77 odst. 1 a 2 správního řádu.

a to i bez návrhu.²⁵⁷ Mám však za to, že rozhodnutí orgánu veřejné moci o ustavení právnické osoby lze podřadit pod jednání prováděná správními orgány, na něž se správní řád nevztahuje (ust. § 1 správního řádu).

Výše uvedené stanovisko *J. Holejšovského* oslabuje sám autor, když v jiné souvislosti uvádí, že tím, že možnost prohlášení neplatnosti právnické osoby vztahuje zákon jen k právnímu jednání, nepřipouští takovou možnost pro ostatní způsoby ustavení právnické osoby (tedy nejen pro ustavení zákonem, viz níže, ale i pro ustavení rozhodnutím orgánu veřejné moci či ustavení jiným způsobem).²⁵⁸

T. Dvořák se vyjadřuje toliko k aplikovatelnosti ust. § 128 OZ na případy ustavení právnické osoby rozhodnutím orgánu veřejné moci; uvádí, že si lze představit situaci, kdy původně pravomocné a vykonatelné rozhodnutí orgánu veřejné moci o ustavení právnické osoby může být následně zrušeno a v této souvislosti vyvozuje závěr, že právnická osoba zrušeným rozhodnutím konstituovaná platně existuje; Dále konstatuje, že při ustavení právnické osoby zákonem je úprava obsažená v ust. § 128 OZ neaplikovatelná, neboť právnická osoba vzniklá ex lege nemůže být nikdy považována za neexistující.²⁵⁹ Nevyjadřuje se však k aplikovatelnosti ust. § 129 OZ; toliko konstatuje, že výčet důvodů, pro něž lze rozhodnout o neplatnosti právnické osoby je taxativní povahy.²⁶⁰

Nemožnost prohlásit neplatnosti právnické osoby založené zákonem vyslovil ve vztahu k ust. § 129 OZ *J. Holejšovský* s tím, že považuje sice za představitelné zrušení takového zákona Ústavním soudem, avšak řešení nastalé situace nevidí v aplikaci ust. § 129, nýbrž v tom, že by byla řešena zákonem²⁶¹. Tuto úvahu lze doplnit toliko tím, že lze předpokládat, že pokud by Ústavní soud rušil zákon, který ustavil právnickou osobu, zabýval by se v zájmu zachování právní jistoty i otázkou zrušení existující právnické osoby se všemi z toho plynoucími důsledky.

²⁵⁷ Ust. § 76 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších právních předpisů.

²⁵⁸ HOLEJŠOVSKÝ, J. k ust. § 129 NOZ. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 689.

²⁵⁹ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 452.

²⁶⁰ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 452.

²⁶¹ HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 689.

Z výše uvedeného vyvozují tyto závěry:

Zákon ustavující právnickou osobu upravuje nejen její vznik, existenci, ale i zánik a případné nedostatky této úpravy bylo lze řešit jen na zákonné úrovni.

Podle správního řádu sice lze rozhodnutí orgánu veřejné moci prohlásit za nicotné a zrušit je, avšak z povahy rozhodnutí orgánu veřejné moci o ustavení právnické osoby lze usuzovat, že se jedná o jednání prováděné správními orgány, na něž se správní řád nevztahuje (ust. § 1 správního řádu) a otázku neplatnosti právnické osoby ustavené rozhodnutím správního orgánu jako otázku statusovou lze řešit postupem podle platného občanského zákoníku.

Při tomto postupu je nutno zachovat opatrnost a uvažovat v širších souvislostech s ohledem na ust. § 1 odst. 1 věty druhé OZ, podle níž uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného a ust. § 20 odst. 2 OZ.

Lze souhlasit s *I. Pelikánovou* a *R. Pelikánem*, kteří odrazují od izolace práva soukromého od práva veřejného, což by bylo pokusem dalekosáhlých a nedohlédnutelných důsledků, a odporovalo by to vývoji moderní společnosti s tím, že citovanou větu je nutno vykládat restriktivně a jenom v rozsahu její doslovné formulace, tzn. umožnit aplikaci práva soukromého bez ohledu na právo veřejné, nebrání-li tomu zvláštní úprava, ale naopak nebránit, aby právo veřejné čerpalo v případě nedostatku vlastní úpravy určité principy z práva soukromého jako práva obecného.²⁶² Také důvodová zpráva zdůrazňuje, že touto větou nemá být zpochybněna jednota právního řádu.

Způsoby ustavení právnické osoby zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci jsou typické pro právnické osoby veřejného práva s tím, že vznik, existence a zánik těchto osob je upraven zvláštními zákony nebo na jejich základě,²⁶³ přičemž úprava v těchto zákonech není komplexní a jak vyzdvihuje *T. Dvořák*, platný občanský zákoník zakládá pro tento případ jasnou subsidiaritu právní úpravy soukromoprávních právnických osob i pro veřejnoprávní právnické osoby, a to v rozsahu, v jakém jiný zákon nestanoví jinak a v jakém je to vůbec z povahy a logiky věci možné (jako příklad uvádí uplatnění právní úpravy likvidace obsažené

²⁶² PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 13, 14.

²⁶³ Právnické osoby veřejného práva podléhají zákonům, podle nichž byly zřízeny; ustanovení tohoto zákona se použijí jen tehdy, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob. Ust. § 20 odst. 2 OZ.

v OZ).²⁶⁴ Lze souhlasit i s jeho názorem, že rozlišování mezi právníckými osobami veřejného a soukromého práva má pro praxi význam potud, pokud je třeba diferencovat z hlediska aplikovatelnosti předpisů práva veřejného a soukromého.²⁶⁵

Je-li občanské právo (soukromé právo) právem obecným, zatímco právo veřejné je právem zvláštním, pak pokud některé pravidlo v této zvláštní úpravě chybí, je možné aplikovat pravidla soukromého práva i v oblasti práva veřejného - tedy lze uvažovat použití ust. § 129 OZ na základě analogie zákona (ust. § 10 odst. 1 OZ), neboť jejím účelem je nalézt v zákoně i jeho latentní podobu.²⁶⁶

Pomyslnou tečku za problematikou neplatnosti právnícké osoby lze učinit konstatováním, že rozhodnutí o neplatnosti právnícké osoby není jediným možným řešením. Platný občanský zákoník klade soudu povinnost, aby před rozhodnutím ve věci neplatnosti právnícké osoby poskytl právnícké osobě přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, jedná-li se o závadu, kterou lze odstranit^{267, 268}.

4.3.4 Vznik společenství vlastníků

²⁶⁴ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 112.

²⁶⁵ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 106.

²⁶⁶ Analogii umožňoval již občanský zákoník 1964 v ust. § 853. Jak upozorňuje J. Remeš, je třeba mít na paměti, že toto ustanovení se vztahovalo na právní vztahy, ne na právní případ, který tvoří procesní a hmotněprávní jednotu. REMEŠ, J. K metodologickému dopadu § 10 odst. 2 OZ. 2013. Dostupné na: Lexforum.cz. Citováno dne 26. 3. 2019.

²⁶⁷ Právní teorie se zatím shoduje na tom, že žádný z existujících zákonných důvodů není takové povahy, aby nemohla být zjednána náprava. Např. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 455. HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 696.

²⁶⁸ Obdobné pravidlo je zakotveno i v případě, že soud rozhoduje o zrušení právnícké osoby s likvidací.

Proces konstituování společenství vlastníků je dokončen jeho vznikem, tedy dnem jeho zápisu do veřejného rejstříku, kterým je rejstřík společenství vlastníků jednotek (dále jen „rejstřík společenství vlastníků“).²⁶⁹

4.3.4.1 Zápis do rejstříku společenství

Právní úprava procesu zápisu společenství vlastníků, jakož i zapisované skutečnosti²⁷⁰ nejsou upraveny v platném občanském zákoníku, nýbrž jsou vyčleněny s účinností od 1. 1. 2014 do samostatného zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „zákon o veřejných rejstřících“).

V případě společenství vlastníků jednotek se do rejstříku společenství vlastníků zapisuje

- a) název a sídlo společenství vlastníků jednotek,
- b) den vzniku a zániku společenství vlastníků jednotek,
- c) den, k němuž byl zápis proveden,
- d) název statutárního orgánu, počet členů statutárního orgánu, jméno a adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu osoby, která je členem statutárního orgánu s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce.

Společenství vlastníků vzniklá před účinností platného občanského zákoníku měla za povinnost aktualizovat²⁷¹ údaje v rejstříku - zejména zapsat počet členů statutárního orgánu a způsob jednání statutárního orgánu za společenství vlastníků,²⁷² neboť se jednalo o nový požadavek, který v zákoně o vlastnictví bytů absentoval.

Další novou povinností je uvedení dne vzniku a zániku funkce statutárního orgánu. Zápis těchto skutečností do veřejného rejstříku předznamenal i Vrchní soud v Olomouci

²⁶⁹ Ust. § 1204 OZ.

²⁷⁰ Podle dřívější právní úpravy plynuly zapisované skutečnosti přímo z ust. § 10 BytZ.

²⁷¹ Společenství vlastníků vzniklá před účinností nového občanského zákoníku měla povinnost přizpůsobit zapsaný stav stavu požadovanému zákonem o veřejných rejstřících, tedy doplnit některé nové údaje v lhůtě do 30. 6. 2014 s ohledem na ust. § 122 citovaného zákona.

²⁷² Nově může každý člen výboru zastupovat společenství vlastníků jednotek samostatně, neurčí-li stanovy jinak; dřívější omezení, podle kterého písemný právní úkon musel být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru, nový občanský zákoník nepřevzal.

v souvislosti se svým vyjádřením k významu zápisu těchto skutečností do veřejného rejstříku ve vztahu k třetím osobám, rovněž ve vztahu k informovanosti členů příslušného společenství vlastníků.²⁷³

Návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků musí být podán na tzv. inteligentním formuláři a lze jej podat v listinné podobě (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy) nebo elektronické podobě (s elektronickým podpisem).²⁷⁴

Návrh na zápis založeného společenství vlastníků do tohoto rejstříku podávají bez zbytečného odkladu všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek (jako zástupci společenství vlastníků jednotek) - výjimkou je správce (jako fiktivní statutární orgán) pro účel podle ust. § 1203 OZ; pokud tuto povinnost nesplní do 15 dnů ode dne, kdy jim tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu na zápis přiloží listiny, jimiž mají být doloženy zapisované skutečnosti zapisované.²⁷⁵

Návrh na změnu nebo výmaz zápisu do rejstříku společenství vlastníků podává společenství vlastníků, za které jedná statutární orgán. V případě změny statutárního orgánu podává návrh na změnu zápisu do rejstříku také společenství vlastníků, za které jedná nový statutární orgán, který prokáže své oprávnění jednat zápisem ze shromáždění vlastníků jednotek. Zápis statutárního orgánu do rejstříku je deklaratorní povahy.

Zákon o veřejných rejstřících neobsahuje zmocnění pro Ministerstvo spravedlnosti, aby vydalo vyhlášku týkající se příloh. Přílohy, kterými se dokládají navrhované skutečnosti, nebo které se ukládají do sbírky listin, tak plynou z platného občanského zákoníku, zákona o veřejných rejstřících a případně dalších právních předpisů, které ukládají povinnost evidence

²⁷³ Blíže viz Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. 2. 2011, spis. zn. 8 Cmo 374/2010.

²⁷⁴ Blíže viz ust. § 18 zákona o veřejných rejstřících a ust. § 17 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. Náležitosti formulářů upravuje vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek, neobsahuje seznam listin, které se mají k návrhu na zápis předložit.

²⁷⁵ Ust. § 11 odst. 2 a 3 a § 40 zákona o veřejných rejstřících.

v rejstříku. Například se do sbírky listin ukládají vedle zakladatelského právního jednání i rozhodnutí o volbě, odvolání osob, které jsou členem statutárního orgánu.²⁷⁶

Nepohodlnou novinkou je zpoplatnění jak zápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků, tak i změn nebo doplnění zápisů.²⁷⁷

4.3.4.2 Odložený vznik společenství vlastníků

Existují dvě výjimky z pravidla, že návrh na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků musí být učiněn bez zbytečného odkladu (do 15 dnů) po vzniku rozhodné skutečnosti.

První případ upravuje zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Tento zákon umožňuje (v návaznosti na právní úpravu obsaženou v ust. § 9 odst. 4 BytZ), aby bytové družstvo jako správce domu a pozemku, učinilo kroky vedoucí k založení společenství vlastníků až v případě, že se tomuto bytovému družstvu sníží po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu polovinu; povinností bytového družstva pak je nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, svolat shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků s tím, že statutární orgán společenství vlastníků poté podá nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství vlastníků návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků. Ze zákona je pro tento případ vyloučeno uplatnění blokačního ustanovení § 1198 odst. 2 OZ.²⁷⁸

Další, avšak zcela nový případ tzv. odloženého vzniku je upraven přímo v platném občanském zákoníku tak, že v případě, kdy některý zakladatel společenství vlastníků jako většinový vlastník a z tohoto titulu i správce domu a pozemku ztratí většinu hlasů, pak podá do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na jeho zápis do rejstříku společenství vlastníků a dále nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění, v opačném

²⁷⁶ Ust. § 66 odst. a) a b) zákona o veřejných rejstřících.

²⁷⁷ Položka č. 11 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

²⁷⁸ Ust. § 24 odst. 1 a 2 zákona č. 311/2013 Sb.

případě tak může učinit kterýkoliv vlastník jednotky.²⁷⁹ Účelem tohoto opatření je zabezpečit v přechodném období mezi rozdělením domu na dům s jednotkami developerem a stavem, kdy většinu jednotek v domě získají noví vlastníci, aby osoba, která rozhodla o rozdělení domu na jednotky, po dobu, co má většinu hlasů, byla odpovědná za správu domu.²⁸⁰ Za zmínku stojí, že úprava obsažená v ust. § 1202 OZ je speciální k úpravě správy bez vzniku společenství podle ust. § 1191 až § 1193 OZ, jako režimu správy cílenému pro domy s méně než pěti jednotkami.

Předmětem diskusí byla vazba ust. § 1202 a § 1203 OZ k ust. § 1198 odst. 2 OZ.²⁸¹ Prosadil se výklad, podle kterého jsou ust. § 1202 a § 1203 zvláštní k ust. § 1198 OZ a blokační ust. § 1198 odst. 2 OZ se neužije. S tímto výkladem také koresponduje postup katastrálních úřadů, které v případě, že společenství vlastníků bylo založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nebo schválením stanov ve formě veřejné listiny (ust. § 1200 OZ) a katastrálnímu úřadu bylo založení společenství vlastníků doloženo schválenými stanovami společenství vlastníků, nevyžadují, dokud správce domu podle ust. § 1202 odst. 1 OZ neztratí většinu hlasů, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků; vznik společenství vlastníků není nutné katastrálnímu úřadu prokazovat ani v následujícím období šedesáti dnů od okamžiku, kdy správce ztratil většinu hlasů.²⁸²

Jak plyne z tohoto i dalších případů, ani platný občanský zákoník se nevyhnul výkladovým obtížím, což je pochopitelné, neboť žádná právní úprava nemůže být vše říkající. K těmto obtížím se různí autoři staví různě. Dvě strany téže mince lze demonstrovat názory dvou z nich. *M. Novotný* konstatuje, že stejně jako v jiných případech zákonodárci zřejmě nějaká překážka bránila vyjádřit alespoň základní pravidla srozumitelně.²⁸³ Naopak *K. Eliáš* uvádí, že v platném občanském zákoníku čas od času lze narazit na některá ustanovení, která

²⁷⁹ Ust. § 1202 a § 1203 OZ.

²⁸⁰ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 522.

²⁸¹ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 787. ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 695.

²⁸² Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část čtvrtá, čl. 6, bod 3 až 5, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22. Citováno dne 22. 12. 2016. Dostupné z: www.cuzk.cz.

²⁸³ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 770, 771.

budí pochybnost, zdali si vzájemně neodporují, avšak ve většině případů lze zjistit, že tomu tak není a jde o kolizi jen zdánlivou.²⁸⁴

4.4 Stanovy společenství vlastníků

Zakladatelským právním jednáním jsou v případě založení společenství vlastníků stanovy, které upravují jeho vnitřní poměry. Zakladatelské právní jednání se realizuje uzavřením smlouvy, je-li zakladatelů více. Označení smlouvy určuje zákon. Stanovy jsou tedy považovány za smlouvu *sui generis*. Stanovy vyjadřují vůli zakladatelů a dalších pozdějších členů realizovat určitý účel prostřednictvím společenství vlastníků, co by právnické osoby v určité formě, přijmout práva a nést povinnosti s tím spojené a podřídit svou vůli individuální, společné vůli všech členů projevené skrze rozhodování shromáždění s cílem dosáhnout společného zájmu.

Podle zákona o vlastnictví bytů, kdy společenství vlastníků vznikalo ze zákona - vzniku nepředcházelo jeho založení, tedy nebylo schválení jeho vlastních stanov vůbec třeba. Stanovy bylo možno přijmout až po vzniku společenství vlastníků, a to na první schůzi shromáždění, která se musela konat nejpozději do šedesáti dnů od vzniku společenství vlastníků. Schůze se konala za přítomnosti notáře, který o jejím průběhu, volbě, složení orgánů společenství vlastníků a schvalování stanov pořizoval notářský zápis, jehož přílohou byly schválené stanovy.²⁸⁵ Pro přijetí prvních stanov po vzniku společenství vlastníků postačovaly tři čtvrtiny přítomných hlasů. Pokud shromáždění na první schůzi stanovy z jakéhokoliv důvodu neschválilo²⁸⁶, řídily se právní poměry společenství vlastníků vzorovými stanovami upravenými v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (pochopitelně i později bylo přípustné, aby

²⁸⁴ ELIÁŠ, K. Problematika ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11, s. 30.

²⁸⁵ Zákon o vlastnictví bytů požadoval s účinností do 31. 12. 2001 i pro změnu stanov formu veřejné listiny a některá společenství vlastníků tento požadavek přejala do stanov; novelizace v podobě zákona č. 451/2001 Sb. přinesla změnu v tom, že pro změnu stanov postačovala toliko forma písemná, nebyl-li ve stanovách uveden požadavek přísnější.

²⁸⁶ Pro přijetí stanov nehlasoval dostatečný počet hlasů, nebylo o nich vůbec hlasováno, první schůze shromáždění se vůbec nesešla.

společenství vlastníků o své vůli přijalo stanovy vlastní²⁸⁷). Nařízení vlády č. 371/2004 Sb. překračovalo zmocnění ust. § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů a jeho závaznost byla některými odborníky odmítána.²⁸⁸

Společenství vlastníků vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů v podstatě přijalo vzorové stanovy, upravující vnitřní poměry této právnické osoby - již existující - fikcí a stanovy se tak staly součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby, a to podle znění uvedeného předpisu již od samotného vzniku společenství¹. Pokud následně pak toto společenství přijalo - nepovinně - stanovy vlastní, pak tyto jeho vlastní stanovy v zásadě vzorové stanovy nahradily. Na těchto principech v podstatě nic nezměnila ani forma notářského zápisu o průběhu prvního shromáždění společenství vlastníků.²⁸⁹

Stanovy byly považovány za zakladatelský dokument, za společenskou smlouvu sui generis - na přijetí stanov se nemuseli všichni vlastníci jednotek shodnout, přesto zavazovaly všechny vlastníky jednotek. Stanovy byly v lepším případě výsledkem projevu vůle jen těch vlastníků jednotek, jejichž hlasy tvořily potřebnou většinu pro přijetí usnesení shromáždění, v horším případě, pokud shromáždění neschválilo stanovy, řídily se právní poměry společenství vlastníků vzorovými stanovami, s nimiž se vůle vlastníků jednotek nikterak nepojila. Naopak nově jsou stanovy považovány za zakladatelské právní jednání, jež je výsledkem souhlasného projevu vůle všech účastníků právního úkonu.

Platný občanský zákoník sice zvolil pro konstituování společenství vlastníků běžný režim konstituování soukromoprávních korporací, spočívající v jeho založení a následně v jeho vzniku registrací do veřejného rejstříku, přesto se jedná o vznik nucený²⁹⁰, neboť zákon existenci společenství vlastníků vyžaduje s výjimkou jeho založení podle ust. § 1199. Alfou a omegou založení společenství vlastníků jsou právě stanovy, co by zakladatelské právní jednání.

²⁸⁷ Vlastní stanovy společenství vlastníků nemusely být dokonalé; neobsahovaly-li předepsané požadavky, nečinilo je to neplatnými, nýbrž se právní poměry řídily v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov.

²⁸⁸ ČÁP, J. In ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 135.

²⁸⁹ Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: www.mmr.cz. Citováno dne 15. 12. 2016.

²⁹⁰ Shodně FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polejasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

Založit společenství vlastníků jednotek je možné schválením stanov všemi vlastníky jednotek podle ust. § 1200 odst. 1 if. OZ, nebo jejich uvedením v prohlášení, anebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Zákonný požadavek, aby stanovy byly ve formě veřejné listiny, se vztahuje toliko na stanovy, jimiž se zakládá společenství vlastníků podle ust. § 1200 odst. 1 if. OZ. Tento požadavek na formu notářského zápisu se ale nevztahuje na změny stanov společenství vlastníků, vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů, pokud to stanovy těchto společenství vlastníků nevyžadují.²⁹¹ Jsou-li stanovy součástí prohlášení nebo smlouvy o výstavbě, postačí ve formě písemné.²⁹² S ohledem na ust. § 564 OZ se forma nutná pro přijetí stanov vyžaduje i na jejich změny.

Pro změnu stanov postačuje v souladu s ust. § 1206 odst. 2 OZ souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy vyšší počet hlasů.²⁹³ Podle předchozí právní úpravy se pro změnu stanov vyžadovala tříčtvrtinová většina.²⁹⁴

Společně se zákonem o vlastnictví bytů bylo zrušeno i nařízení vlády č. 371/2004 Sb., tedy vyvstala otázka, zda se může společenství vlastníků jednotek vzniklé před účinností platného občanského zákoníku, které nepřijalo stanovy vlastní i po jeho účinnosti nadále řídit vzorovými stanovami? Vzhledem k tomu, že by se tato společenství vlastníků ocitla dnem účinnosti platného občanského zákoníku ve vakuu, přijal KANCL výkladové stanovisko, podle něhož mohou tato společenství vlastníků i po nabytí účinnosti platného občanského zákoníku nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., neboť tyto vzorové stanovy²⁹⁵ se staly součástí vnitřních právních poměrů těchto společenství vlastníků.²⁹⁶

²⁹¹ Blíže viz Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: www.mmr.cz. Citováno dne 15. 4. 2019.

²⁹² Podrobněji k výkladu právní formy stanov viz podkapitola 4.3.2.1 a 4.3.2.2. V ust. § 1200 odst. 3 if. chybí čárka nebo jiné oddělení před slovním spojením „ujednáním ve smlouvě o výstavbě“ stejně, jako je tomu např. v ust. § 1166 odst. 2 OZ, v němž chybí čárka za slovem správce ve slovním spojení „určí prohlášení správce pravidla“. Jedná se o legislativně technické chyby, které lze s odkazem na vyjádření K. Eliáše překonat při troše intelektuální námahy, s níž lze dovodit, jaký je skutečný obsah a smysl řečeného právního pravidla. ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11.

²⁹³ HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 811.

²⁹⁴ Ust. § 11 odst. 4 BytZ.

²⁹⁵ I tyto stanovy však byly podřízeny režimu ust. § 3041 odst. 2 OZ.

²⁹⁶ Výkladové stanovisko č. 10 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - vzorové stanovy SVJ po účinnosti OZ. Citováno dne 30. 3. 2019. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

4.4.1 Obsahové náležitosti stanov

Platný občanský zákoník se inspiroval co do obsahových náležitostí stanov nejen obecnou úpravou zákona o vlastnictví bytů, ale především vzorovými stanovami. Nově však stanovil určité povinnosti, které dříve nebyly vyžadovány. Novotou naopak není, že obsahové náležitosti stanov lze dělit na obligatorní a fakultativní. Ve stanovách může být určena např. jiná cena movité věci, o jejímž nabytí, zcizení nebo zatížení může rozhodovat statutární orgán nebo jiná hodnota nákladů přepočtených na jednotku na opravu nebo stavební úpravu společných částí nemovité věci, o nichž může rozhodovat statutární orgán, než stanoví zvláštní právní předpis.²⁹⁷ Naopak stanovy mohou vyloučit např. právo vlastníka jednotky rozdělit své právo k jednotce na spoluvlastnické podíly (podíly ideální).²⁹⁸

Podle platného občanského zákoníku je třeba ve stanovách uvést:

1. Název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo.

Název musí být určitý a jednoznačný, nesmí být klamavý, ani v rozporu s dobrými mravy. Název musí být zvolen tak, aby byl způsobilý odlišit společenství vlastníků od ostatních právnických osob, a to povinným dodatkem o právní formě a dalšími prvky, jako je kmen názvu a další fakultativní dodatky. Požadavek odlišitelnosti názvu je směřován především vůči třetím osobám, přičemž kritériem je, jak název vnímá běžná třetí osoba.²⁹⁹

Zákonodárce svým požadavkem na obsah sousloví „společenství vlastníků“ sledoval zájem veřejnosti na tom, aby věděla, o jaké společenství se jedná. O tom, že se jednalo o přehnané opatření, svědčila svého času snaha (již překonaná - lhůta uplynula, názvy byly přizpůsobeny) zařadit do novely platného občanského zákoníku přechodné ustanovení, podle něž by společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014 nemusela přizpůsobovat svůj název, a to

²⁹⁷ Blíže viz ust. § 13 odst. 1 a 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²⁹⁸ Ust. § 1185 odst. 1 OZ.

²⁹⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 780.

s odůvodněním, že i slovo „společenství“ nenechávalo veřejnost na pochybách o tom, o jaké společenství se jedná.³⁰⁰

Společenství vlastníků vzniklá podle dřívější právní úpravy, podle níž postačovalo uvedení slova „společenství“, musela svůj název přizpůsobit požadavkům platného občanského zákoníku do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy do 31. 12. 2015.³⁰¹ Tento požadavek se netýkal všech společenství vlastníků, neboť řada společenství i tak zvolila sousloví „společenství vlastníků“.

Lze také poznamenat, že vznik společenství vlastníků ze zákona podle dřívější právní úpravy mělo za následek, že společenství vlastníků nemělo v okamžiku svého vzniku název a sídlo, což bylo předmětem kritiky.³⁰²

2. Sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.

Sídlo společenství vlastníků má být určeno především v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo a není-li to možné, lze si zvolit sídlo na jiném vhodném místě (např. v místě bydliště nebo sídla člena statutárního orgánu).³⁰³ Z obecné úpravy právnických osob plyne požadavek, aby zakladatelské právní jednání uvedlo u právnických osob, které se zapisují do veřejného rejstříku, název obce. Uvedení sídla v domě tento požadavek rozvíjí a směřuje k tomu, aby byla do rejstříku společenství vlastníků zapsána plná adresa sídla.³⁰⁴

3. Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek (staronově) a způsob jejich uplatňování (nově).

Jedná se o práva vlastníků jednotek ve vztahu ke společenství vlastníků, a to práva bytových spoluvlastníků jako taková, upravená v ust. § 1175 až § 1184 OZ, práva a povinnosti plynoucí ze zákona, které stanovy rozvíjejí, dále práva a povinnosti založené jen stanovami.

³⁰⁰ Viz pracovní verze návrhu zákon, kterým se mění zákon č. 89/20013 sb. ze dne 17. 8. 2014.

³⁰¹ Ust. § 3042 OZ.

³⁰² Blíže viz VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, č. 10, str. 442.

³⁰³ K určení sídla společenství vlastníků a jeho názvu se vyjádřil i Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku 7 Cmo 956/2000 v tom smyslu, že sídlo právnické osoby musí být natolik určité, aby bylo možné zcela jednoznačně určit místo, 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.

³⁰⁴ Shodně HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 780.

Nelze také zapomenout na práva vlastníků jednotek jako členů nejvyššího orgánu při uplatňování svých hlasů.

4. Určení orgánů, jejich působnosti (staronově) a určení počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení (nově).

Podle zákona o vlastnictví bytů byly orgány společenství vlastníků shromáždění vlastníků (nejvyšší orgán) a výbor společenství vlastníků nebo pověřený vlastník (výkonný volený orgán), případně další orgány určené ve stanovách.³⁰⁵ Vzorové stanovy jako výkonný orgán uváděly výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člena společenství pověřeného funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor.³⁰⁶

Zákon o vlastnictví bytů v ust. § 9 odst. 7 písm. b) normoval, že jedním z orgánů společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění vlastníků jednotek pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“). Předmětem diskuse byla otázka, zda se požadavek, aby pověřeným vlastníkem byl výlučně vlastník jednotky, vztahuje bez dalšího i na členy výboru? Zákon tak de lege lata nestanovil. Jistá vodítka poskytovaly vzorové stanovy, které stanovily, že členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být jen fyzická osoba (ke dni volby starší 18 let³⁰⁷ a způsobilá k právním úkonům), která je členem nebo společným členem (manžel/manželka) společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství.³⁰⁸

Na tuto věc existovaly dva názorové proudy. Jeden se opíral o argument, že vyplýval-li ze zákona o vlastnictví bytů jednoznačný požadavek, aby pověřený vlastník byl vlastník jednotky, pak by nebylo v souladu se smyslem tohoto zákona, pokud by se na členy výboru stejný požadavek nevztahoval. Zastáncem tohoto názoru byl například *T. Dvořák*, i když připouštěl, že bylo lze polemizovat o racionalitě této úpravy, uváděl příklady ze zahraničí, které nabízely opačné řešení, naznačoval, že (tehdy) připravovaný nový zákon o vlastnictví bytů

³⁰⁵ Ust. § 9 odst 7 BytZ.

³⁰⁶ Čl. VI. odst. 1 b) nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

³⁰⁷ Srov. § 8 odst. 2 ObčZ (i osoba starší 16 let, která uzavřela manželství).

³⁰⁸ Další omezení plyne z neslučitelnosti výkonu funkce (člena) statutárního orgánu s členstvím v jiném voleném orgánu (kontrolní komise/revizor). V poslední řadě člen voleného orgánu, tedy i statutárního orgánu, nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel/manželka je již členem jiného voleného orgánu společenství (článek VI odst. 3 vzorových stanov).

s touto možností kalkuluje.³⁰⁹ Druhý názorový proud argumentoval neexistencí výslovného ustanovení v zákoně - odkazoval na vzorový charakter vzorových stanov s tím, že přijetím vlastních stanov, které by nevázaly statutární orgán nebo jeho člena na vlastnictví jednotky, se závaznost konkrétního ustanovení vzorových stanov vylučuje. *J. Fiala* také upozorňoval, že zákon o vlastnictví bytů neobsahoval omezení, podle kterého by členem výboru mohl být jen vlastník jednotky a dodával, že vzorové stanovy dokonce připouštěly, aby se členem výboru stal nikoliv vlastník jednotky, ale jeho zmocněný zástupce, pokud byla tímto vlastníkem právnická osoba. Naopak tato právnická osoba byla z členství ve výboru dle vzorových stanov vyloučena, i když uvedené omezení zákon o vlastnictví bytů nestanovil. Přesto však doporučoval jako nejméně riskantní úpravu, podle které mohli být členy výboru jen vlastníci jednotek, ať už osoby fyzické nebo právnické.³¹⁰

K položené otázce se negativně vyjádřil také Nejvyšší soud a vyložil, že kdyby měl zákonodárce skutečně v úmyslu, aby se členy výboru společenství vlastníků mohli stát - slovy dovolatele - „profesionálové“, kteří mají potřebné vzdělání a schopnosti pro správu domů, avšak nejsou vlastníky jednotek, bylo by nelogické, aby zároveň neumožnil společenství vlastníků jednotek, aby byl takový „profesionál“ zvolen jednočlenným statutárním orgánem. Což zjevně zákon nepřipouští, když pověřeným vlastníkem může být podle výslovné zákonné dikce jen vlastník jednotky.³¹¹

K této problematice poskytla velmi podrobný výklad také autorka této práce a s ohledem na vyslovené závěry se přiklání k opačnému závěru, než výše prezentovanému; upozorňovala na problematičnost získávání vlastníků jednotek k výkonu funkce člena výboru³¹², také předesílala úmysl tvůrců tehdy připravované nové právní úpravy, který se

³⁰⁹ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 333-334.

³¹⁰ FIALA, J. In FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 102.

³¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2014, spis. zn: 29 Cdo 653/2012. Také Vrchní soud v Praze v usnesení ze dne 8. 9. 2011, spis. zn. 7 Cmo 323/2011 shledal, že členem výboru může být jen vlastník jednotky, který je zároveň členem předmětného společenství vlastníků.

³¹² Požadavek praxe byl zřejmý ... do rejstříku společenství byla zapisována i společenství, která volila ve vlastních stanovách úpravu, která připouštěla za člena výboru jinou osobu než vlastníka jednotky.

nakonec uskutečnil, o čemž svědčí úprava obsažená v platném občanském zákoníku, jež nepodmiňuje, tedy nelimituje členství ve statutárním orgánu vlastnictvím jednotky.³¹³

Platná právní úprava přinesla u orgánů společenství vlastníků několik změn. Statutární orgán (orgán volený) je buď výbor, jako orgán kolektivní, neurčí-li stanovy, že jím je předseda společenství vlastníků (tento pojem nahrazuje pojem pověřený vlastník), jako orgán jednočlenný. Dřívější akceptované alternativní určení statutárního orgánu ve stanovách je nově nepřípustné; statutární orgán musí být určen přesně, aby bylo vůči třetím osobám postaveno na jisto, kdo konkrétně za právnickou osobu jedná.

Nově může být členem voleného orgánu společenství i ten, kdo nevlastní v domě žádnou jednotku, tedy profesionál. Musí však být plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.³¹⁴ Zákonodárce tím reagoval na neutěšený stav způsobený předchozí právní úpravou, v jejímž důsledku se museli členové výboru nebo pověřený vlastník rekrutovat výlučně z vlastníků jednotek. Na členy volených orgánů společenství vlastníků jsou nově kladeny větší nároky - svou funkci musí vykonávat s péčí řádného hospodáře, která se na ně podle předchozí právní úpravy nevztahovala. Podle vzorových stanov byl výbor alespoň tříčlenný³¹⁵ - cílem bylo poskytnout takovou konstrukci, která by vyhovovala jakémukoli společenství vlastníků, které nepřijalo vlastní stanovy. Jednou z nových povinností je určení přesného počtu členů volených orgánů, což je podstatnou skutečností pro určení, zda je daný orgán usnášeníschopný. Nepřípustné je určit počet členů volených orgánů jen minimálním počtem, tedy například určit, že výbor má nejméně tři členy. Povinnou součástí stanov je i určení funkčního období voleného orgánu. Každý volený orgán musí mít také stanoven způsob svolávání, jednání a usnášení.³¹⁶

5. Určení prvních členů statutárního orgánu.

Nově musí být konkrétní osoby, jež se stanou prvními členy statutárního orgánu spolu se vznikem společenství vlastníků, uvedeny již ve stanovách, neboť se po založení společenství vlastníků jednotek předpokládá jeho vznik a každá právnická osoba musí mít zřízen statutární

³¹³ Podrobněji viz DITMAROVÁ, M. Některé aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6.

³¹⁴ Ust. § 1205 odst. 2 NOZ k ust. § 6 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

³¹⁵ Čl. VIII odst. 6 nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

³¹⁶ Způsob usnášení je upraven výslovně pro shromáždění v ust. v § 1206 odst 2 OZ.

orgán za ni jednající. Smysl tohoto požadavku se projevuje například u založení společenství vlastníků jednotek, kde je správcem majoritní vlastník dle ustanovení § 1202 OZ a po vzniku společenství vlastníků jednotek předá správu statutárnímu orgánu, jehož první členové jsou určeni právě ve stanovách. Tato povinnost je obecnou povinností kladenou na zakladatelské právní jednání právnické osoby.³¹⁷ Také podle zákona o obchodních korporacích se vyžaduje určení prvních členů statutárního orgánu u společnosti s ručením omezeným, ovšem s tím rozdílem, že po vzniku společnosti jejím zápisem do obchodního rejstříku je možné tyto údaje ze společenské smlouvy vypustit.³¹⁸

6. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

Tato pravidla jsou primárně obsažena v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě a vznikne-li pak společenství, musí být tato pravidla obsažena i ve stanovách.

V případě zakládání společenství vlastníků přijetím stanov se souhlasem všech vlastníků, a to ve formě veřejné listiny, když se tato forma vyžaduje i pro změnu stanov, je důležité pečlivě zvážit každé pravidlo a upravit pouze pravidla podstatná, mezi členy společenství vlastníků nesporná.

Podle zákona o vlastnictví bytů byla pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku povinnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy.³¹⁹ Bylo zvykem, že některá pravidla týkající se zpravidla užívání společných částí (např. umístování vývěsek, pravidla pro úklid domu) se vyskytovala v tzv. domovních řádech.

7. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek (pravidla hospodaření).

Zákon nutně předpokládá, že společenství vytváří svůj rozpočet,³²⁰ tedy musí určit, podle jakých pravidel jej bude vytvářen. Ruku v ruce s tím jde i nutnost nastavení pravidel pro poskytování příspěvků na správu domu (stanovy mohou např. modifikovat pravidlo o výši příspěvku vlastníka jednotky na správu domu v ust. § 1180 OZ), jakož i pro hrazení cen služeb a pro způsob určení jejich výše. Na nastavení těchto procesů a na jejich výstupy pak navazuje

³¹⁷ Ust. § 123 odst. 1 OZ.

³¹⁸ Ust. § 146 odst. 2 a 3 zákona o obchodních korporacích.

³¹⁹ Ust. § 4 odst. 2 písm. h) BytZ.

³²⁰ Ust. § 15 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

rozhodování shromáždění o schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období, o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, o schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, dále i o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.³²¹ Dříve byla stanovena pouze povinnost určit způsob úhrady nákladů spojených se správou domu.

Je nutno rozlišovat mezi platbami, které jsou určeny na správu domu a mezi platbami, které jsou určeny na úhradu cen služeb, neboť tzv. příspěvky na správu domu jsou příjmem společenství vlastníků jednotek.³²²

8. Předmět činnosti

Předmět činnosti není sice uveden jako nezbytná náležitost stanov v ust. § 1200 OZ, ale nutnost jeho uvedení vyplývá z ust. § 120 odst. 1 a § 123 odst. 1 OZ, byť lze společenství vlastníků založit jen k naplňování zákonného účelu - zajišťování správy domu a pozemku.³²³

Výše uvedené náležitosti stanov jsou obligatorní a absence některé z nich by za situace, že by přesto společenství vlastníků vzniklo, mohla mít za následek jeho prohlášení soudem neplatným, pokud by shledal, že stanovy nemají náležitosti nezbytné pro právní existenci právnické osoby - společenství vlastníků. Všechny obligatorní náležitosti stanov zřejmě nelze považovat za ty, jež jsou zcela nezbytné pro právní existenci společenství vlastníků coby právnické osoby. Příkladem by mohla být absence některých členských práv nebo povinností vlastníků jednotek.³²⁴ Navíc prohlášení neplatnosti právnické osoby je až krajním řešením. Soud má povinnost poskytnout lhůtu ke zjednání nápravy, jedná-li se o takovou vadu stanov, kterou lze odstranit.³²⁵ Běžným mechanismem odstranění vady stanov je jejich změna

³²¹ Ust. § 1208 odst. d) a e) OZ.

³²² Ust. § 16 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

³²³ Stejný postup doporučuje HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 780. Dále také TRČKOVÁ, S., CELLAR, M. Stanovy společenství vlastníků jednotek - změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*, 2014. Dostupné z: www.bulletin-advokacie.cz.

³²⁴ Např. ust. § 212 odst. 1 zakládá povinnost člena korporace k loajalitě.

³²⁵ Ust. § 129 až § 131 NOZ.

v působnosti shromáždění.³²⁶ Jistě bude zajímavé sledovat, jak k výkladu pojmu „nezbytné náležitosti pro právní existenci právnické osoby“ přispěje rozhodovací praxe soudů.

4.4.2 Správa domu a pozemku

Obsahem stanov musí být mimo jiné také pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, když účelem společenství vlastníků je právě správa domu a pozemku - co se jí rozumí, normuje ust. § 1189 OZ. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Správa domu a pozemku je pak financována vlastníky jednotek. Ustanovení § 1180 OZ řeší povinnost přispívat dle velikosti podílu a dále rovnoměrně přispívat na vlastní činnost společenství vlastníků. Dále ustanovení § 1190 OZ stanoví povinnost hradit zálohy na služby³²⁷ (vedle práva vlastníka jednotky, aby mu zálohy byly společenstvím vlastníků vyúčtovány).

Správa domu a pozemku je neurčitým právním pojmem, který bude naplněn obsahem až dle konkrétní situace. Výklad tohoto pojmu usnadňuje nařízení vlády č. 366/ 2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále v této kapitole jen „nařízení vlády“) tak, že přibližuje, co lze podřadit pod správu domu a pozemku a člení správu na část provozně technickou a na část správní. Do části provozně technické je zařazen provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu pokud nejsou činnostmi svěřenými vlastníku jednotky, který je vykonává na vlastní náklady; revize technického vybavení domu; údržba pozemku a přístupových cest. Do části správní je zejména

³²⁶ Ust. § 1208 písm. a) NOZ.

³²⁷ Dle důvodové zprávy půjde o dodávku vody, plynu, energií nebo jiná plnění - úklid, provoz recepce, ostraha a jiné služby.

zařazeno zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, která vyplývá pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů (například daňových); stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku; činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv aj.

Omezený účel společenství vlastníků omezuje i okruh smluv, které může společenství vlastníků sjednávat. Lze tak podle nařízení vlády sjednávat smlouvy zejména k zajištění činností spojených se správou domu a pozemku; k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo; k pojištění domu; k nájmu společných částí domu; k zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

Uvedené potvrzuje, že činnost společenství vlastníků je omezena právě a pouze na správu domu a pozemku, a stejně tak je omezena možnost společenství vlastníků nabývat práva a zavazovat se k plnění povinností.

Společenství vlastníků může v rámci tohoto omezení nabývat nemovitosti, a to jak pozemky³²⁸, tak i stavby a jednotky; pochopitelně i věci movité. Může se také stát úvěrovým dlužníkem, pokud je úvěr čerpán na správu domu.³²⁹

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku uvádí, že majetkem společenství vlastníků jsou zejména příjmy z příspěvků na správu, výnosy z majetku společenství, včetně úroků z vkladů na účtech, přijatá sankční plnění, jako jsou např. úroky z prodlení při platbách příspěvků na správu domu nebo úhradách za služby, smluvní pokuty za porušení povinností

³²⁸ Například Vrchní soud v Praze ve věci vedené pod spis. zn. 11 Cmo 212/2005 vyjádřil právní názor, že nabytí vlastnického práva k pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem pro účely oprav domu spadá pod pojem správa domu.

³²⁹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. K tématu i autorka této práce DITMAROVÁ, M. Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2012, č. 8, s. 369-376.

ujednaných společenstvím s třetími osobami apod. S tím opět koresponduje výčet možných příjmů společenství vlastníků uvedený v nařízení vlády.

Toto nařízení vlády také negativně určuje, že příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků a uvádí opět neuzavřený výčet; zejména se jedná o nájemné z pronájmu společných částí domu; úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování; příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. Tyto příjmy budou příjmem vlastníků jednotek, kteří s ním mohou naložit podle svého, třeba i ve prospěch společenství vlastníků.³³⁰

Nařízení vlády rozvíjí ust. § 1180 odst. 2 OZ, když uvádí příklady dalších nákladů³³¹ vlastní správní činnosti, a to náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek; náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo; na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy; náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné; náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Škála činností, které společenství vlastníků zajišťuje je nepřeborná a přináší řadu problematických situací. Jednou z přetrvávajících palčivých otázek je, jak co nejefektivněji postupovat proti neplatičům za dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v případech, kdy je společenství vlastníků zajišťuje z titulu ujednání společenství vlastníků jednotek s vlastníky jednotek nebo z rozhodnutí společenství vlastníků.³³²

³³⁰ Shodně FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

³³¹ Konkrétní náklady vlastní správní činnosti podle ust. § 1180 odst. 2 OZ jsou náklady na odměňování osoby, která spravuje dům, nebo členů jejích orgánů a na vedení účetnictví.

³³² Ust. § 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

V této souvislosti se v praxi objevila otázka legitimacy přerušeni dodávek služeb vlastníkům jednotek - neplatičům.

V případě, že závazek je mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek založen smluvně, lze uvažovat o přerušeni dodávek služeb spojených s užíváním bytu. Z obecné úpravy závazků v občanském zákoníku plyne, že smluvní strana (společenství vlastníků) může za splnění zákonných předpokladů (nezaplacení záloh) odepřít plnění (poskytování služeb), jelikož závazek mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek je takovým závazkem, kdy obě strany jsou současně věřiteli i dlužníky. Právu vlastníka jednotky na poskytování služeb odpovídá pak povinnost společenství vlastníků tyto služby poskytovat a povinnosti vlastníka jednotky platit zálohy na služby odpovídá právo společenství vlastníků placení záloh na služby požadovat.

Je-li zajištění dodávek služeb společenstvím vlastníků založeno rozhodnutím společenství vlastníků, je ideální, pokud stanovy určují, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno dodávky služeb neplatiči přerušit, v opačném případě je situace složitější. Právo člena na poskytování služeb a jeho povinnost platit zálohy na služby je součástí práv a povinností vlastníků jednotek jako členů společenství vlastníků, tj. součástí jejich podílů ve společenství vlastníků. Předmětné rozhodnutí společenství vlastníků může bezpochyby obsahovat podmínku řádného placení záloh na poskytované služby, tj. může počítat s možností přerušit poskytování služeb v případě neplacení záloh. Nicméně i v případě, že rozhodnutí společenství vlastníků tuto možnost neobsahuje, i tak by společenství vlastníků mělo mít možnost poskytování služeb odepřít, a to v souladu s ust. § 8 a § 545 OZ.³³³ Bylo-li totiž rozhodnutí společenství přijato za účinnosti platného občanského zákoníku, je na místě vycházet z ust. § 545 OZ, podle kterého právní jednání (tedy i rozhodnutí společenství vlastníků) vyvolává nejen právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, ale i právní následky plynoucí z dobrých mravů. Bylo by beze sporu nemravné, pokud by vlastník jednotky mohl odebírat služby spojené s užíváním jednotky, aniž by za ně musel platit a mohl by tak zneužívat ostatní členy společenství vlastníků, kteří by zálohy na služby řádně platili. V konečném

³³³ V tomto kontextu by bylo snad možno považovat pravidlo o možnosti pozastavit poskytování služeb při neplacení záloh za implicitní obsah rozhodnutí společenství vlastníků. Tento názor prezentoval R. Pelikán, toho času ministr spravedlnosti. Stanovisko MS ze dne 23. 7. 2015, čj. MSP-657/2015-LO-SP/3. Dostupné z: www.justice.cz nebo www.seitlova.cz. Citováno dne 28. 12. 2016.

důsledku by bylo možné označit výkon práva na odběr služeb v případě jejich neplacení za zjevné zneužití takového práva, které dle ust. § 8 OZ nepoživá právní ochrany. Přičemž toto pravidlo lze uplatnit na práva a povinnosti, jež se jinak posuzují dle dříve platných právních předpisů.

S touto problematikou bezprostředně souvisí obtížná, často dokonce nemožná vymahatelnost pohledávek vůči vlastníků jednotek jako dlužníkům, neboť společenství vlastníků (bytové družstvo zrovna tak) nemá přednostní právo při uspokojování pohledávek v exekučním ani insolvenčním řízení. Dobytnost pohledávky se dále ztěžuje v případech, kdy má dlužník více věřitelů, byť s nepřednostními pohledávkami, což není neobvyklé, zejména v souvislosti s častým financováním bydlení na úvěr.

Případnou finanční ztrátu do výše nevyhozené pohledávky nesou všichni členové společenství vlastníků. Této povinnosti se nemohou zprostit a v konečném důsledku každý člen ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Dodatečná platební povinnost tak může ukázněně členy společenství vlastníků přivést do tíživé sociální situace. Navíc více dlužníků v domě může vyvolat riziko úpadku nebo odpojení celého domu od dodávek energií.

Případné přerušení dodávek služeb vlastníkovu jednotky, který neplatí, situaci nevyřeší. Účelem je ukončit zvyšování dluhu až v situaci, kdy dluh z titulu neplacení těchto služeb vlastníkem jednotky již vznikl a dále vzniká.

Domůže-li se společenství vlastníků svého nároku z pohledávky pravomocně u soudu a v exekuci - vyčerpá všechny možné právní instrumenty k jejímu vymožení³³⁴ a je jen v moci zákonodárce, aby tyto instrumenty posílil např. zavedením zástavního práva k jednotce a zařazením pohledávek společenství vlastníků za vlastníky bytů vznikajících při užívání bytu mezi přednostní pohledávky. Tento požadavek je legitimní, neboť současný stav znemožňuje nejen vlastníků jednotek, jejichž členství ve společenství vlastníků je nucené, efektivně chránit jejich práva a oprávněné zájmy, ale i společenství vlastníků zajišťovat řádně správu domu a pozemku.

³³⁴ Proces nuceného prodeje jednotky vlastníka, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek podle ust. § 1184 OZ je zdlouhavý a těžkopádný a činí platnou právní úpravu v podstatě nepoužitelnou, blíže viz kapitola 5.8.

Zákonodárce svůj úmysl, vyvarovat společenství vlastníků podnikatelskému riziku, vtělil do ust. § 1194 odst. 1 OZ. Společenství vlastníků je zapovězeno podnikání či účast na podnikání,³³⁵ na rozdíl od spolku (byť spolek nemůže podnikat neomezeně - je v podnikání omezen účelem podpory své hlavní činnosti).³³⁶ Možným následkem porušení tohoto zákazu, je neplatnost právního jednání. V ust. § 1194 odst. 2 OZ není následek rozporu právního jednání se zákonem stanoven, tedy nastupuje generální klauzule obsažená v ust. § 588 odst. 1 OZ, podle níž je neplatné takové právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje (to znamená, že právní jednání není neplatné pouze proto, že odporuje zákonu, ale musí to vyžadovat smysl a účel zákona, který byl porušen). I ve vztahu k právnímu jednání společenství vlastníků lze souhlasit s *J. Handlarem*, že v konkrétním případě bude nezbytné za pomoci teleologického výkladu posoudit, zda smysl a účel zákona vyžaduje, aby dané právní jednání bylo relativně či absolutně neplatné a bude-li možno učinit závěr, že smysl a účel daného zákona může být naplněn, aniž by bylo nutné považovat právní jednání za neplatné, nelze závěr o neplatnosti takového právního jednání učinit.³³⁷ Při posuzování právního jednání společenství vlastníků však nelze přehlédnout, že vlastníci jednotek nejsou účastníky takového právního jednání. Tedy uplatnění námítky neplatnosti takového právního jednání, jako osoby, jejichž zájmy byly porušeny vadou právního jednání v intencích ust. § 586 odst. 1 OZ, bude obtížně, ovšem ne nemožné.³³⁸ Někteří autoři vyslovují absolutní neplatnosti právního jednání společenství vlastníků v rozporu se zákazem podnikat nebo se na něm podílet, a to bez dalšího.³³⁹

V této souvislosti je vhodné upozornit, že platný občanský zákoník výslovně určuje, že k právnímu jednání, jímž společenství vlastníků zajistí dluhy jiné osoby, se nepřihlíží, tzn. je

³³⁵ Podnikání je definováno v ust. § 420 OZ jako samostatný výkon výdělečné činnosti prováděné živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.

³³⁶ Ust. § 217 OZ.

³³⁷ HANDLER, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2081, 2121.

³³⁸ J. Handler připouští, že vedle účastníka právního jednání, jehož zájmy porušuje vada právního jednání a neplatnost (relativní) je stanovena na jeho ochranu, to může být i osoba třetí, byť výjimečně. HANDLER, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2083.

³³⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J., NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 763.

jednáním nicotným (zdánlivým).³⁴⁰ Stejně tak by tomu bylo v případě, kdyby se společenství vlastníků sdružené s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo jako člen právnické osoby sdružující společenství vlastníků (event. jiné osoby dle ust. § 1197 OZ) zavázalo podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit. Diskutovanou otázkou zůstává, zda je v souladu se zákonem převzetí úvěru, poskytnutého původnímu vlastníku domu ještě před vznikem společenství vlastníků. Spornost vyvolává převzetí financování nákladů vynaložených původním vlastníkem před vznikem společenství vlastníků. Podle *T. Dvořáka* společenství vlastníků nebylo nikdy způsobilé k převzetí ručení za dluhy vlastníků jednotek a třetích osob.³⁴¹ K převzetí úvěru se spíše skepticky vyjadřuje také *M. Novotný*.³⁴² Nepřispěje-li k řešení novelizace, bude nutné sledovat soudní praxi.

O tom, že výklad pojmu správa domu a pozemku může být v konkrétním případě velmi komplikovaný, svědčí i problematika plátcovství daně z přidané hodnoty ve vztahu ke společenství vlastníků, resp. posouzení, zda společenství vlastníků uskutečňuje ekonomickou činnost a jaký charakter mají příjmy, plynoucí na jeho účty. Lze mít za to, že společenství vlastníků není osobou povinnou k dani z přidané hodnoty, je pouze subjektem (správcem), který vzniká, aby usnadnil běžnou správu společné věci v případě bytového spoluvlastnictví, avšak ve věcech, které již běžnou správu překračují, by si měli spoluvlastníci řešit sami; společenství vlastníků v roli osoby povinné k dani ve vztahu k vlastním členům, by bylo v rozporu se samotným účelem a podstatou společenství vlastníků.³⁴³

Pozornosti odborné veřejnosti neuniklo, že platný občanský zákoník již neupravuje oproti zákonu o vlastnictví bytů možnost pronájmu společných prostor. Dovozuje se, že jde o účel, neboť pronájem není činností spojenou se správou domu a pozemku a do budoucna by jej měli spoluvlastníci řešit skrze ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.³⁴⁴ Nařízení vlády možnost pronajmout společné části domu obsahuje, stejně tak možnost provozovat technické

³⁴⁰ Ust. § 1195 odst. 2 NOZ k ust. § 554 NOZ.

³⁴¹ DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: C. B. Beck, 2007, s. 255.

³⁴² NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 766.

³⁴³ K nastíněné problematice podrobně FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 2. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

³⁴⁴ KABELOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 205.

zařízení za úplatu od třetích osob (například kotelny), avšak vyjímá tyto příjmy z příjmů společenství a považuje je za příjmy jednotlivých spoluvlastníků. To nasvědčuje možnosti pojmout nájem společných částí pod správu domu a pozemku, čemuž se ostatně nebrání ani odborná literatura;³⁴⁵ jinak tomu ovšem bude s nájmem bytů patřících všem vlastníkům jednotek oproti možnosti dané ust. § 9a odst. 1 písm. c) BytZ; toto oprávnění bylo kritizováno zejména proto, že se nejednalo o typickou správu domu a pozemku.³⁴⁶ Nový občanský zákoník vymezuje správu domu a pozemku také negativně - správou není to, co náleží vlastníkovu jednotky, tedy svobodná správa bytu podle ust. § 1175 odst. 1 NOZ, což pochopitelně platí i pro spoluvlastníky.³⁴⁷

Lze tedy shrnout, že společenství vlastníků je oprávněno jednat jen v rámci zákonného účelu, a to jak navenek, tak dovnitř společenství.³⁴⁸ Veškerá činnost společenství musí směřovat k naplnění účelu, kterým je správa domu a pozemku, respektive jejich společných částí.³⁴⁹ Nový občanský zákoník také zdůrazňuje, že i samotné nabývání majetku a nakládání s ním je omezeno účelem společenství vlastníků a odborná literatura to doplňuje, že společenství vlastníků není vlastníkem ani spoluvlastníkem domu, nemusí mít žádné jmění, a přesto vystupuje při výkonu a zajišťování správy společných částí domu svým jménem a na vlastní účet. Činnost a hospodaření se prioritně týká společných částí domu a nikoli hospodaření s vlastním majetkem společenství vlastníků, které může být odvozeno pouze od uvedené hlavní činnosti.³⁵⁰ Činnost společenství vlastníků by měla být pouze nutná a účelná, neboť nucený vznik společenství vlastníků má za následek praktické omezení výkonu vlastnického práva vlastníků jednotek. Od této činnosti se také odvíjí příjmy a výdaje společenství vlastníků.

³⁴⁵ Shodně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 752. Také FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

³⁴⁶ Např. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 253.

³⁴⁷ Shodně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 752.

³⁴⁸ Viz ust. § 1196 NOZ.

³⁴⁹ E. Kabelová a P. Schödelbauerová přirovnávají výkon správy k domu a pozemku k výkonu správy prosté, která je upravena v ust. § 1405 NOZ, v němž je stanoveno, že kdo vykonává prostou správu cizího majetku, činí vše, co je nutné k jeho zachování. KABELOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 171.

³⁵⁰ KABELOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 204.

Otázkou zůstává, zda pod pojem správa domu a pozemku lze podřadit i činnost, která sice není zcela nezbytná, avšak z hlediska hospodaření účelná, a jež by mohla být zdrojem prostředků využitelných ke správě domu a pozemku (část vnějšího pláště domu lze např. využít k umístění reklamy, střechu k umístění vysílače; společná technická zařízení mohou být za úplatu poskytována k využití osobám odlišným od spoluvlastníků). Společenství vlastníků je svým způsobem specifickým typem správce společné věci a vystupuje v pozici příkazníka, a pokud si vlastníci jednotek neujednají jinak, vykonává běžnou správu věci. Společenství vlastníků má oproti typickému správci jistá specifika, ale podstata jejich činnosti je stejná (jak společenství vlastníků, tak standardní správce inkasují výtěžky ze své činnosti a tyto poté předávají vlastníkům jednotek/spoluvlastníkům, když u společenství vlastníků je tento fakt zdůrazněn i v nařízení vlády). Základním rozdílem však zůstává, že společenství vlastníků je tím, komu (ač ne přímo zákonem, ale nařízením vlády) je uloženo, aby uzavíralo i příslušné smlouvy; je tedy subjektem právních vztahů, avšak reálným příjemcem a poskytovatelem plnění jsou vlastníci jednotek. Vlastníci jednotek nemají přímou možnost ve věcech správy domu a pozemku vystupovat tak, jako běžní spoluvlastníci, když jejich vlastnické právo je omezeno existencí společenství vlastníků, jemuž je však podnikání oproti běžným spoluvlastníkům zapovězeno. V širším kontextu je účelem bytového spoluvlastnictví a zajištění správy domu a pozemku skrze společenství vlastníků uspokojování bytových potřeb vlastníků jednotek provázaných vlastnictvím jednotek v jednom domě, proto je na místě nepodnikat jednání hraničící s podnikáním.

4.4.3 Přizpůsobení stanov platnému občanskému zákoníku

Právní povaha právnických osob (tedy rovněž společenství vlastníků) se řídí ustanoveními platného občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti.³⁵¹ Platným

³⁵¹ Ust. § 3041 odst. 1 OZ.

občanským zákoníkem se tak řídí nejen společenství vlastníků vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013.

Na tato společenství vlastníků se vztahovala úprava obsažená v přechodném ust. § 3041 OZ, tedy i povinnost přizpůsobit stanovy do 31. 12. 2016³⁵² a doručit je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků, neboť ustanovení stanov společenství vlastníků, která odporovala donucujícím ustanovením občanského zákoníku, pozbyla závaznosti dnem 1. 1. 2014.

Nesplnění této povinnosti právnickou osobou obecně bylo možno v krajním případě sankcionovat (vedle uložení peněžité pokuty) až jejím zrušením a nařízením její likvidace, a to soudem na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která by na tom osvědčila právní zájem tehdy, pokud by právnická osoba nesplnila tuto povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou by jí ke splnění této povinnosti stanovil rejstříkový soud.³⁵³

Zákon o vlastnictví bytů spojoval zánik³⁵⁴ společenství vlastníků se zánikem domu nebo s projevem vůle buď všech vlastníků jednotek v domě v podobě dohody ve formě notářského zápisu o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví domu, které vzniklo vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí (velikost spoluvlastnických podílů na domě se rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu), anebo jediného vlastníka všech jednotek v domě v podobě prohlášení ve formě notářského zápisu o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví domu, které taktéž vzniklo vkladem vlastnického práva podle tohoto prohlášení do katastru nemovitostí.

Společenství vlastníků vznikalo ze zákona. Zrušil-li by soud společenství vlastníků jednotek přesto, že by byly zachovány zákonné požadavky, na základě nichž vzniklo, šlo by o rozhodnutí contra legem. Pokud bychom se touto sankcí zabývali, pak nelze přehlédnout, že

³⁵² Bytová družstva měla povinnost přizpůsobit své stanovy do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích, tedy do 30. 6. 2014.

³⁵³ Dle ust. § 104 zákona o veřejných rejstřících může předseda senátu uložit pořádkovou pokutu zapsané osobě tehdy, jestliže neuposlechla výzvy rejstříkového soudu, aby mu sdělila skutečnosti nebo předložila listiny potřebné k rozhodnutí v řízení zahájeném bez návrhu nebo aby mu předložila listiny, které podle tohoto nebo jiného zákona mají být založeny do sbírky listin; pořádkovou pokutu lze uložit do výše 100 000 Kč.

³⁵⁴ Stejný závěr vyslovil Vrchní soud v Praze ve svém usnesení ze dne 15. 1. 2008, spis. zn. 7 Cmo 131/2007, když konstatoval, že společenství vlastníků zaniká jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 15 BytZ, nezaniká zánikem některého z předpokladů jeho vzniku uvedených v ust. § 9 odst. 3, 4 BytZ.

u společenství vlastníků jednotek nebylo možno provést likvidaci³⁵⁵ a s ohledem na výše uvedené se lze domnívat, že zrušení³⁵⁶ společenství vlastníků vzniklého podle dřívější právní úpravy by muselo doprovázet ruku v ruce i zrušení vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu a vznik spoluvlastnictví domu.³⁵⁷

4.5 Orgány právnické osoby

Jsou to členové orgánů právnické osoby, kdo v právnické osobě rozhodují a nahrazují její vůli. Je to projev promítnutí teorie fikce, na níž je vybudována právní úprava právnických osob v platném občanském zákoníku. V jakém rozsahu a jakým způsobem rozhodují členové statutárního orgánu za právnickou osobu, určuje zákon, případně zakladatelské právní jednání.

Právnická osoba má právní osobnost, ale nemá svéprávnost. Vůli mohou projevit pouze členové orgánů právnické osoby konstituovaných na základě zákona, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo zakladatelského právního jednání, a následně je tato vůle přičítána právnické osobě, přičemž členové orgánů právnické osoby jednají toliko jako její zástupci. Podle předchozí koncepce platilo, že právnická osoba sama jednala - měla způsobilost k právním úkonům a členové statutárního orgánu (např. členové představenstva ust. § 191 ObchZ) nebo statutární orgán (jednatel nebo jednatele ve společnosti s ručením omezeným podle ust. § 133 ObchZ) jednali jménem právnické osoby (jejich jednání bylo přímým jednáním právnické osoby).³⁵⁸

³⁵⁵ Podrobněji k závěru, že u společenství vlastníků vzniklých podle dřívější právní úpravy neprobíhá likvidace se vyjádřil také Vrchní soud v Praze v usnesení ze dne 15. 1. 2008, spis. zn. 7 Cmo 131/2007, když konstatoval, že společenství vlastníků vzniklé podle dřívější právní úpravy zaniká bez likvidace jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 15 BytZ, nezaniká zánikem některého z předpokladů jeho vzniku uvedených v ust. § 9 odst. 3, 4 BytZ. Nová právní úprava vylučuje likvidaci společenství vlastníků výslovně v ust. § 1216 OZ.

³⁵⁶ Jak se podává z usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 1. 2008, spis. zn. 7 Cmo 131/2007, nebylo podle dřívější právní úpravy možné společenství vlastníků zrušit ani likvidovat, stejně jako u něj nepřicházelo v úvahu založení. Ust. § ust. § 9 odst. 15 BytZ bylo speciální ustanovení dopadající na společenství vlastníků, podle nějž nepřechází jeho zániku zrušení ani likvidace, když na základě zákonem stanovených skutečností dochází přímo k zániku společenství vlastníků. Ohledně jmění dochází k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství vlastníků.

³⁵⁷ Obdobnou úvahu lze přiměřeně vztáhnout i na případ zrušení právnické osoby podle ust. § 172 OZ, a to i za situace, že by se uvažovalo o zrušení společenství vlastníků vzniklého podle nové právní úpravy, když i existence těchto společenství vlastníků je nucená s výjimkou případu upraveného v ust. § 1199 OZ.

³⁵⁸ Např. ust. § 13 odst. 1 ObchZ.

Důvodová zpráva uvádí, že platný občanský zákoník vychází z pojetí, že i unipersonální orgán právnické osoby má člena, tedy postačí obecné označení člen orgánu právnické osoby namísto označení orgán právnické osoby nebo jeho člen, tak jak tomu bylo podle předešlé právní úpravy. Proti dikci zákona, jako dikci stylisticky chybné, se ohrazuje T. Dvořák s tím, že je třeba důsledně rozlišovat mezi monokratickým orgánem, jenž nemá člena (jediná osoba zde není členem, nýbrž orgánem), a kolektivním orgánem, jenž dva nebo více členů má. Opačný názor zastává J. Holejšovský - v tom, že jediný člen není nikdy sám orgánem právnické osoby, nevidí ani stylistické pochybení.³⁵⁹

Každé vyjádření pojmu orgán v jeho abstraktním smyslu je problematické. Pojem orgán lze v jeho přeneseném smyslu charakterizovat jako jeden funkční celek; ať už jej tvoří a jeho funkci zajišťuje více osob nebo osoba jediná, pořád se jedná o jeden funkční celek - orgán, tedy se mi jeví bližší koncepce, že orgánem jsou všichni jeho členové jako celek, pak orgán má členy, nebo orgánem je jeho člen, pak orgánem je sám jeho člen. Jádro problému vidím v tom, že jazyk neposkytuje adekvátní výrazové prostředky. Domnívám se, že i přes úsilí zákonodárce vyjádřit zvolenou koncepci jazykově čistě, nelze toho zcela dosáhnout.

Zákonodárce pozměnil koncepci a zjednodušil terminologii, tato změna se však co do jazykového způsobu vyjádření nepromítla důsledně do dalších právních předpisů. Podle zákona o obchodních korporacích je statutárním orgánem osobní společnosti každý její společník a společnosti s ručením omezením každý jednatel, neurčí-li společenská smlouva, že více jednatelů tvoří kolektivní orgán.³⁶⁰ Správní řád sice díky odkazu na úpravu v občanském soudním řádu správně „uvádí“, že za právnickou osobu jedná člen statutárního orgánu,³⁶¹ avšak zcela terminologicky nesprávně uvádí, že *úkony jsou činěny jménem* právnické osoby.³⁶²

Svůj význam má rozlišení členů orgánů právnické osoby na členy voleného orgánu, kteří jsou členy určitého voleného orgánu právnické osoby na základě jmenování, zvolení nebo jiného povolání a na ostatní členy, kteří jsou členy určitého orgánu právnické osoby z důvodu svého členství v této právnické osobě (např. členové spolku a společenství vlastníků), neboť

³⁵⁹ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 497. HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1- 654). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 777.

³⁶⁰ Blíže viz ust. § 44 odst. 4, 5 zákona o obchodních korporacích.

³⁶¹ Blíže viz ust. § 21 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu.

³⁶² Blíže viz ust. § 30 odst. 1 správního řádu.

některá ustanovení platného občanského zákoníku upravují postavení členů všech orgánů právnické osoby obecně (např. dobrá víra členů všech orgánů právnické osoby se přičítá právnické osobě),³⁶³ jiná ustanovení platného občanského zákoníku se vztahují jen na členy voleného orgánu (členové volených orgánů např. musí vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře),³⁶⁴ z čehož se vyčleňuje ještě úprava postavení člena statutárního orgánu, jako zvláštního voleného orgánu (člen statutárního orgánu např. zastupuje právnickou osobu každý samostatně, nestanoví-li zakladatelské právní jednání jinak).³⁶⁵

Neméně důležité je také dělení orgánů právnické osoby na orgány kolektivní nebo individuální, neboť některá pravidla (ať už obsažená přímo v ustanoveních platného občanského zákoníku nebo v ustanoveních zvláštních právních předpisů)³⁶⁶ se aplikují pouze na kolektivní orgány právnické osoby (rozhodování ve sboru aj.)³⁶⁷.

Obecným pravidlem obsaženým v ust. § 152 odst. 2 OZ je, že orgán právnické osoby tvořený více členy je kolektivní. Opačné pravidlo se týká právní úpravy společnosti s ručením omezeným, jejím statutárním orgánem je každý jednatel, ovšem společenská smlouva může určit, že více jednatelů tvoří kolektivní orgán.³⁶⁸

Nově je dovoleno zastoupení jednoho člena kolektivního voleného orgánu druhým členem téhož orgánu pro jednotlivý případ při hlasování na základě zmocnění, což je výjimka z povinnosti člena voleného orgánu vykonávat svou funkci osobně (ust. § 159 odst. 2 OZ).

Velkou novotou, jejíž praktické užití vyvolává více otázek než odpovědí³⁶⁹, je možnost nezletilé osoby nebo osoby s omezenou svéprávností stát se členem voleného kolektivního orgánu právnické osoby, týká-li se hlavní činnost právnické osoby takovýchto osob, a není-li hlavním účelem právnické osoby podnikání (ust. § 152 odst. 3 OZ). Výkon funkce člena voleného kolektivního orgánu právnické osoby, např. statutárního orgánu je náročná i pro svéprávnou osobu, natož pro osobu s omezenou svéprávností či pro osobu nezletilou. Může

³⁶³ Např. ust. § 151, § 152 odst. 2, § 156 OZ.

³⁶⁴ Např. ust. § 152 odst. 2, 3, § 157, § 159, § 160 OZ.

³⁶⁵ Např. ust. § 164 OZ.

³⁶⁶ Např. ust. § 444 zákona o obchodních korporacích.

³⁶⁷ Ust. § 156 odst. 1 OZ, dále ust. § 164 odst. 3 OZ.

³⁶⁸ Blíže viz ust. § 44 odst. 5 zákona o obchodních korporacích.

³⁶⁹ Např. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 520, 521.

taková osoba vůbec vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí (ust. § 159 odst. 1 OZ)? Jak posuzovat míru omezení svéprávnosti nebo věkovou hranici nezletilé osoby?! Jistě bude zajímavé sledovat uplatnění této možnosti v praxi.

Na rozdíl od dřívější právní úpravy, podle které rozhodnutí orgánu právnické osoby nebylo právním úkonem,³⁷⁰ je nově rozhodnutí orgánu právnické osoby právním jednáním podle ust. § 545 OZ.

Zaslouží se poznamenat, že ustanovení platného občanského zákoníku o hlavních pravidlech rozhodování orgánu právnické osoby, o vzniku a zániku funkce člena orgánu i o obsahu jeho závazků vůči právnické osobě vycházejí z propracované úpravy, která byla obsažena v již neplatném obchodním zákoníku (ust. § 66 ObchZ).

4.5.1 Orgány společenství vlastníků

Platný občanský zákoník vyžaduje stejně jako zákon o vlastnictví bytů obligatorně existenci dvou orgánů společenství vlastníků jednotek, a to shromáždění vlastníků jednotek, které je (i nadále) nejvyšším orgánem a statutární orgán, jímž se ponechává výbor jako orgán kolektivní (byť to není explicitně upraveno, z logiky věci nutně minimálně tříčlenný³⁷¹), anebo se zavádí předseda společenství vlastníků jako orgán jednočlenný (tato možnost nahrazuje úpravu obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů, kde shromáždění mohlo pověřit vlastníka jednotky výkonem funkce výboru v případě, že nebyl zvolen výbor). Na základě určení ve stanovách lze zřídit další fakultativní orgány, jimž však lze svěřit jen působnost, jež není vyhrazena shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

Pro každého člena korporace, tedy i pro člena společenství vlastníků s ohledem na jeho korporátní charakter platí, že je zavázán se k němu chovat čestně a zachovávat jeho vnitřní řád (ust. § 212 odst. 1 OZ). Součástí tohoto vnitřního řádu jsou i stanovy a účel, ke kterému je založeno. Dále platí pro každého člena společenství vlastníků nebo člena jeho orgánu povinnost k náhradě škody způsobené této korporaci s odkazem na pravidlo zakotvené v obecné právní úpravě korporací (ust. § 213 OZ).

³⁷⁰ Např. rozsudek NS ze dne 17. 12. 1997, spis. zn. 1 Odon 88/97.

³⁷¹ Výbor musel mít alespoň tři členy i podle přechozí právní úpravy.

Funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků (nebo jiného voleného orgánu) vzniká již ustavením příslušné osoby do funkce a zápis má deklaratorní účinky.³⁷² Prvotní povinností každého člena je povinnost notifikační, tzv. informační povinnost, kterou dle minulé úpravy členové neměli. Dle ust. § 153 OZ osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem tomu, kdo ji do funkce povolává; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného dokladu tomu, kdo ji do funkce povolal. Všichni členové tak mají povinnost oznámit tuto událost nejvyššímu orgánu, který je volí. Pokud k této události dojde během výkonu volené funkce, mají členové rovněž povinnost informovat nejvyšší orgán. Důsledkem porušení této povinnosti je odvolání člena voleného orgánu soudem v nesporném řízení na návrh osoby, která prokáže právní zájem.

U společenství vlastníků lze dovodit, že statutární orgán je určen zákonem přímo, když podle ust. § 1205 OZ je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je jím předseda.

Platná právní úprava preferuje kolektivní výbor, co by statutární orgán s tím, že zřízení funkce předsedy jako přípustnou odchylku lze určit ve stanovách.³⁷³ Podle zákona o vlastnictví bytů byl pověřený vlastník povolán do funkce shromážděním v případě, že nebyl zvolen výbor.³⁷⁴

Velmi praktickou novinkou je, že členem voleného orgánu, tedy i statutárního orgánu může být nejen vlastník jednotky, ale i třetí osoba.³⁷⁵ Tato možnost je v praxi nepostradatelná a vyřešila palčivý problém předchozí právní úpravy, která tuto možnost nedovolovala. Volba členů statutárního orgánu je ve výlučné kompetenci shromáždění, stejně jako jejich případné odvolání.³⁷⁶ Obvykle se budou členové statutárního orgánu společenství vlastníků rekrutovat z množiny všech vlastníků jednotek v domě, tedy z členů společenství vlastníků. Ovšem osob ochotných a také schopných tuto funkci plnit, se ne vždy dostává. Pak je na místě uvažovat o volbě profesionála do této funkce místo člena společenství vlastníků, který může zastávat tuto

³⁷² DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 520, 538.

³⁷³ Ust. § 1205 odst. 1 OZ.

³⁷⁴ Ust. § 9 odst. 7 b) BytZ.

³⁷⁵ Bližší výklad k této problematice podle dřívější právní úpravy viz podkapitola 4.4.1 bod 4.

³⁷⁶ Ust. § 244 OZ spolkové právní úpravy nelze aplikovat, tedy není možné, aby stanovy společenství vlastníků určily volbu a dovolání členů statutárního orgánu jinému orgánu, než shromáždění, jako orgánu nejvyššímu.

funkci jako člen výboru nebo jako předseda. Zákon výslovně neomezuje možnost obsadit všechny funkce členů výboru profesionály. S ohledem na spolkovou povahu společenství vlastníků lze však doporučit, aby možností volby profesionála bylo šetřeno, aby tato možnost zůstala možností a nestala se pravidlem.

Členem voleného orgánu může být i právnická osoba. Způsobilost být členem voleného orgánu (zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu) má ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Za zmínku stojí usnesení Vrchního soudu v Praze, v němž je prezentováno, že ustanovení stanov společenství vlastníků znemožňující právnickým osobám jsoucím vlastníky jednotek v domě, v němž společenství vlastníků vzniklo, přímé členství ve statutárním orgánu, je neplatné (pro rozpor se zákonem).³⁷⁷ Byť se jedná o usnesení z doby platnosti předchozí právní úpravy, lze mít za to, že vyjádřený závěr je aplikovatelný i v současnosti.

Neurčí-li stanovy jinak, je funkční období člena statutárního orgánu (nebo jiného voleného orgánu) pětileté. Praktické je zavedení možnosti kooptace předem zvoleného náhradního člena v případě, že neklesne počet členů statutárního orgánu pod polovinu, avšak jen do doby konání nejbližšího zasedání shromáždění. Tato pravidla vycházejí z právní úpravy spolku.³⁷⁸ Příklad, kdy klesne počet členů výboru pod jednu polovinu - tedy nemá dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, však právní úprava spolků neřeší a je nutno vycházet z obecných ustanovení o právnických osobách, konkrétně dle § 165 OZ. Danou situaci zachraňuje soud, který jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách. Pokud by nastala patová situace, soud může jmenovat právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Institut opatrovníka se uplatní také tehdy, budou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a to nebude mít jiného člena orgánu schopného ji zastupovat. Dříve platilo, že pokud se nesešlo shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nebyly-li tyto orgány zvoleny, plnil funkci orgánů společenství vlastníků vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činil nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství vlastníků dnem jeho vzniku.

³⁷⁷ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, spis. zn. 7 Cmo 323/2011.

³⁷⁸ Blíže viz ust. § 246 OZ.

Výkon funkce člena voleného orgánu je postaven na dobrovolnosti, tedy každý člen má právo z funkce odstoupit, a to písemným prohlášením, které musí být právnické osobě doručeno. Funkce následně zanikne do dvou měsíců ode dne doručení prohlášení. Jedná se o obecné pravidlo zakotvené v obecných ustanoveních o právnických osobách.

V předchozím textu je demonstrováno, že významnou úlohu při úpravě vnitřních poměrů společenství vlastníků hrají stanovy, které svým obsahem mohou modifikovat obsah ustanovení zákona podle vůle vlastníků jednotek, pochopitelně v mezích zákona, který odkazuje v ust. § 246 odst. 3 OZ ve věcech svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů spolku na ust. § 156 a § 159 odst. 2 OZ (na obecná ustanovení o právnických osobách) a přiměřeně též na ustanovení o členské schůzi spolku. Ne jinak je tomu také při určení způsobu rozhodování výboru, případně jiného kolektivního orgánu zřízeného stanovami; tyto kolektivní orgány společenství vlastníků rozhodují ve sboru a jsou usnášeníschopné za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhodují většinou hlasů zúčastněných členů, není-li ve stanovách určeno jinak ve smyslu zpřísnění tohoto základního pravidla. Stanovy mohou také určit, ovšem jen při rozhodování voleného orgánu, že bude-li dosaženo rovnosti hlasů, rozhodující bude hlas předsedajícího.³⁷⁹ Každý člen statutárního orgánu nebo jiného kolektivního orgánu společenství vlastníků, je-li zřízen, má jeden hlas. Speciální právní úprava platná pro shromáždění, kdy každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech (k hlasu společenství vlastníků jednotek, je-li vlastníkem jednotky, se však nepřihlíží) a je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, a rozhoduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nevyžadují-li stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů. Jinou účastí lze rozumět situaci, kdy lze rozhodovat i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků jak jinak, než připustí-li to stanovy³⁸⁰ (ovšem nejedná-li se o rozhodování shromáždění mimo zasedání za situace, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet, jako možnosti dané přímo ze zákona³⁸¹).

³⁷⁹ K problematice rozlišování členství a funkcí v kolektivním statutárním orgánu viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, spis. zn. 7 Cmo 67/2010.

³⁸⁰ Ust. § 158 odst. 2, § 246 odst. 3 a § 1210 odst. 2 OZ.

³⁸¹ Ust. § 1210 odst. 1 OZ.

Nově je dovoleno zastoupení jednoho člena kolektivního voleného orgánu druhým členem téhož orgánu pro jednotlivý případ při hlasování na základě zmocnění, což je výjimka z povinnosti člena voleného orgánu vykonávat svou funkci osobně (ust. § 159 odst. 2 OZ).

Každý člen výboru, tím spíše předseda, je oprávněn za společenství vlastníků jednat samostatně, neurčí-li stanovy jinak. Dle předchozí právní úpravy, vyžadovalo-li jednání písemnou formu, výbor zavazoval společenství vlastníků podpisem jeho předsedy a jednoho dalšího člena, a pokud byl ustanoven pověřený vlastník, postačil jeho podpis. Pro obstarání ostatních záležitostí platilo, že za společenství vlastníků jednal předseda výboru.

Člen statutárního orgánu (jiného voleného orgánu) se zavazuje vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře, tj. s nezbytnou loajalitou,³⁸² potřebnými znalostmi a pečlivostí, a pokud způsobí porušením právní povinnosti při výkonu své funkce škodu, je povinen k její náhradě a dokud ji společenství vlastníků nenahradí, ručí případnému věřiteli společenství vlastníků za jeho dluhy v rozsahu, v jakém škodu nenahradil.³⁸³

Jako porušení povinnosti loajality si lze představit např. situaci, kdy člen voleného orgánu získá na úkor společenství vlastníků vlastní prospěch. Co se rozumí potřebnými znalostmi a pečlivostí platný občanský zákoník nestanoví. Jako vodítko se nabízí právní úprava obsažená v zákoně o obchodních korporacích (byť se na společenství vlastníků nevztahuje), podle níž jedná s potřebnými znalostmi a pečlivostí ten, kdo mohl v dobré víře předpokládat, že jednal informovaně a v obhajitelném zájmu právnické osoby.

V případě společenství vlastníků se bylo lze setkat se situací, kdy nějaká osoba přijme funkci člena statutárního orgánu nebo v ní setrvává i přes vědomí toho, že na ni svými znalostmi nebo z jiných důvodů nestačí. Platný občanský zákoník pro tyto případy zavádí vyvratitelnou právní domněnku o porušení péče řádného hospodáře ze strany této osoby se všemi z toho vyplývajícími důsledky, zejména povinností k náhradě škody. Na osoby vykonávající funkci člena statutárního orgánu (jiného voleného orgánu) jsou tak kladeny mnohem větší nároky, než tomu bylo podle dřívější právní úpravy, neboť odpovědnost členů statutárního orgánu (statutárního orgánu) se dle vzorových stanov řídila ustanoveními občanského zákoníku 1964

³⁸² Povinnost loajality slouží k zachování vztahu důvěry, který je nezbytný zvláště při realizaci déle trvajících závazků v rámci pracovních vztahů nebo vztahů mezi společníky. Opakovaná citace: MELZER, F. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek IX. § 2894-3081*. Praha: Leges, 2018, s. 318.

³⁸³ Ust. § 159 OZ.

a péče řádného hospodáře, co by institut obchodního práva, se na ně nevztahovala (pochopitelně nebylo vyloučeno, aby stanovy společenství vlastníků tuto problematiku upravily jinak).

Funkce člena statutárního orgánu vzniká zvolením (povoláním do této funkce ze strany právnické osoby a přijetím do této funkce ze strany člena orgánu) a její výkon může být upraven smluvně. I když nemusí být vzájemné povinnosti člena statutárního orgánu a společenství vlastníků převzaty smluvně, mají dle *F. Melzera* obdobnou povahu, z čeho vyvozuje, že porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře je třeba posuzovat jako porušení smluvní povinnosti podle ust. § 2913 OZ a označuje ji za kvazismluvní povinnost.³⁸⁴

Dle platné právní úpravy je smluvní odpovědnost odpovědností objektivní (nevyžaduje se zaviněné porušení), což by znamenalo, že se člen statutárního orgánu společenství vlastníků, bude-li mu prokázáno porušení této povinnosti, může odpovědnosti zprostit jen, prokáže-li, že mu ve splnění této povinnosti dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.

Lasák J. sice zmiňuje skutečnost, že povinnost péče řádného hospodáře plyne přímo ze zákona a nelze ji vyloučit, přesto ji také považuje za povinnost smluvní opírající se o argument smluvní povahy vztahu mezi členem voleného orgánu a právnickou osobou.³⁸⁵

Otázku, zda se jedná o porušení smluvní nebo zákonné povinnosti si klade i *I. Štenglová a B. Havel*. Kloní se k zákonné povinnosti, neboť chápou pozici člena statutárního orgánu za svého druhu soukromý úřad, který je utvořen zákonem a smlouva ho následně obsadí, případně dotvoří, což jeho podstatu nemění.³⁸⁶

Byť se jeví argumentace svědčící smluvní povinnosti jako silnější, jeví se tato konstrukce pro typ soukromoprávní korporace jako je společenství vlastníků, velmi přísná. Občanského zákoníku 1964 nerozlišoval mezi povinnostmi k náhradě škody způsobenou porušením smluvní nebo zákonné povinnosti; stavěl na konceptu jednotného civilního deliktu, který vyžadoval zavinění. Objektivní odpovědnost byla naopak upravena v obchodním

³⁸⁴ MELZER, F. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek IX. § 2894-3081*. Praha: Leges, 2018, s. 321.

³⁸⁵ LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 819-820.

³⁸⁶ ŠTENGLOVÁ, I. HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 134.

zákoníku pro obchodní závazkové vztahy. Dle důvodové zprávy vyšla platná právní úprava povinnosti k náhradě škody způsobené porušením smlouvy právě z ust. § 373 ObchZ.

Je-li třeba nahlížet na vztah mezi členem statutárního orgánu a právnickou osobou, jako na vztah obdobný smluvnímu, tedy kvazismluvním, znamená změna koncepce zpřísnění následků porušení smluvní povinnosti člena statutárního orgánu za výkon své funkce. Zatímco tato funkce je v obchodních korporacích, které jsou pravidelně zakládány za účelem ziskovým, obvykle funkcí placenou a pro jejího vykonavatele je zdrojem příjmu na obživu obdobně jako hlavní pracovní poměr, funkce člena statutárního orgánu společnosti vlastníků je obvykle postavena na dobrovolné angažovanosti vlastníků jednotek jako nucených členů společnosti vlastníků, kteří tuto funkci vykonávají ve svém volném čase a za nevýznamnou finanční odměnu. Jelikož společnost vlastníků nesmí podnikat bez dalšího (na rozdíl nejen od obchodních korporací, ale i od spolku) je výše odměny přímo závislá na vůli všech členů společnosti vlastníků.

Byť občanský zákoník platí již několik let, lze se domnívat, že většina vlastníků jednotek není schopna posoudit rozsah rizik spojených s výkonem funkce člena statutárního orgánu a tedy je i ocenit a podle toho adekvátně přispívat na výkon této funkce. Obecně také panuje „nechutenství“ vlastníků jednotek vykonávat tuto funkci i bez uvědomění si míry všech rizik. Je tedy otázkou, zda zákonodárce vůbec domýšlel dopady koncepce odpovědnosti za porušení smluvní povinnosti ve vztahu k výkonu funkce člena statutárního orgánu společnosti vlastníků? Je ovšem pravdou, že platná právní úprava, na rozdíl od té dřívější, připouští, aby členem statutárního (jiného voleného) orgánu společnosti vlastníků byla i třetí osoba. Tedy nic nebrání tomu, aby ji vykonával profesionál na základě smlouvy, který ovšem jistě odhadne rizika a promítne je do požadavku na ekvivalentní protiplnění. Možnost volby třetí osoby je sice praktická, ale v reálu může oslabovat sepjetí vlastníků jednotek jako členů společnosti vlastníků s chodem této právnické osoby a s vnímáním osobní odpovědnosti za správu společného majetku v zájmu správy majetku vlastního.

Lze tedy říci, že konstrukce porušení povinnosti člena statutárního orgánu společnosti vlastníků vykonávat tuto funkci s péčí řádného hospodáře jako porušení smluvní povinnosti je demotivační pro ochotu vlastníků jednotek se na výkonu této funkce osobně podílet, což s ohledem na charakter společnosti vlastníků je nežádoucí. Zákonodárce by se mohl zamyslet, zda právní úpravu neobohatit o výslovné určení, že porušení této povinnosti se pro případ člena

statutárního orgánu společenství vlastníků posuzuje jako porušením povinnosti stanovené přímo zákonem, jež se spojuje se zaviněným porušením takové povinnosti dle ust. § 2910 OZ.

Vznikne-li společenství vlastníků nárok na náhradu škody vůči členovi statutárního (jiného voleného orgánu) za porušení povinnosti při výkonu funkce a ten ji nenahradí, ručí věřiteli za dluhy společenství vlastníků v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel nemůže plnění na společenství vlastníků domoci podle obecné úpravy právnických osob.

Nelze také nezmínit, že výkon funkce člena statutárního orgánu a porušení povinnosti péče řádného hospodáře může mít i důsledky v rovině trestněprávní (např. za trestný čin zpronevěry).³⁸⁷

Na otázku, *jaké dopady má výkon funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků*, lze odpovědět, že výkon této funkce klade nároky jak na osobní přístup a čas, tak i na odbornost a je spojen s riziky plynoucími z povinnosti vykonávat tuto funkci s péčí řádného hospodáře, jejíž porušení může mít následky jak v podobě objektivní odpovědnosti za porušení této povinnosti s možností liberace, tak i v podobě odpovědnosti trestní. Pro svou náročnost by výkon této funkce, není-li svěřen profesionálovi, jako třetí osobě, měl být svěřován vlastníkům jednotek, kteří mají nejen vůli ji zastávat, ale disponují i přiměřenou odborností a s ohledem na míru odpovědnosti, která plyne z této funkce, by za ni měla být poskytována dostatečná odměna.

4.6 Jednání za právnickou osobu

³⁸⁷ Blíže viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2014, spis. zn. 8 Tdo 1135/2014. Za uvedený zločin byl obviněný odsouzen podle § 206 odst. 4 trestního zákoníku k trestu odnětí svobody v trvání tří roků, jehož výkon byl podmíněně odložen na zkušební dobu v trvání tří roků. Byl mu uložen trest zákazu činnosti spočívající v zákazu působení ve statutárním orgánu společenství vlastníků bytových jednotek nebo bytových družstev v trvání pěti roků. Šlo o případ, kdy předseda výboru společenství vlastníků s dispozičním právem k bankovnímu účtu v úmyslu přisvojit si finanční prostředky postupně z bankovního účtu společenství vlastníků vybral v hotovosti nebo převodem na svůj bankovní účet finanční prostředky v celkové výši cca 750 000 Kč, bez doložení účelu použití a svým jednáním tak způsobil společenství vlastníků škodu v uvedené výši. Před ostatními členy společenství vlastníků vydával vybrané finanční prostředky za investici společenství vlastníků do zahraničních nemovitostních fondů.

Právní úprava zastoupení za právnickou osobu má obecnou povahu. Jak již bylo uvedeno, právnická osoba nemá svéprávnost - její vůli projevují její zástupci, tedy i členové statutárního orgánu jednají za právnickou osobu toliko jako její zástupci; každé jednání za právnickou osobu má charakter zastoupení, nikoliv přímého jednání právnické osoby a zástupce musí dát najevo, co ho opravňuje k zastoupení.

Podle dřívější právní úpravy se dělilo jednání „za“ právnickou osobu (nepřímé jednání na základě zastoupení) a jednání „jménem“ právnické osoby (přímé jednání statutárního orgánu nebo jeho členů).

Panuje shoda na tom, že ze zastoupení právnické osoby členem jejího statutárního orgánu vznikají práva a povinnosti přímo zastoupené právnické osobě,³⁸⁸ a že ohledně dobré víry zástupce, resp. zastoupeného obsahuje platný občanský zákoník zvláštní právní úpravu pro zastoupení právnické osoby členem jejího statutárního orgánu, když přičítá dobrou víru členů statutárního orgánu právnické osobě.³⁸⁹

Ohledně aplikace dalších obecných ustanovení o zastoupení³⁹⁰ shoda nepadá. *J. Lasák* považuje za nutné, aplikovat další obecná ustanovení o zastoupení i na jednání členů statutárního orgánu za právnickou osobu;³⁹¹ naopak podle *T. Dvořák* jsou reálně neaplikovatelná, neboť tomu brání existence zvláštní zákonné úpravy^{392, 393}. Lze mít za to, že právní úprava obsažená v obecných ustanoveních o právnických osobách (zvláštní zákonná úprava) má přednost před právní úpravou obsaženou ve všeobecných ustanoveních o zastoupení.

Statutárnímu orgánu náleží veškerá rozhodovací (vnitřní) působnost, kterou zakladatelské právní jednání, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby (tzv. zbytková působnost). Jednatelská (vnější) působnost ve všech záležitostech je svěřena statutárnímu orgánu, avšak zákonnými zástupci právnické osoby jsou

³⁸⁸ Ust. § 436 odst. 1 OZ.

³⁸⁹ Ust. § 151 odst. 2 OZ k ust. § 436 odst. 2 OZ.

³⁹⁰ Ust. § 437 až § 440 OZ.

³⁹¹ LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 842.

³⁹² Ust. § 159, § 162 až § 164 OZ.

³⁹³ DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 538.

i její zaměstnanci, má-li nějaké a rozsah jejich zástupčího oprávnění se pojí a je vymezen jejich pracovním zařazením a funkcí³⁹⁴. Stejný rozsah zákonného zmocnění mají i členové právnické osoby nebo členové jiného orgánu právnické osoby, kteří se do veřejného rejstříku vůbec nezapisují (ust. § 166 odst. 1 OZ).

Působnost členů statutárního orgánu zastupovat za právnickou osobu ve všech záležitostech může být omezena zakladatelským právním jednáním případně rozhodnutím jiného orgánu (zpravidla nejvyššího orgánu), avšak jen s účinky v rámci vnitřních vztahů.³⁹⁵ Platí, že zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným³⁹⁶ do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stíženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil.

Z dikce ust. § 164 odst. 2 sice výslovně neplyne, že by údaj o způsobu zastupování statutárního orgánu za právnickou osobu musel být povinnou náležitostí zakladatelského právního jednání právnické osoby zapisované do veřejného rejstříku, avšak tento údaj musí být do veřejného rejstříku zapsán, tedy je obtížně představitelné, že by tento údaj o způsobu jednání kolektivního statutárního orgánu v zakladatelském právním jednání chyběl.³⁹⁷

Platná právní úprava také nově nabízí řešení situace, kdy mají společně právně jednat dva členové statutárního orgánu dohromady tak, že jeden může udělit plnou moc k tomuto konkrétnímu právnímu jednání druhému (ust. § 164 odst. 2 OZ).

4.6.1 Rozhodování společenství vlastníků

³⁹⁴ Překročí-li zaměstnanec zástupčí oprávnění, zavazuje jeho právní jednání zastoupenou právnickou osobu, pokud ta překročení schválí bez zbytečného odkladu (ust. § 440 OZ). Pro zaměstnance podnikatele platí odlišný režim (ust. § 431 OZ).

³⁹⁵ Příkladem může být odpovědnost členů statutárního orgánu podle ust. § 159 odst. 1 NOZ. LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 841.

³⁹⁶ Rozhodující je stav zápisu k datu příslušného právního jednání, např. ke dni podpisu smlouvy. Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2005, spis. zn. 32 Odo 1224/2004.

³⁹⁷ Shodně DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 541. Opačně LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 844.

Za společenství vlastníků rozhodují členové jeho orgánů, primárně členové statutárního orgánu a shromáždění, případně další orgány určené stanovami; rozsah a způsob stanoví zákon a stanovy. Dále za ni mohou jednat zaměstnanci, a to v rozsahu obvyklém k jejich případnému zařazení nebo funkci, i když tento způsob není v praxi často využíván.³⁹⁸

Výboru nebo předsedovy společenství vlastníků jednotek náleží působnost, která není stanovami svěřena shromáždění nebo jinému orgánu, který zřídili stanovy.

Společenství vlastníků realizuje svůj účel skrze zastoupení členy statutárního orgánu, čímž se překonává těžkopádnost klasického spoluvlastnictví s velkým počtem spoluvlastníků. Členové statutárního orgánu jsou personifikací této právnické osoby. Na druhou stranu právě tato skutečnost jednoduchého zastupování společných zájmů je potencionálně velmi riziková. Množina jednání, která může společenství vlastníků vykonávat v zastoupení členy statutárního orgánu je sice vymezena jeho účelem, případně i stanovami, na druhou stranu to nic nemění na neomezeném zástupčím oprávnění členů statutárního orgánu, které platí na venek – vůči třetím osobám dle ust. § 162 OZ.

Výbor jako kolektivní orgán rozhoduje ve sboru a je schopný se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou členů zúčastněných členů podle obecného pravidla platného pro všechny právnické osoby, tedy i korporace; předseda společenství vlastníků rozhoduje z logiky věci sám. S ohledem na možnost přiměřeného užití ustanovení o spolku mohou v případě potřeby členové výboru pod podmínkou, že jejich počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena (jednoho, je-li výbor tříčlenný atd.). Zajištění předsedy jako člena individuálního statutárního orgánu společenství vlastníků a členů výboru jako kolektivního orgánu a případně náhradníků členů výboru je v kompetenci shromáždění. Dále pokud má výbor počet členů určený ve stanovách a není schopen se usnášet, protože se nesejde nebo jinak nezajistí účast většiny jeho členů, jde o neplnění funkce člena a primárně je věcí shromáždění zvolit nové členy, kteří budou ochotni a schopni tuto funkci plnit.

Selhává-li tento proces, může dostatečný počet členů statutárního orgánu právnické osoby zajistit soud zákonným postupem, který se vztahuje na právnické osoby obecně tím, že na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, jmenuje chybějící členy na dobu, než budou noví členové

³⁹⁸ Společenství vlastníků zajišťuje některé činnosti a služby spojené se správou spíše na základě závazkových vztahů s podnikateli.

povolání postupem určeným ve stanovách. Nestane-li se tak, soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoliv se o tom dozví při své činnosti.³⁹⁹ Nic nebrání užití tohoto postupu i v případě nedostatečného počtu členů výboru a s ohledem na smysl a účel tohoto ustanovení snad i v situaci, kdy by nebyl zvolen předseda jako orgán individuální. Dále pokud má výbor počet členů určený ve stanovách a není schopen se usnášet, protože se nesejde nebo jinak nezajistí účast většiny jeho členů, jde o neplnění funkce člena a primárně je věcí shromáždění zvolit nové členy, kteří budou ochotni a schopni tuto funkci plnit.

Shromáždění jakožto nejvyšší orgán společenství vlastníků jednotek tvoří všichni vlastníci jednotek a každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech⁴⁰⁰. Podíly na společných částech mohou být určeny různým způsobem, obvykle poměrem velikosti podlahové plochy bytu⁴⁰¹ k celkové podlahové ploše všech bytů (a nebytových prostorů) v domě. Je však možné je určit jako stejné, nebo je určit se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu.⁴⁰² Podle toho, jaký má vlastník jednotky podíl, se odvíjí i počet jeho hlasů (naopak u spolku má každý člen jeden hlas).⁴⁰³ Hlasovací práva mohou být v různých zemích určena různě. Poměr podlahové plochy je často užívaným měřítkem nejen v České republice, ale i v jiných zemích Evropy (např. ve Španělsku, na Slovensku). Existují však i jiné modely; v Itálii má vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti poměru jeho peněžní hodnoty jednotky k poměru hodnoty všech jednotek v domě; v Izraeli mají všichni vlastníci jednotky stejný počet hlasů bez ohledu na hodnotu jednotky, nebo na velikost podlahové plochy.⁴⁰⁴

Členem shromáždění může být pouze vlastník jednotky, zatímco členem statutárního orgánu (jiného voleného orgánu určeného ve stanovách) může být i osoba, která není vlastníkem jednotky.

Dříve diskutovanou otázkou byla možnost zastoupení vlastníka jednotky na zasedání shromáždění jinou osobou (než dalším vlastníkem jako členem téhož společenství vlastníků)

³⁹⁹ Blíže viz ust. § 165 odst. 1 OZ.

⁴⁰⁰ Části nemovité věci, které jsou společné, určuje ust. § 4 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

⁴⁰¹ Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce je upraven v ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

⁴⁰² Ust. § 1161 OZ.

⁴⁰³ Srov. ust. § 252 odst. 1 if. OZ.

⁴⁰⁴ MORIARTY, M. J. A Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*, 2012, vol. 48, iss. 4, art. 19, str. 1017. Dostupné z: www.scholarship.law.stjohns.edu. Citováno dne 30. 3. 2019.

na základě plné moci. Nejvyšší soud se k této možnosti stavěl negativně,⁴⁰⁵ zatímco odborná veřejnost se přiklání k závěru, že se vlastník jednotky může nechat na shromáždění společenství vlastníků zastoupit i jinou osobou, než vlastníkem jednotky, a to na základě plné moci podle ust. § 31 a násl. ObčZ 1964.⁴⁰⁶

Platná právní úprava sice tuto možnost výslovně neuvádí, avšak lze ji dovodit, a to i z výkladového stanoviska KANCL. Vlastník jednotky se může dát na zasedání shromáždění zastupovat na základě plné moci, která nemusí být udělena ve formě veřejné listiny (notářského zápisu).⁴⁰⁷ Ustanovení § 441 odst. 2 OZ stanoví v rámci právní úpravy smluvního zastoupení ohledně formy plné moci jednak to, že má být udělena v písemné formě, netýká-li se zastoupení jen určitého právního jednání, a dále také, že plná moc má být udělena ve zvláštní formě, je-li tato vyžadována pro právní jednání, pro něž byla plná moc udělena. Požadavek zvláštní formy plné moci je v platném občanském zákoníku stanoven především v těch případech, kdy je pro právní jednání zákonem vyžadována forma veřejné listiny.⁴⁰⁸ Jde-li však o otázku formy plné moci udělené pro zastupování na shromáždění společenství vlastníků⁴⁰⁹, je nutné obecně vycházet ze skutečnosti, že pro samotné právní jednání, tedy hlasování, není zákonem vyžadována zvláštní forma, tj. forma notářského zápisu. Z tohoto důvodu nelze požadavek zvláštní formy plné moci stanovený v § 441 odst. 2 OZ v tomto případě uplatnit.⁴¹⁰

⁴⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

⁴⁰⁶ Např. ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 116, SCHÖDELBAUEROVÁ, P. In ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 172, DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 309.

⁴⁰⁷ Výkladové stanovisko č. 12 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k formě plné moci k zastoupení před orgánem právnické osoby a k rozhodování jediného společníka. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz. Citováno dne 30. 3. 2019.

⁴⁰⁸ Veřejnou listinou se podle § 3026 odst. 2 OZ rozumí primárně notářský zápis. Je-li pro určité právní jednání vyžadována forma veřejné listiny (notářského zápisu), má být podle ustanovení § 441 odst. 2 OZ v téže formě udělena i plná moc.

⁴⁰⁹ Dále také na valné hromadě společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti, případně na členské schůzi družstva.

⁴¹⁰ Notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby je podle ust. § 80a a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění zákona č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, tzv. osvědčujícím notářským zápisem, nikoli notářským zápisem o právním jednání ve smyslu ust. § 62 a násl. tohoto zákona. Z povinnosti pořizovat notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby proto nevyplývá požadavek udělit plnou moc ve formě notářského zápisu k účasti na rozhodování tohoto orgánu.

V této souvislosti je třeba upozornit, že je-li jednotka ve spoluvlastnictví (tedy i ve společném jmění manželů), pak může práva ve vztahu ke společenství vlastníků, tedy i v rámci shromáždění, za spoluvlastníky vykonávat jen jejich společný zástupce (jeden ze spoluvlastníků anebo třetí osoba).⁴¹¹

Svolání shromáždění k zasedání je jak podle zákona o vlastnictví bytů, tak dle úpravy platného občanského zákoníku v pravomoci výboru nebo předsedy společenství vlastníků (dle zákona o vlastnictví bytů pověřeného vlastníka).⁴¹² Výbor nebo předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.

Výbor nebo předseda společenství vlastníků má povinnost svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich (podle nového občanského zákoníku musí být tito vlastníci minimálně dva). Platná právní úprava umožňuje řešit i situaci, kdy ke svolání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek nedojde. Nově pokud výbor nebo předseda společenství vlastníků shromáždění z podnětu vlastníků jednotek nesvolá, pak jej svolají tito vlastníci sami na náklad společenství vlastníků. Nekonání členů nebo člena statutárního orgánu může vést i k jeho odvolání.⁴¹³

Platný občanský zákoník nestanoví lhůtu, v níž mají vlastníci jednotek obdržet pozvánku před zasedáním shromážděním. S ohledem na přiměřené použití ustanovení o spolku, lze vycházet z toho, že lhůta je nejméně třicet dnů před zasedáním shromáždění, pokud však stanovy neurčí jinak, a to i dobu kratší. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.⁴¹⁴

Platný občanský zákoník stanoví výlučnou působnost shromáždění, kterou nelze zúžit ani přenést na jiný orgán společenství. Stanovy však mohou působnost shromáždění ještě dále rozšířit. Působnost shromáždění je sumarizována do jediného ustanovení - do působnosti shromáždění náleží

⁴¹¹ Ust. § 1185 odst. 2 OZ. Zákon o vlastnictví bytů v ust. § 9 odst. 5 stanovil, že spoluvlastníci jsou společnými členy společenství vlastníků a vzorové stanovy v ust. čl. XIII odst. 3 rozvíjely, že spoluvlastníci mají postavení jednoho člena společenství vlastníků a hlasují na shromáždění jako jeden vlastník.

⁴¹² Ust. § 11 odst. 1 BytZ a ust. § 1207 odst. 1. OZ.

⁴¹³ Ust. § 1208 písm. c) OZ.

⁴¹⁴ Lze mít za to, že závěr rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, spis. zn. 7 Cmo 297/2009, v němž se podává, že pokud se shromáždění účastní všichni vlastníci jednotek, nic nebrání tomu, aby byly projednány i jiné (další) záležitosti, než které byly uvedeny na pozvánce, je aplikovatelný i podle nové právní úpravy.

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 4. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 5. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Do relativně poklidných vod právní úpravy působnosti shromáždění zasel bouří výše uvedený bod 4 odstavce g) ust. § 1208 OZ a otázka jeho výkladu. *P. Čech* dokonce varoval, že prosadí-li se formální výklad, mohlo by to ohrozit fungování hypotečního trhu s byty. Nastínil restriktivní interpretaci tohoto ustanovení a měl za to, že pokud a dokud by ji nepodpořily vyšší soudy, vedlo by to k tomu, že zástavní dlužníci by se jeho znění mohli dovolávat, kdykoli se jim to bude hodit, a mohli by namítat u soudu nedostatek předepsaného souhlasu a neplatnost zástavní smlouvy. Kládl si otázku, jak se banky k požadavku postaví a zda předchozí souhlas shromáždění z přepjaté opatrnosti přece jen od 1. 1. 2014 nezačnou paušálně vyžadovat u každého hypotečního úvěru zajištěného zástavním právem k bytu.⁴¹⁵ Reakce *K. Eliáše* na sebe nedala čekat - kontroval, že ustanovení je třeba číst, jak je napsáno. Pokud by z něho mělo plynout to, k čemu může podle Čecha vést údajný „formální“ výklad, muselo by být napsáno jinak. Např. tak, že se takový souhlas shromáždění vyžaduje, pokud vlastník jednotky zástavní smlouvu uzavírá. Nebo tak, že smlouva o zřízení zástavního práva nemůže nabýt platnosti (popř. účinnosti), dokud k ní shromáždění neudělí souhlas. Anebo by v zákoníku muselo být napsáno, že vlastník nemůže zřídit zástavní právo ke své bytové jednotce, pokud s tím společenství vlastníků nesouhlasí. Nic takového v zákoníku samozřejmě není. Proč v něm tedy je ustanovení o předchozím souhlasu? Inu, to přece plyne z podmínky formulované slovy: pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil! Vystupuje-li vlastník jednotky jako zástavce a smluvní strana, pak zástavní smlouvu uzavírá. Ale pokud je zástavcem někdo jiný a dává svým jménem jako zástavu k zajištění dluhu cizí

⁴¹⁵ ČECH, P. Zmrazí rekodifikace hypoteční trh s byty? *Právní rádce. Rekodifikace*. 2013, č. 1, str. 36-37.

věc, pak tato jiná osoba uzavírá zástavní smlouvu a vlastník věci musí s uzavřením zástavní smlouvy souhlasit.⁴¹⁶

Klid do rozbouřených vod vneslo výkladové stanovisko KANCL, v němž bylo vyloženo, že ust. § 1208 písm. g) bod 4 OZ nepodmiňuje zastavení jednotky jejím vlastníkem nutností získat souhlas shromáždění společenství vlastníků.

Z odůvodnění se podává, že z hlediska smyslu a systematického začlenění tohoto ustanovení je zřejmé, že upravuje právní jednání společenství vlastníků, které směřuje k uzavření zástavní smlouvy k věci cizí. Jinými slovy, ustanovení dopadá na situace, kdy společenství jakožto obligační dlužník zajišťuje svůj dluh jednotkou, která není v jeho vlastnictví. Vlastník jednotky zde tedy vystupuje pouze jako dlužník zástavní, nikoliv obligační. Opačný závěr by vedl ke zcela absurdní situaci, kdy by vlastník jednotky musel k zastavení své vlastní věci (a ve prospěch své obligace) doložit nejenom souhlas shromáždění ale i svůj písemný souhlas.

Z tohoto důvodu nelze ustanovení interpretovat tak, že tím, koho má omezovat, je vlastník jednotky - na něj vůbec nesměřuje. Cílem je výhradně omezení společenství, a to tak, že k zastavení cizí věci mu nepostačí pouze splnění podmínky uvedené v § 1343 OZ (tedy získání souhlasu vlastníka věci), ale také kumulativní splnění dalších dvou podmínek - získání souhlasu shromáždění (jakožto vnitřního orgánu této právnické osoby) a získání souhlasu vlastníků dotčených jednotek v písemné podobě.

Výstupem tohoto stanoviska je také upozornění, že nejenom bod 4, ale celé písmeno g) § 1208 OZ hovoří o udělování souhlasu shromáždění pouze v souvislosti s právním jednáním společenství vlastníků, tedy s jednáním, které se týká výhradně správy domu a pozemku (srov. ust. § 1194 OZ). Smyslem ustanovení pod tímto písmenem je přitom zavedení bezpečnostní pojistky pro ta jednání, která není vhodné z hlediska jejich závažnosti ponechat v neomezené pravomoci statutárních orgánů (např. uzavření smlouvy o úvěru apod.).⁴¹⁷

⁴¹⁶ ELIÁŠ, K. Blokace hypotečního trhu s byty nehrozí. *Právní rádce. Rekodifikace - reakce*. 2013, č. 2, str. 30-31.

⁴¹⁷ Výkladové stanovisko č. 5 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 1. 3. 2013 - k působnosti shromáždění vlastníků jednotek. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz. Citováno dne 30. 3. 2019.

V souvislosti s uvedenými výkladovými obtížemi se nabízí uvést vše vyjadřující myšlenku *Uberta Eca*, že text oddělen od svého původce se takřikajíc vznáší v prázdnotě nekonečné řady možných interpretací.⁴¹⁸

4.6.2 Hlasování na shromáždění vlastníků

Podle zákona o vlastnictví bytů bylo shromáždění usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří měli většinu hlasů; k přijetí usnesení byla zapotřebí nadpoloviční většina přítomných hlasů. Navíc však uváděl řadu rozhodnutí, jež musela být schválena tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek. Toto zpřísněné pravidlo platilo pro přijetí usnesení o věcech, které byly obsahem prohlášení, dále pro přijetí usnesení o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a také pro přijetí usnesení ve věcech modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se neměnilo vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby bylo dle zákona o vlastnictví bytů zapotřebí dokonce souhlasu všech vlastníků jednotek.

Platný občanský zákoník obecně snížil počet hlasů nutných k přijetí rozhodnutí, když se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

Zajištění způsobilosti usnášet se bylo⁴¹⁹ a pravděpodobně zůstane palčivým problémem, neboť nová právní úprava v tomto ohledu nepřinesla změnu, když i nyní je shromáždění způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

Kdykoli má být během shromáždění hlasováno, musí být dodržena usnášeníschopnost; v praxi totiž není výjimkou, že někteří vlastníci jednotek v průběhu zasedání shromáždění odejdou. Jistou pomoc v tomto ohledu nabídl zákonodárce, když nově upravil možnost

⁴¹⁸ Opakovaná citace KUNN, P. In ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, předmluva s. V.

⁴¹⁹ KREUZIGEROVÁ, Pavla. Občanský zákoník přinese „revoluci“. *Lidové noviny*. Peníze & Byznys, 10. 6. 2013, str. 15.

rozhodovat mimo zasedání tzv. per rollam v případech, které určí stanovy nebo v případě, který určuje zákon.⁴²⁰

Jelikož zákon o vlastnictví bytů tento způsob rozhodnutí neupravoval, což neznamenalo, že by se na toto téma nediskutovalo. Možnost rozhodnutí mimo zasedání (a její zahrnutí do stanov) měla své příznivce, kteří se opírali o právní logiku a argument a *silentio legis*,⁴²¹ ale i odpůrce, kteří stavěli na tom, že pokud zákon o vlastnictví bytů svěřil rozhodování o některé otázce do výlučné působnosti shromáždění, nebylo lze o takové otázce rozhodovat jinak.⁴²²

Výslovná úprava tohoto institutu je novinkou pro rozhodování shromáždění společenství vlastníků, nikoliv obecně - pojí se především s rozhodováním nejvyššího orgánu obchodní korporace (např. společnosti s ručením omezeným). Jako vše, má svůj rub i líc. Pojí se s ním přísnější pravidlo pro přijetí rozhodnutí, neboť tímto způsobem lze přijmout rozhodnutí většinou hlasů všech vlastníků jednotek s tím, že stanovy mohou určit i vyšší počet hlasů. Dále se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek, pokud by se tak měla měnit všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo by se tak měl měnit poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech stejně, jako kdyby se o těchto záležitostech hlasovalo na shromáždění.⁴²³ Pokud stanovy určí vyšší počet hlasů k přijetí rozhodnutí podle ust. § 1206 odst. 2 OZ, je na místě, aby i při rozhodnutí mimo zasedání byl dodržen stanovami určený vyšší počet hlasů, ať už se bude rozhodovat mimo zasedání v případech připuštěných stanovami nebo si rozhodnutí mimo zasedání vyžádá situace předvídaná v ust. § 1210 odst. 1 OZ.⁴²⁴

Rozhodnutí mimo zasedání přináší časovou výhodnost pro zaneprázdněné vlastníky jednotky, ale ubírá možnost diskuse nad problematikou. Vlastníci jednotek nejsou

⁴²⁰ Ust. § 1210 a násl. OZ.

⁴²¹ Např. DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 306. Také Vrchní soud v Praze viz rozsudek ze dne 14. 6. 2012, spis. zn. 14 Cmo 212/2011-76.

⁴²² HOLEJŠOVSKÝ, J. In HOLEJŠOVSKÝ, J., NEPLECHOVÁ, M., OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, str. 409.

⁴²³ Shodně ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 632.

⁴²⁴ Shodně ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 632.

profesionálové. Bývá zvykem, že na zasedání shromáždění se podává vysvětlení k záležitosti, o níž má být hlasováno a k tématu probíhá diskuse, během níž lze řadu otázek vyjasnit, což je pro řadu vlastníků jednotek důležitý moment ovlivňující jejich rozhodnutí. Jistě i před rozhodováním mimo zasedání poskytne svolavatel podklady k záležitostem, o kterých má být rozhodnuto. Vlastníci jednotek však budou více odkázáni na vlastní seznámení se s problematikou. Připustění rozhodnutí mimo zasedání by mělo být dobře uváženo s ohledem na konkrétní poměry v domě.

Těžkostí s níž se lze potýkat při hlasování byla a je situace, kdy je při hlasování dosaženo rovnosti hlasů.

Pokud tato situace nastala podle dřívější právní úpravy, anebo nebylo dosaženo potřebné většiny nebo dohody, rozhodoval na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud tak,⁴²⁵ že nahradil usnesení, jež mělo být (a pro nedosažení potřebné většiny nebylo) přijato shromážděním.⁴²⁶ Pro případ, že souhlasu všech vlastníků jednotek nebylo dosaženo, mohl se každý vlastník jednotky domáhat soudní ochrany (toto právo nesvědčilo společenství vlastníků); společenství vlastníků jednotek bylo pasivně legitimováno.⁴²⁷

Platný občanský zákoník dává obecně možnost každému vlastníkovi jednotky, je-li pro to důležitý důvod, podat návrh k soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet.⁴²⁸ Zákon v ust. § 1209 odst. 2 OZ neuvádí jako aktivně věcně legitimovanou osobu, vedle osoby vlastníka jednotky, i společenství vlastníků, je-li vlastníkem jednotky tak, jak to výslovně uvádí v ust. § 1209 odst. 1 OZ v případě možné obrany přehlasovaného vlastníka jednotky (viz dále). Z hlediska účelového výkladu lze mít za to, že i společenství vlastníků, je-li vlastníkem jednotky, je oprávněno podat návrh i podle ust. § 1209 odst. 2 OZ.⁴²⁹

Nepříjemným důsledkem kolektivní tvorby vůle, který však nelze vyloučit, je nespokojenost přehlasovaného vlastníka jednotky.

⁴²⁵ Ust. § 11 odst. 3 věty druhé BytZ.

⁴²⁶ Blíže viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 383/2010.

⁴²⁷ Blíže viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 4. 5. 2012, spis. zn. 7 Cmo 390/2011-129.

⁴²⁸ Ust. § 1209 odst. 2 NOZ.

⁴²⁹ HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 825.

Podle zákona o vlastnictví bytů mohl požádat soud ve lhůtě šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí (jinak právo zaniklo), aby o záležitosti, jednalo-li se o záležitost důležitou⁴³⁰, rozhodl. Nejvyšší soud upozornil, že je nutno význam (důležitost) napadeného usnesení obvykle posuzovat s ohledem na poměry konkrétní věci, ale v určitých případech bude plynout z povahy věci, a proto usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru je vždy důležitou záležitostí ve smyslu ust. § 11 odst. zákona o vlastnictví bytů (jsou-li voleni všichni členové výboru, může přehlasovaný vlastník napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého z členů výboru).⁴³¹

Soud zkoumal, zda přijalo shromáždění společenství vlastníků usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami společenství. V opačném případě, šlo-li o důležitou záležitost a mělo-li porušení právních předpisů závažné právní následky, vyslovil jeho neplatnost.⁴³² K okruhu osob aktivně legitimovaných k podání žaloby se vyjádřil i Nejvyšší soud, neboť zákon o vlastnictví bytů hovořil jen o přehlasovaném vlastníku jednotky a nebylo tak jasné, zda byl vlastník jednotky aktivně legitimován k podání žaloby i tehdy, když se shromáždění nesešlo, neboť nebylo statutárním orgánem svoláno a shledal, že účelem žaloby podle ust. § 11 odst. 3 věty druhé citovaného zákona je nahradit potřebné usnesení shromáždění vlastníků jako projev vůle společenství, ať už je příčinou podání žaloby okolnost, že nedošlo k jeho svolání některým ze subjektů v zákoně uvedených (výbor, pověřený vlastník, vlastníci jednotek mající jednu čtvrtinu hlasů), ačkoli mělo být svoláno, nebo k podnětu došlo a shromáždění bylo sice svoláno, ale nebylo usnášení schopné, nebo usnášení schopné bylo, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo potřebné většiny či dohody.⁴³³

⁴³⁰ Podle názoru Nejvyššího soudu prezentovaného v usnesení ze dne 22. 10. 2008, spis. zn. 28 Cdo 3246/2007 se důležitou záležitostí rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Mimo jiné výměna oken, vchodových dveří, zateplení obvodového zdiva a zateplení půdního prostoru. Jedná se tedy o opravy, které jsou s ohledem na stáří domu obvyklé a jimiž nedojde k podstatným změnám na budově tak, aby bylo třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Samotné provádění těchto úprav a s tím související povinnost spolupodílet se na jejich financování prostřednictvím zálohových plateb do fondu rezerv a oprav a placení příspěvků či vkladů do fondů „doplňkové tvorby“ a „účelové tvorby“ není důležitou záležitostí, o níž by měl rozhodovat soud podle shora uvedeného ustanovení.

⁴³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3706/2010.

⁴³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 383/2010.

⁴³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, spis. zn. 28 Cdo 5216/2007. K pasivní legitimaci blíže viz náleží Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, spis. zn. I. ÚS 646/2004.

Zákonodárce v platné právní úpravě pozměnil dané ustanovení tak, že přehlasovaný vlastník jednotky⁴³⁴ nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, může soudu navrhnout, je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Je však třeba upozornit, že zákonodárce vyloučil z možnosti hlasování na shromáždění samotné společenství vlastníků, pokud v domě vlastní jednotku. Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba může nakládat s majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku, má tedy přesně vymezenou působnost, a proto se k jeho hlasu nepřihlíží podle ust. § 1206 odst. 1 if OZ. Pokud nebude návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zanikne. Prekluzivní lhůta je tedy o polovinu kratší než v zákoně o vlastnictví bytů. Postup dle ust. § 1209 odst. 1 OZ cílí na přijaté usnesení shromážděním, svědčí jen přehlasovanému vlastníkovvi jednotky a výsledkem přezkumu nemůže být jeho nahrazení rozhodnutím soudu, nýbrž jen vyslovení neplatnosti přijatého usnesení, podrobně viz kapitola 4.6.3.

Naproti tomu platnost rozhodnutí statutárního orgánu nebo jiného orgánu, pokud jej stanovy zřizují, pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami lze toliko postupem podle ust. § 258 a násl. OZ ve spojení s ust. § 1221 OZ.⁴³⁵

Za zmínku pak stojí i právo na soudní ochranu v případě zneužití hlasovacího práva k újmě celku, která plyne z obecné úpravy korporací, která se na společenství vlastníků, co by právnickou osobu korporačního typu, rovněž vztahuje. Z této obecné úpravy plyne, že zneužije-li člen společenství vlastníků hlasovací právo k újmě celku, rozhodne soud na návrh toho, kdo prokáže právní zájem, že k hlasu tohoto člena nelze pro určitý případ přihlížet.⁴³⁶ Toto právo zaniká, pokud návrh není podán do tří měsíců ode dne, kdy ke zneužití hlasu došlo. Zajímavé ustanovení navíc obsahuje i právní úprava spolku, která se na společenství vlastníků použije přiměřeně, podle níž platí, že na usnesení členské schůze (shromáždění) nebo jiného orgánu,

⁴³⁴ Vlastníku jednotky, který nehlasuje pro přijetí usnesení, právo podat návrh podle ust. § 1209 odst. 1 OZ nevzniká, stejně jako tomu vlastníkovvi jednotky, který byl řádně pozván, ale nedostaví se. Naopak toto právo vzniká vlastníku jednotky, který nebyl na shromáždění řádně pozván, tedy lze uplatnit závěr usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, spis. zn. 7 Cmo 188/2009.

⁴³⁵ HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 820.

⁴³⁶ Ust. § 212 odst. 2 OZ.

které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.⁴³⁷

4.6.3 Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním

Jelikož je proces tvorby vůle společenství vlastníků výsledkem hlasování vlastníků jednotek na shromáždění, jak vyzdvihl i Ústavní soud, může se přehlasovaný vlastník jednotky cítit dotčen na svých právech. Jaké zákonné možnosti se v takovém případě nabízejí vlastníkovvi jednotky na obranu jeho oprávněných zájmů?!

4.6.3.1 Právní východiska a povaha nároku dle ust. § 1209 odst. 1 OZ

Ustanovení § 1209 odst. 1 OZ normuje, že je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

Ustanovení § 1221 OZ odkazuje na právní úpravu spolku, kdy uvádí, že nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi.

Z úpravy spolkového práva se pak podává, že na základě ust. § 258 OZ každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů spolku.

⁴³⁷ Ust. § 245 OZ.

Bez povšimnutí nelze ponechat ani ust. § 260 OZ, podle nějž soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit (odst. 1 citovaného ust.) a ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře (odst. 2 citovaného ust.).

Ustanovení § 1209 odst. 1 OZ nespécifikuje s jakým petitem (návrhem, jak má být ve věci rozhodnuto) se má přehlasovaný vlastník jednotky na soud obrátit. Za zmínku stojí, že na uvedenou otázku nedávala odpověď ani dřívější (z hlediska obsahového obdobná) právní úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů. Tuto otázku bylo nutno totiž vyřešit výkladem citovaného ustanovení.

Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010 uveřejněném pod č. 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, vyložil, že postupem podle ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním, naléhavý právní zájem na takovém určení prokazovat nemusí a citované ustanovení brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení; nelze ji tudíž posuzovat v řízení o žalobě podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř. a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Jinými slovy řečeno, postupem podle ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů se přehlasovaný vlastník jednotky mohl u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním. Nejvyšší soud konstatoval, že neexistuje žádný rozumný důvod pro odklon od těchto názorů v poměrech obsahově shodné právní úpravy obsažené nyní v ust. § 1209 odst. 1 OZ.⁴³⁸

Lze tak uzavřít, že i postupem podle ust. § 1209 odst. 1 OZ se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého

⁴³⁸ Blíže viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016.

shromážděním.⁴³⁹ Na druhou stranu se přímo nabízí otázka pro zákonodárce, proč nedat soudu i praktickou možnost upravit spornou záležitost při jednom.

4.6.3.2 Kumulativní podmínky možnosti uplatnění postupu dle ust. § 1209 odst. 1 OZ

Vzhledem k tomu, že při rozhodování podle ust. § 1209 odst. 1 OZ jde o zásah veřejné moci do soukromoprávních vztahů, lze tento institut připustit pouze ve zcela odůvodněných a výjimečných případech. Právo obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je proto omezeno z hlediska osobního, věcného a časového (návrh musí být podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky dozvěděl nebo mohl dozvědět, jinak jeho nárok zanikne).

Právo obrátit se na soud s návrhem na určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním může pouze přehlasovaný vlastník jednotky (osobní omezení). Výkladem slovního spojení přehlasovaný vlastník se dovolací soud opakovaně zabýval v poměrech právní úpravy obsažené v ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů. Předně dovodil, že za přehlasovaného nelze považovat vlastníka, který se účastnil zasedání shromáždění a při něm hlasoval pro přijetí napadeného usnesení.⁴⁴⁰ Oprávněn (aktivně legitimován) domáhat se zrušení rozhodnutí přijatého shromážděním však není ani vlastník, který se účastní shromáždění a zdrží se hlasování. Takový vlastník totiž nedává svým postojem najevo, že s rozhodnutím nesouhlasí. V dané souvislosti pak není podstatné, zda byl vlastník osobně přítomen na shromáždění či se nechal zastoupit třetí osobou, stejně tak jako důvod, pro který nehlasoval proti později zpochybněnému rozhodnutí.⁴⁴¹ Dále také vyložil, že vlastník projevuje svůj názor hlasováním o usnesení, a proto je nerozhodné, jak se v průběhu diskuse o něm vyjadřoval.⁴⁴² Formuloval rovněž právní závěr, že z možnosti podat návrh na přezkoumání rozhodnutí v důležité záležitosti není bez dalšího vyloučen vlastník jednotky, který se hlasování nezúčastnil (např.

⁴³⁹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 8. 2017, spis. zn. 26 Cdo 1053/2017, ze dne 27. 6. 2017, spis. zn. 26 Cdo 2657/2016, ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016, ze dne 12. 12. 2016, spis. zn. 26 Cdo 3645/2016, ze dne 16. 11. 2016, spis. zn. 26 Cdo 2360/2016.

⁴⁴⁰ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

⁴⁴¹ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2015, spis. zn. 29 Cdo 924/2012 proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 9. 9. 2015, spis. zn. IV. ÚS 1459/15.

⁴⁴² Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 6. 2016, spis. zn. 26 Cdo 4386/2015.

z vážných zdravotních důvodů či jiných obdobných důvodů) a s rozhodnutím nesouhlasí.⁴⁴³ Naopak pokud se vlastník jednotky, ač řádně pozván na shromáždění společenství a informován o jeho plánovaném programu, se ze shromáždění vzdálil (nikoli ze zdravotních či jiných vážných důvodů) a nezúčastnil se tedy bez vážných důvodů hlasování o zpochybňovaném usnesení, není aktivně věcně legitimována k podání žaloby podle ust. § 1209 odst. 1 OZ, neboť za této situace jej nelze pokládat za přehlasovaného vlastníka jednotky.⁴⁴⁴

Od takto nastaveného výkladu slovního spojení přehlasovaný vlastník užitého v ust. § 11 odst. 3 větě třetí zákona o vlastnictví bytů se dovolací soud neodchyluje ani v poměrech právní úpravy obsažené nyní v ust. § 1209 odst. 1 OZ. Citované ustanovení totiž užívá pro vymezení osoby aktivně legitimované k podání návrhu na přezkum usnesení přijatého shromážděním naprosto shodné slovní spojení a nebyl shledán důvod, pro který by toto slovní spojení mělo být v poměrech právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 vykládáno jinak. Výraz přehlasovat znamená hlasováním překonat, z čehož pro poměry rozhodování shromáždění vlastníků jednotek vyplývá, že přehlasovaným je takový vlastník, který se zúčastnil hlasování o zpochybňovaném rozhodnutí společenství a neuspěl, tedy řečeno jinak hlasoval proti, byl však přehlasován (překonán) většinou tvořenou jinými vlastníky.⁴⁴⁵ S tím nakonec koresponduje též úvaha, podle níž samotné zdržení se hlasování nelze považovat ani za vyslovení souhlasu, ani nesouhlasu s předmětným návrhem rozhodnutí. Přitom pro účely posouzení, zda lze vlastníka jednotky v konkrétním případě považovat za přehlasovaného ve smyslu ust. § 1209 odst. 1 OZ, je již nerozhodné, že ve svém důsledku je však (zdržení se hlasování) prakticky totožné s hlasováním proti.

Účelem ust. § 1209 odst. 1 OZ je ochrana práv a oprávněných zájmů vlastníků jednotek, jakož i obecná ochrana zákonnosti ve vnitřních poměrech společenství vlastníků, resp. souladu těchto vnitřních poměrů s autonomní úpravou provedenou ve stanovách, a zprostředkovaně i ochrana všech dalších osob, jež mohou být těmito vnitřními poměry dotčeny.

Aby soud mohl učinit (kladný) závěr o tom, že napadené usnesení shromáždění vlastníků bylo (skutečně) přijato v rozporu se zákonem či stanovami společenství, musí být

⁴⁴³ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2011, spis. zn. 22 Cdo 1423/2009.

⁴⁴⁴ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 4. 2018, spis. zn. 26 Cdo 781/2018.

⁴⁴⁵ Srov. odůvodnění již citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 2015, spis. zn. 26 Cdo 781/2018.

z hlediska věcného dále splněna podmínka, že k přezkumu napadeného usnesení existuje důležitý důvod ve smyslu ust. § 1209 odst. 1 OZ.

Při porovnání současné a předchozí právní úpravy nelze přehlédnout, že na rozdíl od předchozí právní úpravy, kdy přehlasovaný vlastník jednotky mohl požádat soud o rozhodnutí jen tehdy, šlo-li o důležitou záležitost (ust. § 11 odst. 3 věta třetí zákona o vlastnictví bytů), nová úprava umožňuje přezkum usnesení shromáždění vlastníků pouze v případě, je-li pro to důležitý důvod; současně však stále hovoří o rozhodnutí o záležitosti. Ačkoli tedy není pochyb o tom, že nová právní úprava mění dřívější pojmosloví užívané pro vyjádření věcného omezení práva na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním vlastníků, podle přesvědčení dovolacího soudu lze už na tomto místě předeslat, že nejde o natolik výraznou změnu, že by sama o sobě odůvodňovala opuštění dosavadního přístupu. Přesto však je třeba se vypořádat s možnými výkladovými variantami, které z dotčené terminologické změny pramení.

Existenci důležitého důvodu ve smyslu ust. § 1209 odst. 1 OZ nelze zkoumat na podkladě motivu vedoucího k podání návrhu na přezkum usnesení přijatého shromážděním vlastníků (subjektivní přístup). Přípustnost soudního přezkumu usnesení shromáždění vlastníků lze hodnotit toliko podle závažnosti obsahu napadeného usnesení, tedy řečeno jinak podle významu záležitosti, o níž bylo rozhodnuto dotčeným usnesením (objektivní přístup). V opačném případě by věcné omezení takového přezkumu ztrácelo jakýkoli smysl. Ačkoli tedy nová právní úprava mění dřívější pojmosloví užívané pro vyjádření věcného omezení práva na přezkoumání usnesení přijatého shromážděním, z účelu ust. § 1209 odst. 1 OZ vyplývá, že dotčenou terminologickou změnu nelze pojímat jako odklon od dosavadního přístupu. Při výkladu slovního spojení důležitý důvod, užitého v citovaném ustanovení, proto lze vyjít z definice pojmu důležitá záležitost, k níž dospěla ustálená soudní praxe při aplikaci ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, a lze dovodit, že důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití, jak dovodil Nejvyšší soud ČR.⁴⁴⁶

⁴⁴⁶ Blíže viz odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016. K důležité záležitosti blíže viz odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2008, spis. zn. 28 Cdo 3246/2007

Termín důležitý důvod (důležitá záležitost) lze vymezit za pomoci judikatury jak pozitivně, tak i negativně.

Jako vhodný praktický příklad lze uvést případ, kdy bylo napadeným usnesením rozhodnuto o navýšení výpočtových listů o částku 155,- Kč na bytovou jednotku s tím, že z inkasovaných finančních prostředků budou financovány odměny členů výboru a příspěvky na úklid domu, které byly dosud hrazeny z fondu oprav. Současně s tím však nebylo rozhodnuto o odpovídajícím snížení příspěvků do uvedeného fondu. Skutečný význam napadeného usnesení tak spočívá ve zvýšení plateb do fondu oprav.⁴⁴⁷

Nejvyšší soud ČR se také zabýval otázkou, zda a popřípadě kdy je míra závažnosti usnesení o navýšení plateb do fondu oprav natolik intenzivní, že tuto záležitost lze hodnotit jako důležitou a dospěl k závěru, že navýšení plateb do fondu oprav zásadně nelze považovat za záležitost, která přímo zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití, ledaže v konkrétním případě jde o navýšení extrémní. Jako důležitý důvod pro přezkoumání napadeného usnesení nemusí být za určitých okolností spatřováno ani to, že dotčené usnesení zakládá členům společenství vlastníků platební povinnost se zpětnou účinností, pokud se jedná o částku, jež je v předmětných socioekonomických poměrech vnímána spíše jako bagatelní (v projednávané věci byla celková výše retroaktivně uložené platební povinnosti pouhých 1.550,- Kč na bytovou jednotku - 155,- Kč měsíčně za období v délce deset měsíců). Za rozhodující pro konečný úsudek o nedostatku důležitého důvodu pro přezkoumání napadeného usnesení však dovolací soud (i v tomto případě) považoval okolnost, že možné výdaje z takto vybraných prostředků mohou vlastníci jednotek ovlivnit hlasováním o konkrétních akcích souvisejících s domem, které budou projednávány na budoucích shromážděních.⁴⁴⁸

Nejvyšší soud také vyložil, že u rozhodnutí shromáždění vlastníků o jmenování (volbě) člena kontrolní komise není dán důležitý důvod ve smyslu ust. § 1209 odst. 1 OZ. Vzhledem

a usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 3. 2014, spis. zn. 26 Cdo 421/2014 (ústavní stížnosti podané proti citovaným usnesením odmítl Ústavní soud usneseními ze dne 27. 1. 2009, spis. zn. I. ÚS 60/09, a usnesením ze dne 4. 8. 2014, spis. zn. IV. ÚS 1746/14, citovaná usnesení dále podpořil např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3706/2010 uveřejněný pod č. 95/2012 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek nebo rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 8. 6. 2016., spis. zn. 26 Cdo 4386/2015.

⁴⁴⁷ Srov. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016.

⁴⁴⁸ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 7. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5024/2015.

k tomu, že kontrolní komise je pouze fakultativním (tj. nepovinně vytvářeným) orgánem společenství vlastníků, který s přihlédnutím ke znění stanov není nadán rozhodovací pravomocí vůči vlastníkům jednotek ani mu nenáleží oprávnění právně jednat jménem společenství vlastníků navenek, není volba člena tohoto orgánu způsobilá zasáhnout do právního postavení vlastníků jednotek (natož do podstaty předmětu jejich vlastnictví).⁴⁴⁹

Důležitým důvodem může, ale nemusí být stavební úprava bytového domu - každý případ musí být posuzován samostatně. Důležitým kritériem je charakter a cena stavební úpravy a zdroj jejího financování. Např. výměnu výtahů v domě, lze co do závažnosti řešené záležitosti pro vlastníky jednotek i pro společenství vlastníků samotné přirovnat (zejména s ohledem na technickou a finanční náročnost realizace takové záležitosti) k rozhodnutí o výměně oken v domě, jež podle judikatury Nejvyššího soudu lze pokládat za rozhodnutí přijaté v důležité záležitosti, a to i tehdy, má-li být výměna oken hrazena z fondu údržby. V tomto kontextu lze za důležitou záležitost považovat i schválení smlouvy o dílo, která stanoví konkrétní podmínky, za nichž bude výměna výtahů realizována, jakož i schválení případných podstatných změn takové smlouvy.⁴⁵⁰

Dále výměna oken a její financování z fondu oprav může být důležitou záležitostí, dá-li se u ní předpokládat, s přihlédnutím k jejímu rozsahu, jistá finanční náročnost a také vzhledem k tomu, že o této záležitosti bylo rozhodováno kvalifikovanou většinou, která by měla být u důležitých záležitostech vyžadována vždy, je uvedené rozhodnutí shromáždění vlastníků třeba považovat za rozhodnutí o důležité záležitosti (srov. § 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů).⁴⁵¹

Také celkovou revitalizaci domu a její financování formou přijetí úvěru od peněžního ústavu ve výši 20 milionů Kč lze považovat za důležitý důvod s ohledem na finanční náročnost

⁴⁴⁹ Srov. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, spis. zn. 26 Cdo 2657/2016 a dále rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 7. 2016, spis. zn. 26 Cdo 5024/2015 a ústavní stížnosti podané proti tomuto rozsudku, kterou Ústavní soud ČR odmítl usnesením ze dne 27. 3. 2017, spis. zn. II. ÚS 3352/16.

⁴⁵⁰ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2011, spis. zn. 22 Cdo 1423/2009.

⁴⁵¹ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2011, spis. zn. 22 Cdo 1423/2009 a výklad v díle FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM, J., HORÁK, T. : *Zákon o vlastnictví bytů. 3. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2005, str. 142.

opravy a způsob financování z úvěru, tedy nikoliv z aktuálně dostupných vlastních prostředků naspořených vlastníky jednotek z fondu údržby.⁴⁵²

Na druhou stranu dle judikatury přijaté za účinnosti zákona o vlastnictví bytů ani komplexní úpravy bytového domu v podobě výměny oken, vchodových dveří, zateplení obvodového zdiva a zateplení půdního prostoru, jedná-li se o opravy, které jsou s ohledem na stáří domu obvyklé a jimiž nedojde k podstatným změnám na budově tak, aby bylo třeba souhlasu všech vlastníků jednotek, pak samotné provádění těchto úprav a s tím související povinnost spolupodílet se na jejich financování prostřednictvím zálohových plateb do fondu rezerv a oprav a placení příspěvků či vkladů do fondů doplňkové tvorby a účelové tvorby není důležitou záležitostí (dle ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů), o níž by měl rozhodovat soud.⁴⁵³

4.6.3.3 Aplikace zásady přiměřenosti

Je-li dáno hledisko osobní, věcné a časové, je dále nutné zkoumat, zda přijatým usnesením shromáždění došlo k porušení právních předpisů či stanov, jak bylo vyloženo výše. Přesto, že soud zjistí takové porušení, nemusí to ani tak vést k vyslovení neplatnosti usnesení, a to z důvodu aplikace zásady přiměřenosti, která se prosadila při aplikaci ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů.

Nejvyšší soud zaujal právní názor, že neplatnost usnesení přijatého shromážděním soud v řízení o žalobě podle citovaného ustanovení nevysloví, nedošlo-li zjištěným porušením právních předpisů či stanov s ohledem na okolnosti případu k závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství vlastníků samotného, nebo bylo-li by vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění závažně zasaženo do práv nabytých třetími osobami v dobré víře.⁴⁵⁴ K odůvodnění předestřené právního názoru vyložil, že ne každé porušení právních předpisů či stanov může být důvodem pro vyslovení neplatnosti napadeného usnesení shromáždění, a že

⁴⁵² Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 6. 2015, spis. zn. 26 Cdo 5363/2014.

⁴⁵³ Srov. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2008, spis. zn. 28 Cdo 3246/2007.

⁴⁵⁴ Srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012., spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

jakkoliv zákon o vlastnictví bytů neobsahuje v tomto směru žádné výslovné ustanovení, lze uvedený závěr dovodit z principu proporcionality jako obecné zásady právní.⁴⁵⁵

Smyslem promítnutí principu proporcionality do řízení obecně, tedy i o žalobě podle ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů, bylo docílit všestranně šetrného, leč spravedlivého vypořádání střetu mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky na vyrovnání újmy, která mu byla způsobena protiprávním rozhodováním nejvyššího orgánu společenství vlastníků (shromáždění), a kolektivním zájmem společenství vlastníků na stabilitě jeho poměrů, resp. ochranou dobré víry subjektů stojících vně společenství. S tím koresponduje, že soud nevysloví neplatnost usnesení přijatého shromážděním, třebaže shledal žalobu podle citovaného ustanovení důvodnou, jestliže by vyslovení neplatnosti napadeného usnesení mělo závažné důsledky pro společenství vlastníků (a zprostředkovaně jeho členy) nebo třetí osoby. Zamítnutí žaloby v takovém případě značí, že vyslovení neplatnosti napadeného usnesení představuje v poměrech dané věci neadekvátní prostředek nápravy stavu vyvolaného protiprávním rozhodováním vrcholného orgánu společenství. Uvedené však neznámá, že přehlasovanému vlastníku mají být odepřeny též jiné (soukromoprávní) prostředky vyrovnání utrpěné újmy, které představují mírnější zásah do poměrů společenství vlastníků nebo třetích osob. Přitom takovéto šetrnější prostředky nápravy stavu vyvolaného protiprávním rozhodováním shromáždění vlastníků jednotek mu musí zůstat zachovány i tehdy, jestliže v řízení o žalobě podle ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů soud nevyslovil neplatnost usnesení přijatého shromážděním proto, že zjištěným porušením právních předpisů či stanov nedošlo (s ohledem na okolnosti případu) k závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství vlastníků samotného, nebo proto, že vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění by bylo závažně zasaženo do práv nabytých třetími osobami v dobré víře.

Z řečeného však současně vyplývá, že z příčin pramenících z principu proporcionality může soud žalobu podle citovaného ustanovení zamítnout až po té, co učinil (kladný) závěr o tom, že napadené usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato v rozporu s právními

⁴⁵⁵ Nejvyšší soud současně poukázal na v té době platnou právní úpravu přezkumu platnosti usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným obsaženou v ustanovení § 131 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 370/2000 Sb., jež z uvedeného principu vychází a použije se obdobně mimo jiné i v řízení o žalobě na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze družstva (srov. ustanovení § 242 odst. 2 in fine obch. zák.).

předpisy či stanovami společenství.⁴⁵⁶ V opačném případě totiž přehlasovanému vlastníku odejme vedle možnosti domoci se vyslovení neplatnosti dotčeného usnesení též šetrnější prostředky vyrovnání újmy, kterou utrpěl následkem protiprávního rozhodování vrcholného orgánu společenství. Je tomu tak proto, že ust. § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů brání tomu, aby v jiném řízení než o žalobě na vyslovení neplatnosti usnesení přijatého shromážděním (s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzešlých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek) soud posuzoval jako předběžnou otázku souladu napadeného usnesení s právními předpisy a stanovami společenství. Naproti tomu jestliže soud v řízení o žalobě podle citovaného ustanovení nevysloví neplatnost usnesení shromáždění (z důvodů vycházejících z principu přiměřenosti) přesto, že dospěl k závěru, že napadené usnesení bylo přijato v rozporu s právními předpisy nebo stanovami společenství, pak rozsudek, jímž určovací žalobu přehlasovaného vlastníka zamítl, je v uvedeném závěru závazný a soud je povinen z něj v jiném řízení mezi stejnými účastníky vycházet.⁴⁵⁷ Dotčenému vlastníku pak nic nebrání, aby se na základě uvedeného rozsudku, byť zamítavého, domáhal jiných forem vyrovnání újmy, jíž mu způsobilo společenství vlastníků protiprávním rozhodováním shromáždění vlastníků jednotek (kompenzace a satisfakce).

S ohledem na výše uvedené lze dovodit, že aplikace zásady přiměřenosti je na místě i za situace aplikace ust. § 1209 odst. 1 OZ.

4.6.3.4 Poměr ust. § 1209 odst. 1 k ust. § 258 OZ

Jde především o otázku, zda nárok na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění je podřaditelný pod ust. § 1209 odst. 1 OZ, či zda dle odkazu ust. § 1221 OZ podléhá právní úpravě obsažené v ust. § 258 a násl. OZ.

⁴⁵⁶ Dle názoru prezentovanému v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 6. 2015, spis. zn. 26 Cdo 5363/2014 se od této premisy soud nemůže odchýlit ani za situace, že obsah napadeného usnesení byl již vykonán, neboť tato skutečnost nemůže nijak zmírnit intenzitu zásahu zjištěného porušení právních předpisů či stanov do práv vlastníků jednotek či společenství vlastníků samotného, a potažmo učinit méně naléhavým požadavek, aby soud vyslovil (se všemi důsledky z toho vyplývajícími), že napadené rozhodnutí shromáždění je neplatné.

⁴⁵⁷ Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. října 1999, spis. zn. 33 Cdo 1074/98 uveřejněný pod č. 69/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

Ustanovení § 1209 odst. 1 OZ zakotvuje právo přehlasovaného vlastníka jednotky (nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky), nesouhlasí-li s usnesením přijatým shromážděním (o záležitostech náležejících do působnosti shromáždění daných zákonem, příp. stanovami) navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která je předmětem dotčeného usnesení. K zodpovězení položené otázky přispěl Nejvyšší soud, když vyložil, že jelikož toto speciální ustanovení zařazené v rámci ustanovení o společenství vlastníků řeší ochranu přehlasovaného vlastníka jednotky (nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky), je vyloučena podpůrná aplikace ustanovení o spolku (ve smyslu ust. § 1221 OZ), neboť ta připadá v úvahu pouze tehdy, nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného⁴⁵⁸

Tento závěr podporuje i názor Nejvyšší soudu prezentovaný k postupu dle ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, v němž soud vyložil, že postupem dle tohoto ustanovení se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním, naléhavý právní zájem na takovém určení prokazovat nemusí a citované ustanovení brání tomu, aby byla platnost usnesení přijatých shromážděním vlastníků jednotek posuzována v jiném řízení; nelze je tudíž posuzovat v řízení o žalobě podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř. a ani nemohou být přezkoumávány jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností vzešlých z dotčeného usnesení do rejstříku společenství vlastníků.

4.6.3.5 K ústavnosti limitované ochrany vlastníka jednotky

Nad rámec uvedeného lze snad jen dodat, že bytové spoluvlastnictví je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jednotek jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek.⁴⁵⁹

⁴⁵⁸ Blíže viz odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016.

⁴⁵⁹ Srov. odůvodnění nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000. O ochraně vlastníka jednotky, a to ochraně limitované, která plně odpovídá zvláštní povaze vzájemných vztahů jednotlivých vlastníků, jejichž zájmy se nevyhnutelně ocitají ve vícestranných interakcích blíže viz odůvodnění usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 5. 2017, spis. zn. II. ÚS 1066/17.

Byť se této problematice opakovaně věnoval i Ústavní soud a přes jeho jasná vysvětlení stran omezení vlastníka jednotky a jeho limitované ochrany, stále se objevují nové případy. Nespokojení spoluvlastníci jednotky, kteří podali v roce 2018 ústavní stížnost proti rozsudku krajského soudu, který žalobu dle ust. § 1209 odst. 1 OZ týkající se usnesení o „osdouhlasení vybudování nezávislého vstupu na půdu“ zamítl, neboť neshedal namítanou protiprávnost přijatého usnesení a považoval narhovatele navíc za osoby, které nemají aktivní věcnou legitimaci, když se shromáždění zúčastnili, ale hlasování se zdrželi. Odvolací vrchní soud rozsudek krajského soudu potvrdil. Dovolací nejvyšší soud dovolání odmítl pro nepřípustnost. Stěžovatelé byli přesvědčeni, že jejich právo na soudní ochranu a spravedlivý proces dle čl. 36 odst. 1 Listiny a čl. 6 odst. 1 Úmluvy bylo porušeno odepřením meritorního rozhodnutí o žalobě stěžovatelů na neplatnost usnesení shromáždění, čímž byl rovněž porušen čl. 13 Úmluvy, neboť není žádný účinný prostředek nápravy. Dále mimo jiné uvedli, že odepřením práva na soudní ochranu došlo k zásahu do jejich majetkových práv, neboť musí plnit povinnosti uložené rozhodnutím shromáždění vedlejšího účastníka v rozporu se zákonem, a dále je stěžovatelům znemožněno domáhání se vyrovnání újmy, která jim byla způsobena protiprávním rozhodnutím shromáždění.

Stěžovatelé navíc spojili s ústavní stížností i návrh na zrušení ust. § 1209 odst. 1 OZ.

Ústavní soud usnesením ze dne 10. 7. 2018, spis. zn. III. ÚS 1566/18 stížnost a návrh s ní spojený zamítl a odkázal na výše citovaný nálezný ústavního soudu již z roku 2001 s tím, že napadená rozhodnutí z ústavněprávního hlediska plně ob stojí (soudy se nedopouštějí ústavně relevantní libovůle, aplikují-li postup dle ust. § 1209 odst. 1 OZ v souladu se zásadami jeho aplikace a za respektování zvláštní povahy bytového spoluvlastnictví) a do základních práv stěžovatelů zasaženo nebylo.

Lze tedy shrnout, že obsah kteréhokoliv spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti, které jsou obsahem individuálního vlastnictví a jsou modifikovány v důsledku plurality vlastníků a ne jinak tomu je i v případě bytového spoluvlastnictví. Práva jednotlivých vlastníků jednotek jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Specifikem bytového spoluvlastnictví je, že z podstaty věci je omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s částmy nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Nad to vlastnictví jednotky je spojeno s povinnou účastí ve společenství vlastníků a vlastníci jednotek mají práva i povinnost podílet se na procesu tvorby vůle této

právnícké osoby a musejí respektovat přijatá usnesení nejvyššího orgánu a z toho plynoucí způsob správy domu a pozemku.

Na otázku, *jak se může přehlasovaný vlastník jednotky bránit proti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků*, lze odpovědět, že má právo obrátit se na soud s návrhem na určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním za předpokladu, že jsou kumulativně splněny zákonné podmínky, a to podmínka osobní, věcná a časová. Návrh tedy může podat jen přehlasovaný vlastník, je-li pro přezkum napadeného usnesení dán důležitý důvod, kterým je rozhodnutí o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití, a konečně v zákonné lhůtě.

Dále je nutné zkoumat, zda přijatým usnesením shromáždění došlo k porušení právních předpisů či stanov. Přesto, že soud zjistí takové porušení, nemusí to ani tak vést k vyslovení neplatnosti usnesení, a to z důvodu aplikace zásady přiměřenosti, kdy soud neplatnost protiprávního usnesení nevysloví, nedošlo-li zjištěným porušením právních předpisů či stanov s ohledem na okolnosti případu k závažnému zásahu do práv vlastníků jednotek či společenství vlastníků samotného, nebo bylo-li by vyslovením neplatnosti usnesení shromáždění závažně zasaženo do práv nabytých třetími osobami v dobré víře.

Je tedy zřejmé, že vlastníci jednotek jsou ve svém vlastnictví výrazně ovlivněni charakterem bytového spoluvlastnictví. V jednotlivých institutech, vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění soudem nevyjímaje, se tak projevuje střet mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky a kolektivním zájmem společenství vlastníků na stabilitě jeho poměrů. Pro některé vlastníky jednotek je to skutečnost přijímaná s obtížemi, avšak platí, že vlastnictví zavazuje – v případě bytového spoluvlastnictví k podřízení se legitimně projevené vůli a oprávněným zájmům celku.

4.7 Zrušení a zánik právnické osoby soukromého práva

Dvoufázový princip se uplatňuje nejen při konstituování právnické osoby, ale i při ukončení její existence, když musí dojít nejprve ke zrušení právnické osoby a následně k jejímu zániku. Zrušení právnické osoby je buď dobrovolné a rozhodují členové právnické osoby nebo k tomu příslušný orgán právnické osoby (např. dohodou všech členů spolku nestanoví-li

stanovy jinak, rozhodnutím členské schůze družstva, jako rozhodnutí nejvyššího orgánu) nebo nucené, o kterém rozhoduje orgán veřejné moci (soud) jen z důvodů výslovně upravených v zákoně. Toto rozhodnutí má převážně sankční charakter, kdy obecným důvodem zrušení právnické osoby je, že její právní režim je v rozporu s právními předpisy. Může mít ale i jiný charakter, tak např. společník veřejné obchodní společnosti může navrhnout, aby soud společnost zrušil, není-li možné dosáhnout účelu, pro který byla společnost založena. Právnická osoba ustavená k dosažení určitého účelu nebo ustavená na určitou dobu se zrušuje dosažením účelu nebo uplynutím doby ze zákona.

Existuje i situace, kdy zrušení právnické osoby je blokováno z důvodu trestního stíhání právnické osoby. Právnická osoba, proti které bylo zahájeno trestní stíhání, nemůže být do doby jeho pravomocného skončení zrušena a nemůže dojít k její přeměně, ani k jejímu zániku, a to ani za situace, že uplynula doba, na níž byla právnická osoba založena v době od zahájení jejího trestního stíhání; v takové situaci se na právnickou osobu hledí od okamžiku, kdy uplynula doba, na kterou byla založena, jako by byla založena na dobu neurčitou. Výjimku tvoří případy, kdy by důsledky byly nepřiměřené povaze spáchaného trestného činu, pak by trestní odpovědnost přešla na právního nástupce této osoby.

Nutným následkem zrušení právnické osoby je vypořádání jejího majetku, vyrovnání jejich dluhů a naložení s čistým majetkovým zůstatkem, tzn. její likvidace, s výjimkou případu, kdy jmění přechází na právního nástupce zrušené právnické osoby nebo zákon stanoví něco jiného, např. v ust. § 1216 OZ je stanoveno, že společenství vlastníků se zrušuje bez likvidace a jeho práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek nebo jako důsledek úpadku právnické osoby, ust. § 173 odst. 2 OZ.

Právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. Je-li právnická osoba vymazávána po proběhnutí likvidaci, podává návrh na její výmaz likvidátor, a to do 30 dnů od skončení likvidace (likvidace končí použitím likvidačního zůstatku, převzetím likvidační podstaty věřiteli, nebo jejím odmítnutím). Je-li vymazávána právnická osoba zrušená bez likvidace, podávají návrh na výmaz členové statutárního orgánu.

Právnická osoba, která nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku, zaniká skončením likvidace.

I po zániku právnické osoby mohou přetrvávat některé závazky, např. ručební závazek členů obchodní korporace (ust. § 39 zákona o obchodních korporacích).

Platný občanský zákoník také zachoval možnost obnovení právnické osoby, zjistí-li se neznámý majetek právnické osoby po jejím výmazu z veřejného rejstříku nebo objeví-li se jiný zájem hodný právní ochrany. V takovém případě soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, zruší výmaz právnické osoby, rozhodne o její likvidaci a jmenuje likvidátora. Předpokladem aplikace ust. § 209 OZ je, že právnická osoba byla zrušena s likvidací, nebo že tak mohla být zrušena (kdyby bývala měla dostatek majetku; jednalo by se pravděpodobně o případ, kdy se objeví majetek právnické osoby, která byla zrušena zrušením konkurzu proto, že její majetek byl zcela nedostačující, tedy bez likvidace, po jejím výmazu z veřejného rejstříku).⁴⁶⁰ Byla-li právnická osoba zrušena bez likvidace, nelze obecně o obnovení uvažovat - např. se jedná o případ společenství vlastníků, které se zrušuje bez likvidace s tím, že práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech (ust. § 1216 OZ).

4.7.1 Zrušení bytového spoluvlastnictví

Podle zákona o vlastnictví bytů zanikalo vlastnictví jednotky dohodou všech vlastníků jednotek o změně na podílové spoluvlastnictví budovy, a to vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí. Pro dohodu byla vyžadována nikoli prostá forma písemná, ale forma notářského zápisu. Pokud byla vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, mohla formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Bytové spoluvlastnictví zanikalo vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení a ke stejnému okamžiku vznikalo vlastnictví budovy. Pro spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku platil jen zákon o vlastnictví bytů, v důsledku čehož jej nebylo možné zrušit a vypořádat podle ustanovení občanského zákoníku 1964.

⁴⁶⁰ HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1059. Shodně DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 520, 644.

Bytové spoluvlastnictví může být dle platného občanského zákoníku zrušeno právním jednáním vlastníků jednotek na základě dohody všech vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci (v případě dohody manželů, kteří mají všechny jednotky v domě ve společném jmění manželů, o přeměně bytového spoluvlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění manželů) a platí vyvratitelná právní domněnka, že velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka se bude rovnat velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.⁴⁶¹

Dále může být bytové spoluvlastnictví zrušeno na základě prohlášení vlastníka, který má vlastnické právo ke všem jednotkám jakožto jediný vlastník, o přeměně jeho vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci.⁴⁶²

Zrušení bytového spoluvlastnictví se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem. Platná právní úprava není tak přísná na formu jako zákon o vlastnictví bytů, protože pro dohody i prohlášení postačuje písemná forma.

4.7.2 Zrušení a zánik společenství vlastníků

Společenství vlastníků podle předchozí právní úpravy podléhalo nejen zvláštnímu způsobu ustavení, odlišnému od způsobu ustavení jiných soukromoprávních korporací, ale i zvláštnímu způsobu zániku a to tak, že nebylo zrušeno, ani u něj neprobíhala likvidace a zanikalo jen z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 15 BytZ.

Platný občanský zákoník se drží obecného principu ustavování soukromoprávních korporací, když stanoví založení, vznik, zrušení a zánik společenství vlastníků, ale specialitám se také nevyhnul. Vznik společenství je až na výjimky nucený a zrušení je omezeno na zákonné důvody, a to bez likvidace. Jedná se však o specifika odůvodněná vzhledem k účelu společenství vlastníků a charakteru bytového spoluvlastnictví.

Platná právní úprava vymezuje dva důvody zrušení společenství vlastníků.⁴⁶³

⁴⁶¹ Zrušení bytového spoluvlastnictví upravuje i Pokyny č. 44, část čtvrtá, čl. 9 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013. Dostupné z: www.cuzk.cz.

⁴⁶² Blíže viz ust. § 1217 a násl. OZ.

⁴⁶³ Blíže viz ust. § 1215 a násl. OZ.

Jedním důvodem je zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, přičemž způsoby zániku vlastnického práva k jednotkám jsou podmíněny zrušením bytového spoluvlastnictví a jeho nahrazení podílovým spoluvlastnictvím nemovité věci nebo vlastnictvím nemovité věci (viz předchozí kapitola).

Společenství vlastníků může být také zrušeno, bylo-li založeno dobrovolně, tedy existovaly alespoň tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků, anebo bylo sice založeno nuceně, ale počet jednotek v domě klesl na méně než pět. Bytové spoluvlastnictví, tedy i jednotky, zůstane zachováno. Vlastníci jednotek ovšem musí zajistit správu domu a pozemku za zrušené společenství vlastníků, tedy musí přijmout pravidla pro tuto správu a pro příspěvky na ni.

Potud se jedná o případy dobrovolného zrušení společenství vlastníků. Obecná právní úprava právnických osob, která se vztahuje i na společenství vlastníků, připouští i zrušení právnické osoby soudem ze zákonem daných důvodů podle ust. § 172 OZ.

K naplnění tří ze čtyř hypotéz by mohlo dojít snad jen teoreticky. Stěží si lze představit, jak společenství vlastníků vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, aby to narušovalo veřejný pořádek nebo jak nadále nesplňuje předpoklady vyžadované pro jeho vznik zákonem, i když si lze např. představit zánik všech jednotek, kdyby došlo ke „srovnání domu se zemí“ v důsledku výbuchu nedovoleně držené pyrotechniky, kterou její majitel profesionální hasič držel ve velkém množství a protiprávně ji užíval k výrobě zábavné pyrotechniky na přivýdělek.⁴⁶⁴ Zrušení ze zákona připouštěl platný občanský zákoník na základě přechodného ust. § 3041 odst. 2 OZ, jednalo se o sankci za neplnění povinnosti přizpůsobit společenskou smlouvu nebo statut již existující právnické osoby úpravě platného občanského zákoníku a doručit je rejstříkovému soudu do tří let ode dne nabytí jeho účinnosti.

Zato naplnění hypotézy, že právnická osoba nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se, je pro společenství vlastníků reálné.

Vedle aplikace ust. § 172 OZ přichází v úvahu i přiměřená aplikace ust. § 268 OZ o zrušení spolku, když společenství vlastníků je species spolku, konkrétně si lze představit naplnění hypotézy, že spolek vyvíjí činnost v rozporu s ust. § 217 OZ. Společenství vlastníků

⁴⁶⁴ Tento příklad má reálný základ – vychází ze situace, která se stala, jen se zemí byl srovnán rodinný dům pyrotechnika a dva sousední domy musely být zdemolovány z důvodu narušené statiky.

nesmí podnikat vůbec, spolek jen, když to nebude jeho hlavní činností. Tedy na základě argumentu a simili by bylo možné uvažovat v tom smyslu, že je-li důvodem zrušení spolku soudem, pokud by podnikání bylo jeho hlavní činností, je důvodem zrušení společenství vlastníků, pokud by podnikalo, tedy porušilo zákaz daný v ust. § 1194 odst. 1 OZ. Je však na místě hledat, zda právní úprava nabízí v těchto dvou případech ještě jiné řešení než přímo zrušení společenství vlastníku.

Statutární orgán není schopný se usnášet, není-li zvolen dostatečný počet členů, aby byl dle stanov schopen se usnášet, nebo se jeho členové nesejdou k rozhodování. Zajištění členů výboru a případně jejich náhradníků je v kompetenci shromáždění. S ohledem na možnost přiměřeného užití ustanovení o spolku, mohou v případě potřeby členové výboru pod podmínkou, že jejich počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradního člena (jednoho, je-li výbor tříčlenný atd.). Selhává-li tento proces, může dostatečný počet členů statutárního orgánu právnické osoby vyřešit obecně soud tím, že na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, jmenuje chybějící členy na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách. Nestane-li se tak, soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoliv se o tom dozví při své činnosti.⁴⁶⁵ Nic nebrání užití tohoto postupu i v případě nedostatečného počtu členů výboru a s ohledem na smysl a účel tohoto ustanovení i v situaci, kdy by nebyl zvolen předseda jako orgán individuální. Dále pokud má výbor počet členů určený ve stanovách a není schopen se usnášet, protože se nesejde nebo jinak nezajistí účast většiny jeho členů, jde o neplnění funkce člena a primárně je věcí shromáždění zvolit nové členy, kteří budou ochotni a schopni tuto funkci plnit. Takových osob se ovšem ne vždy dostává. Pak je na místě uvažovat např. o změně kolektivního orgánu za orgán individuální změnou stanov a o volbě profesionála do této funkce místo člena společenství vlastníků. Tedy neschopnost statutárního orgánu společenství vlastníků usnášet se je řešitelný problém.

K druhému případu lze uvést, že každý člen statutárního orgánu se zavazuje, že přijetím této funkce ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Každý člen korporace, tedy i člen společenství vlastníků je s ohledem na jeho korporátní charakter, zavázán se k němu chovat čestně a zachovávat jeho vnitřní řád. Součástí tohoto

⁴⁶⁵ Blíže viz ust. § 165 odst. 1 OZ.

vnitřního řádu jsou i stanovy a účel, ke kterému je založeno. Rozhodnutí o schválení jakéhokoliv jednání společenství vlastníků shromážděním, které by naplňovalo znaky podnikání, by představovalo zásadní selhání vnitřního mechanismu fungování společenství vlastníků. Také jednání členů statutárního orgánu, kterým by realizovali takové rozhodnutí anebo by jednali z vlastní iniciativy, by bylo pochybením. S odkazem na přiměřené použití ustanovení o spolku lze vést úvahu tak, že by se jednalo o rozhodnutí shromáždění v záležitosti, o které nemá působnost rozhodovat a hledí se na něj, jako by nebylo přijato.⁴⁶⁶ Zastupování členů statutárního orgánu ovšem i tak s odkazem na ust. § 162 OZ, tedy na legitimitu jednání zástupce zapsaného ve veřejném rejstříku by společenství vlastníků nejspíše zavazovalo. Jelikož platí pro každého člena korporace nebo člena jejího orgánu odpovědnost za škodu způsobenou této korporaci s odkazem na pravidlo zakotvené v obecné právní úpravě korporací,⁴⁶⁷ mají i členové společenství vlastníků a členové jejího statutárního orgánu povinnost nahradit škodu způsobenou společenství vlastníků. Tedy členové společenství vlastníků stejně jako členové jeho statutárního orgánu by odpovídali za škodu, kterou by porušením svých výše uvedených závazků způsobili společenství vlastníků. Pokud by i hypoteticky nastala situace, že by se společenství vlastníků účastnilo vztahů, které by naplňovaly znaky podnikání, je věcí shromáždění, aby zjednálo nápravu např. tím, že odvolají členy statutárního orgánu a uplatní vůči nim náhradu škody, jmenují nové členy statutárního orgánu, kteří vypořádají vzniklé vztahy.

V případě naplnění obou výše popsaných hypotéz nemusí nutně nastat zákonem předvídaný následek v podobě zrušení společenství vlastníků, následek terminální, protože existuje řešení.

Na závěr je nutno k tématu zrušení společenství vlastníků soudem podotknout, že bylo-li společenství vlastníků založeno nuceně (vždy tam, kde existuje pět jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků), jeho zrušení by vedlo ke stavu, kdy by byly přes zrušené (a zaniklé) společenství vlastníků i nadále naplněny zákonné požadavky na nucené založení společenství vlastníků, tedy jen zrušení společenství vlastníků by nestačilo, soud by musel zrušit i bytové spoluvlastnictví a nahradit jej spoluvlastnictvím nemovité věci, neboť společenství vlastníků se

⁴⁶⁶ Blíže viz ust. § 245 OZ.

⁴⁶⁷ Blíže viz ust. § 159 odst. 3 a 213 OZ.

zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě (§ 1215 ost. 1 OZ). O této možnosti však zákon mlčí, upravuje toliko zrušení bytového spoluvlastnictví na základě dobrovolného jednání vlastníků jednotek nebo jediného vlastníka všech jednotek. Z hlediska speciality právní úpravy se nabízí úvaha, že úprava bytového spoluvlastnictví sama upravuje zrušení společenství vlastníků jednotek, a proto se obecná úprava neuplatní. Na druhou stranu by vyloučení aplikace ust. § 172 OZ (případně § 268 OZ) znamenalo vyloučení možnosti napravit zásadní excesy, které mohou nastat, byť výjimečně s ohledem na možnost jiných způsobů řešení, které byly výše popsány.

Konečně ať už dojde ke zrušení společenství vlastníků z jakéhokoliv důvodu, je nutné provést vypořádání. Ohledně přechodu práv a povinností docházelo v praxi k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství vlastníků, i když předchozí právní úprava tuto otázku explicitně neřešila. Platný zákoník již výslovně stanoví, že při zrušení společenství vlastníků se likvidace neprovádí a práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.⁴⁶⁸

Společenství vlastníků jednotek zaniká v souladu s obecnou právní úpravou právnických osob výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek.⁴⁶⁹

4.8 Trestní odpovědnost právnických osob

Současně s dovršením dobudování jednotné koncepce právnické osoby a její emancipace s osobou fyzickou se v praktickém životě objevila vlastnost právnické osoby, která přináší i negativní důsledky: Právnické osoby jako organizační útvary se uzavírají a stávají se

⁴⁶⁸ Podle J. Holejšovského zákonodárce nezvolil konsekventní postup s právní úpravou všech ostatních právnických osob a dle jeho názoru by přípuštění likvidace společenství vlastníků zamezilo komplikovaným vlastnickým vztahům v rámci univerzálního právního nástupnictví vlastníků jednotek a z něj vyplývajícího spoluvlastnictví. HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 840.

⁴⁶⁹ Ust. § 185 OZ.

právně neproniknutelnými i v případech, kdy tato neproniknutelnost brání uplatnění některých významných vztahů, např. trestní odpovědnosti osob jednajících za právnickou osobu či tvořících její vůli.

Trestní odpovědnost právnických osob je jedna z nejspornějších otázek trestněprávní teorie. Ve státech angloamerického právního okruhu jde o tradiční institut. V posledních dvaceti letech byl tento institut postupně zaveden do právních řádů v mnoha evropských státech náležejících ke kontinentálnímu typu právní kultury. Česká republika byla do konce roku 2011 posledním státem Evropské unie, která neměla zakotvenu některou z forem trestní odpovědnosti právnických osob.

V odborné literatuře byly publikovány různé teorie o trestní odpovědnosti právnických osob, z nichž nejznámější je teorie *Borise V. Volženkina*, podle které je třeba rozlišovat mezi subjektem trestného činu, kterým může být jen fyzická osoba nadaná věděním a vůlí, a subjektem trestní odpovědnosti, kterým při splnění zákonem stanovených podmínek mohou být i osoby právnické.⁴⁷⁰

Z výše uvedeného pro vymezení pojmu „trestní odpovědnost právnických osob“ vyplývá, že lze rozlišovat tři možné koncepce deliktů odpovědnosti právnických osob, pokud jde o prostředky veřejného práva:

1. Prává trestní odpovědnost právnických osob. Úprava trestní odpovědnosti je obsažena buď v trestním zákoně (např. Francie, Nizozemí), anebo ve zvláštních zákonech o trestní odpovědnosti právnických osob (např. Polsko, Maďarsko, Rakousko). Právnickým osobám jsou ukládány trestní sankce v trestním řízení. Konkrétní úprava se pochopitelně liší, pokud jde o vymezení okruhu právnických osob podléhajících trestněprávní sankci, rozsah jejich kriminalizace, možnosti sankcionování i zvláštnosti řízení proti nim.
2. Nepravá trestní odpovědnost právnických osob. Tato právní úprava umožňuje právnickým osobám uložit trestněprávní sankce, přesněji řečeno kvazitrestní sankce, i když trestní odpovědnost právnických osob výslovně v trestním zákoně upravena není.

⁴⁷⁰ VOLŽENKIN, B. V.: op. cit. s. 25-26. PAVLOV, V. G. *Subjekt prestuplenija*. Sankt-Petěrburg: Juridičeskij centr Press, 2001, s. 24 a násl.

Tyto sankce se také nenazývají tresty. Jako příklad bývá uváděna právní úprava španělská.

3. Jiný způsob regulace protiprávní činnosti právnických osob, který splňuje kritéria, aby právnickým osobám byly ukládány „účinné, přiměřené a odstrašující sankce“. Takovým způsobem může být administrativněsprávní trestání právnických osob. Příkladem může být právní úprava německá.⁴⁷¹

S účinností od 1. ledna 2012 je v České republice zavedena trestní odpovědnost právnických osob, která zcela mění stávající koncepci trestního práva, dle níž může být pachatelem trestného činu pouze konkrétní fyzická osoba a přináší právnickým osobám novou, dosud neznámou formu odpovědnosti.

Trestní odpovědnost právnických osob nachází své opodstatnění zejména v tom, že v trestním řízení dosud nebylo možné efektivně postihnout právnickou osobu, přestože pachatel trestného činu prokazatelně jednal v zájmu nebo jménem takové právnické osoby a právnická osoba byla velmi často využívána ke krytí nelegální činnosti a k legalizaci výnosů z trestné činnosti. V některých případech také nebylo možno dovodit odpovědnost konkrétní fyzické osoby, ačkoli o spáchání trestného činu nebylo pochyb. Zákon má umožnit postihovat i ta jednání, u nichž se doposud dařilo fyzickým osobám vyhnout trestní odpovědnosti s odvoláním, že rozhodoval kolektivní orgán právnické osoby, přičemž v těchto případech byla individuální trestní odpovědnost fyzické osoby obtížně prokazatelná nebo bylo sice možné trestně postihnout určitou fyzickou osobu, avšak bez citelných následků vůči právnické osobě jako takové.

Trestní odpovědnost zavedl do našeho právního řádu zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších právních předpisů; jedná se o *lex specialis* ve vztahu k zákonu č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů a zákonu č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „trestní řád“); aplikace některých ustanovení trestního zákoníku či trestního řádu na

⁴⁷¹ JELÍNEK, J. Trestní odpovědnost právnických osob jako předmět zkoumání. 1/2008. Článek byl zpracován v rámci vědeckovýzkumného záměru MSM 0021620804, „Proměny práva na počátku 3. tisíciletí - kořeny, východiska, perspektivy“. Dostupné z: www.mvcr.cz. Citováno dne 30. 3. 2019.

právnícké osoby jsou však z povahy věci předem vyloučena jako např. věk pachatele, nepřičetnost, vazba apod.

Trestným činem spáchaným právníckou osobou je protiprávní čin spáchaný v jejím zájmu nebo v rámci její činnosti, jednal-li tak zákonem taxativně určený subjekt a toto jeho jednání lze právnícké osobě přičítat.

Z podstaty věci je zřejmé, že právnícké osoby jsou schopny jednat pouze prostřednictvím osoby (osob) fyzické. Přičitatelnost jednání fyzické osoby osobě právnícké lze do jisté míry chápat jako zvláštní druh odpovědnosti za zavinění právnícké osoby, která přímo navazuje na zaviněné protiprávní jednání fyzické osoby. Naznačené pojetí tak přímo počítá se zvláštním charakterem právnícké osoby jakožto subjektu práva.

Trestně lze postihovat právnícké osoby, v jejichž prospěch nebo při jejichž činnosti se jejich statutární orgán (či jiná osoba oprávněná jednat za právníckou osobu) nebo jiná osoba v řídicím či kontrolním postavení v dané právnícké osobě dopustila trestného činu (včetně osob stojících vně právnícké osoby, pokud vykonávají rozhodující vliv na řízení právnícké osoby). Právnícká osoba je trestně odpovědná i za trestné činy spáchané jejími zaměstnanci při plnění jejich pracovních úkolů, jestliže orgány v řídicím či kontrolním postavení v právnícké osobě neprovedly nezbytná kontrolní nebo preventivní opatření, nebo k takovému jednání daly zaměstnancům pokyn. Je tedy nezbytné přijmout pro tyto účely odpovídající vnitřní předpisy, které by pomáhaly zajistit kontrolu výkonu práce zaměstnanců, a to v takovém rozsahu, který by zajistil právnícké osobě v případě porušení zákona zaměstnancem zbavit se trestní odpovědnosti za takové jednání zaměstnance. V této souvislosti je třeba upozornit na skutečnost, že nestačí pouze vnitřní kontrolní předpisy přijmout, ale i zajistit jejich dodržování a provádění - v opačném případě by se právnícká osoba své trestní odpovědnosti nezbavila. Právnícká osoba se trestní odpovědnosti zproští, pokud vynaložila veškeré úsilí, které na ní bylo možno spravedlivě požadovat, aby spáchání protiprávního činu osobami uvedenými v ust. § 8 odst. 1 zákona o trestní odpovědnosti právníckých osob zabránila.

Trestněprávně lze postihnout jak chybné profesní jednání zaměstnanců, pochybení statutárních orgánů či jiných zaměstnanců ve vedoucím postavení, tak i pochybení abstraktní právnícké osoby, jež nebyla schopna adekvátní sebeorganizace. Lze postihnout za stejný trestný čin jak fyzickou osobu jednajícím jménem právnícké osoby, tak i právníckou osobu samotnou, tedy dva subjekty.

Nelze opomenout zdůraznit, že právnická osoba může být shledána trestně odpovědnou i v případě, že se nepodaří zjistit, která konkrétní fyzická osoba spáchala trestný čin nebo zanedbala své řídicí či kontrolní povinnosti. Dle důvodové zprávy k návrhu zákona má mít existence neznámého pachatele smysl pouze v případě posuzování rozhodnutí kolektivního orgánu právnické osoby, kde nelze zjistit kdo z jeho členů a jak hlasoval. Jelikož tato myšlenka v platné právní úpravě není vyjádřena, nelze než se zájmem vyčkat, co přinese rozhodovací praxe soudů a odborná diskuze.

Trestní odpovědnost právnických osob se nevztahuje na všechny právnické osoby - je z ní vyloučen stát, jednotky územní samosprávy při výkonu veřejné moci, státní organizace, právnické osoby zřízené zákonem a právnické osoby při výkonu veřejné moci (např. profesní komory, pokud vykonávají pravomoci nad členy).⁴⁷² Z podstaty věci jsou vyloučeny též mezinárodní organizace. Jako primární adresáty diskutované právní úpravy lze tedy označit obchodní společnosti a družstvo a dále organizovaná sdružení osob (spolky, politické strany aj.). Typ právnické osoby, a s tím související její personální substrát, bude mít vliv na „potenciál“ konkrétní právnické osoby být trestně odpovědnou: různé druhy právnických osob se mimo jiné liší různým stupněm možnosti ingerence vlastnických struktur do vytváření vůle právnické osoby, která variuje od možnosti přímo zasahovat do chodu právnické osoby a spoluvytvářet její vůli (tak je tomu např. ve veřejné obchodní společnosti nebo u spolku, kdy členové spolku demokraticky spoluutvářejí členské právo ve spolku a jsou nositelé „spolkového života“ - konkrétním případem je i společenství vlastníků jednotek, kdy členství v právnické osobě je vázáno na vlastnictví jednotky v domě), až po omezenou možnost zasahovat do řízení právnické osoby, kdy vliv na tvorbu její vůle je značně limitován (příkladem je akciová společnost).

Okruh trestných činů, za něž lze shledat trestně odpovědnou právnickou osobu je dán taxativním výčtem, který zahrnuje trestné činy, jejichž postih vyžadují mezinárodní smlouvy nebo právní akty Evropských společenství/Evropské unie, a dále na trestné činy zahrnuté z vůle zákonodárce. Převažují majetkové trestné činy, např. podvod (§ 209 trestního zákoníku), pojistný a úvěrový podvod (§ 210 a § 211 trestního zákoníku), či legalizace výnosů z trestné

⁴⁷² Majetková účast České republiky nebo územních samosprávných celků v právnické osobě nevylučuje trestní odpovědnost takové právnické osoby.

činnosti (§ 216 a 217 trestního zákoníku), dále trestné činy spojené s úplatkářstvím, daňové trestné činy a v neposlední řadě též trestné činy proti životnímu prostředí. Ve výčtu jsou však zahrnuty i trestných činy, které jsou obvykle spojovány s fyzickými osobami, avšak u právnických osob lze pojmově předpokládat jejich spáchání ve formě účastenství, např. jako organizátor.

Za trestný čin spáchaný právnickou osobou lze mimo jiné uložit propadnutí majetku, zákaz činnosti, zákaz plnění veřejných zakázek, účasti v koncesním řízení nebo ve veřejné soutěži, zákaz přijímání dotací a subvencí, jakož i zrušení právnické osoby.

Při stanovení druhu trestu a jeho výměry přihlédne soud vedle jiného k tomu, zda právnická osoba vykonává činnost ve veřejném zájmu, která má strategický nebo obtížně nahraditelný význam pro národní hospodářství, obranu nebo bezpečnost, k působení právnické osoby po činu, zejména k její případné účinné snaze nahradit škodu nebo odstranit jiné škodlivé následky činu. Přihlédne také k účinkům a důsledkům, které lze očekávat od trestu pro budoucí činnost právnické osoby, jakož i k chráněným zájmům osob poškozených trestným činem a věřitelů právnické osoby, jejichž pohledávky vůči trestně odpovědné právnické osobě vznikly v dobré víře a nemají původ nebo nesouvisí s trestným činem právnické osoby.

U všech trestných činů zákonná právní úprava připouští zánik trestnosti v případě, že právnická osoba projeví účinnou lítost (§ 11). K té dochází v případě, že právnická osoba dobrovolně upustila od dalšího protiprávního jednání a odstranila nebezpečí, které z její předchozí protiprávní činnosti vzniklo, anebo škodlivému následku zamezila, tj. např. dodatečně uhradila daňovou povinnost, uhradila povinné platby na sociální pojištění apod. Stejný účinek jako odstranění nebezpečí má též včasné oznámení policejnímu orgánu nebo státnímu zástupci, a to v době, kdy může být ještě škodlivému následku zabráněno nebo nebezpečí mohlo být odstraněno.

Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob přináší také velmi praktické opatření, a to přechod trestní odpovědnosti právnické osoby na právního nástupce, když stanoví, že účinky spojené s trestní odpovědností právnické osoby nastávají vůči jejímu právnímu nástupci bez dalšího k okamžiku vzniku právního nástupnictví. Je-li právních nástupců více, přechází trestní odpovědnost na každého z nich. Na přechod trestní odpovědnosti přitom nebude mít vliv skutečnost, zda mohl právní nástupce vědět, že se jeho právní předchůdce dopouštěl protiprávního jednání; v praxi to může vést k omezení dispozic s právnickými osobami.

Jako určitou obdobu institutu zahlazení odsouzení u fyzických osob, zavedl zákon o trestní odpovědnosti právnických osob institut zániků účinků odsouzení, který umožňuje po uplynutí doby stanovené v zákoně (rozmezí 5 až 30 let) v návaznosti na povahu a závažnost spáchaného trestného činu vymazat záznam o odsouzení právnické osoby z výpisu z evidence rejstříku trestů, k tomu zřízenému a veřejně přístupnému v zákonném rozsahu.

Není pochyb o tom, že od účinnosti zákona č. 418/2011 Sb. musí právnická osoba, respektive její orgány klást zvýšenou pozornost na prevenci jejího trestně právního jednání. Přispělo k tomu také ust. § 30 zákona o trestní odpovědnosti právnických osob, které ukládá orgánům činných v trestním řízení povinnost informovat po zahájení trestního stíhání právnické osoby příslušné orgány, které vedou obchodní rejstřík nebo jiné zákonem určené rejstříky, registry nebo evidence, a další orgány udělující licence nebo povolení k činnosti takové právnické osoby a orgány odpovědné za dozor nad takovou právnickou osobou, což může mít samo o sobě významný dopad na činnost právnické osoby, zejména pokud jde o důvěru obchodních partnerů apod. O to větší důraz je třeba klást na prevenci možného trestněprávně relevantního jednání právnické osoby. Tento zákon přinesl i další významné omezení pro chod právnické osoby spočívající v nemožnosti zrušit nebo přeměnit právnickou osobu, proti které bylo zahájeno trestní stíhání, a to do doby jeho pravomocného skončení.⁴⁷³

V souvislosti s touto problematikou je jistě na místě upozornit, že nově od 1. dubna 2012 mají pravomocné trestní rozsudky vydané soudy členských států Evropské unie stejný účinek.

K zavedení trestní odpovědnosti právnických osob do našeho právního řádu lze shrnout:

I když se při právně teoretickém vývoji koncepce právnické osoby neuvažovalo o její trestní odpovědnosti, realita posledních desetiletí jasně ukázala, že mnohá jednání právnických osob lze označit za kriminální, mající tak intenzivní negativní dopad na společnost a její

⁴⁷³ Výjimkou je případ, kdy by soud rozhodl, že důsledky by byly nepřiměřené povaze spáchaného trestného činu; v takovém případě by trestní odpovědnost právnické osoby, proti níž bylo zahájeno trestní stíhání, přešla na právního nástupce této osoby. Byla-li právnická osoba založena na dobu určitou nebo k dosažení určitého účelu, a v době od zahájení jejího trestního stíhání uplynula doba, na níž byla založena, nebo se naplnil účel, pro který byla založena, hledí se na ni od tohoto okamžiku, jako by byla založena na dobu neurčitou. Dále je v této souvislosti právnická osoba, proti které bylo zahájeno trestní stíhání, povinna neprodleně písemně oznámit státnímu zástupci a v řízení před soudem předsedovi senátu, že budou prováděny úkony směřující k jejímu zrušení, zániku nebo k přeměně, a to před provedením těchto úkonů, jinak jsou tyto úkony neplatné.

hodnoty, že politicko-právní požadavek na zavedení trestní odpovědnosti právnických osob našel svou legislativní odezvu, i když stojí na vratkých právně teoretických základech.

Trestní odpovědnost právnických osob ustupuje od zásady individuální trestní odpovědnosti. Zavedení pravé trestní odpovědnosti právnických osob je v přímém rozporu se základy trestní odpovědnosti v kontinentálním systému práva (např. lze uvést souvislost s pojmem pachatele, zavinění) a je zásahem⁴⁷⁴ do ustáleného systému trestní odpovědnosti.

Obtížnost problematiky trestní odpovědnosti právnických osob spočívá mimo jiné v tom, že jde o otázku relativně novou, protože trestní odpovědnost právnických osob byla uvedena do života kontinentálního práva ve větší míře teprve s příchodem nového tisíciletí a s jejím fungováním dosud chybí potřebné zkušenosti. Tento fakt se na poli nauky trestního práva projevuje nutností vypořádat se s řadou narůstajících otázek, jež budou s aplikací zákonů týkajících se trestní odpovědnosti právnických osob spojeny.⁴⁷⁵

K obtížnosti a kontroverznosti tematiky přispívá i fakt jak uvádí *J. Jelínek*, že těžiště trestní odpovědnosti právnických osob spočívá převážně v oblasti ekonomiky. Česká trestněprávní nauka, legislativní i aplikační praxe zpravidla znají tuto oblast jen zprostředkovaně, bez vlastní zkušenosti s účastí na běžném životě hospodářských institucí. Proto se na této půdě orientují jen s velkými obtížemi, jak se můžeme přesvědčit z řady případů projednávané hospodářské kriminality. Navíc v oblasti trestní odpovědnosti právnických osob se střetávají dvě roviny zájmů, a to preventivní působení trestního práva a liberální zásady tržního systému. Úskalí tkví v tom, že přílišná rigidita v oblasti právní úpravy by mohla negativně limitovat svobodné rozhodování podniků (právnických osob) v oblasti jejich hospodářských zájmů.⁴⁷⁶

Zavedení trestní odpovědnosti právnických osob porušuje princip osobní zaviněné odpovědnosti, staví na spoluexistenci odpovědnosti právnické osoby a zaviněné osobní

⁴⁷⁴ K tomu obdobně Lewisch a Parker: Zavedení trestní odpovědnosti právnických osob není kosmetický, nýbrž hluboký zásah do právního řádu. Trestní odpovědnost právnických osob přesahuje tradiční chápání zločinu (zavinění) a trestu. In LEWISCH, P. PARKER, J. Strafbarkeit der juristischen Person? Wien: Ludwig-Boltzmann-Institut für Gesetzgebungspraxis und Rechtsanwendung, 2001.

⁴⁷⁵ JELÍNEK, J. Trestní odpovědnost právnických osob jako předmět zkoumání. 2008, č. 1. Článek byl zpracován v rámci vědeckovýzkumného záměru MSM 0021620804, *Proměny práva na počátku 3. tisíciletí - kořeny, východiska, perspektivy*.

⁴⁷⁶ Tamtéž.

odpovědnosti - na kumulaci odpovědnosti fyzické i právnické osoby za čin spáchaný na stejném skutkovém základě. V souvislosti s touto skutečností, jakož i s faktem, že zákon o trestní odpovědnosti právnických osob stanoví, že trestní odpovědností právnické osoby není dotčena trestní odpovědnost fyzické osoby a naopak, vyvstává otázka zachování zásady „*ne bis in idem*“. Dodržování této zásady při aplikaci zákona o trestní odpovědnosti právnických osob by nemělo činit v praxi obtíže. Při souběhu trestní odpovědnosti právnické osoby a fyzické osoby za tentýž trestný čin dopadá s ohledem na zvolený model trestní odpovědnosti právnické osoby, tedy odpovědnosti pravé, trest na dva různé pachatele. Tedy i v případě, že se jedná o jeden jediný trestný čin, nejde o dvojí trestání, protože příjemce sankce je odlišný.⁴⁷⁷

Množí se i otázky k aplikovatelnosti některých ustanovení trestní řádu. Například *J. Vidrna* poukazuje na obtíže při aplikaci institut ukončení trestního stíhání v situaci, kdy bude až v průběhu trestního řízení učiněn závěr o tom, že podmínky přičítání protiprávního činu fyzické osoby osobě právnické nejsou splněny (skutek fyzické osoby se stal, je trestným činem, fyzická osoba jej spáchala, event. doznala, ale ohledně dalších podmínek jeho přičtení právnické osobě už nebyly naplněny původní předpoklady, které k zahájení jejího trestního stíhání vedly).⁴⁷⁸

Zakotvení trestní odpovědnosti právnických osob do českého právního řádu s sebou přineslo i otázku přenesení, resp. přizpůsobení institutů z občanského práva. Například lze uvést samotný pojem právnické osoby - vše nasvědčuje tomu, že jeho vymezení pro účely občanského práva poslouží i pro právo trestní, čímž by byl naplněn i požadavek jednoty právního řádu.

Nejde o vyčerpávající výčet problematik, které se nabízejí v souvislosti se zavedením trestní odpovědnosti právnických osob, účelem bylo poukázat na jejich široké rozpětí. Při hledání odpovědí na otázky, které přináší aplikace trestní odpovědnosti právnických osob,

⁴⁷⁷ K tomu více KRATOCHVÍL, V. Zákaz dvojího potrestání na pomezí trestní odpovědnosti právnických a fyzických osob. *Sborník příspěvků z 2. ročníku konference Dny Práva 2008*. Brno: Masarykova univerzita, 2008, str. 1733-1741.

⁴⁷⁸ VIDRNA, J. Dvě poznámky k trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 10, s. 35.

sehrává roli jak judikatura, tak odborné články⁴⁷⁹ a komentářová literatura⁴⁸⁰. Konečně zda kriminální postih právnických osob přinese spíše pozitiva či negativa, ukáže až budoucnost.

Již jsou známy některé statistické údaje, jež mají vypovídací hodnotu a nabízejí tak podklad k průběžnému bilancování... V roce 2012 nebyla právnické osobě uložena pravomocně žádná sankce, avšak bylo zahájeno necelých dvacet případů zahájení trestního stíhání proti právnické osobě.⁴⁸¹ V následujícím roce byl právnickým osobám pravomocně uložen trest ve třech případech, v roce 2014 už to bylo ve dvaadvaceti případech a v roce 2015 dokonce v třiašedesáti případech, což svědčí o vzrůstající tendenci. V rozmezí let 2012 až 2015 byl nejčastěji uložen trest peněžité (32x tj. 36 %), dále trest zákazu činnosti (25x tj. 28 %), trest uveřejnění rozsudku (19x tj. 22 %). Nejprísrnější možný trest - trest zrušení právnické osoby byl uložen ve třech případech (tzv. prázdných schránek). Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob však nestanoví, o jaké trestné činy se musí jednat, aby jej bylo možno uložit;⁴⁸² z toho plyne, že jej lze uložit jak za přečin, tak za zločin.⁴⁸³ Nejčastěji byly v uvedených letech ukládány tresty za trestný čin neodvedení daně, pojistného na sociální zabezpečení a podobné povinné platby (40x tj. 46 %), za trestný čin podvodu (22x tj. 25 %) a za trestný čin zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby (8x tj. 10 %), což zatím potvrzuje předpoklad, že se bude trestní odpovědnost právnických osob dotýkat zejména oblasti hospodářských a majetkových trestných činů.

Byť se přijetí zákona o trestní odpovědnosti právnických osob pojilo s nedůvěrou - na jedné straně stála pochybnost, jak moc budou orgány činné v trestním řízení „ochotny“ postupovat podle tohoto zákona, s ohledem na zpochybňování konceptu trestní odpovědnosti právnických osob a s odkazem na jeho neslučitelnost s českým trestním právem, na druhé straně

⁴⁷⁹ Např. JELÍNEK, J. K rozsahu kriminalizace jednání právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 9. JELÍNEK, J. K přechodu trestní odpovědnosti právnické osoby na právního nástupce. *Bulletin advokacie*, 2015, č. 5. PÁTEK, V. Trestní odpovědnost právnických osob za porušení daňových předpisů. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 1-2.

⁴⁸⁰ Např. FOREJT, P., HABARTA, P., TREŠLOVÁ, L. *Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim s komentářem*. Praha: Linde, 2012. JELÍNEK, J., HERCZEK, J. *Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim. Komentář s judikaturou*. Praha: Leges, 2012. ŠÁMALA, P. a kol. *Trestní odpovědnost právnických osob. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. B. Beck, 2012.

⁴⁸¹ VIDRNA, J. Masakr firem se zatím nekoná. *Komora.cz*, 2013, č. 7-8, str. 37. Dostupné z: www.akdpp.cz. Citováno dne 30. 3. 2019.

⁴⁸² Srov. ust. § 16 odst. 1. zákona o trestní odpovědnosti právnických osob.

⁴⁸³ K tomu podrobněji TIBITANZLOVÁ, A. Sankcionování právnických osob a praxe českých trestních soudů. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 10, s. 35.

stála obava, že s nabytím jeho účinnosti nastane boom, který může způsobit přetížení justice - tyto prognózy, jak plyne z výše uvedeného, se nenaplnily.⁴⁸⁴ Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob byl již několikrát novelizován, více či méně výrazně, např. novela provedená zákonem č. 183/2016 Sb., jež nabyla účinnosti dne 1. 12. 2016, přinesla navýšení počtu trestných činů, kterých se může právnická osoba dopustit.⁴⁸⁵ Lze usuzovat, že intenzita aplikace zákona o trestní odpovědnosti právnických osob bude vzrůstat⁴⁸⁶, a že má opodstatněné místo v našem právním řádu - není jen formálním splněním mezinárodních závazků.

Lze snad doufat, že trestní odpovědnost společenství vlastníků je a zůstane teoretickou možností spíše než praktickou zkušeností. Na druhou stranu trestní stíhání člena statutárního orgánu společenství vlastníků např. za trestný čin zpronevěry není ojedinělé.⁴⁸⁷

⁴⁸⁴ Shodně TIBITANZLOVÁ, A. Sankcionování právnických osob a praxe českých trestních soudů. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 10, s. 37.

⁴⁸⁵ K tomu podrobněji GVOZDEK, F. Zamyšlení nad novelou zákona o trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 11.

⁴⁸⁶ V ČR bylo zahájeno v roce 2017 trestní stíhání celkem proti 323 právnickým osobám, což představuje nárůst o 62 právnických osob oproti roku 2016. Pravomocný rozsudek byl vydán v 81 případech a trestní příkaz ve 21 případech. Dostupné z: www.nsz.cz. Citováno dne 15. 4. 2019.

⁴⁸⁷ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2014, spis. zn. 8 Tdo 1135/2014. Za uvedený zločin byl obviněný odsouzen podle § 206 odst. 4 TZ k trestu odnětí svobody v trvání tří roků, jehož výkon byl podmíněně odložen na zkušební dobu v trvání tří roků. Podle § 73 odst. 1 TZ mu byl uložen trest zákazu činnosti spočívající v zákazu působení ve statutárním orgánu společenství vlastníků bytových jednotek nebo bytových družstev v trvání pěti roků. Šlo o případ, kdy předseda výboru společenství vlastníků s dispozičním právem k bankovnímu účtu v úmyslu přisvojit si finanční prostředky, postupně z bankovního účtu společenství vlastníků vybral v hotovosti nebo převodem na svůj bankovní účet finanční prostředky v celkové výši cca 750 000 Kč, bez doložení účelu použití a svým jednáním tak způsobil společenství vlastníků škodu v uvedené výši

5. Společenství vlastníků jednotek – znaky, které z něj činí právnickou osobu sui generis

At' už se nahlíží na problematiku právnických osob z hlediska obecné charakteristiky anebo jednotlivých forem těchto osob, jedná se o rozsáhlou problematiku, již se tato práce věnovala v předchozích kapitolách v takové míře, aby bylo možno společenství vlastníků zkoumat v širších souvislostech, neboť společenství vlastníků není izolovanou právnickou osobou, nýbrž je členem rozsáhlé „rodiny“ právnických osob „žijících“ v určitém právním a společenském prostředí. Nelze ji také odtrhnout od souvisejících obecných i zvláštních právních institutů.

Právní úprava této právnické osoby je součástí našeho právního řádu jistou dobu, během níž se vyvíjela, nejprve na pozadí zákona o vlastnictví bytů, následně platného občanského zákoníku - pozornost tedy bude věnována jak platné právní úpravě, na kterou je pochopitelně kladen důraz, ale i právní úpravě dřívější.

Hlavní linii, podél níž je budována tato kapitola, tvoří právní úprava společenství vlastníků obsažená v ust. § 1194 a násl. OZ, protože jedním z cílů této práce je soudobé postavení společenství vlastníků; vedlejší linii tvoří právní úprava společenství vlastníků obsažená v zákoně o vlastnictví bytů, neboť obecně platí, že z minulosti se lze poučit a porovnáním minulé právní úpravy s tou současnou lze demonstrovat změny, ke kterým došlo. Důvodem je také snaha upravit obsáhlou materii systematicky, přehledně a srozumitelně.

Cílem je především poukázat na ty znaky společenství vlastníků, které z něj činí právnickou osobu sui generis, a to za pomoci porovnání znaků.

5.1 Od právní úpravy bytového vlastnictví ve zvláštním zákoně, k právní úpravě bytového spoluvlastnictví v obecném kodexu

Právní úprava bytového spoluvlastnictví a s ním spjatá existence speciální právnické osoby jsou výrazně ovlivňovány i neprávními faktory. Z hlediska ekonomického představuje bydlení jednu z nejnákladnější nezbytných investic každého jedince (např. vedle nákladů na dosažení vzdělání). Oblast bydlení má i významný rozměr podnikatelský; zasahuje do

urbanistiky a architektury; je předmětem zkoumání behaviorální psychologie a sociologie bydlení⁴⁸⁸.

Problematiku bydlení lze považovat za celospolečensky naléhavou⁴⁸⁹. Byt je - bez ohledu na typ vlastnictví - zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí i společenským statkem⁴⁹⁰.

Ačkoliv to není v Listině základní práv a svobod ani v zákoně výslovně zmíněno je právo bydlení, jako součást práva na ochranu přiměřené životní úrovně, základním lidským právem;⁴⁹¹ vždyť bydlení je jedna ze základních lidských potřeb a její uspokojování má zásadní význam pro formování člověka a jeho osobnosti. Tuto skutečnost vyzdvihuje i Ústavní soud ve svém nálezu č. 231/2000 Sb. ze dne 21. 6. 2000 ve kterém se konstatuje, že revidovaná Evropská sociální charta z roku 1996 stanoví výslovné právo na bydlení v čl. 31 a bydlení je považováno za součást ochrany nejohroženějších skupin osob (zdravotně postižení, etnika, staří lidé).

S ohledem na vše výše uvedené představuje problematika bydlení významnou složku společenských vztahů, na jejímž fungování musí mít a má zájem i stát. Projevem tohoto zájmu je tzv. bytová politika státu, kterou D. Špalková charakterizuje jako koncepční a praktickou činnost, v rámci níž stát, resp. příslušný územně správní orgán, využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.⁴⁹²

Stát buduje bytovou politiku na tezi, že zajištění bydlení je především osobní odpovědností jedince. Posláním státu pak je vytvářet stabilní prostředí posilující tuto

⁴⁸⁸ Tato vědní disciplína se objevuje po Druhé světové válce v době nedostatku bytů z důvodu značných přesunů obyvatelstva do měst a válkou zničeného bytového fondu. Blíže viz LEYSER, J. The Ownership of Flats - A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, vol. 7, p. 31-53.

⁴⁸⁹ V minulosti prokázaly studie vztah mezi úrovní bydlení a negativními společenskými faktory jako jsou alkoholismus, vysoká kriminalita nebo úmrtnost dětí apod. Blíže viz např. LUX, M. a kol. *Bydlení - věc veřejná*. Praha: Slon, 2002. s. 13. POLÁKOVÁ, O., PRŮŠA, L. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: VŠE, 1993. s. 133-145. MUSIL, J. *Sociologie bydlení*. Praha: Svoboda, 1971, s. 303.

⁴⁹⁰ Dle D. Garnetta lze byty označit jako společenský statek (social good) neboť jsou stavěny ve standardu, který svou životností přesahuje potřebu minimálně prvních uživatelů, představují součást infrastruktury (vedle škol, nemocnic apod.), úroveň bydlení jedince má vliv na spotřební a směnnou hodnotu bydlení souseda, atd. Opětovná citace: GARNETT, D. *Housing Finance*. London: The Chartered Institute of Housing, 2001. s. 3. In POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. s. 14.

⁴⁹¹ SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 201.

⁴⁹² ŠPALKOVÁ, D. In POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. s. 28.

odpovědnost a podporovat motivaci občanů k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami, zároveň vytvářet vhodné podmínky a nástroje pomoci těm, kteří si své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami.

Stát sleduje tři hlavní ukazatele v oblasti bydlení, a to dostupnost, stabilitu a kvalita. Za hlavní cíle bytové politiky ČR lze z dlouhodobého hlediska označit zajištění přiměřené dostupnosti všech forem bydlení a vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením. Aktuálním tématem současnosti je řešení problematiky sociálního bydlení a snižování investičního dluhu bydlení, včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.⁴⁹³

Jak již bylo podrobněji zmíněno v podkapitole 1.2.3 impulzem k novodobému rozvoji institutu bytového spoluvlastnictví byl všestranný devastační důsledek první a druhé světové války. Nicméně v důsledku omezení plynoucích jak ze samotného zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, tak i z panujících politických poměrů nedošlo k zásadnějšímu rozmachu vlastnictví bytů (na počátku roku 1991 bylo v ČR evidováno v osobním vlastnictví cca 31 tisíc bytů - dle statistiky ČSÚ).

V nově se rodících právních poměrech po sametové revoluci se legislativní úprava bytového vlastnictví rodila obtížně, nicméně o její nutnosti nebylo pochyb. Prvotní legislativní rámec bytového práva v porevoluční době vytvořil zákon o vlastnictví bytů. Zákon byl již v době svého vzniku předmětem živé akademické i politické debaty, která jej konec konců provázala po celou dobu jeho platnosti, neboť na kvalitě podoby, v níž byl přijat Parlamentem, se projevila skutečnost, že bylo dílem spíše poslanců než legislativců⁴⁹⁴ a vykazoval řadu neduhů, které byly více či méně zdařile odstraňovány jeho novelami.⁴⁹⁵

⁴⁹³ Usnesení vlády ČR č. 673 ze dne 27. 7. 2016 o Koncepci bytové politiky ČR do roku 2020 (revidované).

⁴⁹⁴ Atmosféru zrodu zákona zachytil v expresivně nazvaném článku FIALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. Masarykova univerzita, 1994, č. 4., s. 7-17. Kriticky se vyjádřila i ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7- 8, s. 18-27.

⁴⁹⁵ Obdobně k tomu i P. Petr, který konstatoval, že zákon trpěl řadou systémových, ale i věcných chyb. Zákonodárce ve snaze zlepšit nežádoucí stav novelizoval řadu problematických ustanovení, ale i tato snaha nebyla dostatečnou. Proto se opakovaně, leč bezúspěšně, připravovaly „velké“ novely, resp. zcela nová podoba zákona (relevantní návrhy ovšem vždy skončily pouze v podobě návrhu zákona). PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 9.

Právní úprava společenství vlastníků byla obsažena nejen v zákonu o vlastnictví bytů účinném od 1. 5. 1994; dalším pramenem právní úpravy byl i jeho prováděcí předpis, a to nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.⁴⁹⁶ Tento právní předpis vyvolával zejména u odborné veřejnosti záporné reakce. Jako příklad lze uvést vyjádření *T. Dvořáka*, který konstatoval, že vzorové stanovy nebyly prosty věcných chyb a nejasných konstrukcí a jako návod pro tvorbu vlastních stanov nebyly bez úskalí. Dále vzorové stanovy v některých článcích překračovaly zákonné zmocnění ve snaze doplňovat nebo nahrazovat chybějící zákonná ustanovení, ba co více porušovaly i některé ústavní principy.⁴⁹⁷

Jelikož každá akce vyvolá reakci, pak praktické zkušenosti s aplikací zákona o vlastnictví bytů vedly k jeho úpravám ve snaze odstranit některé nedostatky⁴⁹⁸. Tento zákon se dočkal 15 novelizací, a to nejen provedených zákony,⁴⁹⁹ ale i nálezem Ústavního soudu.⁵⁰⁰ Jsou-li jiné právní předpisy (zákony) za dobu své platnosti novelizovány několikrát ročně, pak zákon o vlastnictví bytů vykazoval jistou stabilitu, avšak nikoliv z důvodu dokonalosti této právní úpravy. *T. Dvořák* označil tento zákon za dílo legislativně technicky chatrné.⁵⁰¹

Nutno však zmínit náročné okolnosti doby⁵⁰², v níž byl zákon přijímán, pro niž byla charakteristická naléhavost provedení změn ve všech společenských sférách, ve všech oblastech práva nevyjímaje, a to co možná nejrychleji.

Byť si zákon o vlastnictví bytů vysloužil nejednu kritiku, přispěl k dynamickému rozvoji institutu vlastnictví bytů ve spojení s privatizací státního a obecního bytového fondu,

⁴⁹⁶ Toto nařízení stanovilo, že do doby schválení stanov společenství nebo do doby, kdy schválené stanovy společenství nabydou účinnosti, řídí se právní poměry společenství vzorovými stanovami společenství uvedenými v příloze k tomuto nařízení. Příslušné ustanovení vzorových stanov se mělo také použít v případě, že stanovy společenství neobsahovaly některou z povinných náležitostí uvedených v ust. § 9 odst. 14 BytZ.

⁴⁹⁷ K tomu DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 299.

⁴⁹⁸ Nedostatky spočívaly především v nedůsledném vymezení forem správy a údržby společných částí domu, včetně odpovědnosti za její výkon. Nedostatečně byly řešeny i vztahy k zastaveným pozemkům.

⁴⁹⁹ Dvě z těchto novelizací provedené zákony č. 103/2000 Sb. a č. 451/2001 Sb. představují zásadní novelizace dotýkající se především právního postavení a právních poměrů společenství vlastníků jednotek - nově jako právnické osoby.

⁵⁰⁰ Nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb. ze dne 9. 10. 1996.

⁵⁰¹ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, předmluva s. VI.

⁵⁰² Návrh ještě federálního československého zákona z roku 1992 byl projednáván, avšak nebyl tehdejší Federálním shromážděním schválen. Po rozpadu ČSFR (k 1. 1. 1993) to byla Slovenská republika, jejíž Slovenská národní rada přijala v srpnu 1993 zákon č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov.

převody družstevních bytů, jakož i s výstavbou nových bytů, což vedlo i k vytvoření a rozvoji trhu s byty.

Přes četné změny obsažené v příslušných novelách zákona o vlastnictví bytů praxe ukazovala, že zůstala nedořešena řada zásadních problémů a nedostatků. S ohledem na rozsah a význam potřebných změn zákona o vlastnictví bytů zvolilo Ministerstvo pro místní rozvoj, do jehož kompetencí náleží problematika bydlení, variantu „nový zákon“ místo varianty „novelizace stávajícího zákona“.⁵⁰³ Když byl zpracován první návrh nového zákona o vlastnictví bytů, psal se rok 2005 - s touto koncepcí se počítalo ještě v roce 2010.⁵⁰⁴

Na pozadí připravované rekonstrukce soukromého práva se tedy nejprve počítalo s koncepcí zachování zvláštního zákona o vlastnictví bytů;⁵⁰⁵ nakonec byla tato problematika zařazena jako součást nového občanského kodexu, v němž je upravena v hlavě II, dílu 4, oddílu 5 pod názvem Bytové spoluvlastnictví.⁵⁰⁶ Tato nová koncepce přinesla pozitivní změnu v tom, že všechny otázky týkající se společenství vlastníků jsou obsaženy nejen souhrnně, ale i výlučně v zákoně - nikoliv převážně v podzákoném právním předpise, jako tomu bylo v období platnosti předchozí právní úpravy.

⁵⁰³ Důvodová zpráva k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Byla dostupná z: www.mmr.cz.

⁵⁰⁴ Návrh nového zákona o vlastnictví bytů zpracovaný v roce 2005 byl po vyhodnocení připomínkového řízení předložen vládě a jako vládní návrh zákona byl v rámci legislativního procesu postoupen k projednání Parlamentu ČR. Poslanecká sněmovna postoupila vládní návrh zákona (tisk 1118) do druhého čtení, avšak vzhledem k jejímu končícímu funkčnímu období v červnu roku 2006 již nebyl návrh zákona projednán. Z vyhodnocení a vypořádání meziresortního připomínkového řízení také vyplynulo, že navrhovaná právní úprava vlastnictví bytů a nebytových prostorů a zejména zrušení stávajícího zákona č. 72/1994 Sb., vyžaduje dílčí novelizaci některých dalších zákonů. Dle vyjádření Martina Ayreera, tiskového mluvčí Ministerstva pro místní rozvoj, zasláného k dotazu autorky této práce prostřednictvím e-mailu dne 4. 6. 2009, byl návrh zákona rozsáhle přepracován dle doporučení komisi legislativní rady vlády, dále na základě odborných diskusí, poznatků z praxe a s přihlédnutím k záměrům rekonstrukce ve sféře občanského práva. Přepracovaný nový návrh zákona byl vládě doporučen ke schválení. Vzhledem ke zkrácení funkčního období Poslanecké sněmovny v roce 2009 však bylo pozastaveno další projednávání. Předpokládalo se, že jej Poslanecká sněmovně předloží až příští vláda, která vznikla na základě výsledků voleb do Poslanecké sněmovny v roce 2010.

⁵⁰⁵ Srov. ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001. s. 150. Např. ve verzi nového občanského zákoníku ve stavu ke dni 31. 3. 2010 se výslovně počítá se zvláštní právní úpravou. Dále i odborná literatura přicházela s návrhy na změnu bytového zákona, co by zákona zvláštního. Např. DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 233. ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, č. 6, s. 248. ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostoro v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8, s. 232. PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*, 2010, č. 6., s. 283.

⁵⁰⁶ Vlastnictví bytů jako součást občanského kodexu je upraveno také např. v Belgii, Nizozemí, Švýcarsku či Rusku; naopak jeho úprava ve zvláštním zákoně je zvolena v Rakousku, Německu, Polsku, Slovensku, Francii atd.

Nahrazení zvláštního zákona obecnou úpravou kodexu lze označit za rozumné z hlediska komplexnosti soukromoprávní úpravy - sledovalo odstranění diverzifikace (rozdružení) právního řádu a také entropie⁵⁰⁷ (neuspořádání) systému soukromého práva a vedlo k posílení naší právní kultury.⁵⁰⁸

V souvislosti s přijetím platného občanského zákoníku byly přijaty další navazující právní předpisy, vztahující se k bytovému spoluvlastnictví, a to

- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších právních předpisů,
- vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Právní úprava obsažená v platném občanském zákoníku přinesla odklon od právního pozitivismu a příklon k přirozenému právu, které označuje a vymezuje právní řád nebo soustavu práv, které platí nezávisle na vůli zákonodárce, přičemž zákonodárce se má řídit zásadami přirozeného práva, například spravedlností, dobrými mravy, veřejným pořádkem,

⁵⁰⁷ Srov. ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3, s. 212.

⁵⁰⁸ Návrhy směřující k začlenění bytového vlastnictví do obecného kodexu byly známy již v šedesátých letech, kdy byl přijímán zákon o osobním vlastnictví k bytům. Na odborné frontě se k zařazení této problematiky do obecného kodexu přiklonil např. V. Cepl. Viz CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11., s. 1030-1035. Š. Luby předznamenal osud právní úpravy bytového vlastnictví, když uvedl, že jako nový institut, vyžaduje speciální právní úpravu, jejíž osud je vždy stejný, při nejbližší příležitosti je zařazen do obecného předpisu. Viz LUBY, Š. Systém osobního vlastnictví bytov v socialistických krajinách. *Právník*, CIII, 1964, s. 535.

keré pozitivním zákonům teprve dodávají legitimitu. V rámci bytového práva jako práva převážně soukromého řeší platný občanský zákoník v širším kontextu (s problematikou, která je předmětem zájmu této práce) otázky závazkových vztahů, mezi něž patří i nájemní vztahy, dále jsou řešena práva věcná, zejména vlastnictví, spoluvlastnictví, zástavní práva a další věcná práva, dále otázky přístupu k bydlení různých znevýhodněných skupin a v užším kontextu (s problematikou, která je předmětem zájmu této práce) bytové spoluvlastnictví.

V rámci politiky bydlení jsou však tyto instituty soukromého práva ovlivněny i právem veřejným např. předpisy stavebního práva, předpisy daňovými, předpisy v oblasti sociálních dávek, veřejných zakázek, veřejné podpory apod. Tyto právní normy mají začasť nejednotnou terminologii a v rámci nové koncepce lze vysledovat i nesoulad jednotlivých přístupů, neboť oblast práva soukromého, příklonem k přirozenoprávnímu přístupu, nastolila otázku řešení právní úpravy v oblasti práva veřejného, která setrvává v přístupu pozitivistickém.⁵⁰⁹

5.2 Bytové spoluvlastnictví - teoretická východiska včera a dnes

Existence společenství vlastníků je historicky spjata s pojmem „bytové vlastnictví“, jako s konceptem, pro nějž byla imanentní pluralita předmětů (byt - dům - pozemek) v nuceném nevyhnutelném spojení⁵¹⁰, a kterého bylo jako zkratky užíváno k označení souhrnu institutů uplatňujících se při vzniku, výkonu i zániku vlastnického práva k bytu (jako k věci v právním smyslu).⁵¹¹

Podle dříve platné právní úpravy - zákona o vlastnictví bytů, jež umožnil prudký rozvoj tohoto institutu, představovalo bytové vlastnictví zvláštní druh spoluvlastnictví budovy (přesněji domu),⁵¹² v němž spoluvlastník budovy byl zároveň vlastníkem bytu nebo nebytového

⁵⁰⁹ Viz. Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná). Dostupné z www.mmr.cz. Citováno dne 12. 2. 2019.

⁵¹⁰ Opakovaná citace COSTAGLIOLA, A., NACIARONE, L. *Compendio di Diritto civile (Istituzioni di diritto privato)*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli editore, 2011, s. 271. In PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 56.

⁵¹¹ Viz FIALA, J. *Bytové vlastnictví v ČR*. Brno: *Iuridica Brunensia*, 1995, s. 11.

⁵¹² DVOŘÁK, T. O spoluvlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 229. Dále v této práci bude užíván pojem dům místo pojmu budova.

prostoru jakožto prostorově vymezené části budovy (tzv. jednotky), a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.⁵¹³

Tato právní úprava vycházela⁵¹⁴ z tzv. dualistické teorie⁵¹⁵ ve spoluvlastnickém pojetí, tedy stavěla na principu dvou samostatných způsobilých předmětů vlastnického práva, kdy za hlavní předmět byl považován dům a za vedlejší předmět byt, jako reálně neoddělitelná část domu, jak stvrdil Ústavní soud, oba předměty v rovině vlastnického práva tak, že se uznávalo spoluvlastnictví domu, jako priorita předmětu vlastnictví, a k němu přistupovalo vlastnické právo k bytu.⁵¹⁶ Takto definované vlastnictví mohlo vzniknout jen v domě, kde existovaly alespoň dva byty (resp. nebytové prostory, event. alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor).

Vlastnictví reálné části stavby bylo připuštěno pouze a jenom, jednalo-li se o jednotku ve smyslu ust. § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů.⁵¹⁷

Východiskem právní úpravy vlastnictví bytů byl občanský zákoník 1964, který obsahoval v ust. § 118 úpravu jednotlivých předmětů občanskoprávních vztahů, mezi které patřilo i právo vlastnické. Předmětem vlastnického práva podle tohoto zákoníku mohla být pouze věc - movitá nebo nemovitá a příslušenství věci, které bylo rovněž samostatnou věcí;

⁵¹³ Dále v této práci bude užíván pojem byt jako zkratka, která zahrnuje pojmy byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu.

⁵¹⁴ Dle názoru M. Zuklínové se právní úprava zákona o vlastnictví bytů přesněji řečeno snažila vycházet z dualistické koncepce ve spoluvlastnickém pojetí (tato koncepce se prosadila nedůsledně). ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479-493.

⁵¹⁵ Zpravidla označované jako klasické. Srov. např. RADWAŃSKI, Z. Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali. *Studia Cywilistyczne*. 1968, č. 11, s. 60-65.

⁵¹⁶ Viz Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000, dále např. Š. Luby, jenž se problematikou teoretických koncepcí bytového spoluvlastnictví podrobně zabýval (vedle dualistických teorií lze vymezit i teorie monistické, dualisticko-monistické a antivlastnické). LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 198-211. Všechny teorie vykazují společný znak, jak uvádí P. Petr, a to nerozlučitelnost (inidivision forcée) práva k bytu a práva ke společným částem domu, event. také práva k pozemku, která náleží jedinému subjektu. PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 58. T. Dvořák pracuje s vlastními koncepcemi, a to plnohodnotným anglo-francouzským a německým systémem a doplňkovým systémem monistickým. Dvořák, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18, s. 671. Je však nutné podotknout, že žádná z teoretických koncepcí se neuplatňuje v ryzí podobě, tedy bez odchylek. V pozitivní právní úpravě se zpravidla objevují variace dominantních prvků některé z nich, doplněny o specifika typická pro daný právní systém, event. dobu vzniku právní úpravy.

⁵¹⁷ Viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 536/2008. K tomu obdobně rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, spis. zn. 33 Ca 44/98-10: Jednotka, tj. byt jako vymezená část domu mohla být předmětem právních úkonů pouze tehdy, jestliže byla vymezena v souladu s bytovým zákonem, jinak šlo jen o nedílnou součást domu, která sdílela osud domu a nemohla být samostatným předmětem převodu.

naopak jím nemohla být součástí věci, tj. vše co k věci náleželo a nemohlo být od věci odděleno, aniž by se věc znehodnotila.

I když zákon o vlastnictví bytů hovořil o vlastnictví bytů, byt se za samostatnou věc jen považoval, nikdy jí však nebyl.⁵¹⁸ Byt jako část nemovité věci představoval jakýsi specifický předmět věcně právního vztahu, který se vlastnictví pouze blížil, jak uvádí *M. Novotný*.⁵¹⁹

Ustanovení občanského zákoníku 1964 respektovala skutečnost, že byt nebyl fakticky reálně oddělitelnou částí domu, a proto nebylo možné jeho nabývání do vlastnictví jako věci automaticky bez dalšího, nýbrž pouze tehdy, byly-li splněny podmínky stanovené zvláštním zákonem, byt byl byt považován za způsobilý předmět občanskoprávních (zejména závazkových) vztahů (srov. ust. § 118 odst. 2 ObčZ 1964). Z tohoto důvodu bylo do občanského zákoníku 1964 doplněno ust. § 125, které vytvořilo předpoklady pro vznik vlastnictví k bytům tím, že odkazovalo na právní úpravu obsaženou ve zvláštním zákoně - zákoně o vlastnictví bytů, aniž by se však vymezil předmět tohoto vlastnictví.

Absence základní úpravy vlastnictví jednotek v občanském zákoníku 1964 následně vyvolávala matoucí dojem, že byt jako předmět závazkových vztahů nebo některých věcných práv podle občanského zákoníku 1964, byl totožný s předmětem vlastnických vztahů podle zákona o vlastnictví bytů. Tak tomu ovšem nebylo. Předmětem vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů nebyl byt v rozsahu předmětu vztahů podle občanského zákoníku 1964, ale jednotka, tak jak ji vymezoval zákon o vlastnictví bytů.⁵²⁰ Vztahy k jednotce se pouze řídily ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkaly nemovitostí - tím ovšem nebylo řečeno, že by jednotka byla považována za nemovitost.⁵²¹

Vlastnictví bytu představovalo zvláštní formu spoluvlastnictví se zvláštním režimem výkonu práv a povinností plynoucích z tohoto spoluvlastnictví domu s jednotkami. Zákon koncipoval spoluvlastnictví domu, v němž byl spoluvlastník domu zároveň vlastníkem jednotky určené jako prostorově vymezená část domu a zároveň podílovým spoluvlastníkem

⁵¹⁸ Ust. § 3 BytZ ve spojení s ust. § 118 odst. 2 ObčZ 1964.

⁵¹⁹ Obdobně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 677.

⁵²⁰ Za jednotku zákon o vlastnictví bytů považoval byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu (srov. ust. § 2 písm. h) BytZ).

⁵²¹ Obdobně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 684.

společných částí domu (ust. § 1 odst. 1 BytZ) a také podílovým spoluvlastníkem pozemku nebo osobou mající jiné právo k pozemku (ust. § 30 BytZ).

Obecná právní úprava akcesorického spoluvlastnictví⁵²² v občanském zákoníku 1964 chyběla, a tak byla úprava tohoto institutu zastoupena jen v zákoně o vlastnictví bytů. Akcesorické spoluvlastnictví bylo pojato jako spoluvlastnictví, kde s vlastnickým právem k jedné věci (jednotce) bylo neoddělitelně funkčně spojeno spoluvlastnictví další nemovitosti, a to k domu, jenž jako předmět právních vztahů vznikem jednotek nezaniká, a k pozemku, přičemž jednotlivé nemovitosti náležející samostatným vlastníkům vytvářely účelový celek (dům s jednotkami spolu s pozemkem) a jejich samostatné užívání nebylo z povahy věci dost dobře možné. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku nebylo možno převádět samostatně, nýbrž jen společně s jednotkou a naopak. Stejně právo platilo pro přechody vlastnického práva k jednotce a také pro její zatížení.

Byť zákon o vlastnictví bytů vycházel z dualistické koncepce preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví a uplatňoval se princip vazby vlastnictví stavby a vlastnictví pozemku, neznamenal to, že by se stavba stávala součástí pozemku - že by se jednotka stávala součástí spoluvlastnického podílu na pozemku, naopak ideální spoluvlastnický podíl se stává neoddělitelnou součástí jednotky, neboť občanský zákoník 1964 stanovil, že stavba není součástí pozemku, neboť nestavěl na superficiální zásadě, jak je obecně známo.

Katalog principů soukromoprávních kodexů ve vyspělých evropských zemích⁵²³ zpravidla zahrnuje i superficiální zásadu. Tedy normativní vyjádření římské parémie *superficies solo cedit*.⁵²⁴ V českých pramenech bývá zásada zpravidla překládána ve znění „stavba ustupuje pozemku (sic!)“.⁵²⁵ Tato zásada se v našem právním řádu uplatňovala až do přijetí tzv. středního kodexu,⁵²⁶ který ji zrušil z důvodů poplatných té době.⁵²⁷

⁵²² Podle ust. § 3 odst. 1 BytZ nebylo možno pro právní vztahy vlastnictví jednotek použít úpravu podílového spoluvlastnictví obsaženou v ust. § 137 a násl. ObčZ 1964.

⁵²³ Např. Německo, Rakousko, Polsko, Slovensko aj.

⁵²⁴ PETR, P. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada, In *Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference Cofola 2008*, Brno, 2008.

⁵²⁵ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 362. (viz Gaius, učebnice 2, 73).

⁵²⁶ V ust. § 25 větě druhé zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník bylo stanoveno, že stavby nejsou součástí pozemku.

⁵²⁷ Z těchto důvodů lze jmenovat znárodnění, kolektivizaci, chtěné nabourání vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem, posílení role státu za účelem budování socialistického právního řádu. Viz JINDŘICH, M.

Musela uplynout doba více než dvou generací, než rekonstrukce soukromého práva přinesla zcela diskontinuitní⁵²⁸ změnu, kterou představuje ust. § 506 OZ. Znovuzavedení superficiální zásady si vynutilo dočasný stav, kdy jsou známy dva vlastnické režimy k pozemkům a stavbám.⁵²⁹

Jádro funkčnosti superficiální zásady však představuje sladění s právem stavby, které je jeho derivátem. Právo stavby je definováno jako věcné právo k nemovitosti, které zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, jíž toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu. Nemovitostí je samo právo stavby jako právo věcné; stavba sama je příslušenstvím této nemovitosti. Představuje tak logickou výjimku ze superficiální zásady, bez které by ovšem docházelo k velmi omezenému využití pozemků, resp. ke stagnaci realitního trhu.⁵³⁰

A je to právě bytové spoluvlastnictví podle pojmosloví platného občanského zákoníku (institut, který navazuje na vlastnictví bytů dle zákona o vlastnictví bytů), které vedle práva stavby představuje další výjimku ze superficiální zásady, neboť ta je v principu s bytovým spoluvlastnictvím neslučitelná. V důsledku zavedení této zásady se ztrácí samostatnost stavby - stavba se stává součástí pozemku. Podle platné právní úpravy bude zpravidla dům rozdělený na jednotky součástí pozemku jako stavba zřízená na pozemku, a dům spolu s pozemkem budou tvořit nemovitou věc, kterou má na mysli ust. § 1158 OZ. Pouze ve výjimečných případech dům součástí pozemku nebude, např. bude součástí práva stavby; také s ohledem na dřívější právní úpravu si řada domů uchová charakter nemovité věci s ohledem na ust. § 3055 OZ.

Platný občanský zákoník přinesl rozšířené pojetí věci v právním smyslu, neboť za věc považuje vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí a oproti dřívější právní úpravě rozšiřuje katalog věcí, když vedle věcí hmotných označuje i věci nehmotné, jimiž mohou být práva a jiné věci bez hmotné podstaty (ust. § 489 a § 496 OZ). Z tohoto ohledu je zásadní

Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad notam*, 1996, č. 6, s. 121. ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. díl*. Praha: Linde, 2008, s. 485. LAZÁR, J. *Otázky kodifikácie súkromého práva*. Bratislava: IURA EDITION, 2006, s. 122. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 9. 1953, spis. zn. (Rc) Cz 236/53.

⁵²⁸ FRINTA, O., TEGL, P. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, č. 14, s. 498.

⁵²⁹ Srov. ust. § 3055 OZ.

⁵³⁰ PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 58.

změnou, že jednotka je prohlášena za samostatnou věc, a to věc nemovitou, v souladu s touto novou koncepcí věci.

Byt není samostatnou věcí v právním smyslu. Pojem byt není v platném občanském zákoníku v části týkající věcných práv definován, podmínkou je pouze, aby šlo o prostorově oddělenou část domu (naopak je definován v oddílu o nájmu v ust. § 2236 OZ).⁵³¹ V souladu s posílením úlohy soukromého práva je tak eliminována ingerence ze sféry práva veřejného, která v dřívější úpravě ovlivňovala samotný objekt vlastnictví.⁵³² Pojem byt je legislativní zkratkou a je pod něj zařazen i nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů.⁵³³

Pojem budova obsažený v zákoně o vlastnictví bytů (ust. § 2 písm. a) nebyl převzat; platný občanský zákoník užívá pojmu dům, který nedefinuje. Lze usuzovat, že dům stejně jako budova, musí být stavbou (ust. § 506 OZ, ani tento pojem platný občanský zákoník nedefinuje), a že pojem stavba bude mít podobný obsah jako pojem budova podle zákona o vlastnictví bytů.⁵³⁴

V souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím se opět otevřela otázka přípustnosti reálné dělitelnosti domu, resp. pozemku, protože ten je, za situace, kdy dojde k totožnosti vlastníka pozemku a stavby,⁵³⁵ jedinou věcí v právním smyslu. Jak vystihuje *P. Petr*, možnost právně vyčlenit z jinak nedělitelné věci (pozemku, jehož součástí je dům) jeho součást, představuje právní nikoliv reálný problém; přípustnost reálného dělení domů je dána právě pozitivní právní úpravou.

⁵³¹ To je podstatné a vylučuje to použití ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou částí domu. Z povahy věci i podpůrné aplikace jiných ustanovení lze další vlastnosti bytu spolehlivě dovodit.

⁵³² Pod pojem byt bylo možno subsumovat jen místnost nebo soubor místností (jako vymezenou část domu), který byl podle rozhodnutí stavebního úřadu určen k bydlení (viz ust. § 2 písm. b), c) a h) BytZ). Současný stav lze vnímat tak, že např. absence kolaudačního souhlasu bytu neovlivní platnost nájemní smlouvy, avšak může být sankcionována ze strany příslušného správního orgánu.

⁵³³ Za byt je možné vyznačit soubor bytů např. celé podlaží domu.

⁵³⁴ Stavbu lze definovat jako objekt trvalý, prostorově soustředěný a na venek uzavřený obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (s tím koresponduje i definice budovy podle ust. § 2 písm. l) katastrálního zákona, z níž plyne, že budovou je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí). Definici stavby obsahuje i ust. § 2 odst. 3 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, který stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

⁵³⁵ Tuto otázku řeší přechodné ust. § 3058 OZ.

Jednotku lze i nadále vnímat jako legislativní zkratku, avšak změnil se (rozšířil se) její obsah.⁵³⁶ Už jí není jen byt⁵³⁷ jako prostorově oddělená (reálně vymezená) část domu, nýbrž i podíl na společných částech nemovité věci, zpravidla pozemku a domu (pokud i dům je samostatnou nemovitou věcí), nebo jen pozemku (pokud je dům součástí pozemku). Platná právní úprava vytváří koncepci vzájemného neoddělitelného spojení bytu a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, kdy byt a tento spoluvlastnický podíl jsou zahrnuty do jednoho celku - jednotky, která je zákonem prohlášena za věc nemovitou. V tom tkví smysl institutu bytového spoluvlastnictví, to jest vytvoření tzv. reálného spoluvlastnictví.⁵³⁸

Ze znění ust. § 1159 k § 1158 odst. 2 OZ lze usuzovat, že jako jednotka by se měl označovat i takový spoluvlastnický podíl, který bude zahrnovat rozestavěný byt. Lze pak hovořit o jednotce s rozestavěným bytem, nikoliv o rozestavěné jednotce.⁵³⁹ Byt lze také chápat jako soubor více bytů (nebytových prostorů), např. bytů na celém podlaží domu podle vůle vlastníka jednotky. Lze souhlasit s *M. Novotným*, že soubor bytů by měl respektovat celistvost jednotlivých bytů alespoň tak, že se měl skládat z bytů celých, ne jen z jejich částí a měla by být vyznačena jejich vnitřní struktura.⁵⁴⁰

⁵³⁶ Dle P. Schödelbauerové šlo „v podstatě“ o legislativní zkratku k označení bytu či nebytového prostoru. Schödelbauerová, P. In KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 17. K tomu autorka doplňuje, že pokud bylo lze přistoupit na výraz legislativní zkratka v době účinnosti ObčZ 1964, tak pouze v intencích BytZ, neboť byt mohl být v době účinnosti ObčZ 1964 předmětem právních vztahů nejen jako jednotka, ale i jako nevymezený byt pro oblast závazkového práva. K užití pojmu jednotka jako legislativní zkratky v intencích platného občanského zákoníku shodně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 684.

⁵³⁷ Na byt v dosahu ust. § 1159 OZ patrně nelze pohlížet jako na věc v právním smyslu, tedy nelze uvažovat ani o jeho příslušenství a namísto příslušenství budou vystupovat ty společné části, které budou přenechány některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (ust. § 1160 odst. 2 OZ). O dopadu superficiální zásady na možnost uznání bytu coby věci v právním smyslu obdobně PETR, P. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada. *Sborník z konference Cofola 2008*. Brno: Masarykova univerzita, 2008. Podle dřívější právní úpravy se na byt v režimu bytového zákona hledělo jako na samostatnou věc, tedy i příslušenství bytu se připouštělo. Viz. NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 686. Byt byl považován za nemovitost na základě fikce s ohledem na obsah ust. § 3 odst. 2 BytZ, které normovalo, že právní vztahy k jednotkám se řídí právními předpisy, které se týkají nemovitostí.

⁵³⁸ KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 23.

⁵³⁹ Důvodová zpráva nepředpokládala zvláštní evidenci rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu platného občanského zákoníku jsou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené. Přesto ust. § 8 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) s označením jednotek jako jednotek rozestavěných počítá.

⁵⁴⁰ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 683.

Jednotka je tedy považována za jediný vlastnický objekt (podle bytového zákona jimi byly byt, společné části domu a pozemek). Nové pojetí jednotky vyzdvihuje spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na celé nemovité věci, jež tvoří jediný vlastnický objekt zahrnující objekty dílčí, a to byt a podíl na společných částech nemovité věci. Bytové spoluvlastnictví k nemovité věci je pak ve své celistvosti souhrnem všech jednotek (v domě). *M. Novotný* zdůrazňuje primárně abstraktní (jednotka není prostorově vymezenou částí věci, ale v prvé řadě ideálním podílem na nemovité věci) a až sekundárně konkrétní pojetí jednotky (zahrnuje i vymezenou část domu).⁵⁴¹

Právní úprava obsažená v platném občanském zákoníku zachovává dualistický koncept, ovšem s jistými odlišnostmi oproti dřívějšímu pojetí. Dřívější právní úprava vycházela z toho, že obsahem vlastnictví k jednotce jsou jen vlastnická oprávnění týkající se přímo jednotky; ostatní práva (spoluvlastnictví společných částí, resp. práva k pozemku) jsou akcesorická. Přináleží tedy vlastníku jednotky a tvoří s nimi integrální součást. Na rozdíl od toho současná právní úprava zařazuje do vlastnictví k jednotce všechna práva patřící vlastníku jednotky (vedle vlastnického práva k jednotce i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a společné užívací právo, příp. spoluvlastnictví k pozemku).⁵⁴²

Platná právní úprava tedy staví na duálním vnímání dvou objektů vlastnického práva (výlučného a společného), současně je však spojuje pod nový obsah pojmu jednotka, v čemž lze spatřovat přiblížení východiskům teorie dualisticko-monistického,⁵⁴³ která na rozdíl od teorie čistě dualistické, posiluje chápání obsahu bytového spoluvlastnictví v jeho jednotě a celistvosti.

⁵⁴¹ V podrobnostech NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 685.

⁵⁴² J. Fiala hovořil o třech základních názorech na obsah bytového vlastnictví a označuje pojetí bytového vlastnictví podle bytového zákona za pojetí nejužší. Dále rozlišuje ještě pojetí užší, jež vylučuje z obsahu vlastnictví k jednotce práva k pozemku, jako reflexi na možnost odlišné povahy práva k pozemku, připouští však souborný předmět, konečně rozlišuje i pojetí nejširší, které jak se jeví je prezentováno v platném občanském zákoníku. K těmto pojetím viz FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4, s. 131.

⁵⁴³ ZÍTEK, A. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Disertační práce. Plzeň: Západočeská univerzita, 2011, s. 160.

Aplikace bytového spoluvlastnictví je podmíněna existencí domu alespoň se dvěma byty,⁵⁴⁴ jako součásti věci nemovité; jde o podmínku nezbytnou pro naplnění zásady plurality subjektů, jakožto *conditio sine qua non* spoluvlastnického vztahu.⁵⁴⁵ Jedná se o právní úpravu v některých ohledech velmi obecnou, což je vzhledem k jejímu zařazení do obecného kodexu pochopitelné a správné, tedy podrobnější úprava některých otázek vychází z podzákoných právních předpisů, viz výše.

Důsledkem přijetí platné právní úpravy je na jedné straně skutečnost, že jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů nově (až na nástavby)⁵⁴⁶ vznikat nebudou a lze očekávat, že jejich počet bude klesat s ohledem na dispoziční oprávnění spoluvlastníků nemovité věci, v nichž jsou vymezeny (např. zrušení vymezení jednotek, zánik nemovité věci), na druhé straně stav, v němž vedle sebe existují jednotky dvojího druhu (jednotky vymezené podle dvou různých právních předpisů).

Významnou roli při aplikaci staré či nové právní úpravy na právní vztahy k jednotkám dvojího druhu hraje ust. § 3063 OZ, které zabraňuje existenci dvou druhů jednotek v jednom domě a chrání nabytá práva vlastníků. Výklad tohoto ustanovení se ustálil v tom smyslu, že na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností platného občanského zákoníku dopadá i po jeho účinnosti nadále zákon o vlastnictví bytů - co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva k jednotce, a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce se již bude řídit platnou právní úpravou.⁵⁴⁷ P. Petr hovoří o rozdílu v právním režimu

⁵⁴⁴ Obdobnou podmínku obsahovalo ust. § 1 odst. 4 BytZ, když spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu v ní bylo možno nabýt pouze v budovách, které měly alespoň dva byty.

⁵⁴⁵ Výjimku potvrzující pravidlo představuje polská úprava, v jejímž kontextu Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ve svém rozhodnutí ze dne 26. 1. 2008 spis. zn. CSK 402/07 dovodil, že je možné vymezit vlastnictví bytů i v domě, ve kterém se nachází pouze jeden prostor (dle ust. § 2 odst. 2 Ustawy o własności lokali. Dz. U. Nr 85 místnost, resp. soubor místností vymezený trvalými obvodovými zdmi, který je určen k uspokojování bytových potřeb). Obdobnou konstrukci lze nalézt i v americkém pojetí v podobě tzv. zero condominium Unit. BUCK, G. H. The Zero Unit Condominium. *The Practical Real Estate Lawyer*, 1991, No. 1, p. 31-39.

⁵⁴⁶ V odůvodnění výkladového stanoviska č. 16 (rozšířeného) Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy (KANCL) při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 se podává, že vzniknou-li po 1. 1. 2014 jednotky na základě smlouvy o výstavbě v domě, v němž předtím již došlo k nabytí vlastnického práva k alespoň jedné jednotce do 31. 12. 2013, vznikne i k těmto nově vybudovaným jednotkám vlastnické právo podle bytového zákona, a proto je třeba ji v této smlouvě o výstavbě vymezit v souladu s tímto zákonem, nikoliv podle platného občanského zákoníku, avšak samotná smlouva o výstavbě uzavřená po 1. 1. 2014 se v takovém případě bude řídit novou právní úpravou (ust. § 1170 až 1174 OZ). Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz. Citováno dne 20. 5. 2019.

⁵⁴⁷ Podle zdůvodnění výkladového stanoviska č. 7 KANCL ze dne 19. 4. 2013 měl i na samotnou smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů (zejména ust. § 6 BytZ kladoucí

jednotek dvojího druhu pouze směrem dovnitř, kdy je stěžejní správně vymezit předmět převodu, tedy jednotku (byt) vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů společně s podílem na společných částech domu, resp. pozemku, jedná-li se o režim podle bytového zákona, nebo jednotku definovanou v platném občanském zákoníku. Pokud jde o vnější směr, posuzují se právní vztahy k jednotkám obou druhů identicky - podle ustanovení platného občanského zákoníku. Tedy při srovnání dvou kupních smluv, kdy předmětem převodu bude v jedné „stará“ jednotka a v druhé „nová“ jednotka, by měl být rozdíl toliko v předmětu převodu (v případě „staré“ jednotky musí být z textu smlouvy navíc zřejmé, že v případě spoluvlastnictví pozemku je předmětem i vklad vlastnického práva k příslušnému podílu k danému pozemku, v úvahu přichází aplikace ustanovení o přídatném spoluvlastnictví podle ust. § 1223 a násl. OZ).

Na otázku, *zda bytové spoluvlastnictví, jako legislativní nástroj státu, umožňuje jedincům uspokojit jejich bytové potřeby*, lze bez ostychu odpovědět, že bytové spoluvlastnictví je efektivním nástrojem, skrze nějž je jedinci umožněno vlastnit reálně vymezenou část domu k bytovým účelům, a že zájem státu na uspokojování potřeby bydlení každého jedince je mimořádný, což demonstruje i prolomení superficiální zásady.

5.3 Nucený vznik a nucené členství

Nový občanský zákoník přinesl očekávaný pozitivní posun v tom, že zařadil do systému věcných práv vedle vlastnictví, běžného spoluvlastnictví, společného jmění a přídatného spoluvlastnictví i zvláštní formu bytového spoluvlastnictví, které spočívá v rozdělení nemovité věci na dílčí vlastnické objekty (podíl na věci nemovité, byt jako prostorově vymezenou část domu). Tato forma spoluvlastnictví se někdy nazývá reálným spoluvlastnictvím, spoluvlastnictví reálné části nemovité věci, kondominiem.⁵⁴⁸ Důraz je kladen na prioritu

vysoké nároky na náležitosti převodní smlouvy, které nebylo snadné naplnit). Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz. Citováno dne 20. 5. 2019. Kritiku tohoto stanoviska vyjádřil např. DVOŘÁK, T. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*, 2015, č. 2, s. 50. Tento výklad byl překonán, viz předchozí poznámka pod čarou.

⁵⁴⁸ Jako kondominium se označuje specifická forma vlastnictví bytů. Tento pojem bývá někdy nesprávně užit pro označení právnické osoby tvořené vlastníky bytů (spoluvlastníky domu). Např. PŘÍKRYL, I. Inspiraci hledíme v Evropě. *Právní rádce*, 2000, č. 1, s. 8; v náznacích i BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: C. H.

spoluvlastnictví věci nemovité, které je pro bytové spoluvlastnictví v občanském zákoníku určující.

V rámci bytového spoluvlastnictví dochází k omezení vlastnického, resp. i spoluvlastnického práva v souvislosti s tím, že dochází k přenesení práv a povinností týkajících se správy domu a pozemku na společenství vlastníků, neboť bez jistých omezení bytových spoluvlastníků si nelze bytové spoluvlastnictví v podstatě představit a zákonné omezení bytových spoluvlastníků na jejich právech či na výkonu těchto práv lze označit za jeho pojmový znak.⁵⁴⁹ Navíc úkolem společenství vlastníků není jen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky.⁵⁵⁰

V souvislosti se společenstvím vlastníků se lze setkat s odkazem na tzv. kondominium.⁵⁵¹ Jak již bylo uvedeno, tento pojem bývá někdy nesprávně užit pro označení právnické osoby tvořené vlastníky bytů (spoluvlastníky domu), zatímco správně označuje specifickou formu vlastnictví bytů, která se s různými odlišnostmi uplatňuje jak ve státech, které jsou součástí systému common law,⁵⁵² tak i continental law.

Jak upozorňuje *P. Petr*, nelze narýsovat přímou spojnici mezi americkým a evropským chápáním kondominia, už kvůli odlišnému právnímu systému, jakož i dalším odlišnostem, jejich společným rysem je však dynamika vztahů mezi spoluvlastníky.⁵⁵³ Na základě zobecnění

Beck, 2010, s. 224. Naopak správně např. DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. s. 7 a 17.

⁵⁴⁹ Podobně i NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 679.

⁵⁵⁰ Některá práva svědčí jen souhrnu všech spoluvlastníků a jsou realizovatelná jen skrze společenství vlastníků.

⁵⁵¹ V zemích Commonwealthu se hovoří o tzv. commonholdu. SMITH, P. F. Condominium - Is English Commonhold in Difficulties? *Silesian Journal of Legal Studies*. Katowice: Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, 2011, vol. 3, p. 82-100.

⁵⁵² Např. v USA na státní úrovni upravuje problematiku bytového vlastnictví tzv. Uniform Condominium Act (UCA) z roku 1980. Kondominium bývá zpravidla vymezováno vůči bytovým družstvům (stock cooperative). Družstvo nikoliv jeho podílník je vlastníkem nemovitosti. Členovi družstva svědčí pouze nájem bytu. Naproti tomu v konceptu kondominia je každý účastník tohoto vztahu vlastníkem bytu, resp. podílovým spoluvlastníkem nerozdělených společných částí. Zároveň je nezbytné, aby spoluvlastníci zřídili právnickou osobu, která má za úkol správu společné nemovitosti. Její forma je však zpravidla daná na výběr (obchodní společnost, trust, případně občanské sdružení). Kondominium nevznikne, dokud se nespojí v jedné osobě vlastnictví bytu a podílové spoluvlastnictví ke společným částem. SCHWARTZ, W. Condominium: A Hybrid Castle in the Sky. *Boston University Law Review*, 1964, Vol. 44, Issue 2, p. 139. GARFINKEL, M. The Uniform Condominium Act. *The Practical lawyer*, 1982, vol. 28, no. 8, p. 43. NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12., no. 1. p. 17-28.

⁵⁵³ PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 90.

svých poznatků charakterizuje kondominium jako stav, kdy osoba (lhostejno zda fyzická či právnická) je podílovým spoluvlastníkem pozemku (jehož součástí je dům na něm stojící, je-li uplatňována superficiální zásada, nebo nejen spoluvlastníkem pozemku, nýbrž i domu, není-li tato zásada uplatňována) a výhradním vlastníkem bytu, jako reálně vymezené části domu, resp. osobou, které svědčí dědičné věcné užívací právo ke konkrétní části pozemku (domu), k jednotce. Dalším typickým znakem kondominia je nucené členství v právnické osobě, která je založena ke správě společné věci, kdy účast na právnické osobě trvá po celou dobu existence vlastnického práva ke společné věci.⁵⁵⁴

Stojí za to se zastavit u tohoto typického znaku kondominia a zamyslet se nad jeho uplatněním v našem právním prostředí. Nutno předestřít, že v této souvislosti prvotní českou právní úpravu bylo lze označit za nestandardní. Výhody kondominiálního principu nebyly v českém prostředí, zejména v minulosti, provedeny do důsledku.⁵⁵⁵

Vlastnit majetek bylo a je právo zaručené Ústavou; předpokladem nabytí vlastnictví byl a je relevantní projev vůle určité osoby, s nímž zákon spojuje vznik vlastnického práva - což platí i pro bytové spoluvlastnictví. Vlastnictví reálně vymezené části domu, např. bytu, bylo a je ovšem nerozlučně spjato také se spoluvlastnickým podílem na společných částech tohoto domu, resp. i pozemku. Vlastnictví rodinného domku neponechávalo jeho vlastníka na pochybách o tom, kdo že je povinen a oprávněn ve věcech správy, provozu a oprav tohoto domku a že tuto činnost za něj nikdo neobstará. V případě bytového spoluvlastnictví byla na místě spíše úvaha o tom, že se vlastník rád postará o svůj byt, ale mohl by rád zapomenout na péči o společné části domu, v němž se byt nachází, jednak proto, že institut vlastnictví bytu byl sice znám v našem právním řádu již před rokem 1989, ale skutečně živým a životaschopným se stal až s účinností zákona o vlastnictví bytů, kdy došlo k masovému převodu státních bytů do soukromého vlastnictví a právní povědomí o tom, jaké povinnosti to s sebou přináší, bylo nízké.

Zákon o vlastnictví bytů v době svého přijetí ponechával na vůli vlastníků jednotek, zda si právnickou osobu pro řádnou správu domu a pozemku založí či nikoliv (nebylo tak

⁵⁵⁴ Tamtéž, s. 96.

⁵⁵⁵ PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 96.

pamatováno v dostatečné míře na případy, kdy mezi vlastníky jednotek k dohodě o účinné formě zajištění správy domu a pozemku a o jejich odpovědnosti za neplnění povinností nedojde, přičemž funkce správce domu nebyla dostatečně efektivní).

Změnu přinesl až zákon č. 103/2000 Sb.⁵⁵⁶, jež s účinností od 1. 7. 2000 upravil zřízení společenství vlastníků *ex lege*, jakožto právnické osoby s povinným členstvím a omezenou právní subjektivitou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Tato novela vyvolala i nesouhlasné reakce, které dokonce vyústily v podání ústavní stížnosti skupiny šedesáti poslanců, která však byla ohledně tohoto návrhu zamítnuta.⁵⁵⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj jako gestor zákona o vlastnictví bytů ve svém vyjádření k ústavní stížnosti poukázalo na to, že názor navrhovatelů nebral v úvahu zvláštní charakter institutu vlastnictví bytu a upozornilo na tyto důležité aspekty (které lze vztáhnout i k platné právní úpravě) vedoucí k rozhodnutí o udělení subjektivity společenství vlastníků: Vlastnické právo k jednotce má smysl a právní relevanci jen spolu s podílem na spoluvlastnickém právu ke společným částem domu. Každý jednotlivý vlastník si musí být vědom své odpovědnosti za řádnou údržbu domu jako celku, především jeho společných částí. Podle Ministerstva pro místní rozvoj bylo velmi citelným a pro řadu vlastníků neřešitelným problémem vymáhání povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle ust. § 15 BytZ. Pokud nebyla zřízena právnická osoba a správce pověřený správou domu nedostal plnou moc od vlastníků jednotek, bylo téměř nemožné vymoci od neplatiče příspěvek na správu domu.

Zákonodárce se nespolehl na dobrovolnost vlastníků ve věci péče o společný majetek, nýbrž vytvořil konstrukci, na jejímž základě zákonem stanovený počet jednotek nabytý do vlastnictví stanoveného počtu vlastníků konstituoval ze zákona právnickou osobu s vymezenou subjektivitou a zakládal povinné členství všech dalších vlastníků jednotek. Tedy konstrukci, na jejímž základě kumulací individuálních soukromoprávních jednání - nabytí vlastnictví jednotek třemi různými vlastníky v domě s alespoň pěti jednotkami, vznikla ze zákona právnická osoba - společenství vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru

⁵⁵⁶ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

⁵⁵⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

nemovitostí poslednímu z těchto tří vlastníků⁵⁵⁸. Od tohoto okamžiku bylo společenství také povinno vést účetnictví.⁵⁵⁹

Nutným předpokladem vzniku společenství vlastníků byla tedy pluralita soukromoprávních jednání, která měl za následek nabytí vlastnictví jednotek. Ovšem vůle vlastníků jednotek směřující ke vzniku společenství vlastníků, byla právně nevýznamná, neboť společenství vlastníků vznikalo přímo ze zákona, byly-li splněny zákonné předpoklady (bylo také možné založit společenství v domě s nižším počtem jednotek nebo vlastníků než stanovil zákon, a to dobrovolně, což nebylo v praxi obvyklé). Zákon o vlastnictví bytů dále stanovil povinné členství ve společenství, neboť členství vznikalo současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky (v případě spoluvlastnictví jednotky se spoluvlastníci stávali společnými členy společenství vlastníků). Vyhnout se členství nebylo možné.

Novelizačnímu zákonu č. 103/2000 Sb. bylo také vytýkáno, že zavedl zápis společenství vlastníků do obchodního rejstříku, což evokovalo jeho zařazení pod pojem podnikatele⁵⁶⁰ (tedy i jeho podřízení specifickému režimu např. v oblasti daňové a účetní), byť fiktivního, neboť o jeho nepodnikatelském charakteru nebylo pochyb.

Tento nedostatek odstranila další novela⁵⁶¹, na jejímž základě byl zaveden samostatný rejstřík společenství vlastníků jednotek a upraveno postavení společenství vlastníků jako právnické osoby *sui generis* (dále byl zpřesněn předmět činnosti společenství vlastníků a byla mu dána možnost nabývat pro zákonem určené účely majetek).

Zápis společenství vlastníků měl tedy deklaratorní povahu na rozdíl od zápisu například obchodních společností a družstva, které vznikaly až zápisem do obchodního rejstříku. Společenství vlastníků se zapisovalo do rejstříku společenství vlastníků jednotek (rejstřík S), který vedly soudy příslušné k vedení obchodního rejstříku.

⁵⁵⁸ V praxi to nejčastěji znamenalo, že prvním vlastníkem byl původní vlastník budovy (např. družstvo, stavitel) a následně převodem druhé jednotky vzniklo společenství.

⁵⁵⁹ Sdělení k účtování společenství vlastníků jednotek - právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb. *Finanční zpravodaj Ministerstva financí*, 11/2000.

⁵⁶⁰ Ust. § 2 odst. 2 písm. a) ObchZ.

⁵⁶¹ Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Poselství zákona o vlastnictví bytů bylo zřejmé: vlastnictví jednotky bylo nerozlučně spjata se spoluvlastnictvím společných prostor v domě; vlastnictví jednotky v domě s pěti a více jednotkami, které byly ve vlastnictví nejméně tří vlastníků, zakládalo povinné členství (se všemi právy a povinnostmi z toho plynoucími, jež bylo vázáno na vlastnictví jednotky) v právnické osobě založené ze zákona za účelem zajištění správy domu.

Vznik právnické osoby s povinným členstvím přímo ze zákona podle dřívější právní úpravy lze označit za snahu státu předcházet komplikacím (jistě i mnohým patovým situacím řešitelným jen soudní cestou, které mohly nastat, kdyby ponechal řešení správy domu a pozemku na dobrovolnosti vlastníků), za snahu upravit danou problematiku, i když ne zcela technicky vhodnou konstrukcí.

I přes tyto snahy bylo v počátcích zřejmé, že koncepce zajištění správy domu prostřednictvím společenství vlastníků působila v praxi četné potíže. Vlastníci jednotek si vznik právnické osoby a z toho plynoucí důsledky často neuvědomovali a v horším případě se k tomu připojovala i lhostejnost a ignorace - vlastníci jednotek např. nesvolávali první shromáždění společenství v zákonné lhůtě, neřídili se stanovami společenství, činnost řady společenství byla chaotická a mimo kontrolu. K překonání počátečních nezdarů přispěla postupně právní věda na úrovni publikovaných komentářů k bytovému zákonu a tematických článků; nezanedbatelnou roli sehrály i příručky sice s méně odbornou úrovní, avšak pro vlastníky jednotek jako členy společenství, z nichž se rekrutovali i členové statutárního orgánu, bez právního vzdělání, ceněné pro jejich sdílnější formu. Za zmínku stojí i další fenomén doby, a to rozmach moderních technologií, které začaly být od 90. let minulého století masově užívány a umožnily rychlý, snadný a dostupný přístup k informacím.

Platný občanský zákoník přinesl zásadní změnu v tom směru, že společenství vlastníků jednotek již nevzniká ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním vzniklým ze soukromé vůle. Je tak vytvořen legislativní rámec pro založení a vznik společenství vlastníků, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře, tedy postup, u něhož se rozlišují u společenství vlastníků jako u jiných právnických osob dvě fáze ustavování právnické osoby - založení a vznik.⁵⁶² Je zachován staronový zákonný

⁵⁶² K založení společenství se vyžaduje přijetí stanov, které obsahují povinné náležitosti, a určení prvních členů statutárního orgánu; konečně společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

požadavek, podle kterého musí společenství vlastníků existovat tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, které jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Nevyhoví-li se zákonnému příkazu, budou vlastníci jednotek donuceni k založení společenství jednak tím, že dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, jednak i tím, že se pro právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek méně výhodná, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků.

Na otázku, zda je změna způsobu ustavení společenství vlastníků významová nebo jen formální, lze opovědět, že se jedná o změnu postupu a formy jednání, nikoliv ovšem cíle. Cílem předchozí právní úpravy bylo dosáhnout nuceného vzniku společenství vlastníků a stejný cíl sleduje i platná právní úprava a tohoto cíle i dosahuje, tedy se jedná spíše o změnu formální. U obou úprav je dán stejný cíl, ale různé metody k jeho dosažení, přičemž obě kombinují projev svobodné vůle a donucovací prostředky.

Dále na otázku, zda je povinné členství vlastníků jednotek ve společenství vlastníků odůvodnitelné, lze odpovědět jednoduše, že je odůvodnitelné. Bytové spoluvlastnictví koresponduje obvykle s vysokým počtem bytových spoluvlastníků v určitém domě, kterým je vlastní dobrovolný individuální zájem na uspokojení jejich bytových potřeb prostřednictvím vlastnictví reálně vymezené části domu; ovšem stejnou intenzitu zájmu lze obtížně očekávat i v souvislosti s nutným zlem bytového spoluvlastnictví, jež představuje správa toho, co je společné. Nelze brát jen výhody a opomíjet nevýhody. Bytový spoluvlastníci musí přijmout i odpovědnost za to, co je společné jako důsledek přípuštění reálné dělitelnosti domu. Zákonodárce umožňuje vlastnit reálně vyčleněnou část domu a podmiňuje ji převzetím odpovědnosti za správu domu a pozemku a to ve formě, která vynucuje sdružení vlastníků jednotek (z práva sdružovat se se stává ze zákonných důvodů povinnost).

Navíc úkolem společenství vlastníků není jen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky, i když jen na základě a v rámci mandátu uděleného skrze vůli projevenou bytovými spoluvlastníky zákonem předvídaným způsobem.

V kontextu všeho výše uvedeného se jeví omezení vlastnického resp. i spoluvlastnického práva v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím, spočívající v přenesení práv a povinností týkajících se správy domu a pozemku na společenství vlastníků, odůvodnitelným odklonem od paradigmatu ochrany vlastnictví a spoluvlastnictví, jež je

zakotveno v našem právním řádu, neboť bez jistých zákonných omezení bytových spoluvlastníků nelze bytové spoluvlastnictví v podstatě realizovat.

Konečně na otázku, *jak dalece se společenství vlastníků jednotek vymyká z rodiny korporací*, lze uvést následující: Z výše uvedeného lze vyvodit závěr, že pojmovými znaky, které jsou pro společenství vlastníků určující a zcela specifické, které jej odlišují od spolků, obchodních společností a družstva, tedy od všech ostatních korporací, je nucený vznik a povinné členství. Společenství vlastníků by se dalo označit za „nevlastního“ člena rodiny korporací, neboť dobrovolnost celého procesu ustavení korporace a dobrovolné členství, jsou pojmové znaky korporací, které u společenství vlastníků absentují.

5.4 Způsob uplatnění kondominiálního principu v některých národních právních úpravách

Různé národní právní úpravy naplňují znak kondominiálního principu, a to existenci právnické osoby s povinným členstvím, která je založena ke správě společné věci, různě.

V Rakouské republice i v Německé spolkové republice (dále je „Rakousko“ nebo „Německo“) byla situace týkající se právní osobnosti společenství vlastníků bytů dlouhou dobu nejasná. V Německu bylo průlomu dosaženo v roce 2005 a v Rakousku v důsledku novely z roku 2002 platí, že v souladu s § 2 odst. 5 a dále s § 18 odst. 1 zákona o vlastnictví bytu je společenství vlastníků bytů napříště považováno za právnickou osobu se specifickým přístupem k jeho částečné právní osobnosti, v rámci níž má možnost nabývat práva a povinnosti, být žalováno či žalovat v souvislosti se záležitostmi týkající se správy nemovitosti, viz níže.

V Německu problematiku vlastnictví bytů a nebytových prostorů upravuje zákon o vlastnictví bytů a o věcném břemeni váznoucím na bytové jednotce z roku 1951 (dále jen "zákon o vlastnictví bytů" nebo "WEG").⁵⁶³ V jeho ust. § 2 jsou vymezeny dva způsoby vzniku

⁵⁶³ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), BGBl. Nr. 13/1951.

společenství vlastníků. Jedná se o smluvní vymezení vztahu mezi dvěma či vícero vlastníky pozemku s vazbou na ustanovení § 3 WEG zákona a případné jednostranné prohlášení vlastníka pozemku, který svůj pozemek rozdělí k příslušným podílům dle jednotlivých bytů s vazbou na ust. § 8 WEG zákona. Tato možnost je v praxi častěji reflektována a příslušné prohlášení se předkládá dotčenému úřadu pozemkových knih.

Podle německého právního řádu není společenství vlastníků právnickou osobou. Dlouhodobě mezi autory komentářů k WEG panovala shoda v tom, že společenství vlastníků jako zvláštní útvar bez právní subjektivity nemá způsobilost k právnímu jednání. Změna v nahlížení na subjektivitu společenství vlastníků nastala až průlomovým usnesením spolkového soudního dvora ze dne 2. 6. 2005,⁵⁶⁴ ve kterém byl vyjádřen právní názor, že společenství vlastníků je způsobilé k právnímu jednání, které se týká správy společných částí domu. Podle spolkového soudního dvora zákon o vlastnictví bytů sice neobsahuje výslovnou úpravu právní subjektivity společenství vlastníků, ale také ji ani nevylučuje. V rozporu se subjektivitou společenství vlastníků obzvlášť není skutečnost, že ust. § 10 odst. 1 WEG odkazuje na společenství, které je upraveno v BGB,⁵⁶⁵ neboť ust. § 741 a násl. BGB platí jen subsidiárně, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví něco jiného.

Vyplývá-li tedy částečná způsobilost společenství vlastníků již ze zákona o vlastnictví bytů, potom se obecná úprava společenství, jež nemá způsobilost k právním úkonům, obsažená v občanském zákoníku vůbec nepoužije. Pro částečnou způsobilost společenství vlastníků svědčí i organizační struktura společenství. Společenství vlastníků jednotek disponuje vlastními stanovami (řádem společenství), jimiž si vlastníci sami regulují svá práva a povinnosti. To přesahuje možnosti pouhého společenství podle ust. § 741 a násl. BGB a přibližuje společenství vlastníků spíše spolku. Podle ust. § 25 odst. 1 WEG rozhoduje shromáždění vlastníků většinovým rozhodnutím o záležitostech týkajících se správy společenství. Tímto rozhodnutím jsou vázáni i vlastníci, kteří nebyli přítomni hlasování nebo kteří hlasovali proti. To je typický znak subjektů se způsobilostí k právnímu jednání. Blízkost s korporacemi lze také spatřovat v podrobné úpravě hlasovacího práva vlastníků, usnášeníschopnosti shromáždění a protokolaci jeho rozhodnutí (ust. § 24 a 25 WEG).

⁵⁶⁴ Usnesení Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 2. 6. 2005, spis. zn. V ZB 32/05.

⁵⁶⁵ Gemeinschaft nach Bruchteilen - společenství podle podílů (práva náleží vícero subjektům společně).

Shromáždění vlastníků má své vlastní orgány - shromáždění vlastníků, správce a fakultativně správní radu. Správce je obligatorním orgánem společenství vlastníků a má široké oprávnění jednat za vlastníky. Přitom nemusí být vlastníkem žádné jednotky ve spravované budově, je tedy orgánem "zvenčí". Tato skutečnost spolu s faktem, že společenství vlastníků existuje nezávisle na změnách "členské základny" přibližuje společenství vlastníků k právnické osobě^{566, 567}.

Je nepochybné, že rozhodnutí německého Spolkového soudního dvora ze dne 2. 6. 2005 znamenalo výraznou změnu v systematicce a výkladu co do způsobilosti k právnímu jednání WEG. Dopady a dosahy tohoto rozhodnutí je potřeba spojovat také s problematikou právní osobnosti, kdy v Německu ustanovení ust. § 1 BGB konstatuje, že okamžikem ukončení porodu může být člověk nositelem práv a povinností. Může být tedy dědicem a vlastníkem věcí a zároveň v kontextu jeho *civilní způsobilosti* v souladu s ustanovením ust. § 50 ZPO může být stranou soudního sporu. Právnické osoby stojí v německém právu vedle osoby člověka v systému uměle vytvořené právní osobnosti. Tato problematika není komplikovaná co do postavení akciových společností, případně společností s.r.o., kdy je například v souladu s ustanovením ust. § 13 zákona o společnostech s ručením omezeným stanoveno, že tato společnost může mít samostatná práva a také povinnosti, může vlastnit majetek a mít věcná práva k pozemku, může také žalovat před soudem před soudem býti žalována. Podobnou právní úpravu obsahuje také německý zákon o akciové společnosti.⁵⁶⁸ Problematika těchto právnických osob je tedy bez výrazných odchylek vůči tuzemské právní úpravě.

Částečná způsobilost k právnímu jednání je vztahována také ke společnosti občanského práva, a to od roku 2001, kdy rozhodnutím spolkového soudního dvora z 29. 1. 2001⁵⁶⁹ byla této formě společnosti přiznána způsobilost k právnímu jednání a částečná právní osobnost.

⁵⁶⁶ Ve Spolkové republice Německo v BGB obecná pravidla o právní subjektivitě právnických osob chybějí. Korporace získávají právní subjektivitu na základě zápisu do rejstříku a podnikatelské korporace pokud ji přizná zvláštní právní předpis nebo státní autorita (ust. § 21-22 BGB).

⁵⁶⁷ NEUDEKOVÁ, I. Společenství vlastníků jednotek (srovnání právní úpravy v ČR a SRN). Brno: Masarykova univerzita, 2007, s. 39.

⁵⁶⁸ "Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4123-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2446) geändert worden ist" a dále "Aktiengesetz vom 6. September 1965 (BGBl. I S. 1089), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2446) geändert worden ist"

⁵⁶⁹ OGH II ZR 331/00, NJW 2001, 1056.

Stejně tak jí byla přiznána také procesní způsobilost, a zatímco dříve mohli být žalováni pouze společníci této formy společnosti, od roku 2001 může být žalována také samotná společnost. U společnosti občanského práva (zkratka GbR nebo GdbR, také BGB společnost) se jedná v souladu s ust. § 705 BGB o sdružení alespoň dvou právních subjektů jako společníků, kteří se vzájemně zavazují na základě společenské smlouvy, podporovat společný účel způsobem stanoveným smlouvou. Společnost občanského práva představuje nejjednodušší a nejobecnější formu osobní společnosti německého práva obchodních společností, na které navazuje několik druhů společností s konkrétnějšími aplikačními oblastmi, například otevřená obchodní společnost (OHG) a komanditní společností (KG). Tyto osobní společnosti mají vlastní právní osobnost a způsobilost k právnímu jednání, nejsou ovšem právníckými osobami. Jedná se zde spíše o *sui generis* samostatnou majetkovou podstatu společníků. Z toho důvodu také ručí společníci za závazky společnosti vedle společenstevního režimu.

V německém právním řádu existují také sdružení osob bez právní subjektivity, jako je společenství dědiců, majetkové manželské společenství a do 2. 6. 2005 mezi tato společenství osob náležela také společenství vlastníků bytů - WEG.

Společenství osob, mezi něž patřilo i společenství vlastníků bytů bylo orientováno směrem dovnitř. Samotné společenství určovalo právní vztah mezi jednotlivými společníky, a co se týče vnějších vazeb, nemělo toto společenství žádné vlastní povinnosti a žádná vlastní práva. Společníci museli tedy v rámci svého společenství vně jednat společně. Nyní lze ve společnosti využít právní osobnosti. Chybějící právní osobnost WEG představovala v praxi značné problémy. WEG je společenství vázané ve smyslu německého občanského zákoníku na vlastnictví bytu a je pro něj charakteristické provázání právní úpravy ust. § 10 zákona o společenství vlastníků bytů - WEG a ustanovení občanského zákoníku – BGB, konkrétně ust. § 741 a následujících. Podstatou společenství je společenstevní jednání. V minulosti jednal za jednotlivé vlastníky správce společenství a zavazoval tyto samotné, případně samotní vlastníci museli realizovat dotčená právní jednání. Výše zmíněná judikatura s sebou přináší sice změnu pohledu na WEG, tato změna se ovšem nedotkla konstituování vůle uvnitř samotného společenství, nicméně v rámci soudních řízení a smluvních vztahů byla situace do budoucna zjednodušena, jelikož do smluvních vztahů a do soudního řízení vstupuje společenství vlastníků jako subjekt. Rozhodnutí z 2. 6. 2005 navíc nevycházelo z pouhých zjednodušených závěrů rozhodnutí z roku 2001, vázaného ke společnosti občanského práva. Německý Spolkový soudní dvůr koncipoval zvláštní kategorii právní osobnosti.

Příslušný senát Spolkového soudního dvora se přiklonil k názoru, že společenství vlastníků představuje „spolek *sui generis*“ a zároveň v příslušném komentáři dotčeného rozhodnutí konstatuje, že WEG byl tímto rozhodnutím přiblížen právnické osobě. Tomu by nasvědčovalo také nově vnímané postavení správce v rámci WEG.⁵⁷⁰ Podstatou samotného rozhodnutí Spolkového soudního dvora je konstatování, že společenství vlastníků disponuje právní osobností a způsobilostí k právním jednáním za předpokladu, že se jedná o správu společenstevního majetku. Ručení vlastníků bytů je předpokládáno pouze v situaci, kdy se právě tito vlastníci jednoznačně a nad rámec samotného společenství k takovému ručení osobně zavázali.

Při nové konstrukci se u společenství vlastníků nejednalo jen o subjekt jednající, ale zároveň také o subjekt, který za své jednání odpovídá. Rozhodnutí soudního dvora pojednává v tomto případě o režimu spolku (*verband*). Společníci jsou společníky *sui generis* - ručí pouze v případě, že se jednoznačně a osobně k takovému ručení, jak již bylo výše konstatováno, zavázali. Pozitivní změny, které toto rozhodnutí přineslo, byly představovány zejména procesní subjektivitou WEG. Tím odpadlo problematické postavení správce v rámci civilního procesu a také často rozdílné přístupy v rámci jednotlivých státních soudů, které požadovaly v různé intenzitě v různých případech soupisy a seznamy vlastníků. Zároveň byla zodpovězena otázka, jakému subjektu náleží majetek realizovaný v rámci správy. V souladu s tímto rozhodnutím náleží dotčenému spolku. Tato otázka ovšem nebyla zodpovězena zcela a odpovídajícím způsobem. Zejména otázka změny vlastníka a vypořádání majetkových podílů vůči dotčeným subjektům zůstávají nadále problematické.

Společenství vlastníků totiž náleží ostatní majetkové hodnoty, jako je například sekačka na trávu nebo ostatní přístroje sloužící ke zpravě společného majetku, ale zvláštní majetek (dům s byty a pozemek) mu nenáleží, tento náleží vlastníků bytů.⁵⁷¹ Snad právě proto německý Spolkový soudní dvůr ve svém rozhodnutí formuloval povinnost vlastníků jednotlivých bytů, aby spolku převedli k dispozici dostatečný rozsah prostředků, aby tento spolek mohl dostát svým finančním závazkům. V této souvislosti je nutno upozornit na ust. § 16 II zákona WEG, podle kterého lze stanovit podíl na nákladech společenství podle vlastnických podílů.

⁵⁷⁰ Ke konceptu výše zmíněného „cizího orgánu“ srovnej BGHZ 33,105:108,367:51,198.

⁵⁷¹ Srovnej BHG NZM 2005,54, III 10.

Další problematická oblast je spojována s procesní subjektivitou. Podle nového přístupu může být společenství vlastníků také stranou soudního sporu ve smyslu ust. § 50 ZPO. Sporná zůstává otázka zastupování společenství vlastníků bytů v soudním řízení. V rámci přístupu před rozhodnutím z roku 2005 společenství vlastníků jednotek, tedy spíše jednotlivé vlastníky bytů, zastupoval na základě zmocnění správce. Správce vystupoval na základě procesní plné moci obdobně jako právní zástupce, což bylo možné pouze u aktivní legitimace. U pasivní legitimace toto nebylo možné a zažalování mohli být pouze všichni vlastníci bytů. Naopak od roku 2005 v německém právním systému nemohou být žalováni jednotliví vlastníci. Konstituovaný spolek je smluvním partnerem a odpovídá za závazky a tento musí být žalován. Vlastníci bytů nejsou procesně přímo dotčeni. Často je ovšem diskutována otázka, kdo v takových situacích společenství zastupuje. Většina právních názorů se přiklání k osobě správce, nicméně v právní úpravě této otázky nenajdeme tak přesná ustanovení jako je tomu u zákona o akciových společnostech. Objevují se právní názory, podle kterých mohou vlastníci bytů správci udělit procesní plnou moc jednotlivě, ne zcela vyjasněné zůstává doposud udělení plné moci rozhodnutím vlastníků bytů - jejich usnesením. Většinové názory se kloní k přípustnosti takového udělení plné moci, její přípuštění ovšem znamená zároveň konstatování nejasnosti za situace, kdy takové usnesení chybí. Dále zůstává v režimu rozhodnutí spolkového soudního dvora ne zcela vyjasněno, zda v rámci právní osobnosti *sui generis* nastává také situace, kdy je na společenství nutno pohlížet jako na insolvenčně způsobilé.⁵⁷² V postavení společenství vlastníků se projevuje obtížná ukotvitelnost a jeho postavení v konkrétních právních vztazích je nutno posuzovat případ od případu.⁵⁷³

V Rakousku má právní úprava vlastnictví bytů výraznou souvislost s koncem 2. světové války a nutností obnovy bytového fondu a také stabilizací situace vzniklé v důsledku rozsáhlých škod způsobených válečnými událostmi.⁵⁷⁴ Od roku 1948 byla právní úprava nezměněna až do

⁵⁷² BORK, R. *Wider die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – eine resignierende Polemik*, dostupné na <https://www.zip-online.de/heft-28-2005/zip-2005-1205-wider-die-rechtsfaehigkeit-der-wohnungseigentuemergemeinschaft-eine-resignierende-polemik/>, dále k odlišným konceptům MEIER, S. *Gesamtschulden: Entstehung und Regress in historischer und vergleichende*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2010, str. 94.

⁵⁷³ Pro názornost viz např. rozsudek německého Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 25. března 2015, sp. zn. VIII ZR 243/13.

⁵⁷⁴ LATTENMAYER, W. BEHM, A. REICHL-BISCHOFF, B. *Musterverträge Wohnungseigentum*. Wien: LexisNexis ARD ORAC, 2008, str. 1.

roku 1975 a po dalších 27 letech bylo přistoupeno k nové kodifikaci právní úpravy vlastnictví bytů v podobě zákona o vlastnictví bytů (WEG 2002).⁵⁷⁵ Z dosud provedených novelizací tohoto zákona měla pro společenství vlastníků velký význam novela z k 1. 10. 2006.

Podle ust. § 2 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů tvoří všichni vlastníci bytů za účelem správy nemovitosti společenství vlastníků (Eigentümergeinschaft); jedná se přitom o právnickou osobu s právní subjektivitou v rozsahu vymezeném dle ust. § 18 odst. 1 tohoto zákona.

Podle § 18 odst. 1 WEG 2002 může společenství vlastníků nabývat práv a brát na sebe povinnosti ve věcech správy nemovitosti, stejně jako může v těchto otázkách žalovat a být žalována.

K předchozímu ustanovení zákona o vlastnictví bytů z roku 1975⁵⁷⁶ (ust. § 13c odst. 1), Soudní správní dvůr (Verwaltungsgerichtshof) uvedl, že zavedení společenství vlastníků bytů s omezenou právní subjektivitou nemá za cíl jakoukoli změnu vlastnických poměrů k nemovitosti.⁵⁷⁷

K současnému právnímu vztahu je nutno uvést, že se změnou zákona na původním smyslu společenství vlastníků nic nezměnilo. Nadále se jedná o právnickou osobu s částečnou právní subjektivitou; tato subjektivita se týká toliko oblasti správy nemovitosti.⁵⁷⁸ Názor, že se právní subjektivita společenství vlastníků podle ust. § 2 odst. 5 a § 18 odst. 1 WEG 2002 (ust. § 13c odst. 1 WEG 1975) omezuje na společnou správu nemovitosti, zdůraznil ve svém rozsudku i rakouský Nejvyšší soudní dvůr (Oberster Gerichtshof);⁵⁷⁹ dle uvedeného rozhodnutí tak nemá například žádná vlastnická práva jdoucí nad rámec dané správy, která pak mohou být vykonávána/uplatňována toliko jednotlivým vlastníkem, několika nebo všemi vlastníky bytů. Pokud se nejedná o případ postoupení práv podle ust. § 18 odst. 2 WEG 2002, není po novele

⁵⁷⁵ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002.

⁵⁷⁶ Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975), BGBl. Nr. 417/1975.

⁵⁷⁷ Viz např. stanovisko rakouského Soudního správního dvora (Verwaltungsgerichtshof) ze dne 27. 1. 1998, sp. zn. 96/06/0182.

⁵⁷⁸ Viz stanovisko rakouského Soudního správního dvora (Verwaltungsgerichtshof) ze dne 20. 12. 2005, sp. zn. 2005/05/0330.

⁵⁷⁹ Rozsudek rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 29. 10. 2004, sp. zn. GZ 5 Ob 88/04h.

provedené v roce 2006⁵⁸⁰ společenství vlastníků oprávněno uplatnit například nároky na náhradu škody.⁵⁸¹ Do novely v roce 2006 bylo přitom toto právo společenství vlastníků obecně přiznáváno.⁵⁸² Novelou v roce 2006 se ovšem zákonodárce (mimo jiné) rozhodl tento stav změnit a aktivní legitimaci přiznal společenství vlastníků pouze tehdy, pokud došlo k postoupení práv/pohledávky ze strany původně dotčených vlastníků jednotek.⁵⁸³

Obecně je nutno rozlišovat mezi správou nemovitosti, která v rozsahu ust. § 18 odst. 1 WEG 2002 náleží společenství vlastníků, a správou objektů bytového vlastnictví, která náleží příslušnému vlastníkovu bytu. Právo společenství vlastníků je kogentní povahy; společenství vlastníků vzniká ex lege jako důsledek založení/vzniku bytového vlastnictví; jeho veškerá organizační a finanční správa je přímo a zpravidla výlučně upravena zákonem.⁵⁸⁴

Společenství vlastníků jednotek je podle rakouské právní úpravy zastupováno správcem, a pokud takový správce není ustanoven, může být zastupováno prostřednictvím většiny vlastníků. Co se týče dalších aspektů otázek zmíněných vůči německé právní úpravě, je obdobně v rakouské právní úpravě společenství vlastníků bytů exekučně způsobilé. Exekuční titul může být však směřován vůči fondu vytvořenému v souladu s ust. § 18 odst. 4, § 31 a § 32 odst. 2 zákona z roku 2002, tedy vůči prostředkům vytvořeným vlastníky bytů za účelem úhrad nákladů společenství.

Vlastnictví bytů je v Nizozemí upraveno v obecném kodexu (Burgerlijk Wetboek z roku 1992). Spolu s převodem první jednotky (práv k ní), vzniká ex lege společenství vlastníků (Vereniging van Eigenaars).

Bytové vlastnictví je v Polsku upraveno ve zvláštním zákoně Ustawa o własności lokali. Dz. U. Nr 85. Podobně jako v předcházejících případech i zde vytvářejí povinně spoluvlastníci společenství (wspólnota mieszkaniowa), která spravuje společnou nemovitost. Jeho

⁵⁸⁰ Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006), BGBl. I Nr. 124/2006

⁵⁸¹ Viz usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 15. 5. 2018, sp. zn. OGH 5 Ob 16/18s.

⁵⁸² Viz usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 2. 9. 2009, sp. zn. 1Ob163/03g.

⁵⁸³ Viz usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 15. 5. 2018, sp. zn. OGH 5 Ob 16/18s.

⁵⁸⁴ Viz např. SCHAUER, Martin. § 18 WEG. In ILLEDITS, A., REICH-ROHRWIG, O. *Wohnrecht Kurzkommentar*. 2. vydání. Düsseldorf: LexisNexis ARD ORAC, 2015, bod 5.

subjektivita je předmětem sporu na poli právní vědy⁵⁸⁵, nicméně judikatura⁵⁸⁶ dovozuje, že právní subjektivitu má.

Zkušenosti v Německu a v Polsku ukazují, že judikatorní cesta umožňuje pružný vývoj a dotváření typologie právnických bez nutnosti reagovat na nové společenské požadavky cestou změny zákona, jak uvádí J. Hurdík.⁵⁸⁷ Jak již bylo v této práci uvedeno, náš právní řád neumožňuje přiznat právní osobnost organizovanému útvaru jinak než zákonem.

Naši sousedé ze Slovenské republiky nás předstihli s přijetím porevoluční právní úpravu bytového spoluvlastnictví. Na druhou stranu přijetí nového civilního kodexu (v němž měla být začleněna pod rubrikou o věcných právech i osobitá ustanovení o vlastnickém právu k bytu nebo nebytovému prostoru v rámci úpravy spoluvlastnictví),⁵⁸⁸ o kterém uvažovali ještě v průběhu roku 2016 a 2017, se v nejbližší budoucnosti nedočkají. V roce 2018 se od tohoto záměru upustilo a po vzoru jiných kodifikací (např. švýcarské) se nastolila rekodifikace po jednotlivých klíčových součástech soukromého práva. Důvodem byla nejasnost základních koncepčních otázek a nedostatečná politická vůle k prosazení tak dramatické změny. V první fázi by se mělo rekodifikovat závazkové právo s cílem odstranit duální úpravu v občanském a obchodním zákoníku. Následovat by měla reforma věcných práv a dědického práva.

Zamýšlená nová úprava, která měla být součástí nového kodexu, se blížila naší platné právní úpravě. Navrhovalo se (ust. § 106 a násl.), že by společenství vlastníků bylo právní osobou založenou podle zákona za účelem zabezpečení výkonu správy domu a pozemku a bylo by oprávněné nabývat práva a brát na sebe povinnosti. Povinně by je museli založit vlastníci v domech rozdělených na byty a nebytové prostory, ve kterých by se nacházelo minimálně pět bytů/nebytových prostorů ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Společenství by bylo založeno schválením stanov, prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě a vzniklo by dnem zápisu do veřejného registru (rejstříku) společenství zřízeného podle zvláštního právního

⁵⁸⁵ DOLIWA, A. *Pravo mieszkaniowe. Komentarz*. 3. vyd. Warszawa: C. H. Beck, 2006, s. 628 an.; resp. NAWORSKI, M. J. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej. *Monitor Prawniczy*, 2002, č. 13, s. 247an.

⁵⁸⁶ Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 21. 12. 2007, spis. zn. III CZP 65/07; resp. rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 10. 12. 2004, spis. zn. III CK 55/04.

⁵⁸⁷ HURDÍK, J. Kogentnost a dispozitivnost ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách. Ke vzájemné použitelnosti ustanovení o nadacích a nadačních fondech. *Právní rozhledy*, 2014, č. 7, str. 229.

⁵⁸⁸ Blíže viz návrh občanského zákoníku představený veřejnosti v listopadu 2015, jehož hlavním autorem byl doc. JUDr. Anton Dulak, Ph.D. Citováno dne 10. 6. 2019. Dostupné z: <http://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonnika.html>.

předpisu. Předkladatelé kodexu optimálně počítali i s tím, že by měl být přijat i nový zvláštní zákon o registrech právnických osob (jako na vzor odkazovali na náš zákon č. 304/2013 Sb.), který by nahradil dosavadní praxi, kdy existuje více registrů právnických osob, které vedou nejen správní orgány, ale i soudy (zápisy společenství provádí a registr společenství vedou obvodní úřady v sídle kraje příslušné podle sídla společenství) tak, že by existoval jediný registr právnických osob vedený rejstříkovými soudy.

Aktuálně je (a v dohledné době i zůstane) bytové spoluvlastnictví upraveno ve Slovenské republice v zákoně č. 182/1993 Z.z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov (ve znění pozdějších právních předpisů). Podle této právní úpravy je společenství také považováno za právnickou osobu, která vzniká dnem zápisu do registru společenství u obvodního úřadu (viz výše). Zřizuje se na správu domu, pokud vlastníci bytů a nebytových prostorů neuzavřou smlouvu o výkonu správy s jinou právnickou osobou nebo fyzickou osobou - správcem, který musí být podnikatelem s předmětem činnosti správa a údržba bytového fondu. Na správu v jednom domě lze uzavřít buď jen smlouvu se správcem (s jediným správcem) nebo jen smlouvu o společenství. K založení společenství vlastníci bytů nebo nebytových prostorů uzavírají smlouvu o společenství, v níž lze určit, že společenství vydá stanovy za účelem podrobnější úpravy obsahu smlouvy o společenství (srov. ust. § 7a odst. 3, 4).

Na otázku, *jaký je univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového spoluvlastnictví a zahraničních zkušeností*, lze odpovědět, že obecný návod (ideální univerzální model) neexistuje. Průsečíkem zkoumaných zahraničních koncepcí je jejich společná snaha o seskupení vlastníků do útvarů; ty se však liší mírou organizovanosti. Lze se setkat jak s právnickými osobami, jejichž právní osobnost je upravena přímo v právním předpisu, stejně jako se společenstvími, jejichž právní osobnost nebyla explicitně vyjádřena a byla vydefinována až na základě soudního rozhodnutí. Každá konkrétní právní úprava by měla hledat a jistě hledá optimální řešení podle jedinečných poměrů vlastních konkrétnímu právnímu prostředí. Mám za to, že v našem právním prostředí volba striktní koncepce zajištění správy společné věci, na jejímž základě jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci nemovité věci v jedné osobě právními nástroji nuceni k ustavení společenství vlastníků, je na místě a přes počáteční nesnáze se osvědčila.

5.5 Společenství vlastníků vs. spolek - spojitosti a rozdíly

Společenství vlastníků jednotek je sice právnickou osobou sui generis, ale z obecného (typologického) hlediska je korporací. Platný občanský zákoník vychází z konceptu, podle kterého je spolek chápán jako základní korporace a tam, kde tomu nebrání konkrétní okolnosti, se použije přiměřeně jeho úprava. Zákonodárce počítal v právní úpravě společenství vlastníků s tím, že v případě, kdy nevyplývá z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně pro společenství vlastníků až na některé zákonem stanovené výjimky (tj. ustanovení o shromáždění delegátů, o dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi) ustanovení o spolku.⁵⁸⁹ Implicitně⁵⁹⁰ lze také vycházet z obecných ustanovení o právnických osobách, pokud nenalezneme speciální úpravu ani v ustanovení o společenství vlastníků ani v ustanoveních o spolku.

Nutno zdůraznit, že užití ustanovení o spolku musí být přiměřené, neboť mezi spolek a společenství vlastníků nelze vložit rovnítko.

Určení pojmových znaků spolku bylo předmětem zájmu odborníků.⁵⁹¹ Na základě průniku publikovaných závěrů lze sumarizovat tyto znaky:

- odluka od státu jako výraz spolčovacího práva,
- členská základna s hlasovacím právem,
- osobní členství odlišné od participace společníka v obchodní korporaci,
- dobrovolnost a otevřenost členství,
- svobodné založení,
- existence samosprávy,
- absence majetkové účasti člena (spolek má vlastní majetek a jím odpovídá, jeho zisk se nerozděluje mezi členy),
- člen neručí za dluhy spolku,
- účel činnosti jiný než ziskový - hospodářský

⁵⁸⁹ Ust. § 1221 OZ.

⁵⁹⁰ I explicitně, viz ust. § 246 odst. 3 OZ.

⁵⁹¹ RONOVSÁ, K. *Spolkové a nadační právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2008, s. 25. TELEČ. I. *Spolkové právo*. Praha: C. H. Beck, 1998, s. 73-98. HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné – obecná část*. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o., 2013, s. 136.

a s jejich pomocí porovnat spolek a společenství vlastníků.

Obecně jsou spolky formou institucionalizace společného zájmu členů, obsahově zajištěné samosprávným způsobem. Ať již je předmětem jejich činnosti uspokojování individuálních soukromých zájmů či výkon veřejně prospěšných aktivit, je mnohdy obtížné oddělit u nich soukromý a veřejný prvek a při praktickém fungování spolku může být hranice mezi obojím prostupná, jak uvádí *I. Telec*.⁵⁹² Výkon veřejně prospěšných aktivit je v případě společenství vlastníků pojmově vyloučen - členové společenství vlastníků jsou vedeni toliko společným soukromým zájmem bez dalšího a jediný účel, který má společenství zajišťovat, je správa domu a pozemku.

Zásadní odlišností společenství vlastníků oproti spolkům je povinné členství z titulu jeho pevného sepětí s vlastnictvím jednotky (nabytím jednotky se vlastník automaticky stává členem společenství vlastníků jednotek a z tohoto nuceného členství nemůže vystoupit jinak, než zcizením jednotky). Dále spolkům je vlastní otevřenost členské základny – určující je společný zájem, nikoliv limitace maximálního počtu členů, zatímco počet členů společenství vlastníků je omezen horní hranicí, která je dána počtem všech jednotek v domě. Naopak oběma právními osobami je společné, že dosahování jejich účelů není postaveno na osobní či majetkové angažovanosti jejich členů do té míry, jako je tomu u obchodních korporací.

Další zásadní rozdíl je také v ručení členů. Členové spolku neručí za dluhy spolku. Naopak vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství vlastníků tak, jako tomu bylo i v zákoně o vlastnictví bytů, a to celým svým majetkem v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.⁵⁹³ Jde o zákonné ručení za závazek třetí osoby a ručitel se stává při splnění zákonných podmínek zavázaným i proti své vůli. Tento institut koresponduje se zákazem podnikání nebo podílení se na podnikání nebo jiné činnosti podnikatele pro společenství vlastníků, jakož i se zákazem být společníkem nebo členem podnikatele.⁵⁹⁴

Naproti tomu spolek může podnikat, ale nemůže to být jeho hlavní činností.⁵⁹⁵ Spolek tedy může vyvíjet vedlejší hospodářskou činnost spočívající v podnikání nebo v jiné výdělečné

⁵⁹² TELEEC. I. *Spolkové právo*. Praha: C. H. Beck, 1998, s. 13-30, 162-171.

⁵⁹³ Srov. ust. § 13 odst. 7 BytZ a ust. § 1194 odst. 2 if. OZ.

⁵⁹⁴ Což by mělo definitivně zabránit zisku živnostenského oprávnění společenstvím vlastníků - i takové případy se vyskytly.

⁵⁹⁵ Srov. ust. § 1194 odst. 1 OZ a ust. § 217 odst. 1 OZ.

činnosti, ale tvorba zisku nemůže být tím zájmem, ke kterému lze spolek založit a případný zisk je účelově vázán – lze jej použít pouze pro spolkovou činnost včetně správy spolku. Zisk nelze rozdělovat ani mezi členy spolku tak, jak je to typické pro obchodní korporace, které naopak jsou zakládány za účelem dosahování zisku. Za těchto podmínek může spolek podnikat, např. na základě živnostenského podnikání a lze ho považovat za podnikatele podle ust. § 420 OZ a násl., a to se všemi důsledky z toho plynoucími. Jinou výdělečnou činností je např. pronájem nemovitosti, s nímž jsou spojeny jen základní služby.⁵⁹⁶

Pro právnické osoby obecně, korporace nevyjímaje, je důležitý jejich majetkový základ, který jednak slouží k zajištění vlastní organizační struktury, jednak napomáhá k uskutečňování jejich účelu. Majetek vytváří právnické osoby buď povinně (např. akciové společnosti), anebo dobrovolně, což platí i pro spolek. Je věcí spolku, jak tuto potřebu uchopí a zajistí, případně zda určí i povinnost člena k příspěvku ve stanovách. Také společenství vlastníků nemusí mít žádný majetek, ale mít ho může, může ho ovšem nabývat a nakládat s ním jen pro účely správy domu a pozemku. Účelem společenství není nabývat vlastní majetek a hospodařit s ním, jeho účelem je zajišťovat správu majetku svých členů a při tom jednat svým jménem a na vlastní účet a neprofitovat na tom. Na druhou stranu společenství vlastníků musí být schopno sebe financovat vlastní chod. Děje se tak z příspěvků vlastníků jednotek na správu (blíže viz kapitola 5.7).

Oddělení majetku spolku od individuálního majetku jeho členů je pojmovým znakem spolku i společenství vlastníků. Tak proč členové spolku neručí za jeho dluhy, zatímco členové společenství vlastníků ano. To, že členové spolku neručí za dluhy, plyne z oddělení majetku spolku a jeho členů ve spojení se skutečností, že případný zisk spolku z vedlejší hospodářské činnosti lze použít jen pro spolkovou činnost a nelze jej rozdělit mezi členy. U společenství vlastníků jednotek je však situace jiná. Společenství vlastníků nemá mít principiálně žádný vlastní majetek, jeho účelem je zajišťovat správu cizího majetku ze zdrojů vlastníků spravovaného majetku. Tato správa má pro členy společenství vlastníků nezpochybnitelný hospodářský význam, neboť zajišťuje využití bytů k jejich účelu a napomáhá udržovat hodnotu předmětu bytového spoluvlastnictví. Také platí, že vlastnictví zavazuje. Bytové

⁵⁹⁶ Ust. § 3 odst. 3 písm. ah) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

spoluvlastnictví zavazuje vlastníky jednotek k péči nejen o vlastnictví jednotky, ale i o spoluvlastnictví nemovité věci; vlastníci jednotek jako členové společenství vlastníků mají povinnost se podílet na jeho samosprávě a tak ovlivňovat jeho hospodaření. Z tohoto úhlu pohledu je ručení člena za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech odůvodnitelné.

Každá právnická osoba musí mít statutární orgán. Právní úprava spolku je však velmi otevřená a dává zakladatelům možnost určit statutární orgán různorodě. Obvykle stojí statutární orgán, buď výbor jako orgán kolektivní nebo předseda jako orgán individuální, vedle nejvyššího orgánu, kterým je členská schůze, neurčí-li stanovy jinak. Připouští však, aby statutární orgán spolku byl zároveň i jeho orgánem nejvyšším a jejich pravomoci byly tak sloučeny. Na druhou stranu to limituje možnost členů spolku účastnit se činnosti spolku a podílet se na tvorbě jeho vůle. Možnost autokratické organizace spolku je výjimkou z pravidla bipartice orgánů (statutárního a nejvyššího, sdružujícího všechny členy/společníky/akcionáře), které platí pro všechny ostatní korporace – obchodní korporace a společenství vlastníků (výbor/předseda a shromáždění). Další výjimkou z pravidla platného pro všechny korporace, že nejvyšší orgán tvoří všichni její členové, je, že stanovy mohou určit za nejvyšší orgán spolku i jiný orgán než členskou schůzi např. správní radu.⁵⁹⁷

V dispozici korporací je zřizování i dalších orgánů jako např. kontrolního orgánu (s výjimkou akciové společnosti a družstva, nejedná-li se o „malé družstvo“, jež zřizují kontrolní orgán obligatorně). U spolku je to obvyklé, u společenství vlastníků nikoliv. Kontrolní činnost vykonává primárně shromáždění. Dále zřízení rozhodčí komise jako u spolku lze stěží předpokládat, neboť členství vlastníků jednotek ve společenství vlastníků je nucené a ani účel této právnické osoby, který je prospěšný všem jejím členům, nevytváří pocit sounáležitosti mezi jejími členy jako společníky, ani vůli dobrovolně se podřizovat autoritativním rozhodnutím např. rozhodčí komise v případě sporů mezi členy.

Zatímco spolky mohou spolu fúzovat (na základě sloučení nebo splynutí), v případě společenství vlastníků je to vyloučeno, neboť tomu brání povaha věci, což demonstruje zákonodárce tím, že fúzi nebo rozdělení společenství vlastníků nezmnínil, neboť se dovozuje, že

⁵⁹⁷ Nejvyšším orgánem v osobní společnosti jsou všichni její členové, v kapitálové společnosti valná hromada, v družstvu členská schůze.

obecná právní úprava přeměň v ust. § 174 až 184 OZ nezakládá sama o sobě přípustnost fúze nebo rozdělení jakékoliv právnické osoby, pokud zákon výslovně fúzi nebo rozdělení právnické osoby o určité právní formě nedovoluje.⁵⁹⁸

Platná právní úprava však připouští sdružení společenství vlastníků nebo členství společenství vlastníků v právnické osobě sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo osoby jinak působící v oblasti bydlení při naplňování svého účelu. Nesmí se však zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo příspěvku a nesmí se podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit. S ohledem na tuto speciální právní úpravu a také s ohledem na povahu společenství vlastníků, které je existencionálně spjato s určitým domem (společenství vlastníků nelze založit pro více domů)⁵⁹⁹ lze vyloučit i možnost přiměřeného použití ust. § 228 OZ o pobočném spolku.

Z výše uvedeného plyne, že vztah mezi spolkem a společenstvím jednotek je vztahem, v němž jsou zastoupeny jak spojitosti, tak i rozdíly, a to od okamžiku jejich založení, až po jejich zánik. Obě právnické sice zanikají ke dni jejich výmazu z příslušného veřejného rejstříku, avšak u spolku se tak děje až po jeho zrušení s likvidací, zatímco likvidace se v případě zrušení společenství vlastníků neprovádí a dnem jeho zániku jeho práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.⁶⁰⁰

Za podstatné spojitosti lze označit neziskovost, členskou základnu s hlasovacím právem, osobní členství odlišné od participace společníka v obchodní korporaci, absence majetkové účasti člena.

Za podstatné rozdíly lze označit nucené založení společenství vlastníků, nucené členství vlastníků jednotek, ručení vlastníků jednotek za dluhy společenství vlastníků, zákaz podnikání bez dalšího.

⁵⁹⁸ DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 561.

⁵⁹⁹ Blíže viz Nález Ústavního soud ČR ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04. KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*, 1. Vydání. 2013, s. 203 – 210.

⁶⁰⁰ Srov. ust. § 1216 a ust. § 268 OZ.

5.6 Společenství vlastníků vs. bytové družstvo - stejný cíl, jiná metoda

Bytová družstva nabízejí zajímavou alternativu uspokojování bytové potřeby, která se nachází někde mezi nájmem a bytovým spoluvlastnictvím. Podmínkou je členství v bytovém družstvu, s nímž se pojí družstevní podíl člena na bytovém družstvu, jež zahrnuje právo k nájmu určitého bytu ve vlastnictví družstva, přičemž celková investice na bydlení je nižší než v případě vlastnictví jednotky.

V případě bytového družstva vystupuje jeho člen obvykle v postavení nájemce, který má v rámci svého družstevního podílu práva a povinnosti, mj. právo na uzavření nájemní smlouvy na užívání konkrétního bytu s družstvem.

Vlastníkem celého domu je družstvo a jen družstvo vykonává vlastnické právo. Za určitých podmínek může být členovi družstva dokonce nájemní smlouva vypovězena a může být z družstva vyloučen toliko s nárokem na vypořádací podíl, který ovšem neodpovídá tržní hodnotě bytu, na jehož nájem měl nárok.

V případě prodeje „družstevní bytu“ nedochází k prodeji bytu jako takového, nýbrž pouze k převodu družstevního podílu v družstvu, se kterými je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy na tento konkrétní byt. To je také důvodem, proč nejsou družstevní byty předmětem daně z převodu nemovitostí.

Převod družstevního podílu je jednodušší než převod jednotky zahrnující byt. Děje se tak na základě smlouvy, která je účinná oznámením družstvu.

Na rozdíl od vlastníka jednotky, který může byt pronajmout, zastavit či jinak zatížit z vlastní vůle a bez omezení, může člen bytového družstva byt, který užívá, dát případně jen do podnájmu, pokud to ovšem stanoví příslušná ustanovení. Také možnost zastavení podílu musí být určena ve stanovách.

Odhaduje se, že rozdíl mezi cenami bytů ve vlastnictví a bytů družstevních (jedná-li se o byty stejné kvality, bonity, polohy a dalších atributů) činí v průměru 15 až 20%. Reálné ocenění družstevního podílu v bytovém družstvu hraje roli také při stanovení hodnoty jmění, což má dopad na vypořádání společného jmění manželů, stanovení výživného, odstupného, dědického vypořádání aj.

Důsledkem neexistence registrace družstevních podílů, s nimiž je spojeno právo na nájem bytu ve vlastnictví bytového družstva, jsou daňové úniky, které tíží stát, ale také obtíže při financování převodu družstevního podílu (družstevního bytu) z hypotečních zdrojů, které

zatěžují naopak členy bytových družstev. Je tak pochopitelná snaha členů bytových družstev na privatizaci družstevních „bytů“ s cílem dosáhnout jejich snazšího zpeněžení jakož i nakládání s nimi, stejně jako snaha zástupců bytových družstev, zejména těch velkých, dosáhnout toho, aby se užívání bytů v bytových družstvech přiblížilo na úroveň bytů ve vlastnictví.

Bytová družstva mohou podnikat, avšak omezeně - jejich podnikání musí být vždy v souladu s jejich účelem, tedy s uspokojováním bytových potřeb členů.

Velký rozdíl mezi společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvem tkví v tom, že bytové družstvo hospodaří s vlastním majetkem, kdežto společenství vlastníků spravuje toliko společné části nemovité věci. Společenství vlastníků se nemůže podílet na ztrátě cizí osoby, zajistit ani převzít její dluh, tj. ani dluh bytového družstva, které na základě prohlášení vlastníka převede byty do vlastnictví jejich nájemcům. Bytové družstvo má obvykle záměr vstoupit po převodu všech jednotek do likvidace a obvykle se vlastníci jednotek mylně domnívají, že právním nástupcem bytového družstva je společenství vlastníků jednotek a úvěr může být nadále kontinuálně splácen za původně dohodnutých podmínek. Což je ve zřejmém rozporu s ust. § 1195 odst. 2 OZ. Tedy připadá v úvahu předčasné splacení úvěru bytového družstva.

Byť tradice družstevního bydlení u nás sahá až do 19. století, od roku 1990 počet bytů ve vlastnictví bytových družstev klesá, i navzdory snaze státu podpořit výstavbu domů v rámci bytových družstev. Ministerstvo pro místní rozvoj například uvažuje o zavedení databáze družstevních bytů, která by měla ve spojení s dalšími (legislativními) kroky přispět k „renesanci“ družstevního bydlení.⁶⁰¹

⁶⁰¹ Blíže viz Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha: MMR, 2012, s. 88 a násl. Dostupné z: www.mmr.cz. Citováno dne 19. 12. 2016.

5.7 Vzájemné postavení spolku, společenství vlastníků a obchodních korporací

Z hlediska systematického lze uspořádání právnických osob podle platné právní úpravy vyjádřit následujícím způsobem:

- Na první úrovni stojí množina právnických osob, která se skládá ze tří podmnožin, a to korporací, fundací a ústavů.
- Na druhé úrovni stojí korporace jako množina, která se skládá z podmnožiny spolků a podmnožiny obchodních korporací (obchodní společnosti a družstva).
- Na třetí úrovni stojí spolky jako množina, která se skládá z „prostých“ spolků, „speciálních“ spolků⁶⁰² a spolků transformovaných ze zájmových sdružení právnických osob zřízených podle ust. § 20f ObčZ 1964 a dobrovolných svazků obcí zřízených podle ust. § 46, 49 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů, a dále obchodní korporace jako množina, která se skládá z obchodních společností a družstva.

Není pochyb o tom, že společenství vlastníků je právnická osoba, neboť to určuje platný občanský zákoník, že je ustaveno v soukromém zájmu s ohledem na jeho hlavní činnost, a že je korporací, neboť jej vytváří společenství osob. *Je však otázkou, zda společenství vlastníků v rámci druhé úrovně představuje další třetí podmnožinu množiny korporací vedle spolků a obchodních korporací, anebo až v rámci třetí úrovně představuje konkretizovanou podobu spolku?* Odpověď lze hledat s pomocí zařazení společenství vlastníků ve struktuře občanského zákoníku a dále za pomoci typologie – porovnáním vybraných pojmových znaků korporací.

Občanský zákoník upravuje obecná pravidla o právnických osobách a dále specifická o korporacích a v rámci nich dále vyděluje ustanovení o spolku.

Z hlediska systematického představuje právní úprava spolků úpravu obecnou - vztahující se na soukromoprávní právnické osoby typu korporace, které mohou vyvíjet hospodářskou činnost (podnikání nebo jinou výdělečnou činnost) jen jako činnost vedlejší.

⁶⁰² DAVID, L. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1095.

Naproti tomu právní úprava obchodních korporací představuje právní úpravu obecnou – vztahující se na soukromoprávní právnické osoby typu korporace, které jsou podnikateli a tento status nemohou vyloučit, a jejichž právní úprava je obsažena v zákoně o obchodních korporacích, který je v pozici speciálního právního předpisu vůči občanskému zákoníku. Byť je úprava v občanském zákoníku podpůrně použitelná, jeho úprava spolku je použitelná jen za předpokladu, že zákon o obchodních korporacích na ni výslovně odkáže s ohledem na ust. § 3 ZOK.

Společenství vlastníků bylo dříve upraveno v samostatném zákoně. Až v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva byla jeho úprava zařazena přímo do občanského zákoníku. Z hlediska systematického však jeho úprava nebyla začleněna pod právní úpravu právnických osob v části první občanského zákoníku do oddílu o korporacích po bok spolku. Jeho právní úprava je izolována – umístěna až do části třetí o absolutních majetkových právech, kde je „skryta“ až ve čtvrté úrovni v oddílu pátém o správě domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví. Z hlediska účelu, ke kterému se společenství vlastníků ustavuje, je toto zařazení odůvodnitelné. Na druhou stranu zařazení jeho úpravy do části první občanského zákoníku do oddílu o korporacích by bylo účelnější s tím, že v oddílu o správě domu a pozemku by na ni postačoval odkaz. Bylo by to systémové s ohledem na strukturu dílu o právnických osobách – od obecného ke konkrétnímu. Usnadnilo by to také orientaci v rozsáhlé materii občanského zákoníku hlavním adresátům normy, a to členům společenství vlastníků a lépe by to propojilo speciální právní úpravu společenství vlastníků, která není komplexní, s obecnými ustanoveními o právnických osobách, s ustanoveními o korporaci a spolku, neboť jsou to právě ustanovení o spolku, na jejichž přiměřené užití odkazuje zákonodárce, nevyplývá-li právní úprava z ustanovení o společenství vlastníků, případně ze stanov.

K zařazení společenství vlastníků do množiny soukromoprávních korporací lze dále napomoci zkoumáním spojitostí a rozdílů jejich obecných znaků. Široký, byť ne vyčerpávající výčet možných znaků je stručně popsána a pro přehlednost uveden v tabulce č. 1. Znakům pojmovým a některým dalším bude věnována podrobnější pozornost níže.

Korporacím je společná bez dalšího členská základna – korporace podle typu může mít jednoho až „neomezený“ počet členů. Korporace vytvářejí více či méně formalizovanou organizační strukturu. Separace majetku člena a korporace je dána. Každá korporace musí mít účel, který je dán dispozitivně nebo kogentně, a k jehož naplňování je ustavena. Potud jsou

dány obecné spojitosti mezi spolkem, společenstvím vlastníků a obchodními korporacemi. Při zkoumání dalších znaků se projeví rozdíly.

Pojmovým znakem soukromoprávních korporací je dobrovolnost jejich založení a dobrovolné členství. To platí pro spolek a obchodní korporace, ovšem nikoliv pro společenství vlastníků (ponechme stranou, že i společenství může být založeno dobrovolně, neboť se jedná o možnost okrajovou).

Majetková účast člena (povinnost ke vkladu, který se stane součástí základního kapitálu obchodní korporace) je pojmovým znakem obchodních korporací, a to akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným, družstva (včetně bytového) a komanditní společnosti (týká se jen člena komanditisty, nikoliv člena komplementáře), s výjimkou veřejné obchodní společnosti (ale i u ní může být vkladová povinnost založena společenskou smlouvou); jejím odrazem je podíl, se kterým je spojeno právo člena na zisku, na jeho vypořádání v případě zániku členství a na podíl na likvidačním zůstatku. Stanovy spolku sice mohou určit členovi povinnost ke členskému příspěvku, ale jeho odrazem není podíl a člen spolku nemá nárok na podíl na případném zisku ani na likvidačním zůstatku a nemusí mít ani nárok na vrácení příspěvku v případě zániku členství. Člen společenství vlastníků má povinnost přispívat na správu domu a pozemku, na výlučné užívání společné části, na odměňování členů volených orgánů aj. Účelem těchto plateb je zjistit financování chodu společenství vlastníků a úhradu služeb, které společenství vlastníků pro své členy zajišťuje. Nesmí podnikat a majetek může nabývat a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku - zisku tedy nelze dosáhnout.

Všechny obchodní korporace jsou podnikateli bez ohledu na jejich účel, neboť se zapisují do obchodního rejstříku. Některé (veřejná obchodní společnost a komanditní společnost) mohou být založeny jen za účelem podnikatelským nebo za účelem správy vlastního majetku; jiné (společnost s ručením omezeným, akciová společnost a družstvo) lze založit i k jinému než podnikatelskému účelu. Jak již bylo pojednáno v kapitole č. 5.5, spolek může podnikat (nebo vyvíjet jinou výdělečnou činnost), ale nemůže to být jeho hlavní činností,⁶⁰³ a podniká-li, lze ho považovat za podnikatele podle ust. § 420 OZ a násl., a to se všemi důsledky z toho plynoucími. Společenství vlastníků nesmí podnikat, nesmí se ani podílet

⁶⁰³ Srov. ust. § 1194 odst. 1 OZ a ust. § 217 odst. 1 OZ.

na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem; je ustaveno výlučně k zajištění správy domu a pozemku, a pokud nabyde k tomuto účelu nějaký majetek,⁶⁰⁴ pak je jeho úkolem i nakládat s tímto majetkem jen ke stejnému účelu.

Členové obchodních korporací ručí různě, a to podle typu korporace. Společníci kapitálových obchodních společností (akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným) a komanditisté v komanditní společnosti ručí jen „dočasně a omezeně.“ Dočasnost je dána tím, že společníci ručí jen do doby úplného splacení vkladu a omezenost ručení je dána tím, že ručí jen do výše dosud nesplaceného vkladu. Je-li vklad společníka zcela splacen, ručení zaniká. Výjimkou jsou osobní obchodní společnosti - veřejná obchodní společnost, v níž společníci ručí celým svým majetkem, neomezeně a solidárně po celou dobu svého členství a stejně tak ručí (jen) komplementáři v komanditní společnosti. Členové družstva za jeho dluhy neručí, avšak mohou mít tzv. uhrazovací povinnost (stanovy mohou určit, že členská schůze jim může uložit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva). Také členové spolku za jeho dluhy neručí. Na proti tomu člen společenství vlastníků ručí za jeho dluhy v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech, jak bylo podrobněji popsáno v kapitole 5.5.

S ohledem na rozbor uvedený v této kapitole a dílčím způsobem i v předchozích dvou kapitolách (5.5 a 5.6) lze učinit závět, že všem soukromoprávním korporacím jsou společné tyto základní znaky:

- členská základna,
- organizační strukturu,
- separace majetku člena a korporace,
- účel,

které lze označit za pojmové.

⁶⁰⁴ Např. se může jednat o pozemek bezprostředně navazující na pozemek zastavěný domem, který slouží převážně pro přístup do jednotlivých domovních vchodů. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2017, spis. zn. 26 Cdo 801/2017.

Dalším základním znakem je:

- dobrovolné založení a dobrovolné členství,

tento znak však společenství vlastníků naplňuje ve zcela zanedbatelné míře, jeho dobrovolné založení je sice možné, ale v praxi ojedinělé; v drtivé většině případů je jeho založení nucené a je svázáno s povinným členstvím vlastníků jednotek. Ze statistik, viz kapitola 5.9, vyplývá, že v roce 2017 existovalo 1 148 společenství vlastníků v domech se čtyřmi byty (kde se jednalo o dobrovolné založení) a 1 595 639 společenství vlastníků v domech s pěti a více byty, což je poměr 1:1 390.

Lze vysledovat další vedlejší znaky, které se u jednotlivých typů soukromoprávních korporací projevují v různé podobě a míra jejich naplnění, případně jejich nenaplnění vůbec je určující pro konkrétní typ korporace. Jedná se o tyto znaky:

- majetková účast člena,
- podnikání,
- ručení člena.

Zatímco spolek za určitých podmínek podnikat může a obchodní korporace podnikat mohou, některé dokonce musejí, společenství vlastníků podnikat nesmí.

Na otázku položenou výše, lze odpovědět, že uvedené závěry potvrzují, že společenství vlastníků je korporací sui generis a svědčí o tom, že společenství vlastníků lze považovat spíše za podmnožinu množiny korporací vedle spolku a obchodních korporací, než za konkretizovanou podobu spolku. Společenství vlastníků sice naplňuje všechny pojmové znaky korporací, avšak znak dobrovolného založení a dobrovolného členství jen zanedbatelně. Ručení člena společenství vlastníků za jeho dluhy jej vzdaluje od postavení člena ve spolku, který neručí a naopak jej přibližuje postavení společníka v osobních obchodních společnostech. Společenství vlastníků a spolku je společný neziskový zájmový účel. Nemožnost podnikat bez dalšího jej však vzdaluje nejen od obchodních korporací, ale i od spolku.

5.8 Budoucí (možná) podoba platné právní úpravy

Aplikační praxe platnou právní úpravu prověřila a ukazuje nedostatky v její srozumitelnosti a aplikovatelnosti pro své adresáty. Na vhodnost některých změn se snaží

upozornit i tato práce. Reaguje i zákonodárce, neboť aktuálně se projednává novela týkající se bytového spoluvlastnictví i společenství vlastníků.⁶⁰⁵

Navrhuje se změna přístupu k založení společenství vlastníků, kdy stanovy mají být přijímány jako samostatný dokument, tj. nikoli jako součást obsahu prohlášení či smlouvy o výstavbě. S tím souvisí i navrhované zjednodušení procesu změny prohlášení, který je aktuálně komplikovaný.

Mělo by také dojít k zpřesnění rozsahu práv vlastníka jednotky tak, že má právo a povinnost spravovat svůj byt, tj. prostory bytu nacházející se uvnitř obvodových stěn, které jsou společnými částmi, a to v rozsahu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. V případě společných částí uvnitř bytu (např. nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod.) a dále i společných částí, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jako jsou balkony, lodžie a terasy vlastník jednotky by měl provádět a hradit pouze jejich údržbu a drobné opravy a neobracet se na osobu odpovědnou za správu domu a pozemku.

Platná úprava nuceného prodeje jednotky vlastníka, je tak zdoluhavá, že je prakticky nepoužitelná. Návrh na výkon rozhodnutí, kterým soud nařizuje prodej jednotky, lze podat až po té, co musí proběhnout dvě nalézací řízení. Nejprve se osoba odpovědná za správu domu a pozemku (popřípadě vlastník) musí domoci uložení povinnosti (např. zdržení se rušení jiných vlastníků), následně se musí domoci nařízení prodeje jednotky z důvodu, že povinnost uložená prvním rozhodnutím je dále porušována a tím současně dochází k podstatnému omezování nebo znemožňování práva ostatních vlastníků.

K tomu, aby mohlo napříště dojít k nucenému prodeji jednotky, by bylo dostačující, aby osoba odpovědná za správu domu a pozemku doručila vlastníku, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, písemnou výstrahu s cílem upozornit ho na jeho nežádoucí chování, umožnit mu ve lhůtě nejméně 30 dnů, aby zanechal vadného jednání a případně odstranil jeho důsledky a konečně jej upozornit, že může být podán návrh na nařízení prodeje jeho jednotky. Podání takového návrhu by ovšem museli podpořit vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek, přičemž by se nepřihlíželo k hlasu vlastníka jednotky, jejíž prodej by se

⁶⁰⁵ Sněmovní tisk 411. Dostupné z: www.psp.cz. Citováno dne 25. 5. 2019.

navrhoval.⁶⁰⁶ Proces nuceného prodeje jednotky by se tím sice zjednodušil, avšak stále by to nevyřešilo palčivý problém dobytnosti pohledávky za situace, že vlastník jednotky má více dlužníků a tito mají přednostní pohledávky. Tedy s řešením, které bylo navrhováno v kapitole 4.4.2, spočívajícím ve změně postavení pohledávky společenství vlastníků v hierarchii pohledávek zákonodárce zatím nepočítá a nepočítá ani s případným zavedením zástavního práva k jednotce ve prospěch společenství vlastníků.

Dále panuje právní nejistota v otázce, zda dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku přecházejí s převodem jednotky a jaký vliv na tento přechod má potvrzení osoby odpovědné za správu domu. Navrhuje se jednoznačně stanovit, že na nabyvatele přecházejí dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, dluhy na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a dluhy na zálohách na tato plnění převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku ze zákona. Ručení převodce za tyto dluhy se zachovává stejně jako potvrzení osoby odpovědné za správu domu a pozemku dluhy přejdou ex lege pouze v případě, že je nabyvatel měl a mohl zjistit. Stanoví se tedy vyvratitelná domněnka, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z tohoto potvrzení nebo pokud osoba odpovědná za správu domu a pozemku potvrzení bez zbytečného odkladu nevydala, přestože o něj byla požádána.

Velkou úlevu by přinesla také výjimka z předkupního práva, jehož zavedení s sebou přineslo problém zejména v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky. Realizace předkupního práva je obtížná pro obvykle vysoký počet spoluvlastníků takové nebytové jednotky, ovšem mnohem bolestnější problém je, že prodej bytové jednotky bez podílu na „garážové“ jednotce negativně ovlivňuje její hodnotu.

Podrobněji by měla být upravena i správa bez vzniku společenství vlastníků.

Velkým přínosem může být i navrhovaná možnost převzetí dluhů z úvěru společenstvím vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle ust. § 1188 OZ do vlastnictví jejich členů, týkal-li se úvěr opravy, údržby nebo stavební úpravy domu. Pozitivně lze také hodnotit návrh možnosti přechodu práv a povinností ze závazků spojených

⁶⁰⁶ Ke změně oproti stávající úpravě nedochází v otázce realizace případného rozsudku - pakliže soud žalobě vyhověl, rozhodne ve výroku rozsudku o nařízení prodeje bytové jednotky, přičemž při výkonu tohoto rozsudku se postupuje v souladu s ustanoveními o prodeji nemovitých věcí.

se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, a to přímo ze zákona ke dni vzniku společenství vlastníků s tím, že vlastníci jednotek za splnění dluhů, které by na společenství vlastníků přešly, by ručili věřitelům i nadále společně a nerozdílně, pokud by se věřitelé nevyslovili, že souhlasí, aby vlastníci jednotek ručili za dluhy v poměru podle velikosti podílu na společných částech.

Občanský zákoník sice staví na koncepci brzkého vzniku společenství vlastníků, avšak v případě kdy dům postaví developer je vznik založeného společenství vlastníků dočasně blokován do doby, než developer jako zakladatel společenství vlastníků neztratí postupným převodem jednotek většinu hlasů. Na příště má být umožněn vznik společenství vlastníků s jediným vlastníkem všech jednotek. V případě jednočlenného společenství vlastníků by působnost shromáždění zastával jediný vlastník.

Aktuálně se pro založení společenství vlastníků přijetím stanov vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek, tedy jediný vlastník jednotky může zabránit převádění vlastnického práva k jednotkám. Navrhuje se tedy změna koncepce založení společenství vlastníků, která by tento problém vyřešila, a to přijetím stanov na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nebo i bez konání ustavující schůze, shodnou-li se všichni vlastníci jednotek na obsahu stanov. I nadále by platil požadavek veřejné listiny – notářského zápisu s výjimkou, kdy by společenství vlastníků zakládat jediný vlastník všech jednotek – pak by se nevyžadoval.⁶⁰⁷ Společenství vlastníků by již nově nebylo možné založit v prohlášení a stanovy by byly napříště vždy přijímány jako samostatný dokument, tj. nikoli jako součást obsahu prohlášení či smlouvy o výstavbě.

Vítanou novinkou by byla možnost konat tzv. náhradní shromáždění za podmínky, že to připustí stanovy a náhradní shromáždění bude usnášeníschopné (přítomnost vlastníků jednotek, který mají minimálně 40% všech hlasů), což by bylo řešením v situaci, kdy se shromáždění není schopno sejít, byť je třeba o záležitosti rozhodnout.

⁶⁰⁷ V případě přijetí stanov na ustavující schůzi však nepůjde o notářský zápis o právním jednání, nýbrž o notářský zápis o rozhodnutí orgánu. Shodnou-li se na obsahu stanov všichni vlastníci jednotek, půjde o notářský zápis o právním jednání. Výjimka se stanoví pro případ, kdy bude společenství vlastníků zakládat jediný vlastník všech jednotek. V takovém případě se notářský zápis nevyžaduje.

Jak již bylo pojednáno v kapitole 4.6.3 postupem dle ust. § 1209 OZ se přehlasovaný vlastník jednotky může dovolat u soudu toliko neplatnosti rozhodnutí shromáždění, nikoliv i úpravy sporných poměrů soudem, byť by taková možnost byla přínosná. Velmi praktickou se tedy jeví navrhovaná možnost, aby soud napříště mohl na základě návrhu uspořádat právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení.

Není jasné, zda povinnost člena statutárního orgánu vykonávat funkci s péčí řádného hospodáře je povinností smluvní nebo zákonnou a tato problematika není v rámci navrhovaných změn reflektována. Oba výklady mají své zastánce. Byť se jeví argumentace svědčící pro smluvní povinnost jako přesvědčivější a kloní se k ní autorka, lze mít za to, že důsledky porušení této povinnosti, uvědomí-li si je vlastníci jednotek, budou demotivační pro jejich ochotu se na výkonu této funkce osobně podílet, což s ohledem na charakter společenství vlastníků je nežádoucí. Zákonodárce by se mohl zamyslet, zda právní úpravu neobohatit o výslovné určení, že porušení této povinnosti se pro případ člena statutárního orgánu společenství vlastníků posuzuje jako porušením povinnosti stanovené přímo zákonem, jež se spojuje se zaviněným porušením takové povinnosti dle ust. § 2910 OZ.

Rozsah navrhovaných změn, jak co do jejich počtu, tak i co do jejich povahy, svědčí o tom, že si zákonodárce uvědomuje, že stávající právní úprava je místy těžkopádná a nesrozumitelná, a přichází s návrhem na zlepšení. Jelikož se projednávání návrhu zákona nachází teprve v poslanecké sněmovně, je zatím stěží odhadnutelné, v jaké podobě, pokud vůbec, bude návrh přijat. Zamýšlené změny, v podobě jak jsou navrhovány, by přispěly k tomu, aby dotčená ustanovení byla jednoznačná a měněné postupy byly praktičtější a jednodušší. Na poptávku po zařazení pohledávky společenství vlastníků za vlastníkem jednotky (z titulu dluhu za poplatky na správu) mezi přednostní pohledávky však zákonodárce zatím nereaguje.

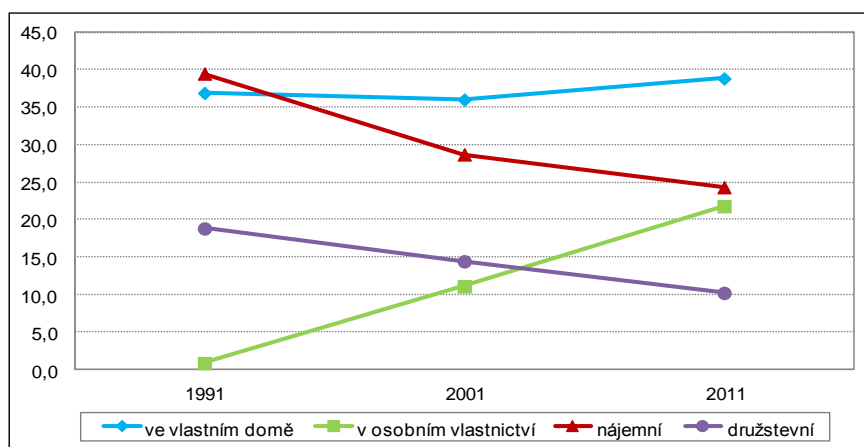
5.9 Společenství vlastníků v číslech

Ke dni zpracování této práce jsou k dispozici statistiky za rok 2017, které poskytují cenné údaje.⁶⁰⁸ Ze všech parametrů domovního fondu sledovaných při sčítání se nejdramatičtější změny odehrály právě ve vlastnické struktuře, a to v souvislosti s privatizací a restitucí velké části domovního, resp. bytového fondu po roce 1989.

Změna vlastnické struktury se dotýkala především bytových domů, jelikož u rodinných domů bylo vlastnictví soukromou osobou hojně rozšířené i za minulého režimu (v roce 1980 byly soukromé osoby vlastníky rodinných domů v bezmála 96 % případů). I z tohoto důvodu se zastoupení nejčtenější formy vlastnictví - fyzickou osobou - zvýšilo od sčítání 1991 u celé množiny obydlených domů s byty jen zanedbatelně (přibližně o tři procentní body) na 85,1 % při posledním sčítání.

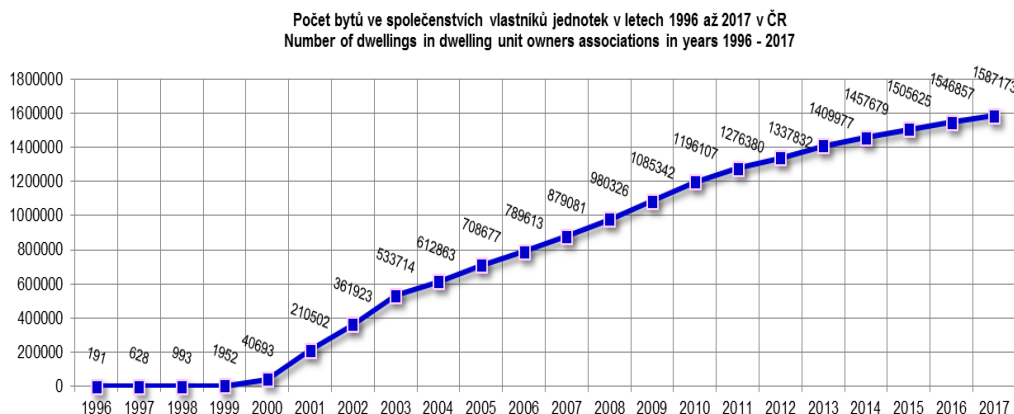
Razantnější nárůst zaznamenala nově zavedená položka „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“, kterou vykázalo téměř 138 tisíc domů (7,8 %), čímž se rázem stala druhou nejčastější formou vlastnictví. V rámci privatizace domovního a bytového fondu docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů ve státních, obecních nebo družstevních domech na byty v osobním vlastnictví. Jejich zastoupení na obydleném bytovém fondu se mezi roky 1991 a 2011 zvýšilo z necelého 1 % na více než pětinu.

Vývoj obydlených bytů podle právního důvodu užívání demonstruje tento graf:

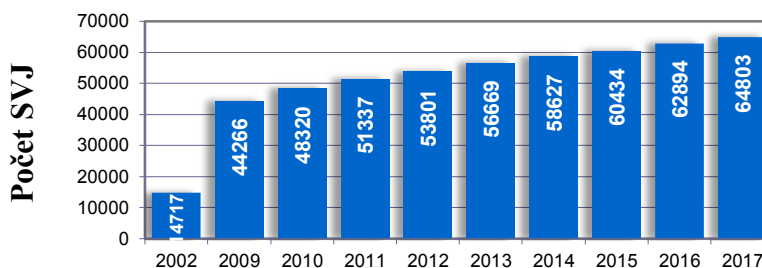


⁶⁰⁸ Dostupné z www.csu.cz, citováno dne 7. 6. 2019.

Rozvoj bytového spoluvlastnictví a jeho stálou akceleraci zachycuje následující graf a tabulka; v roce 2017 zajišťovalo správu více než 1 587 000 bytů⁶⁰⁹ cca 64 800 společností vlastníků, což svědčí o jeho masovém uplatnění.



SVJ v ČR v letech 2002 až 2017



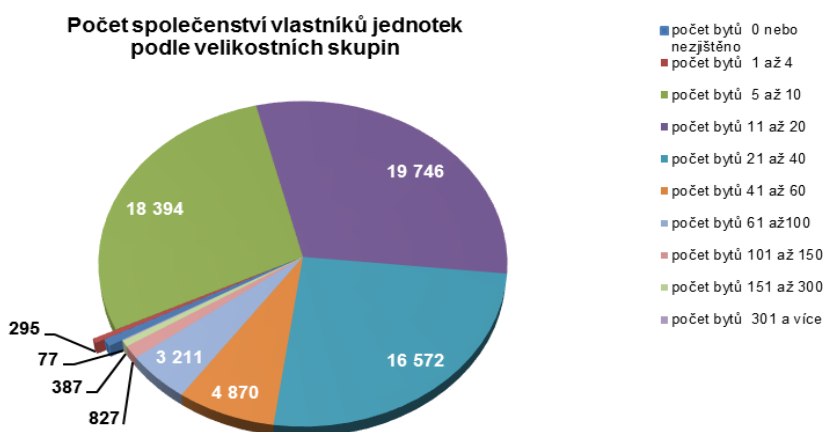
Jak vyplývá z údajů v roce 2016, bylo registrováno bez mála 63 000 společností vlastníků jednotek - není to nikterak zanedbatelný počet, uvážíme-li, že společností s ručením omezeným bylo v roce 2016 registrováno cca 406 000, avšak akciových společností jen něco přes 26 000.

Ze statistiky také vyplývá, že nejhodněji jsou zastoupena společenství vlastníků, která sdružují vlastníky 11 až 20 jednotek v jednom domě, následovaná společenstvími vlastníků,

⁶⁰⁹ Statistiky ČSÚ pracují s pojmem byt, nikoliv jednotka. Byť obvykle jedna jednotka zahrnuje jeden byt, nemusí tomu být dogmaticky. Tedy nelze položit rovnítko mezi počtem bytů uvedených ve statistikách a počtem jednotek.

kteřá sdružují vlastníky 5 až 10 jednotek; statistika také ukazuje, že je využívána možnost dobrovolného vzniku společenství vlastníků, což demonstruje následující přehled a graf:

Společenství vlastníků jednotek a počet bytů podle velikostních kategorií v roce 2017		
Velikostní kategorie podle počtu bytů	Počet SVJ	Počet bytů
počet bytů 0 nebo nezjištěno	424	0
počet bytů 1 až 4	295	1 148
počet bytů 5 až 10	18 394	132 716
počet bytů 11 až 20	19 746	295 055
počet bytů 21 až 40	16 572	475 716
počet bytů 41 až 60	4 870	237 375
počet bytů 61 až 100	3 211	242 951
počet bytů 101 až 150	827	99 958
počet bytů 151 až 300	387	78 090
počet bytů 301 a více	77	32 630
Celkem	64 803	1 595 639

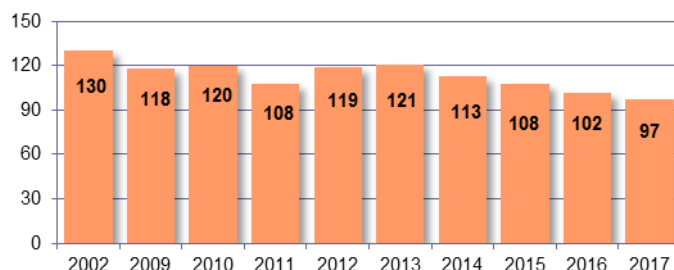


Získané údaje také ukazují, že nejvíce společenství vlastníků je registrováno v Hlavním městě Praze (11 622 v roce 2017), v Jihomoravském kraji (7 191 v roce 2017) a ve Středočeském a Moravskoslezském kraji (cca 6 000 v každém z nich v roce 2017); v těchto krajích je také registrováno nejvíce bytů.

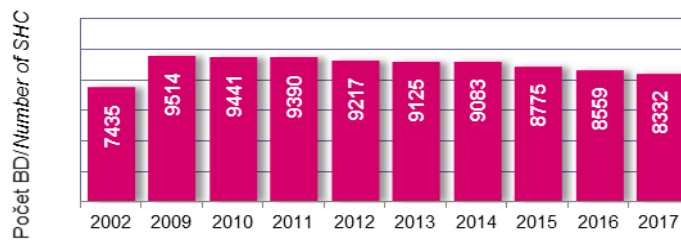
Podíl obydlených domů s byty ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4 % na 2,7 %. U domů vlastněných bytovými družstvy pokleslo jejich zastoupení z 3,2 % na 1,8 % a počet velkých i malých bytových družstev pomalu, ale jistě klesá, (výjimku

představuje Moravskoslezský kraj, kde se počet malých družstev v mezidobí roku 2002 a 2012 zdvojnásobil z cca 700 na 1 400 a tento stav se drží). V roce 2017 bylo ve velkých bytových družstvech cca 193 000 bytů a v malých bytových družstvech cca 238 000 bytů.

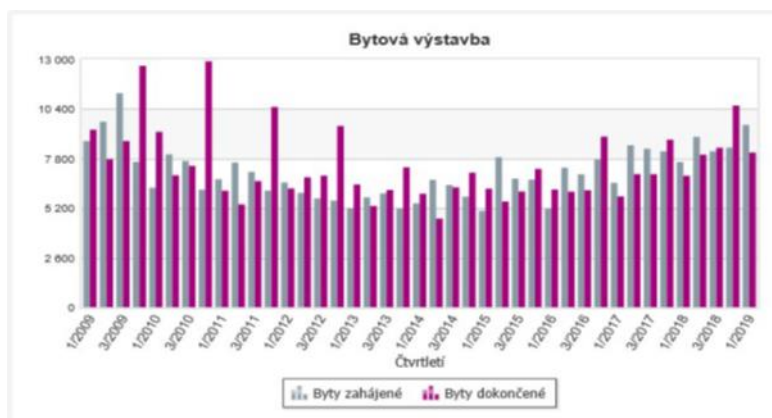
Velká BD v ČR / Big HC in CR, 2002-2017



Malá BD v ČR v letech 2002 až 2017/
Small HC in Czech republic, 2002-2017



Na závěr lze poznamenat, že počet společenství vlastníků bude utěšeně narůstat; byt boom bytové výstavby již lehce odezněl, bytová výstavba stále probíhá a za poslední tři roky vykazuje vyrovnanou mírně narůstající tendenci, jak lze vyvodit z následujícího grafu:



Závěr

Cílem této práce bylo pojednat o speciální a v některých ohledech unikátní právnické osobě - společenství vlastníků jednotek a zasadit ji do kontextu institutu právnických osob, neboť do rodiny právnických osob patří a nelze ji vnímat izolovaně.

Myšlenka existence osoby neživé, uměle vytvořené lidmi k uspokojování jejich potřeb, která má práva a povinnosti, jakož i způsobilost k právnímu jednání, se rodila a vyvíjela postupně. Díky historickému kontextu bylo v této práci prokázáno, že tato myšlenka uzrála až do té míry, že se přeměnila v právní realitu a díky masovému uplatnění právnických osob zejména v posledních desetiletích jsou právnické osoby každodenní samozřejmostí a v životech nás všech zdomácněly.

Právnické osoby byly podrobeny právně teoretickému zkoumání. Autorka se přiklání k zastáncům teorie fikce. Za reálnou osobu považuje člověka, který existuje objektivně a s jehož statusem jsou neoddělitelně spjata jistá práva, která existují nezávisle na právotvorné moci. Byť je pro člověka přirozeností a nutností sdružovat se a vytvářet společenství, tato společenství označuje za nadstavbu, neboť lze uvažovat o člověku, o jedinci bez toho, aby se nutně podílel na nějakém společenství, avšak nelze uvažovat o společenství - o jeho přirozené existenci nezávislé primárně na člověku, jeho potřebách a vůli.

Předznamenaná nedefinovatelnost právnických osob se potvrzuje - jistě se lze o definici pokoušet, ale výsledkem je buď přílišná obecnost anebo definiční pravidlo s nekončící řadou výjimek, obě bez praktického významu. Autorce se jeví úsilí o vytvoření přesné a všezahrnující definice právnické osoby jako nepraktické a bez společenské poptávky. Účelnost vidí v právním vymezení základních charakteristických znaků právnických osob včetně obecných principů jejich fungování při tvorbě jejich vůle a zásad jejich odpovědnosti. Konstatuje, že právní úprava obsažená jak v občanském zákoníku 1964, tak i v platném občanském zákoníku nepodává podrobnou a ucelenou definici právnických osob.

Metodou zobecnění autorka vyvodila dlouhodobě se formující základní (pojmové) a vedlejší charakteristické znaky jak právnických osob obecně, tak i korporací, jež se uplatnily ve třech směrech. Předně s pomocí vedlejších znaků právnických osob (podle míry vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby, faktického základu právnické osoby a jejího

účelového zaměření) a tzv. typologie⁶¹⁰ (procesu, který umožňuje poznat charakter právnických osob podle určitých obecných kategorizačních kritérií a tak napomáhá definovatelnosti konkrétní právnické osoby), charakterizuje společenství vlastníků jako soukromoprávní neziskovou korporaci s vymezeným předmětem činnosti. Vedle toho základní znaky právnických osob (vznik, existence a zánik, právní osobnost, svéprávnost, způsob jednání, deliktní způsobilost, organizační struktura a její celistvost, majetková samostatnost) posloužily jako osnova, podle níž byla analyzována planá a dřívější právní úprava právnických osob, společenství vlastníků a bytového spoluvlastnictví i jako osnova, podle níž byla budována struktura této práce v kapitolách čtyři. Nakonec porovnáním znaků, které autorka identifikovala pro korporace jako základní znaky (členská základna, organizační strukturu, separace majetku člena a korporace, účel, dobrovolné založení a dobrovolné členství) a vedlejší znaky (majetková účast člena, podnikání, ručení člena), bylo možné vymezit společenství vlastníků v množině všech soukromoprávních korporací tím, že tyto znaky posloužily k identifikaci spojitostí a rozdílů mezi společenstvím vlastníků, spolkem, bytovým družstvem a obchodními korporacemi jako takovými.

Nutno také poznamenat, že základní znaky obecně plní funkci vodítek pro rozhodování, zda určitému organizovanému útvaru, o kterém zákon nestanoví, že má právní osobnost, lze tuto uznat (v souladu s druhou definicí obsaženou v ust. § 20 odst. 1 OZ). Autorka vidí tuto možnost uznat právní osobnost určitého organizovaného útvaru jako projev liberálního trendu a posun správným směrem - tato možnost lépe vyjadřuje současnou společenskou poptávku a umožňuje pružněji reagovat na společenskou realitu. Upozornila avšak i na možnou aplikační problematičnost - judikatorní cestu vidí jako spornou (její legitimita byla předmětem kritiky již za účinnosti občanského zákoníku 1964). Má za to, že za použití argumentu a *contrario* lze druhou definici (viz výše) vyložit tak, že lze-li uznat právnickou osobu toliko zákonem, nelze ji uznat právní praxí, byť je současným trendem posílit roli judikatury a soudce jako dynamického a flexibilního prvku dotváření práva.

⁶¹⁰ V rámci typologie právnických osob lze rozeznat znaky právnické osoby základní (pojmové), podmiňující dosažení statusu právnické osoby a znaky vedlejší (nadstavbové), které sice mají také definiční potenciál, ale nejsou k dosažení statusu právnické osoby nutné. V tomto kontextu je v této práci rozlišena typologii právnických osob v užším smyslu, jež se zabývá základními znaky právnických osob a v širším smyslu, jež se zabývá vedlejšími znaky právnických osob.

Práce v jednom z obsažených dílčích výstupů prokazuje, že ač jsou právnické osoby osobami neživými, žijí svým životem (dostávají se mimo rámec předvídaného jednání), který je nutno sledovat, zkoumat a poznatky vyhodnocovat a v případě nutnosti přijímat opatření. Projevem negativní „životaschopnosti“ právnických osob je jejich schopnost jednat společensky nežádoucím způsobem, který zákonodárce, jako jejich normativní tvůrce nepředvídal. I když se tedy při právně teoretickém vývoji koncepce právnické osoby neuvažovalo o její trestní odpovědnosti, realita posledních desetiletí jasně ukázala, že mnohá jednání právnických osob lze označit za kriminální, mající tak intenzivní negativní dopad na společnost a její hodnoty, že politicko-právní požadavek na zavedení trestní odpovědnosti právnických osob našel svou legislativní odezvu, i když stojí na vratkých právně teoretických základech - je zásahem do ustáleného systému trestní odpovědnosti. Trestní odpovědnost právnických osob ustupuje od zásady individuální (osobní) trestní odpovědnosti, staví na spoluexistenci odpovědnosti právnické osoby a zaviněné osobní odpovědnosti - na kumulaci odpovědnosti fyzické i právnické osoby za čin spáchaný na stejném skutkovém základě. Obtížnost problematiky trestní odpovědnosti právnických osob spočívá mimo jiné v tom, že jde o otázku relativně novou, protože trestní odpovědnost právnických osob byla uvedena do života kontinentálního práva ve větší míře teprve s příchodem nového tisíciletí a s jejím fungováním dosud chybí potřebné zkušenosti. Navíc v oblasti trestní odpovědnosti právnických osob se střetávají dvě roviny zájmů, a to preventivní působení trestního práva a liberální zásady tržního systému. Trestní odpovědnosti právnických osob, která nemá v kontinentální Evropě tradici, klade zvýšené nároky na fungování právnických osob, jednak pokud jde o personální substrát těchto subjektů, tak i systém kontroly zaměstnanců, či informovanost o dění v těchto subjektech z hlediska možného přechodu trestní odpovědnosti na právní nástupce právnických osob. Při řízení právnických osob, společenství vlastníků nevyjímaje, je třeba nově přihlížet nejen k možnému trestnímu postihu osob jednajících za právnické osoby, ale též právnických osob jako takových, když možné trestní sankce budou vždy poměrně závažným zásahem do jejich fungování, nebudou-li mít za následek přímo jejich zánik.

Práce identifikuje změny právně teoretických koncepcí, ke kterým došlo v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva, a jež se týkají hlavních předmětů zkoumání této práce, tedy právnických osob, společenství vlastníků a s ním souvisejícího bytového spoluvlastnictví.

V oblasti právnických osob se jedná například o posun v uplatnění teorií právnických osob. Občanský zákoník 1964 prosazoval teorii fikce - prosazení jiné právnické osoby

judikatorní cestou bylo ojedinělé a v konečných důsledcích bylo překonáno legislativní cestou. Platný občanský zákoník představuje průnik teorie fikce a reality (existenci právnické osoby musí zákon uznat - takto uznaný organizovaný útvar nemá svéprávnost/zákon předpokládá existenci organizovaného útvaru před tím, než získá normativní podobu).

Dalším příkladem demonstrujícím výrazný právně teoretický posun je, že platný občanský zákoník vychází z koncepce, podle níž rozumové a volní projevy jsou neslučitelné s právnickou osobou a jsou vlastní jen fyzickým osobám. Právnická osoba tedy nemůže jednat sama za sebe a svéprávnost a deliktní způsobilost je výsledkem přičítání právně relevantního jednání fyzických osob, které jsou v určitém vztahu k právnické osobě na základě konstrukce zastoupení. Znamená to, že jednání orgánů právnické osoby není vlastním jednáním této osoby - nově jednají i členové statutárního orgánu, např. členové výboru společenství vlastníků toliko jako zástupci právnické osoby, jejich jednání má charakter zastoupení, nikoliv přímého jednání právnické osoby, jak tomu bylo podle dřívější právní úpravy (dále není přípustné, aby jediný člen byl sám orgánem právnické osoby). Autorka soudí, že odmítnutí svéprávnosti právnických osob a jednání za právnické osoby formou zastoupení neodráží výsledky vývoje konceptu právnických osob a je krokem zpět.

Existence společenství vlastníků je spjata s pojmem bytové spoluvlastnictví, dle dřívější právní úpravy s pojmem „bytové vlastnictví“. I tato koncepce včetně souvisejících pojmů (jako např. věc, jednotka, nemovitost) prošla vývojem a nevyhnula se v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva právně teoretickým změnám.

Dřívější právní úprava (dle zákona o vlastnictví bytů) vycházela z tzv. dualistické teorie ve spoluvlastnickém pojetí, tedy stavěla na principu dvou samostatných způsobilých předmětů vlastnického práva, kdy za hlavní předmět byl považován dům a za vedlejší předmět byt, jako reálně neoddělitelná část domu, jak stvrdil Ústavní soud, oba předměty v rovině vlastnického práva tak, že se uznávalo spoluvlastnictví domu, jako prioritě předmětu vlastnictví, a k němu přistupovalo vlastnické právo k bytu. Obecná právní úprava akcesorického spoluvlastnictví⁶¹¹ v občanském zákoníku 1964 chyběla, a tak byla úprava tohoto institutu zastoupena jen v zákoně o vlastnictví bytů.

⁶¹¹ Podle ust. § 3 odst. 1 BytZ nebylo možno pro právní vztahy vlastnictví jednotek použít úpravu podílového spoluvlastnictví obsaženou v ust. § 137 a násl. ObčZ 1964.

Ustanovení občanského zákoníku 1964 respektovala skutečnost, že byt nebyl fakticky reálně oddělitelnou částí domu, a proto nebylo možné jeho nabývání do vlastnictví jako věci automaticky bez dalšího, nýbrž pouze tehdy, byly-li splněny podmínky stanovené zvláštním zákonem, byt byl byt považován za způsobilý předmět občanskoprávních (zejména závazkových) vztahů (srov. ust. § 118 odst. 2 ObčZ 1964). Z tohoto důvodu bylo do občanského zákoníku 1964 doplněno ust. § 125, které vytvořilo předpoklady pro vznik vlastnictví k bytům tím, že odkazovalo na právní úpravu obsaženou ve zvláštním zákoně - zákoně o vlastnictví bytů, aniž by se však vymezil předmět tohoto vlastnictví.

Absence základní úpravy vlastnictví jednotek v občanském zákoníku 1964 následně vyvolávala matoucí dojem, že byt jako předmět závazkových vztahů nebo některých věcných práv podle občanského zákoníku 1964, byl totožný s předmětem vlastnických vztahů podle zákona o vlastnictví bytů. Tak tomu ovšem nebylo. Předmětem vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů nebyl byt v rozsahu předmětu vztahů podle občanského zákoníku 1964, ale jednotka, tak jak ji vymezoval zákon o vlastnictví bytů.⁶¹² Vztahy k jednotce se pouze řídily ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkaly nemovitostí - tím ovšem nebylo řečeno, že by jednotka byla považována za nemovitost.⁶¹³

Byť se uplatňoval princip vazby vlastnictví stavby a vlastnictví pozemku, neznamenalo to, že by se stavba stávala součástí pozemku - že by se jednotka stávala součástí spoluvlastnického podílu na pozemku, naopak ideální spoluvlastnický podíl se stává neoddělitelnou součástí jednotky, neboť občanský zákoník 1964 stanovil, že stavba není součástí pozemku, neboť nestavěl na superficiální zásadě, jak je obecně známo.

Musela uplynout doba více než dvou generací, než rekonstrukce soukromého práva přinesla zcela diskontinuitní změnu – znovuzavedení superficiální zásady.

Platí-li, že každé pravidlo má výjimku, pak je jí právě bytové spoluvlastnictví, které vedle práva stavby představuje výjimku ze superficiální zásady, neboť ta je v principu s bytovým spoluvlastnictvím neslučitelná. V důsledku zavedení této zásady se ztrácí samostatnost stavby - stavba se stává součástí pozemku. Podle platné právní úpravy bude

⁶¹² Za jednotku zákon o vlastnictví bytů považoval byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu (srov. ust. § 2 písm. h) BytZ).

zpravidla dům rozdělený na jednotky součástí pozemku jako stavba zřízená na pozemku, a dům spolu s pozemkem budou tvořit nemovitou věc, kterou má na mysli ust. § 1158 OZ. Pouze ve výjimečných případech dům součástí pozemku nebude, např. bude součástí práva stavby; také s ohledem na dřívější právní úpravu si řada domů uchová charakter nemovité věci s ohledem na ust. § 3055 OZ.

Platný občanský zákoník dále přinesl rozšířené pojetí věci v právním smyslu, neboť za věc považuje vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí a oproti dřívější právní úpravě rozšiřuje katalog věcí, když vedle věcí hmotných označuje i věci nehmotné, jimiž mohou být práva a jiné věci bez hmotné podstaty (ust. § 489 a § 496 OZ). Z tohoto ohledu je zásadní změnou, že jednotka je prohlášena za samostatnou věc, a to věc nemovitou, v souladu s touto novou koncepcí věcí.

Platná právní úprava zařazuje do vlastnictví k jednotce všechna práva patřící vlastníkovu jednotky (vedle vlastnického práva k jednotce i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a společné užívací právo, příp. spoluvlastnictví k pozemku).⁶¹⁴ Jednotka je tedy považována za jediný vlastnický objekt (podle bytového zákona jimi byly byt, společné části domu a pozemek). Bytové spoluvlastnictví k nemovité věci je pak ve své celistvosti souhrnem všech jednotek (v domě).

V souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím se opět otevřela otázka přípustnosti reálné dělitelnosti domu, resp. pozemku, protože ten je, za situace, kdy dojde k totožnosti vlastníka pozemku a stavby,⁶¹⁵ jedinou věcí v právním smyslu.

Podle autorčina mínění představuje nová koncepce bytového spoluvlastnictví, skrze něž je jedinci umožněno vlastnit reálně vymezenou část domu k bytovým účelům, efektivní legislativní nástroj, jímž stát umožňuje jedincům uspokojovat jejich bytové potřeby a naplňovat právo vlastnit majetek. A podotýká, že zájem státu na uspokojování potřeby bydlení každého jedince je mimořádný, což demonstruje i prolomení superficiální zásady.

Co se týče společenství vlastníků, byla předznamenávanou, očekávanou a vítanou změna procesu jeho konstituování. Vznik společenství vlastníků ze zákona podle dřívější právní

⁶¹⁵ Tuto otázku řeší přechodné ust. § 3058 OZ.

úpravy byl velmi kritizován. Autorka však zastává názor, že jakkoliv byl tento režim - vznik právnické osoby, navíc s povinným členstvím všech vlastníků jednotek v domě, ze zákona přísný a neobvyklý pro ustavení právnické osoby soukromého práva, plnil svůj účel a byl odůvodnitelný. Nové společenské a právní poměry po roce 1989 umožnily boom bytového vlastnictví, avšak povědomí vlastníků jednotek zejména o povinnostech, které bytové vlastnictví přináší, bylo nízké a negativní roli hrál i předchozí dobou pokřivený vztah jedince k čemukoliv, co bylo společné.

Platný občanský zákoník odstranil vznik společenství vlastníků ze zákona. Autorka však hodnotí změnu způsobu ustavení společenství vlastníků jako formální, neboť se sice jedná o změnu postupu a formy jednání, nikoliv ovšem cíle. Cílem předchozí právní úpravy bylo dosáhnout nuceného vzniku společenství vlastníků a stejný cíl sleduje i platná právní úprava a tohoto cíle i dosahuje, tedy se jedná spíše o změnu formální. U obou úprav je dán stejný cíl, ale různé metody k jeho dosažení, přičemž obě kombinují projev svobodné vůle a donucovací prostředky. Nutným předpokladem vzniku společenství vlastníků podle předchozí právní úpravy byla pluralita soukromoprávních jednání, která měl za následek nabytí vlastnictví jednotek. Ovšem vůle vlastníků jednotek směřující ke vzniku společenství vlastníků, byla právně nevýznamná, neboť společenství vlastníků vznikalo přímo ze zákona, byly-li splněny zákonné předpoklady. Dle platné právní úpravy společenství vlastníků jednotek již nevzniká ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním vzniklým ze soukromé vůle. Ustavení společenství vlastníků je skládá ze dvou fází - založení a vzniku, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře. Vznik společenství vlastníků je fakticky nucený, neboť je zachován staronový zákonný požadavek, podle kterého musí společenství vlastníků existovat tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, které jsou v rukou tří různých vlastníků. Nevyhoví-li se zákonnému příkazu, budou vlastníci jednotek donuceni k založení společenství jednak tím, že dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, jednak i tím, že se pro právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek méně výhodná, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků.

Autorka se v této práci mimo jiné zabývala odůvodnitelností povinného členství ve společenství vlastníků a našla ji v jednom z ústavních principů, že vlastnictví zavazuje⁶¹⁶. Bytové spoluvlastnictví koresponduje obvykle s vysokým počtem bytových spoluvlastníků v určitém domě, kterým je vlastní dobrovolný individuální zájem na uspokojování jejich bytových potřeb prostřednictvím vlastnictví reálně vymezené části domu; ovšem stejnou intenzitu zájmu lze obtížně očekávat i v souvislosti s nutným zlem bytového spoluvlastnictví, jež představuje správa toho, co je společné. Nelze brát jen výhody a opomíjet nevýhody. Bytové spoluvlastníci musí přijmout i odpovědnost za to, co je společné jako důsledek připuštění reálné dělitelnosti domu. Zákonodárce umožňuje vlastnit reálně vyčleněnou část domu a podmiňuje ji převzetím odpovědnosti za správu domu a pozemku, a to ve formě, která vynucuje sdružení vlastníků jednotek (z práva sdružovat se se stává ze zákonných důvodů povinnost). Navíc úkolem společenství vlastníků není jen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky, i když jen na základě a v rámci mandátu uděleného skrze vůli projevenou bytovými spoluvlastníky zákonem předvídaným způsobem.

V kontextu všeho výše uvedeného se autorce jeví omezení vlastnického resp. i spoluvlastnického práva v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím, spočívající v přenesení práv a povinností týkajících se správy domu a pozemku na společenství vlastníků, odůvodnitelným odklonem od paradigmatu ochrany vlastnictví a spoluvlastnictví, jež je zakotveno v našem právním řádu, neboť bez jistých zákonných omezení bytových spoluvlastníků si nelze bytové spoluvlastnictví v podstatě představit.

Lze tedy shrnout, že obsah kteréhokoliv spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti, které jsou obsahem individuálního vlastnictví a jsou modifikovány v důsledku plurality vlastníků a ne jinak tomu je i v případě bytového spoluvlastnictví. Práva jednotlivých vlastníků jednotek jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Specifikem bytového spoluvlastnictví je, že z podstaty věci je omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s částmi nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Nad to vlastnictví jednotky je spojeno s povinnou účastí ve společenství

⁶¹⁶ Srov. ust. čl. 11 odst. 3 věta první Listiny.

vlastníků a vlastníci jednotek mají práva i povinnost podílet se na procesu tvorby vůle této právnické osoby a musejí respektovat přijatá usnesení nejvyššího orgánu a z toho plynoucí způsob správy domu a pozemku.

Autorka dospěla na základě zkoumání vybraných zahraničních úprav dále k závěru, že nelze nalézt univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového spoluvlastnictví a zahraničních zkušeností - ideální univerzální model neexistuje. Průsečíkem zkoumaných zahraničních koncepcí je jejich společná snaha o seskupení vlastníků do útvarů; ty se však liší mírou organizovanosti. Lze se setkat jak s právními osobami, jejichž právní osobnost je upravena přímo v právním předpisu, stejně jako se společenstvími, jejichž právní osobnost nebyla explicitně vyjádřena a byla přiznána až na základě soudního rozhodnutí. Každá konkrétní právní úprava by měla hledat a jistě hledá optimální řešení podle jedinečných poměrů vlastních konkrétnímu právnímu prostředí. Autorka má za to, že v našem právním prostředí volba striktní koncepce zajištění správy společné věci, na jejímž základě jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci nemovité věci v jedné osobě právními nástroji nuceni k ustavení společenství vlastníků, je na místě a přes počáteční nesnáze se osvědčila.

Je zřejmé, že vlastníci jednotek jsou ve svém vlastnictví výrazně ovlivněni charakterem bytového spoluvlastnictví. Tento tvrzení prokazuje autorka v této práci rozbořením řady témat. Za připomenutí stojí problematika obrany přehlasovaného vlastníka jednotky proti rozhodnutí shromáždění. Ve vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění soudem se projevuje střet mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky a kolektivním zájmem společenství vlastníků na stabilitě jeho poměrů, neboť soud nemusí vyslovit neplatnost usnesení, byť jsou splněny podmínky osobní, časová, věcná a byť došlo k porušení právních předpisů nebo stanov, za předpokladu že jsou splněny podmínky pro aplikaci zásady přiměřenosti. Pro některé vlastníky jednotek je to skutečnost přijímaná s obtížemi, avšak platí, že vlastnictví zavazuje – v případě bytového spoluvlastnictví k podřízení se legitimně projevené vůli a oprávněným zájmům celku.

Pro společenství vlastníků je pojmové úzké provázání jeho členů se životem této korporace, což se projevovalo tím, že dřívější právní úprava připouštěla obsazení funkce člena statutárního orgánu jen členem společenství vlastníků, což byl sice dobrý zámysl, s ohledem na jeho účel, ale nepraktický. Platná právní úprava je v tomto liberálnější, neboť připouští, aby vedle člena tuto funkci vykonávala i třetí osoba – profesionál. Obě možnosti mají však svá úskalí. Na základě jejich rozboru dospěla autorka k doporučení, aby vlastníci jednotek hledali členy

statutárního orgánu primárně ve vlastních řadách a zachovali si tak lepší kontrolu nad správou vlastního majetku. Současně si však musí uvědomit, že výkon této funkce klade nároky jak na čas, tak i na odbornost a je spojen s riziky plynoucími z povinnosti vykonávat tuto funkci s péčí řádného hospodáře, jejíž porušení může mít následky jak v podobě objektivní odpovědnosti za porušení této povinnosti (jako povinnosti smluvní?!)⁶¹⁷ s možností liberace, tak i v podobě odpovědnosti trestní. Pro svou náročnost by výkon této funkce, není-li svěřen profesionálovi, jako třetí osobě, měl být svěřován vlastníkům jednotek, kteří mají nejen vůli ji zastávat, ale disponují i přiměřenou odborností a s ohledem na míru odpovědnosti, která plyne z této funkce, by za ni měla být poskytována dostatečná odměna.

Jelikož společenství vlastníků neexistuje izolovaně, ale je v širším pojetí členem množiny všech právnických osob a v užším pojetí členem množiny korporací, bylo předmětem zkoumání i jeho místo v tomto systému.

Jak již bylo zmíněno, společenství vlastníků bylo dříve upraveno v samostatném zákoně. Až v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva byla jeho úprava zařazena přímo do občanského zákoníku. Z hlediska systematického však jeho úprava nebyla začleněna pod právní úpravu právnických osob v části první občanského zákoníku do oddílu o korporacích po bok spolku. Jeho právní úprava je izolována – umístěna až do části třetí o absolutních majetkových právech, kde je „skryta“ až ve čtvrté úrovni v oddílu pátém o správě domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví. Z hlediska účelu, ke kterému se společenství vlastníků ustavuje, je toto zařazení odůvodnitelné. Na druhou stranu by bylo dle názoru autorky účelnější zařazení jeho úpravy do části první občanského zákoníku do oddílu o korporacích s tím, že v oddílu o správě domu a pozemku by na ni postačoval odkaz. Bylo by to systémové s ohledem na strukturu dílu o právnických osobách – od obecného ke konkrétnímu. Usnadnilo by to také orientaci v rozsáhlé materii občanského zákoníku hlavním adresátům normy, a to členům společenství vlastníků a lépe by to propojilo speciální právní úpravu společenství vlastníků, která není komplexní, s obecnými ustanoveními o právnických osobách, s ustanoveními o korporaci a spolku, neboť jsou to právě ustanovení o spolku, na jejichž přiměřené užití

⁶¹⁷ Blíže viz výklad v kapitole 4.5.1.

odkazuje zákonodárce, nevyplývá-li právní úprava z ustanovení o společenství vlastníků, případně ze stanov.

Autorka dále dospěla k závěru, že pojmovými znaky, které jsou pro společenství vlastníků určující a zcela specifické, které jej odlišují od spolku, obchodních společností a družstva, tedy od všech ostatních korporací, je nucený vznik a povinné členství. Společenství vlastníků by se dalo označit za „nevlastního“ člena rodiny korporací, neboť dobrovolnost celého procesu ustavení korporace a dobrovolné členství, jsou pojmové znaky korporací, které u společenství vlastníků až na výjimečné případy absentují.

Autorčiny závěry také potvrzují, že společenství vlastníků je korporací sui generis a svědčí o tom, že společenství vlastníků lze považovat spíše za podmnožinu množiny korporací vedle spolku a obchodních korporací než za konkretizovanou podobu spolku. Společenství vlastníků sice naplňuje všechny pojmové znaky korporací (členská základna, organizační struktura, separace majetku člena a korporace, účel), avšak znak dobrovolného založení a dobrovolného členství jen zanedbatelně. Ručení člena společenství vlastníků za jeho dluhy jej vzdaluje od postavení člena ve spolku, který neručí a naopak jej přibližuje postavení společníka v osobních obchodních společnostech. Společenství vlastníků a spolku je společný neziskový účel. Nemožnost podnikat bez dalšího jej však vzdaluje nejen od obchodních korporací, ale i od spolku.

Lze shrnout, že rekonstrukce soukromého práva byla revolucí. Zasáhla nejen nově se rodící právní vztahy, ale i ty již existující.

Znovuzavedení superficiální zásady si vynutilo dočasný stav, kdy jsou známy dva vlastnické režimy k pozemkům a stavbám.

Důsledkem přijetí platné právní úpravy je také stav, v němž vedle sebe existují jednotky dvojího druhu (jednotky vymezené podle dvou různých právních předpisů). Významnou roli při aplikaci staré či nové právní úpravy na právní vztahy k jednotkám dvojího druhu hraje ust. § 3063, které zabraňuje existenci dvou druhů jednotek v jednom domě a chrání nabytá práva vlastníků. Výklad tohoto ustanovení se ustálil v tom smyslu, že na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností nového občanského zákoníku dopadá i po jeho účinnosti nadále zákon o vlastnictví bytů - co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva k jednotce a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce se již bude řídit novou právní úpravou.

Právnícké osoby vzniklé podle dosavadních právních předpisů se ode dne účinnosti platného občanského zákoníku ocitly v různém postavení. Kontinuitu všech existujících právníckých osob, společenství vlastníků nevyjímaje, zajistil platný občanský zákoník prostřednictvím pravidel obsažených v propracované úpravě přechodných ustanovení. Právní povaha společenství vlastníků se řídí ustanoveními platného občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti,⁶¹⁸ tedy platným občanským zákoníkem se řídí nejen společenství vlastníků vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013.⁶¹⁹

Platná právní úprava znamená odklon od dřívější právní úpravy a jí zavedených a praxí vžitých principů dělení právníckých osob; zavedla nové formy a pojmy, přinesla systémové i obsahové změny; rozdělila právnícké osoby na korporace a na fundace; v rámci korporací pak dále upravila spolek, v rámci fundací upravila nadaci, nadační fond a ústav.

Platný občanský zákoník zrušil nejen občanský zákoník 1964 a s ním i úpravu zájmového sdružení právníckých osob jako jediného zástupce skupiny sdružení fyzických nebo právníckých osob upraveného přímo v tomto zákoně, ale i řadu speciálních zákonů, na jejichž základě byli upraveni jak další zástupci této formy právnícké osoby - sdružení fyzických nebo právníckých osob, tak i zástupci účelových sdružení majetku a jiných subjektů, o kterých to stanovil zvláštní zákon. Muselo dojít k přerodu řady právníckých osob, jiné „dožijí“ podle právních předpisů, podle nichž byly ustaveny.

Mezi zrušené právní předpisy patřil i zákon o vlastnictví (spolu s ním i nařízení vlády o vzorových stanovách) bytů upravující společenství vlastníků a bytové vlastnictví. Právní úprava společenství vlastníků a tzv. bytového spoluvlastnictví je zařazena přímo do platného občanského zákoníku, což lze jednoznačně kvitovat. Jedná se o právní úpravu v některých ohledech velmi obecnou, což je vzhledem k jejímu zařazení do obecného kodexu pochopitelné

⁶¹⁸ Ust. § 3041 odst. 1 OZ.

⁶¹⁹ Na tato společenství vlastníků se vztahovala úprava obsažená v přechodném ust. § 3041 OZ, tedy i povinnost přizpůsobit stanovy do 31. 12. 2016 a doručit je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků, neboť ustanovení stanov společenství vlastníků, která odporovala donucujícím ustanovením nového občanského zákoníku, pozbyla závaznosti dnem 1. 1. 2014. Podle výkladového stanoviska č. 10 KANCL mohou tato společenství vlastníků i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nadále vycházet ze vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., neboť tyto vzorové stanovy⁶¹⁹ se staly součástí vnitřních právních poměrů těchto společenství vlastníků.⁶¹⁹

a správné, tedy podrobnější úprava některých otázek vychází z podzákoných právních předpisů.

Zákon o vlastnictví bytů byl předmětem časté kritiky z důvodu systémových a věcných chyb. Platná právní úprava měla ambice chyby odstranit. Dle názoru autorky se to podařilo dílčím způsobem. Změn bylo mnoho, většina byla identifikována v kapitole čtvrté a páté, některé případy byly pro názornost uvedeny i na předchozích řádcích. Jako příklady pozitivních změn lze připomenout zařazení úpravy stanov přímo do ustanovení o společenství vlastníků; snížení hlasů nutných k přijetí rozhodnutí shromážděním; možnost hlasování per rollam; zastoupení člena shromáždění třetí osobou; zastoupení člena výboru jiným jeho členem pro jednotlivý případ; možnost změny prohlášení vlastníky jednotek. Platný občanský zákoník také přinesl změnu, po které se v praxi dlouho volalo - připustil, aby členem voleného orgánu, tedy i statutárního orgánu byl nejen vlastník, nýbrž i třetí osoba.

Výstupy této práce prokazují, že společenství vlastníků je plnohodnotným členem rodiny právnických osob. Byť vstoupilo do nově se formujících právních poměrů bytového spoluvlastnictví po roce 1989 překotně, bez dlouhého představování a svým způsobem i násilně (uvážíme-li jeho vznik ze zákona a povinné členství vlastníků jednotek v domě) díky úsilí všech zúčastněných, tedy zákonodárce, který více či méně reagoval na podněty vlastníků jednotek, společenství vlastníků a odborníků, jej lze označit za životaschopnou právnickou osobu. Společenství vlastníků je omezeno svým účelem - správou domu a pozemku a tento úkol plní nezastupitelným a funkčním způsobem. Výkon práv a povinností vlastníků jednotek by byl omezen, pokud by vlastníci jednotek realizovali svá práva a povinnosti jen smluvně prostřednictvím společenské smlouvy bez přítomnosti právnické osoby s právní osobností, anebo bez takové smlouvy jako podíloví spoluvlastníci. Vlastníci jednotek sdružení ve společenství vlastníků jsou totiž povinni řídit se nejen zákonem, ale i stanovami, zatímco podíloví spoluvlastníci žádnou povinnost k přijetí stanov určujících práva a povinnosti nemají.

Autorka si dovoluje tvrdit, že v právním povědomí již institut společenství vlastníků zdomácněl, osvědčil se a lze stěží uvažovat v našich právních poměrech o jiném funkčním modelu správy domu a pozemku v souvislosti s vyšším (zákonem daným) počtem vlastníků

jednotek v domě. Statistiky ukazují, že existuje více než 66 000 společenství vlastníků, což svědčí o jeho masovém uplatnění.⁶²⁰

Na druhou stranu autorka upozornila i na řadu nedostatků platné právní úpravy. Vyskytují se jak vady formální (v ustanoveních chybí „čárka“ nebo spojka oddělující slovní spojení), např. v ustanovení o formě stanov⁶²¹ nebo v ustanovení, které řeší postup, nevznikne-li společenství vlastníků v důsledku prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci,⁶²² tak vady systémové, např. u smlouvy o výstavbě je požadavek písemné formy vyjádřen explicitně, zatímco u prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci nikoliv a důvodová zpráva k tomu podává, že tento požadavek přeci plyne z obecných ustanovení o formě právních jednání.

Byť byl zákonodárce veden ušlechtilými pohnutkami, podařilo se mu zkomplikovat i zdánlivě nezkomplicovatelné přitom zásadní ustanovení o tom, kdy musí být společenství vlastníků založeno.⁶²³ Jistota, která panovala v tomto ohledu podle předchozí právní úpravy, se změnila zavedením platné právní úpravy v pochybnost a z ní pramenící (byť dočasnou) výkladovou nejednotnost.

Autorka sdílí jednoznačně názorový proud, který rekonstrukci soukromého práva přivítal. Její pozitivní vliv z hlediska komplexnosti uspořádání soukromoprávní úpravy a posílení právní kultury je neoddiskutovatelný. V důsledku mnohdy revolučních změn došlo i k přehodnocení teoretických paradigmat (konceptů). Stejně tak se objevily i nové, dosud nezkoumané aspekty právní úpravy. Autorka však zákonodárci vytýká ve zkoumané oblasti právní úpravy společenství vlastníků nedostatky v její sdělnosti a jednoznačnosti, když tyto charakteristiky považuje za stěžejní legitimní požadavky, které by měly být kladeny na tuto právní úpravu s ohledem na její adresáty - vlastníky jednotek, jako povinné konzumenty institutu společenství vlastníků, který je projevem ingerence do jejich práva vlastnit majetek a uspokojovat jejich bytové potřeby. Dále také vytýká těžkopádnost některých procesů a postupu, které jdou místy i na vrub jejich praktické využitelnosti (např. nucený prodej jednotky).

⁶²⁰ Viz statistické údaje v kapitole 5.9.

⁶²¹ Srov. ust. § 1200 odst. 3 OZ.

⁶²² Srov. ust. § 1166 odst. 2 druhá věta OZ.

⁶²³ Srov. ust. § 1198 a podrobný výklad viz podkapitola 4.3.2.3.

Jak je deklarováno výstupy této práce, byla většina nedostatků překlenuta výkladem.⁶²⁴ Autorka se však zamýšlí v tomto kontextu nad osobou průměrného vlastníka jednotky a nutně tak dochází k závěru, že nedisponuje potřebnými znalostmi a schopnostmi, aby ustanovení o společenství vlastníků (a nejen ta) byl schopen řádně vyložit. Zákonný text pro ně zůstává těžko proniknutelnou změtí pravidel. Vlastníci jednotek, co by pravidelní členové statutárního orgánu a co by (všichni) členové shromáždění, tak stále zůstávají odkázáni na pomoc profesionálů a samostudium.

Platná právní úprava není prosta nejasností a dává de lege ferenda prostor k pozitivním změnám, které by měly vést k zjednodušení způsobu schvalování změn prohlášení, jakožto jednoho z možných způsobů rozdělení dosavadní nemovité věci na jednotlivé jednotky; k explicitnímu stanovení možnosti přechodu závazků (úvěrů) souvisejících se správou domu a pozemku na společenství vlastníků; k zjednodušení schvalování stanov společenství vlastníků, k němuž by postačovat souhlas prosté většiny vlastníků jednotek; k posílení dobytosti pohledávky společenství vlastníků za vlastníkem jednotky jako dlužníkem; k vyloučení předkupního práva, je-li s jednotkou převáděn spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor aj.; k vyjasnění charakteru povinnosti vykonávat funkci člena statutárního orgánu společenství vlastníků s péčí řádného hospodáře.

Na závěr lze poznamenat, že počet společenství vlastníků bude utěšeně narůstat; byt boom bytové výstavby již lehce odezněl, bytová výstavba stále probíhá a za poslední tři roky vykazuje vyrovnaný stav.⁶²⁵ Proto by zákonodárce neměl být hluchý vůči volání po změnách a odůvodněné návrhy by měl reflektovat (připravovaná novela občanského zákoníku s úpravou některých ustanovení o společenství vlastníků počítá).⁶²⁶ Stát by neměl zapomenout, že legislativní nástroje slouží nejen k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení v rámci jeho tzv. bytové politiky, ale i k tomu, aby umožnil jedincům realizovat jejich právo vlastnit majetek a uspokojovat jejich bytové potřeby.

⁶²⁴ Velkou roli sehrála stanoviska KANCL.

⁶²⁵ Viz statistické údaje v podkapitole 5.9.

⁶²⁶ Blíže viz kapitola 5.8.

Seznam použitých zdrojů

Monografie a komentáře

ARISTOTELES. *Etika Nikomachova* (1253a).

BASSENGE, P. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 60. vydání. München: Palandt Verlag, C.H. Beck, 2001.

BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010.

BERAN, K. *Právnícké osoby veřejného práva*. Praha: Linde, 2006.

BLÁHA, A. I. *Jak se sociologicky dívat na život*. Brno: Typia, 1947.

BLAHO, P. VAŇKOVÁ, J. *Corpus iuris civilis - Digesta - Tomus I*. Bratislava: EuroKodex, 2008.

BOGUSZAK, J. a kol. *Teorie práva*. Praha: Eurolex Bohemia, 2001.

BOKR, J., SVATEK, J. *Základy logiky a argumentace pro zájemce o umělou inteligenci, filozofii, práva a učitelství*. Dobrá Voda u Pelhřimova: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2000.

COSTAGLIOLA, A., NACIARONE, L. *Compendio di Diritto civile (Istituzioni di diritto privato)*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli editore, 2011.

ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.

ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011.

ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009.

DOBBS, F. *The Italian Civil Code*. New York: Oceana Publication, 2003, Book I.

DOLIWA, A. *Prawo mieszkaniowe*. Komentarz. 3. wyd. Warszawa: C. H. Beck, 2006.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.*

Svazek (§ 1-487). Praha: Linde, 2008.

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.

- ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001.
- FIALA J. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, 1993.
- FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005.
- FOREJT, P., HABARTA, P., TREŠLOVÁ, L. *Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim s komentářem*. Praha: Linde, 2012.
- GARNETT, D. *Housing Finance*. London: The Chartered Institute of Housing, 2001.
- HÁCHA, E., HOETZEL, J., WEYR, F., LAŠTOVKA, K. *Slovník Československého práva veřejného*. Svazek IV. Brno: Polygrafia-R. M. Rohrer, 1938. Reprint Praha: Eurolex Bohemia, 2000, sv. IV.
- HAYEK, F. A. *Právo, zákonodárství a svoboda*. II. díl. Praha: ACADEMIA, 1991.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.
- HUNTER, W. A. *A Systematic and Historical Exposition of Roman Law*. London: Sweet and Maxwell Limited, 1903.
- HURDÍK, J.: *Právní postavení subjektů občanského práva (vybrané problémy)*. Brno: Masarykova univerzita, 1995.
- HURDÍK, J. *Právnícké osoby (Obecná právní charakteristika)*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2000.
- HURDÍK J. a kol.: *Úvod do soukromého práva*. 2. Vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2002.
- HURDÍK, J. *Právnícké osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003.
- HURDÍK, J. *Institucionální pilíře soukromého práva v dynamice vývoje společnosti*. Praha: C. H. Beck, 2007.
- HURDÍK, J. *Právnícké osoby a jejich typologie*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.
- HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné – obecná část*. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o., 2013.
- HURDÍK, J. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 1. Svazek (§ 1-487). Praha: Linde, 2008.
- CHEVALLIER, J., BACH, L. *Droit civil, edition Sirey*. Paris: 1989.
- JELÍNEK, J., HERCZEK, J. *Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim. Komentář s judikaturou*. Praha: Leges, 2012.

- KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013.
- KELSEN, H.: *General Theory of Law and State*. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press, 1945, Second reprinting 1999 as *The Lawbook Exchange*. New Jersey: Ltd. Union.
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995.
- KLÍMA, K. *Ústavní právo*. Praha: Victoria Publishing, 1995.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005.
- KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví*. Praha: C. H. Beck, 2008.
- KŘÍŽKOVSKÝ, L., ADAMOVÁ, K. *Dějiny myšlení o státě*. Praha: CODEX, 2000.
- KUHN, Z., BOBEK, M., POLČÁK, R. *Judikatura a právní argumentace*. Praha: Auditorium, 2016.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- LAZÁR, J. *Otázky kodifikácie súkromého práva*. Bratislava: IURA EDITION, 2006.
- LEWISCH, P. PARKER, J. *Strafbarkeit der juristischen Person?* Wien: Ludwig-Boltzmann-Institut für Gesetzgebungspraxis und Rechtsanwendung, 2001.
- LUBY, Š. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
- LUX, M. a kol. *Bydlení - věc veřejná*. Praha: Slon, 2002. s. 13.
- MADAR, Z. *Právnícký slovník. A - O*. Praha: Orbis, 1978.
- MACHIAVELLI, NICOLO. *Discorsi sopra la prima deca di Tito Livio* (Vlády a státy), 1520 a *Il principe* (Vladař), 1513.
- MÁLEK, A. *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1968.
- MALENOVSKÝ J. *Mezinárodní právo veřejné. Obecná část*. Brno: Masarykova univerzita, 1993.
- MELZER, F. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. Praha: C. H. Beck, 2010.

- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117.* Praha: Leges, 2013.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek IX. § 2894-3081.* Praha: Leges, 2018.
- MUSIL, J. *Sociologie bydlení.* Praha: Svoboda, 1971, s. 303.
- NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání.* Praha: C. H. Beck, 2011.
- PAVLÍČEK, V. a kol. *Ústavní právo a státověda. I. díl.* Praha: Linde, 1998.
- PAVLOV, V. G.: *Subjekt prestuplenija.* Sankt-Petěrburg: Juridičeskij centr Press, 2001.
- PETR, P. *Nové právo k povrchu.* Praha: C. H. Beck, 2016.
- POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika.* Praha: Ekopress, 2006.
- POLÁKOVÁ, O., PRŮŠA, L. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky.* Praha: VŠE, 1993.
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014.
- RONOVSKÁ, K. *Spolkové a nadační právo.* Brno: Masarykova univerzita, 2008.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku.* Praha: V. Linhart, 1935 (ASPI, 2002, přetištěné původní vydání).
- ROŽNOVSKÁ, K. *Soukromoprávní aspekty nadačního a spolkového práva v Česku, ve Švýcarsku a v Nizozemí.* Brno: Nakladatelství MU, 2004.
- SCHELLE, K. *Geschichte der Rechtsregelung des tschechischen Versicherungswesens.* Nordersted Germany: Grin Verlag, 2009.
- SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. vyd.* Praha: C. H. Beck, 2005.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2013.
- SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta.* Praha, 1909.
- SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi.* Praha: Leges, 2015.
- ŠÁMALA, P. a kol. *Trestní odpovědnost právnických osob. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. B. Beck, 2012.
- ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2013.

ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014.

TELEC, I. *Spolkové právo*. Praha: C. H. Beck, 1998.

TELEC, I. *Metodika výkladu právních předpisů*. Brno: Doplněk, 2001.

TILSCH, E., SVOBODA, E.: *Občanské právo (část všeobecná)*. Praha: Všehrd, 1925.

URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001.

VON RANDA, A. R. *Das österreichische Handelsrecht mit Einschenß des Genossenschaftsrechtes*. Wien: 1905.

WINKLER, G. *Die Rechtspersönlichkeit der Universitäten*. Wien: Springer-Verlag, 1988

Články

BÁRTA, J. K některým otázkám subjektivity a sukcese právnických osob v platném právu. *Právník*, 1995, č. 2.

BAUDYŠ, P. Právnická osoba, organizace a právní subjektivita. *Právní rádce* 1998, č. 3.

BERAN, K. Právní povaha univerzity. *Právník*, 2005, č. 3.

BORK, R. *Wider die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – eine resignierende Polemik*, dostupné na <https://www.zip-online.de/heft-28-2005/zip-2005-1205-wider-die-rechtsfaehigkeit-der-wohnungseigentuemergemeinschaft-eine-resignierende-polemik/>.

BUCK, G. H. The Zero Unit Condominium. *The Practical Real Estate Lawyer*, 1991, No. 1.

CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11.

CZERNIN, J. Majetková práva obročí, záduší a kostelů v minulosti a jejich transformace dnes. *Revue pro církevní právo*, 1997, č. 6.

- ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, č. 6.
- DĚDIČ, J. Nad zákonem o přeměnách aneb druhá „podařená“ dekodifikace obchodního zákoníku. *Právní rádce*, 2008.
- DITMAROVÁ, M. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6.
- DITMAROVÁ, M. Statutární orgán vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2010, No. 1, Vol. 5.
- DITMAROVÁ, M. Vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, č. 7.
- DITMAROVÁ, M. Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu. *Právní fórum*, 2012, č. 8.
- DITMAROVÁ, M. Typologie právnických osob a zařazení společenství vlastníků jednotek do jejich kategorií. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2012, No. 1, Vol. 7.
- DITMAROVÁ, M. Přechod pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky. *Rekodifikace a praxe*, 2013, č. 6.
- DITMAROVÁ, M. Úskalí procesní legitimace společenství vlastníků. Sborník recenzovaných příspěvků z mezinárodní konference *Bratislava legal forum 2018. Súdnicтво ako garant hodnôt demokratického a právneho štátu - Vplyv judikatúry ústavného súdu na interpretáciu noriem súkromného práva*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta, 2018.
- DITMAROVÁ, M. Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním vlastníků jednotek. Sborník recenzovaných příspěvků z mezinárodní konference Bratislava legal forum 2019. *Nezávislosť a etický rozmer výkonu súdnej moci – Subjekty občianskeho práva*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta, 2019.
- DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18.
- DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7.
- ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11.
- FIALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. Masarykova univerzita, 1994, č. 4.
- FIALA, J. Bytové vlastnictví v ČR. Brno: *Iuridica Brunensia*, 1995.
- FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4.

- FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.
- FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 2. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.
- FRELICHOVÁ, K. Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. *Aplikované právo*, 2007, č. 2.
- FRINTA, O., TEGEL, P. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, č. 14.
- GARFINKEL, M. The Uniform Condominium Act. *The Practical Lawyer*, 1982, vol. 28, no. 8.
- GVOZDEK, F. Zamyšlení nad novelou zákona o trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 11.
- HAVLAN, P.: Ještě ke státu jako právnické osobě, resp. jako subjektu vlastnického a jiných majetkových práv. *Právní rozhledy*, 1999, č. 9.
- HENDRYCH, D. Právnické osoby veřejného práva a občanský zákoník. In *Otázky rekodifikace soukromého práva: příspěvky učitelů Právnické fakulty Univerzity Karlovy*. Praha: Karolinum, 2003.
- HENDRYCH, D. Právnické osoby veřejného práva. *Správní právo*, 1996, č. 1.
- HURDÍK, J. Kogentnost a dispozitivnost ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách. Ke vzájemné použitelnosti ustanovení o nadacích a nadačních fondech. *Právní rozhledy*, 2014, č. 7.
- JELÍNEK, J. Trestní odpovědnost právnických osob jako předmět zkoumání. 2008. Článek byl zpracován v rámci vědeckovýzkumného záměru MSM 0021620804, *Proměny práva na počátku 3. tisíciletí - kořeny, východiska, perspektivy*.
- ILLEDITS, A., REICH-ROHRWIG, O. *Wohnrecht Kurzkommentar*. 2. vydání. Düsseldorf: LexisNexis ARD ORAC, 2015.
- JELÍNEK, J. K rozsahu kriminalizace jednání právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 9.
- JELÍNEK, J. K přechodu trestní odpovědnosti právnické osoby na právního nástupce. *Bulletin advokacie*, 2015, č. 5.
- JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad notam*, 1996, č. 6.
- KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11.

KRATOCHVÍL, V. Zákaz dvojího potrestání na pomezí trestní odpovědnosti právnických a fyzických osob. *Sborník příspěvků z 2. ročníku konference Dny Práva 2008*. Brno: Masarykova univerzita, 2008.

LATTENMAYER, W. BEHM, A. REICHL-BISCHOFF, B. *Musterverträge Wohnungseigentum*. Wien: LexisNexis ARD ORAC, 2008.

LEYSER, J. The Ownership of Flats - A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, vol. 7.

LUBY, Š. Systém osobného vlastníctví bytov v socialistických krajinách. *Právnik*, CIII, 1964.

MEIER, S. Gesamtschulden: *Entstehung und Regress in historischer und vergleichende*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2010.

MORIARTY, M. J. A Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, vol. 48.

NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12., no. 1.

NAWORSKI, M. J. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej. *Monitor Prawniczy*, 2002, č. 13.

PÁTEK, V. Trestní odpovědnost právnických osob za porušení daňových předpisů. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 1-2.

PETR, P. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada, In *Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference Cofola 2008*, Brno, 2008.

PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*, 2010, č. 6.

PŘÍKOPA, V. Problém procesní legitimace společenství vlastníků. *Právní prostor* [online]. 9. 7. 2015 ve smyslu doplnění autora ze dne 24. 11. 2015.

PŘIKRYL, I. Inspiraci hledíme v Evropě. *Právní rádce*, 2000, č. 1.

RADWAŃSKI, Z. Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali. *Studia Cywilistyczne*. 1968, č. 11.

SCHWARTZ, W. Condominium: A Hybrid Castle in the Sky. *Boston University Law Review*, 1964, Vol. 44, Issue 2.

SMITH, P. F. Condominium - Is English Commonhold in Difficulties? *Silesian Journal of Legal Studies*. Katowice: Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, 2011, vol. 3.

SPÁČIL, J. Osobní vlastníctví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3.

STIEBER, M. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právnik*, 1926, sešit III.

- STUNA, S., ŠVESTKA, J. Několik úvah nad státem jako právnickou osobou, zejména nad právní subjektivitou státních orgánů. *Právní rozhledy*, 1999, č. 6.
- STUNA, S., ŠVESTKA, J. Proč a kdy je stát právnickou osobou, jakož i o právnické osobě vůbec. *Právní rozhledy*, 2007, č. 14.
- ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonnost*, 1966, č. 1.
- ŠVAMBERG, G., ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha: Palásek a Kraus, 1946.
- TIBITANZLOVÁ, A. Sankcionování právnických osob a praxe českých trestních soudů. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 10.
- TRČKOVÁ, S., CELLAR, M. Stanovy společenství vlastníků jednotek - změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*, 2014.
- TSCHANNEN, P. Gesetzmässigkeit der verwaltung. In *Sborník semináře veřejného práva, Právní stát - současnost a budoucnost*. Praha: Právnická fakulta UK Praha a Právnická fakulta Univerzity v Bernu, 1998.
- VIDRNA, J. Dvě poznámky k trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 10.
- VIDRNA, J. Masakr firem se zatím nekoná. *Komora.cz*, 2013, č. 7-8, str. 37. Dostupné z: www.akdpp.cz.
- VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, č. 10.
- VOLŽENKIN, B. V. Op. Cit. s. 25-26. PAVLOV, V. G.: Subjekt prestuplenija. Sankt-Petěrburg: *Juridičeskij centr Press*, 2001.
- WEYR, F., O veřejnoprávní subjektivitě. In *Pocta k šedesátým narozeninám Dr. Emila Háchy*. Bratislava: Právnická fakulta univerzity Komenského v Bratislavě, 1932.
- ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prosto v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7- 8.
- ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7-8.

Sborníky

Pocta k šedesátým narozeninám Dr. Emila Háchy. Bratislava: Právnická fakulta univerzity Komenského v Bratislavě, 1932.

Sborník semináře veřejného práva, Právní stát - současnost a budoucnost. Praha: Právnická fakulta UK Praha a Právnická fakulta Univerzity v Bernu, 1998.

Otázky rekodifikace soukromého práva: příspěvky učitelů Právnické fakulty Univerzity Karlovy. Praha: Karolinum, 2003.

Sborník příspěvků z 2. ročníku konference Dny Práva 2008. Brno: Masarykova univerzita, 2008.

Právní předpisy

Císařský patent č. 946/1811 sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících.

Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu).

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 109/1964, hospodářský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 76/1978 Sb., o školských zařízeních, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 42/1980 Sb., o hospodářských stycích se zahraničím, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 29/1984 Sb., o soustavě základních škol, středních škol a vyšších odborných škol (školský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon).

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 360/2004 Sb., o evropském hospodářském zájmovém sdružení, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 627/2004 Sb., o evropské společnosti, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících.

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Usnesení vlády ČR č. 673 ze dne 27. 7. 2016 o Koncepti bytové politiky ČR do roku 2020 (revidované).

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek.

Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), BGBl. Nr. 13/1951.

Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975), BGBl. Nr. 417/1975.

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002.

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006), BGBl. I Nr. 124/2006.

Zákon č. 182/1993, Z.z., o vlastnictve bytov.

Ustawa o własności lokali. Dz. U. Nr 85.

Soudní rozhodnutí

Civilní rozhodnutí č. 7036 Vážného sbírky.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 11. 1993, spis. zn. II. ÚS 75/93.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 9. 10. 1996, č. 280/1996 Sb.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. 12. 1998, spis. zn. I. ÚS 41/98.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21. 6. 2000, č. 231/2000 Sb.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 4. 3. 2004, spis. zn. III. ÚS 495/02.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. 3. 2005, spis. zn. I. ÚS 646/04.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 4. 2006, spis. zn. I. ÚS 182/05.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, spis. zn. Pl. ÚS 78/2006.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 6. 1995, spis. zn. II. ÚS 86/95.

Usnesení Ústavního soud ČR ze dne 27. 1. 2009, spis. zn. I. ÚS 60/09.

Usnesení Ústavního soud ČR ze dne 4. 8. 2014, spis. zn. IV. ÚS 1746/14.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 9. 9. 2015, spis. zn. IV. ÚS 1459/15.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 27. 3. 2017, spis. zn. II. ÚS 3352/16

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 5. 2017, spis. zn. II. ÚS 1066/17.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 9. 1953, spis. zn. (Rc) Cz 236/53.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 12. 1984, spis. zn. Cpj 51/84.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1997, spis. zn. 1 Odon 88/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 1998, spis. zn. 29 Cdo 269/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 10. 1999, spis. zn. 33 Cdo 1074/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2004, spis. zn. 28 Cdo 2381/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2005, spis. zn. 32 Odo 1224/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 8. 2007, spis. zn. 28 Cdo 2618/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 7. 2010, spis. zn. 22 Cdo 5330/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3281/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2011, spis. zn. 22 Cdo 1423/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3706/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 4. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3630/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 12. 2012, spis. zn. 28 Cdo 728/2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 4. 2018, spis. zn. 26 Cdo 781/2018.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 2007, spis. zn. 32 Cdo 1389/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2008, spis. zn. 28 Cdo 3246/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 536/2008.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2012, spis. zn. 29 Cdo 874/2011.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 3. 2014, spis. zn. 26 Cdo 421/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 4. 2014, spis. zn. 26 Cdo 624/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 2014, spis. zn. 29 Cdo 653/2012.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2014, spis. zn. 8 Tdo 1135/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2016, spis. zn. 33 Cdo 1153/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2016, spis. zn. 33 Cdo 3185/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2016, spis. zn. 26 Cdo 2360/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2016, spis. zn. 26 Cdo 3645/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, spis. zn. 26 Cdo 2657/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 8. 2017, spis. zn. 26 Cdo 1053/2017.

Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 1998, spis. zn. Cpjn 68/97 uveřejněný pod č. 32 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2006, spis. zn. 3 Ans 9/2005-114.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2007, spis. zn. 2 As 33/2007.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 9. 1993, spis. zn. 7 Cmo 33/92.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze spis. zn. 5 A 95/96.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 4. 1999, spis. zn. 5 A 121/97-22.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 1999, spis. zn. 6 A 95/96.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, spis. zn. 7 Cmo 297/2009.

Usnesení Vrchního soudu v Praze 27. 4. 1999, spis. zn. 5 A 121/97.

Usnesení Vrchní soud v Praze ze dne 15. 1. 2008, spis. zn. 7 Cmo 131/2007.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, spis. zn. 7 Cmo 67/2010.

Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. 2. 2011, spis. zn. 8 Cmo 374/2010.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, spis. zn. 7 Cmo 323/2011.

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, spis. zn. 33 Ca 44/98-10.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16. 5. 2002, spis. zn. 16 Ca 33/2001.

Rozsudek německého Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 25. 3. 2015, spis. zn. VIII ZR 243/13.

Usnesení německého Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 2. 6. 2005, spis. zn. V ZB 32/05.

Rozsudek rakouského Nejvyšší soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 29. 10. 2004, spis. zn. GZ 5 Ob 88/04h.

Usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 2. 9. 2009, spis. zn. 1Ob163/03g.

Usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 15. 5. 2018, spis. zn. OGH 5 Ob 16/18s.

Stanovisko rakouského Soudního správního dvora (Verwaltungsgerichtshof) ze dne 27. 1. 1998, spis. zn. 96/06/0182.

Stanovisko rakouského Soudního správního dvora (Verwaltungsgerichtshof) ze dne 20. 12. 2005, spis. zn. 2005/05/0330.

Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 10. 12. 2004, spis. zn. III CK 55/04.

Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 21. 12. 2007, spis. zn. III CZP 65/07.

Rozhodnutí Nejvyššího polského soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 26. 1. 2008, spis. zn. CSK 402/07.

Ostatní zdroje

Důvodová zpráva k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů (2010). Dostupné z: www.mmr.cz.

Návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011. Dostupné z: obcanskyzakonik.justice.cz.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná). Dostupná z www.mmr.cz.

Sdělení k účtování společenství vlastníků jednotek - právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb. *Finanční zpravodaj Ministerstva financí*, 11/2000.

První ucelená verze návrhu nového slovenského občanského zákoníku ze dne 16. 9. 2015. Dostupné z: www.najpravo.sk.

Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22. Dostupné z: www.cuzk.cz.

Výkladové stanovisko č. 5 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 1. 3. 2013 - k působnosti shromáždění vlastníků jednotek. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 10 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - vzorové stanovky SVJ po účinnosti OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 12 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k formě plné moci k zastoupení před orgánem právnické osoby a k rozhodování jediného společníka. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 16 (rozšířené) Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: www.mmr.cz.

ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Disertační práce. Plzeň: Západočeská univerzita, Právnická fakulta, 2011.

PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012.

Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha: MMR, 2012, s. 88 a násl. Dostupné z: www.mmr.cz.

Finanční zpravodaj Ministerstva financí, 11/2000.

Stanovisko ministra spravedlnosti Roberta Pelikána ze dne 23. 7. 2015, čj. MSP-657/2015-LO-SP/3. Dostupné z: www.justice.cz nebo www.seitlova.cz.

Sněmovní tisk 411. Dostupné z: www.psp.cz.

Summery in English

Housing is a highly topical and current issue nowadays. Somewhere to live is one of the basic social needs of each person and flat ownership can be regarded as an optimal way of its satisfaction. Debates and discussions on housing issue never end in any government.

In the Czech Republic the housing situation is very complicated. The supply of flats is influenced by local conditions and a situation varies in each town or region. In most situations it is true that the larger a town is the more job opportunities it has, the more expensive and less available accommodation is.

The flats are either state or private; private ones may be owned by individuals or legal entities. The term “other owners” is often used meaning individuals or legal entities (with the exception of municipalities and housing co-operatives). These owners may own family houses, blocks of flats, as well as individual flats.

Except a lease and sublease there are just two ways to satisfy a person`s need for housing: co-ownership of a flat and ownership of a house (pursuant to Act No. 89/2012 of the Collection of Laws, the Civil Code).

This thesis is focused on a legal entity managing a house and land which is inextricably linked with the unit (flat) co-ownership system called “condominium” (in countries of the Commonwealth is called “commonhold”) and also on its contextualization to the concept of legal entities.⁶²⁷ The focus is on situations; where the real property unit contains flat or commercial rooms in the house and therefore there exists also a system of collective co-ownership of house and land on which the house is built in some form (e. g. according the Czech legislation it is so called the flat co-ownership). The objective then is not to describe ownership of real estate in general; also flat possession through lease is out of the scope of this work.

Opposite to the condominium is the direct ownership of real estate. It is understood as a situation, where a person owns a dwelling (a detached house, semi-detached house, a terraced house) and also a plot a house is built on. The possession of a house can also be based on a right

⁶²⁷ The condominium system implies three categories: condominium with direct ownership, co-operative systems and limited company systems (excluded by our system of law).

to build which is considered as a property. In direct ownership the ownership or other property rights are fastened directly to a property without any additional organizational structures affecting it.

It is also possible for several persons to own a real estate (e. g. unit) together in co-ownership (which is considered the form of direct ownership). In co-ownership all co-owners have the same rights to a property and the enjoyment of a property belongs to all co-owners. In a case of co-ownership each co-owner owns a property in whole. The main rule is in absence of special agreement that the co-owners` shares are supposed equal. The decisions related to real estate require mostly decisions made by the majority in some forms, sometimes the consent of all co-owners; however, co-owners are able to handle their shares individually.

The condominium is a form of flat (or commercial rooms) possession, where co-ownership is organized through a legal structure dividing a real estate into private and common parts. The central concept is the unit subsuming a private part - always a flat or commercial rooms, sometimes plus a part of a building (and in some cases land) used exclusively by one owner, and also a share of common parts. The superficial principle is in effect therefore the house divided into units is as a rule component of land (a plot) on which a house is built.⁶²⁸ According to our legislation a condominium system is called flat co-ownership.

The common parts are land (a plot) on which a house is built, another utility plot connected with a house, areas in a house used by all owners or by some of them and parts of a house ensuring stability, resistance and protection of construction. Typically these are stairwells, elevators, corridors, gardens, access roads, the roof, floors, foundations, load-bearing walls and exterior walls. Each owner has a right of ownership and each owner can use and enjoy freely common areas (corridors, gardens) under the condition of not obstructing the rights of other owners.

Consequently an owner has direct ownership of a unit bind up with co-ownership of common parts of a property - one another cannot be separated in case of mortgage or transaction. The share of common parts as the part of a unit is the ratio of the floor of a certain

⁶²⁸ There are exceptions from this rule because the superficial principle was not in effect under the former legislation therefore under certain conditions a house divided into units can also be separate subject of ownership.

flat to the floor of all flats in a house. In our system a unit is considered as a real estate property and is the subject of registration.

As stated above flat co-ownership is connected with a legal entity managing a house and land which is called the Unit Owners Association (hereinafter “UOA”). An objective of this company is not to run a business and generate profit. Its only purpose is to manage a house and land. The UOA deals with matters in connection with building administration and it also collects payments from all owners for building maintenance, repairs and reconstruction of the building and advanced payments for services in connection with using a flat. Repairs of common parts of a building are covered with contributions for repairs and repairs in individual flats are paid by owners themselves.

The UOA has to be established in any cases when there are at least five units and at least three of them are owned by three different owners then it is founded by registration to the public register. Membership in the UOA is compulsory to all unit owners.

The owner of a unit is able to dispose with it individually. A unit in one's ownership may be bought and sold. A new owner automatically becomes a member of the UOA and thus assumes rights and obligations connected therewith.

The main reason for organising collectively owned properties into a legal entity is its organized decision-making structure. In this system, the right to decide on the use and alterations of a property is divided between owners and a collective or individual decision-making body. Typically, an owner has the right to make decisions concerning a private unit, whereas decisions concerning common parts and fundamental structures of a building as well as utilities are made by a decision-making body. The highest decision-making body is an assembly of all unit owners, where all owners have the right to vote and which makes the most far-reaching decisions concerning a property and its usage as well as rights of owners. Decisions are often made on majority basis, but in certain cases qualified majority or consent of all owners is required. Routine administration of commonhold may be issued to a committee or a chairman as a statutory body.

This thesis compares the former⁶²⁹ and current (valid)⁶³⁰ legislation of legal entities, the UOA and condominium as well. It deals with main characteristics and also specifics of these concepts. It indicates the deficiencies of the former legislation, observes and evaluates the changes in the current legislation; suggests the possible solutions where defects or imperfections are seen.

Understanding the processed topics is of importance not only for domestic market but also for the European integration. The key is to understand the rights and obligations attached to flat co-ownership, as well as have a stable flat co-ownership system and a legal protection of it as they affect our satisfaction of housing needs.

⁶²⁹ Act No. 40/1964 of the Collection of Laws, the Civil Code, as amended by subsequent regulations, Act No.72/1994 of the Collection of Laws, on Flat Ownership, as amended by subsequent regulations and Government Decree No. 322/2000 of the Collection of Laws, by means of which, model statutes of condominium are stipulated, as amended by subsequent regulations.

⁶³⁰ Act No. 80/2012 of the Collection of Laws, the Civil Code and related legislation.

Shrnutí v českém jazyce

Bytová problematika je velmi aktuální a živá. Potřeba někde bydlet, je jednou ze základních sociálních potřeb každého člověka a bytové vlastnictví lze považovat za optimální způsob jejího uspokojení. Bytová problematika je takzvaný "evergreen" jakékoliv vlády.

Bytová situace je v České republice složitá. Nabídka bytů je ovlivněna místními podmínkami a v každém městě či regionu je situace jiná. Obvykle platí, že čím je větší město a čím více nabízí pracovních příležitostí, tím dražší a méně dostupné je bydlení.

Byty jsou státní nebo soukromé; soukromé mohou být vlastněny fyzickými nebo právnickými osobami. V této souvislosti se často používá pojem "jiný vlastník" označující fyzickou nebo právnickou osobu (s výjimkou obcí a bytových družstev), jež mohou vlastnit rodinné domy, bytové domy, stejně jako jednotlivé byty.

S výjimkou nájmu a podnájmu existují jen dva způsoby, jak uspokojit bytovou potřebu: bytové spoluvlastnictví a vlastnictví domu (podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Tato práce je zaměřena na právnickou osobu spravující dům a pozemek, která je neoddělitelně spjata se systémem bytového spoluvlastnictví nazývaného "condominium" (v zemích Commonwealthu nazývaného "commonhold"), a také na její zasazení do kontextu konceptu právnických osob.⁶³¹ Zacíleno je na jednotku jako na nemovitou věc, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor v domě a tudíž je nutně spojena s nějakou formou vlastnictví společné věci (např. podle naší právní úpravy se jedná o bytové spoluvlastnictví). Cílem práce pak není popisovat vlastnictví nemovitostí obecně; také nájem bytu stojí mimo zájem této práce.

Opakem bytového spoluvlastnictví je přímé vlastnictví nemovitosti, tedy osoba vlastní obydli (samostatně stojící dům, dvojdomek, řadový dům) a také pozemek, na němž je dům postaven. Vlastnictví domu může být také spojeno s právem stavby, které je považováno za nemovitost. V přímém vlastnictví nejsou vlastnická práva omezována přidruženými organizačními strukturami, které by jej ovlivňovaly.

⁶³¹ Systém bytového spoluvlastnictví zahrnuje tři kategorie: přímé vlastnictví bytu ve spojení se spoluvlastnictvím společných částí, bytová družstva a společnosti s omezeným ručením, kde společník je vlastníkem společenského podílu, nikoliv bytu (tento způsob náš právní řád neumožňuje).

Je také možné, aby nemovitost (např. bytová jednotka) byla ve spoluvlastnictví více osob (což je forma přímého vlastnictví). Všichni vlastníci mají k věci stejné právo a požitek z ní patří všem spoluvlastníkům. V případě spoluvlastnictví každý spoluvlastník má právo k celé věci. Jako hlavní pravidlo platí, není-li dohodnuto jinak, že podíly všech spoluvlastníků jsou stejné. Rozhodnutí týkající se nemovitosti vyžadují obvykle většinové rozhodování v určité formě, někdy dokonce souhlas všech spoluvlastníků. Avšak se svým podílem disponuje každý spoluvlastník samostatně.

Bytové spoluvlastnictví je forma vlastnictví bytu (nebo nebytového prostoru), jež je umožněna díky reálnému rozdělení nemovitosti na soukromé a společné části. Ústředním pojmem je jednotka, která zahrnuje soukromou část - vždy byt nebo nebytový prostor, někdy i část domu (event. pozemku) užívanou výhradně jedním vlastníkem, a také podíl na společných částech. Jelikož platí superficiální zásada, pak platí, že dům rozdělený na jednotky je součástí pozemku, na kterém stojí.⁶³² Kondominium, tedy bytové vlastnictví se podle platné právní úpravy označuje jako bytové spoluvlastnictví.

Společnými částmi jsou pozemek, na kterém je dům postaven; jiný pozemek účelově spojený s domem; části domu užívané všemi vlastníky nebo některými z nich; části domu zajišťující jeho stabilitu, oporu a ochranu. Obvykle se jedná o schodiště, výtahy, chodby, zahrady, přístupové cesty, střechu, základy, nosné a vnější stěny. Každý vlastník může požívat a užívat svobodně společných prostor pod podmínkou, že nezasahuje nepřiměřeně do práv ostatních vlastníků.

Vlastník je tedy vlastníkem jednotky a spoluvlastníkem společných částí nemovité věci - jedno od druhého nelze oddělit. Podíl na společných částech jako součást jednotky je obvykle dán poměrem podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě. V našem systému se jednotky považují za nemovitosti a jsou předmětem registrace.

Jak je uvedeno výše bytové spoluvlastnictví je spojeno s existencí právnické osoby spravující dům a pozemek, jež se nazývá Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků"). Cílem společenství vlastníků není podnikání ani vytváření zisku. Jeho jediným účelem je zajišťovat správu domu a pozemku. Společenství vlastníků řeší

⁶³² Jelikož podle předchozí právní úpravy nebyla superficiální zásada aprobována, existují i domy rozdělené na jednotky, které jsou samostatnou nemovitou věcí a nejsou součástí pozemku, na kterém stojí.

záležitosti spojené se správou domu a pozemku a také shromažďuje platby od všech vlastníků jednotek na chod, opravy a rekonstrukce domu; dále také zálohové platby za služby spojené s užíváním bytu. Opravy společných částí domu jsou zahrnuty v příspěvcích na opravy a opravy v jednotlivých bytech hradí vlastníci jednotek sami.

Společenství vlastníků musí být založeno kdykoli existuje nejméně pět jednotek a nejméně tři z nich jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků a vzniká registrací do veřejného rejstříku. Členství ve společenství vlastníků je povinné pro všechny vlastníky jednotek.

Vlastník jednotky s ní může disponovat. Nový majitel jednotky se automaticky stává členem společenství vlastníků a tím přejímá i práva a povinnosti spojené se členstvím v této právnické osobě.

Hlavním důvodem pro zajišťování správy domu rozděleného na jednotky a pozemku skrze právnickou osobu je systém jejího rozhodování. Jedná se o systém, v němž právo rozhodovat je rozděleno mezi vlastníky jednotek a kolektivní nebo individuální statutární orgán. Vlastník jednotky má právo rozhodovat o vlastní jednotce, o společných záležitostech musí vlastníci rozhodovat společně. Nejvyšším orgánem je shromáždění všech vlastníků jednotek, kde všichni vlastníci mají právo volit, a který činí zásadní rozhodnutí týkající se společných částí a jejich využití, jakož i práv vlastníků jednotek. Často se rozhoduje na základě většinového hlasování, ale v určitých situacích je nutná kvalifikovaná většina nebo i souhlas všech vlastníků jednotek. Rozhodování o běžných záležitostech je svěřeno výboru nebo předsedovi jako statutárnímu orgánu.

Tato práce srovnává předchozí a aktuální (platnou) právní úpravu právnických osob, společenství vlastníků a bytového spoluvlastnictví. Všímá si hlavních znaků a také specifík těchto institutů. Označuje nedostatky předchozí právní úpravy, všímá si změn v platné právní úpravě a hodnotí je, navrhuje možná řešení, kde vidí nedostatky.

Pochopení předmětné problematiky je důležité nejen pro vnitřní trh, ale také pro realitní trh v rámci evropské integrace. Klíčové je rozumět právům a povinnostem spojeným s bytovým spoluvlastnictvím, stejně jako mít zajištěn stabilní systém bytového spoluvlastnictví a jeho právní ochranu, neboť to vše má vliv na uspokojování bytových potřeb.

Klíčová slova/Key Words

fyzická osoba	individual (natural person)
byt	flat
bytová jednotka	flat unit
bytové potřeby	housing needs
bytové spoluvlastnictví	flat co-ownership, condominium, commonhold
obydlí	dwelling
pozemek	plot of land
právnícká osoba	legal entity
předseda SVJ	chairman of the UOA
shromáždění vlastníků jednotek	assembly of unit owners
smlouva o výstavbě	construction contract
soukromé části	private parts
Společenství vlastníků jednotek	Unit Owners Association
společné části	common parts
spoluvlastník	co-owner
správa domu a pozemku	building and land management
stanovy	code of rules
statutární orgán	statutory body
superficiální zásada	superficial principle
věc nemovitá	real estate
veřejný rejstřík	public register
vlastnický podíl	ownership share
vlastnictví	ownership
vlastník	owner
výbor	committee
členský podíl	membership (investment) contribution
nebytový prostor	non-residential space
orgány SVJ	bodies of the UOA

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Autoreferát disertační práce

Název disertační práce: Společenství vlastníků jednotek

Autorka disertační práce: Mgr. Martina Ditmarová

**Školitel: doc. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D.,
PF ZČU v Plzni**

Olomouc 2019

Já, níže podepsaná Mgr. Martina Ditmarová, autorka autoreferátu disertační práce na téma „Společenství vlastníků jednotek“, který je literárním dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů dávám tímto jako subjekt údajů svůj souhlas ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů správci, kterým je

Univerzita Palackého v Olomouci, Křížkovského 8, Olomouc 771 47, Česká republika,

ke zpracování osobních údajů v rozsahu: jméno a příjmení v informačním systému, a to včetně zařazení do katalogů, a dále ke zpřístupnění jména a příjmení v katalozích v informačních systémech Univerzity Palackého, a to včetně neadresného zpřístupnění pomocí metod dálkového přístupu. Údaje mohou být takto zpřístupněny uživatelům služeb Univerzity Palackého. Realizaci zpřístupnění zajišťuje ke dni tohoto prohlášení vnitřní složka Univerzity Palackého, která se nazývá Knihovna UP.

Souhlas se poskytuje na dobu ochrany autorského díla dle zákona č. 121/2000 Sb.

V Olomouci dne 26. 6. 2019

.....

Mgr. Martina Ditmarová

Obsah

1.	Volba tématu – vymezení problematiky.....	283
2.	Cíle práce, její struktura a použitá metodologie.....	285
3.	Aktuální stav problematiky a teoretická východiska práce	292
4.	Popis vlastního řešení, původní výsledky a jejich uplatnění	296
5.	Zhodnocení výsledků pro vědní obor nebo praxi	311
6.	Seznam použitých zdrojů	312
7.	Seznam publikovaných prací.....	326
8.	Summery in English	328
9.	Společenství vlastníků v číslech	332

1. Volba tématu – vymezení problematiky

Sdružování je podstatou lidské společnosti. Již Aristoteles označil člověka jako tvora od přirozenosti společenského (zoón politikon) a konstatoval, že kdo nemůže žít ve společenství nebo je ve své soběstačnosti nepotřebuje, není částí obce, ale buď je divoké zvíře, nebo bůh.

Lidské sdružování vede k zespolečenštvování-jako základ společenského života je obecně uznáváno a je zakotveno jednak ústavním právem jako jeden ze základů pluralitní demokratické společnosti, jednak právem mezinárodním, z čehož je možné dovodit téměř univerzální platnost tohoto přístupu.

Sdružování je základotvorným prvkem společnosti. Tak jak se i společnost dále diferencuje, lze rozeznávat i různé podoby sdružování, které vedou k různým výstupům. Za možný výstup v tomto smyslu lze považovat i právnické osoby (i když u některých to platí více a u jiných méně). V jejich podobě slouží sdružování k výkonu širokého spektra činností a k dosahování různých cílů (ziskových, náboženských, politických, vzdělávacích).

Právnické osoby provázejí vývoj lidské společnosti od dob starověkého Říma. Co do četnosti forem a početního zastoupení ve společnosti však dosahují v novodobých dějinách nebývalého rozmachu. Lze je směle označit za fenomén organizace moderní společnosti. Fenomén, který je projevem ústavně zakotveného práva každého jedince - práva sdružovat se. Byli to právě jedinci, kteří se k dosažení určitého nejčastěji hospodářského či politického cíle (kterého by nejspíše nedosáhli, než dosáhli jako jedinci) začali spolu sdružovat a vytvářet faktické útvary, které postupně nabývaly společenské důležitosti a zajistily si své místo ve společnosti, neboť právo je reflektovalo a zakotvilo ve své liteře, ať už jako osobu fiktivní nebo reálnou. „V jednotě je síla“ platí dnes stejně jako včera - bez ohledu na oblibu tohoto hesla komunistickou propagandou.

Právnická osoba nabývá stále více reálných obrysů a zasahuje do reálného světa, do každodenního života. A právě proto, že právnické osoby ať už kladně či záporně ovlivňují život každého jedince, je důležité je znát a chápat jejich zákonitosti.

Disertační práce se zaměřuje na právnickou osobu soukromého práva, a to na společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“), která je celospolečenským fenoménem porevoluční doby, jež se masově dotýká základních práv jedinců, a to práva vlastnit majetek a práva na uspokojování bytových potřeb. Společenství vlastníků je úzce propojeno s existencí bytového spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví koresponduje obvykle

s vysokým počtem bytových spoluvlastníků v určitém domě, kterým je vlastní dobrovolný individuální zájem na uspokojení jejich bytových potřeb prostřednictvím vlastnictví reálně vymezené části domu; ovšem stejnou intenzitu zájmu lze obtížně očekávat i v souvislosti s nutným zlem bytového spoluvlastnictví, jež představuje správa toho, co je společné. Vlastnictví nekončí u vstupních dveří bytu. Naopak! Nelze brát jen výhody a opomíjet nevýhody. Bytoví spoluvlastníci musí přijmout i odpovědnost za to, co je společné jako důsledek připuštění reálné dělitelnosti domu. Zákonodárce umožňuje vlastnit reálně vyčleněnou část domu, což podmiňuje převzetím odpovědnosti za správu domu a pozemku a nuceným členstvím ve společenství vlastníků, jehož úkolem je nejen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky (i když jen na základě a v rámci mandátu uděleného skrze vůli projevenou bytovými spoluvlastníky zákonem předvídaným způsobem).

Právní úprava bytového spoluvlastnictví a s ním spjatá existence společenství vlastníků jsou výrazně ovlivňovány i neprávními faktory. Z hlediska ekonomického představuje bydlení jednu z nejnákladnější nezbytných investic každého jedince (např. vedle nákladů na dosažení vzdělání). Oblast bydlení má i významný rozměr podnikatelský; zasahuje do urbanistiky a architektury; je předmětem zkoumání behaviorální psychologie a sociologie bydlení. Problematiku bydlení lze považovat za celospolečensky naléhavou. Byt je, bez ohledu na typ vlastnictví, zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí i společenským statkem. Problematika bydlení představuje významnou složku společenských vztahů, na jejímž fungování musí mít a má zájem i stát (v podobě tzv. bytové politiky státu).

2. Cíle práce, její struktura a použitá metodologie

Cílem této práce je pojednat o speciální a v některých ohledech unikátní právnické osobě - společenství vlastníků jednotek a zasadit ji do kontextu institutu právnických osob, neboť do rodiny právnických osob patří a nelze ji vnímat izolovaně, jakož i do kontextu bytového spoluvlastnictví, s nímž je neodmyslitelně funkčně spjata. Cílem naopak není postihnout komplexně a vyčerpávajícím způsobem problematiku právní úpravy právnických osob a bytového spoluvlastnictví, ale zejména metodou deskripce a následné komparace podat ucelený přehled o právním zakotvení společenství vlastníků v našem právním řádu a o charakteru této právnické osoby *sui generis*.

Práce hledá východiska jak v právní úpravě právnických osob obecně, tak i v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, neboť členská základna společenství vlastníků se rekrutuje výlučně z vlastníků jednotek v domě. Vypořádává se se zavedením superficiální zásady, jež představuje klíčovou úlohu pro postavení jednotky, jako předmětu vlastnického práva a domu s jednotkami jako součásti nemovité věci. Věnuje se také související problematice přípustnosti děleného vlastnictví nemovitosti. Jednotlivá témata se pak setkávají v pojednání o společenství vlastníků, jako středobodu zájmu této práce; jako tématu s celospolečenským dopadem, když v současnosti existuje více než 66 000 společenství vlastníků a bytové spoluvlastnictví představuje druhou nejčastější formu vlastnictví ve smyslu uspokojování bytových potřeb jedinců, vedle vlastnictví rodinných domů (s byty).

Práce je vnitřně strukturovaná do pěti kapitol, úvodu a závěru (viz obsah). V souladu s požadavky na tento typ práce obsahuje i anglické resumé. Kapitoly na sebe obsahově navazují.

Hned úvodní kapitola představuje právněhistorický úvod do zkoumané problematiky. Zaměřuje se především na vývoj a chápání právnických osob a bytového vlastnictví v Evropě, přičemž je akcentována zejména situace v České republice, resp. předchozích státních útvarech na našem území a sleduje vývoj do přijetí zákona o vlastnictví bytů. Připojeny jsou i úvahy římskoprávní, které vytváří fundamentální základ pro další výklad.

V pořadí druhá kapitola se věnuje obecnému pojmu právnická osoba. Ač právnické osoby patří k tradičním pojmům právní dogmatiky od počátku 19. století, o to zajímavější je skutečnost, že přes prokazatelnou trvalou snahu je definovat, všeobjímající definici unikají, právě pro svou obecně platnou nedefinovatelnost. Proto práce v této kapitole zkoumá úskalí

definice právnické osoby na pozadí klasických i novodobých teorií právnických osob, hledá jejich význam a sleduje trendy současného vývoje tohoto institutu. Dále si všímá zakotvení právnických osob v našem právním řádu.

Ať už se nahlíží na problematiku právnických osob z hlediska obecné charakteristiky anebo jednotlivých typů těchto osob, lze označit její rozsah jako „bezbřehý“. Proto si třetí kapitola neklade a ani nemůže klást za cíl pojmout celostně problematiku právnických osob, nýbrž identifikuje třídící kritéria, podle nichž sestavuje typologii právnických osob v širším smyslu a následně zařazuje do jejích kategorií společenství vlastníků a definuje je na základě znaků právnické osoby, které označuje za vedlejší (ty, jež nejsou pojmové).

Čtvrtá kapitola usiluje o hlubší typologické poznání společenství vlastníků a o podrobnou analýzu jednotlivých existenčních fází společenství vlastníků, jakož i procesů a znaků, které je identifikují. Analyzuje právní úpravu obsaženou v platném občanském zákoníku, srovnává ji s předchozí právní úpravou a syntetizuje poznatky. Jednotlivá témata jsou zpracována od obecného ke konkrétnímu, od obecné úpravy právnických osob a korporací ke společenství vlastníků. Zasazuje právnické osoby do kontextu osob v právním smyslu (nepřehlíží ani existenci tzv. neosob); zabývá se aktivním i pasivním statusem právnické osoby; rozpracovává stěžejní procesy zahrnuté do její existence (založení, vznik, zrušení, zánik); zkoumá orgány právnické osoby a způsob jejího jednání. Opomenut nezůstal ani novější institut v našem právním řádu, a to trestní odpovědnost právnických osob. Za pomoci znaků, které jsou odvozeny z pravidel obsažených v ustanovení platného občanského zákoníku, tedy znaků, které zákonodárce považoval za nutné pro konstituování konkrétní právnické osoby (např. vznik a zánik, právní osobnost) identifikuje třídící kritéria, podle nichž sestavuje typologii právnických osob v užším smyslu a následně zařazuje do jejích kategorií společenství vlastníků a definuje je na základě znaků právnické osoby, které označuje za základní – pojmové. Usiluje o poznání koncepce právnických osob de lege lata ve dvou úrovních, a to na úrovni soukromoprávních právnických osob se zaměřením na korporace a na úrovni společenství vlastníků, jako jednoho z typů korporací, přičemž tato úroveň je dominantní. Zaměřuje se na existenci společenství vlastníků - od jeho založení až po zánik. Zkoumá jeho právní osobnost, svéprávnost, proces tvorby jeho vůle, jakož i jeho orgány a stanovy, co by zdroj nastavení všech existenčních procesů společenství vlastníků (se zaměřením na úpravu správy domu a pozemku jako účelu, který společenství vlastníků naplňuje). Poukazuje na problémy a hledá jejich řešení.

Stejně jako v předchozí kapitole má v závěrečné páté kapitole slovo analýza právní úpravy obsažené v platném občanském zákoníku, srovnání s předchozí právní úpravou a syntéza poznatků. Pozornost je zaměřena na ty znaky, které jsou pro společenství vlastníků jedinečné a činí z něj korporaci svého druhu. Pozornosti neuniknou specifika (např. nucený vznik, podle dřívější právní úpravy dokonce vznik ze zákona), kterými se společenství vlastníků vymyká z běžného rámce pravidel nastavených pro soukromoprávní korporace. Nejprve je společenství vlastníků zkoumáno z hlediska jeho účelu; jsou uvozena právně teoretická východiska; dále jsou zmíněny i neprávní faktory, se kterými problematika správy domu a pozemku souvisí. Pozornost je zaměřena i na zkoumání kondominiálního principu a na způsob jeho uplatnění v našem právním řádu a v právních řádech některých našich sousedů. Následně pomocí určení spojitostí a rozdílů mezi společenstvím vlastníků, spolkem, bytovým družstvem a obchodními korporacemi jako takovými, dochází k identifikaci postavení společenství vlastníků v systému právnických osob dle platné právní úpravy. Závěr kapitoly patří úvaze de lege ferenda a statistickým údajům, které dokládají, že společenství vlastníků nepředstavuje okrajový typ korporace, a že si právem zaslouží pozornost.

Disertační práce čítá 280 stran (z toho úvod, vlastní text práce a závěr činí 246 stran). Její součástí je seznam použitých zdrojů, shrnutí v anglickém jazyce a jeho český překlad, a také seznam klíčových slov v českém a anglickém jazyce a jako příloha č. 1 tabulka – přehled vybraných znaků korporací. Práce je vnitřně strukturována podle tohoto schématu:

Obsah.....	5
Použité zkratky.....	8
Úvod.....	9
1. Historický vývoj právnických osob a bytového spoluvlastnictví.....	19
1.1 Stručně k historii právnických osob od starověku po současnost.....	19
1.2 Historie bytového vlastnictví.....	22
1.2.1 Starověk a středověk.....	22
1.2.2 Novověk.....	25
1.2.3 20. století a poválečný vývoj v Evropě.....	27
1.2.4 První právní úprava v samostatném Československu.....	29
2. Obecný pojem právní osoba.....	31
2.1 Úskalí obecné definice právní osoby.....	32
2.2 Klasické a novodobé teorie právnických osob a jejich význam.....	35
2.3 Význam teorií právnických osob.....	38
2.4 Současné trendy vývoje právnických osob.....	38

3.	Typologie právnických osob v širším smyslu a definice společenství vlastníků dle vedlejších znaků právnické osoby upravených v občanském zákoníku.....	41
3.1	Právnické osoby podle míry vlivu státu na jejich vznik, změnu a zánik.....	41
3.2	Právnické osoby podle jejich faktického základu.....	46
3.3	Právnické osoby podle účelu dosažení zisku	49
3.4	Rozdělení právnických osob podle formy v občanském zákoníku 1964, v platném občanském zákoníku a v souvisejících právních předpisech.....	50
3.5	Zařazení společenství vlastníků do typologických kategorií v širším smyslu.....	53
4.	Typologie právnických osob v užším smyslu a definice společenství vlastníků dle základních znaků právnické osoby upravených v občanském zákoníku.....	57
4.1	Pojetí právnické osoby.....	58
4.2	Právní status právnické osoby.....	63
4.2.1	Pasivní status právnické osoby.....	63
4.2.2	Aktivní status právnické osoby.....	68
4.2.3	Útvar, který není osobou.....	70
4.2.4	Právní osobnost a svéprávnost společenství vlastníků.....	74
4.2.5	Procesní legitimace společenství vlastníků.....	76
4.3	Ustavení a vznik právnické osoby.....	84
4.3.1	Založení právnické osoby soukromého práva.....	88
4.3.2	Založení společenství vlastníků.....	90
4.3.2.1	Stanovy jako součást smlouvy o výstavbě.....	92
4.3.2.2	Stanovy jako součást prohlášení.....	93
4.3.2.3	Založení společenství vlastníků schválením stanov (ve formě veřejné listiny).....	96
4.3.2.4	Založení společenství vlastníků v domě, kde je méně než pět jednotek.....	100
4.3.3	Vznik právnické osoby soukromého práva.....	102
4.3.4	Vznik společenství vlastníků.....	108
4.3.4.1	Zápis do rejstříku společenství.....	109
4.3.4.2	Odložený vznik společenství vlastníků.....	111
4.4	Stanovy společenství vlastníků.....	113
4.4.1	Obsahové náležitosti stanov.....	115
4.4.2	Správa domu a pozemku.....	122
4.4.3	Přizpůsobení stanov platnému občanskému zákoníku.....	131
4.5	Orgány právnické osoby.....	133
4.5.1	Orgány společenství vlastníků.....	136
4.6	Jednání za právnickou osobu.....	143
4.6.1	Rozhodování společenství vlastníků.....	145
4.6.2	Hlasování na shromáždění vlastníků.....	153
4.6.3	Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním.....	158
4.6.3.1	Právní východiska a povaha nároku dle ust. § 1209 odst. 1 OZ.....	158
4.6.3.2	Kumulativní podmínky možnosti uplatnění postupu dle ust. § 1209 odst. 1 OZ.....	160
4.6.3.3	Aplikace zásady přiměřenosti.....	165
4.6.3.4	Poměr ust. § 1209 odst. 1 k ust. § 258 OZ.....	167
4.6.3.5	K ústavnosti limitované ochrany vlastníka jednotky.....	168
4.7	Zrušení a zánik právnické osoby soukromého práva.....	170

4.7.1	Zrušení bytového spoluvlastnictví.....	172
4.7.2	Zrušení a zánik společenství vlastníků.....	173
4.8	Trestní odpovědnost právnických osob.....	177
5.	Společenství vlastníků jednotek – znaky, které z něj činí právnickou osobu sui generis.....	188
5.1	Od právní úpravy bytového vlastnictví ve zvláštním zákoně, k právní úpravě bytového spoluvlastnictví v obecném kodexu.....	188
5.2	Bytové spoluvlastnictví - teoretická východiska včera a dnes.....	194
5.3	Nucený vznik a nucené členství.....	203
5.4	Způsob uplatnění kondominiálního principu v některých národních právních úpravách.....	210
5.5	Společenství vlastníků vs. spolek - spojitosti a rozdíly.....	220
5.6	Společenství vlastníků vs. bytové družstvo - stejný cíl, jiná metoda.....	225
5.7	Vzájemné postavení spolku, společenství vlastníků a obchodních korporací.....	227
5.8	Budoucí (možná) podoba platné právní úpravy.....	231
5.9	Společenství vlastníků v číslech.....	236
	Závěr.....	240
	Seznam použitých zdrojů.....	255
	Summary in English.....	272
	Shrnutí v českém jazyce.....	276
	Klíčová slova/Key Words.....	279
	Příloha č. 1 – tabulka přehled vybraných znaků korporací.....	280

Výrazně je v této práci zastoupena metoda právní komparatistiky, a to jak simultánní, tak historická; v případě simultánní komparatistiky se jedná zpravidla o komparatistiku platné a dřívější právní úpravy, v páté kapitole je zastoupena i komparatistika prvků jedné množiny a komparatistika s cizím prvkem. Srovnávací studie je vedena v duchu komparativní metody. Comparatem je právní úprava společenství vlastníků (potažmo bytového spoluvlastnictví) z pohledu de lege lata a comparandem právní úprava téhož podle zákona o vlastnictví bytů. Práce se snaží využít poznatků získaných metodou právní komparatistiky tak, aby byly přínosem pro dosažení jejich cílů a nenarušovaly její celkovou koncepci (snad až na některé subkapitoly, neobsahuje „klasickou“ komparativní část). Odlišnosti, jiná řešení, případně shodné momenty v platné a předchozí právní úpravě jsou čtenáři předkládány průběžně, tam kde jsou, dle přesvědčení autorky, na místě. Kde se to jeví účelné, jsou za pomoci syntézy poznatků činěny dílčí závěry.

Často se ke slovu dostává abstrakce, tedy odlučování nepodstatných znaků sledovaného jevu od jeho znaků podstatných, a to s cílem dosáhnout logické struktury práce, aby nevznikl

určitý vědecký chaos. Cílem je postihnout pouze nejpodstatnější znaky sledované problematiky a abstrahovat je od znaků méně důležitých.

Jednou z vůdčích metod zpracování této práce je dále analýza, jejímž předmětem je především současná právní úprava a v menší míře i předchozí právní úprava. V práci se také uplatnila opačná metoda k metodě analýzy, tj. syntéza; její využití v této práci je však ve srovnání s analýzou menší. Její použití našlo uplatnění zejména při zpracování třetí a čtvrté kapitoly této práce (když se autorka např. pokouší o definici právnické osoby i společenství vlastníků).

Autorka se průběžně (s výjimkou první kapitoly) snaží řešit problémové teoretické otázky, a to i za pomoci judikatury, je-li dostupná, když indukci ze zjištěných faktů lze dospět k obecným závěrům; nevyhýbá se ani dedukci, avšak přistupuje k ní obezřetně. Dlužno podotknout, že ne všechny otázky jsou uspokojivě vysvětleny a zůstávají tak otevřeny případné diskuzi.

S ohledem na to, že nezbytným prostředkem k dosažení cílů této práce bylo seznámení se se současnou právní úpravou sledovaného tématu, bylo nutné v práci pracovat také s interpretací práva. Při vypracování jednotlivých částí práce byly využity jak standardní metody interpretace práva, tak metody nadstandardní. Standardní metody výkladu jsou v práci převažující.

Nejčastěji je text jednotlivých ustanovení platného občanského zákoníku upravující instituty spadající do tématu práce vykládán pomocí jazykové metody interpretace (tedy gramaticko-sémantické analýzy); ve snaze získat relevantní poznatky nezůstává stranou ani metoda logického výkladu. Uplatnění našla i interpretace systematická, historická, teleologická a komparativní, když práce nevychází jen ze samotného textu zákona, ale pro dosahování a obhajování závěrů jsou v práci získávány poznatky i pomocí těchto nadstandardních metod interpretace, jimž je společná argumentace rozumem (smyslem, účelem) zákona.

V neposlední řadě je pak třeba připomenout, že k dosažení cílů předkládané práce slouží i některé poznatky obecné teorie definic.

Není ambicí této práce komentovat zákon o vlastnictví bytů a platný občanský zákoník a odpovídat na praktické otázky (např. výše úhrad do fondu oprav), nýbrž snahou je přinést čtenáři ucelenou teoretickou studii společenství vlastníků zasazenou do obecného kontextu

právnických osob a zviditelnit - dle autorky - klíčové momenty, které zásadně ovlivňují charakter společenství vlastníků, tedy i jeho kvalitu a postavení v rodině právnických osob.

Práce zachycuje právní stav ke dni 26. 6. 2019.

3. Aktuální stav problematiky a teoretická východiska práce

Vlastnictví bytů zde bylo i před rokem 1989, avšak spíše přežívalo, než žilo, natož že by se rozvíjelo, neboť nebylo formou vlastnictví, kterou by komunistický režim podporoval. Změna poměrů v roce 1989 umožnila dramatické změny ve vlastnické struktuře, a to v souvislosti s privatizací a restitucí velké části domovního, resp. bytového fondu; změna vlastnické struktury se dotýkala především bytových domů, a to na pozadí zákona o vlastnictví bytů, který bez mála dvacet let upravoval nejen právní vztahy k bytům jako věcem v právním smyslu, ale i správu domu a pozemku skrze společenství vlastníků (ruku v ruce se vzorovými stanovami upravenými v nařízení vlády), jež trpěl řadou systémových, ale i věcných chyb. Zákonodárce ve snaze zlepšit nežádoucí stav novelizoval řadu problematických ustanovení, ale i tato snaha nebyla dostatečná. Proto se opakovaně, leč bezúspěšně, připravovaly „velké“ novely, resp. zcela nová podoba zákona. Změna nastala až v souvislosti s rekodifikací soukromého práva, když byla právní úprava bytového spoluvlastnictví a správy domu a pozemku skrze společenství vlastníků zahrnuta (na poslední chvíli) přímo do platného občanského zákoníku.

Práce vychází z právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů, přibližuje její vývoj a zaznamenává změny od roku 1994 do zrušení tohoto zákona a jeho nahrazení platnou právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Upozorňuje na nedostatky předchozí právní úpravy, které vyústily k úvahám o přijetí platné (nové) právní úpravy. Seznamuje s úpravou bytového spoluvlastnictví, kterou přinesl platný občanský zákoník a podrobně rozpracovává platnou právní úpravu společenství vlastníků.

Důvod, proč práce vychází z právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů a přímo se nevěnuje platné právní úpravě, je ten, že s poukazem na nedostatky dřívější právní úpravy, výrazněji vynikne význam koncepce bytového spoluvlastnictví, jakož i změny týkající se společenství vlastníků.

Problematika bytového spoluvlastnictví je problematikou sledovanou a průběžně zpracovávanou, i když ne v takové míře, která je obvyklá u jiných institutů soukromého práva. V nabídce jsou jak praktické příručky, které slouží spíše laické veřejnosti, tak i komentáře k platnému občanskému zákoníku (pochopitelně i k již neplatnému zákonu o vlastnictví bytů) pro zájemce o hlubší seznámení se s problematikou. Přispívají také odborné články a judikatura. Monografie jsou ojedinělé. Lze čerpat ze zdařilého díla doc. JUDr. Tomáše

Dvořáka, Ph.D. S názvem Vlastnictví bytů a nebytových prostor vydaného v ASPI v roce 2007, jakož i z nadčasového díla prof. JUDr. Štefana Lubyho vydaného Vydavatelstvom Slovenskej akademie vied v Bratislavě již v roce 1971. Z poslední doby nelze přehlédnout monografii (slovy autorky příručky) JUDr. Pavly Sýkorové, Ph.D. s názvem Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi vydanou v Leges v roce 2015. Ještě menší pozornost, než které se těší problematika výše uvedená, zažívá problematika právnických osob obecně, byť nelze přehlédnout např. díla prof. JUDr. Jana Hurdíka DrSc. Společenství vlastníků jako mono téma je však zcela stranou zájmu.

Jedinečnost společenství vlastníků dále podtrhuje jak jeho členství v rodině právnických osob, tak i jeho spojení s tématem bytového spoluvlastnictví, a to i v kontextu cizích právních úprav (nic z toho nezůstane v této práci pomínuto). Byť problematika spoluvlastnictví bytů není závazně regulována na mezinárodní ani komunitární úrovni, vydal Výbor OSN pro lidská sídla v roce 2001 právně nezávazný Komplexní návrh směrnice týkající se kondominiálního vlastnictví bytů se zvláštním zřetelem k zemím střední a východní Evropy. Jedním z doporučení pro tvorbu národních právních úprav byl i požadavek existence právnické osoby, co by správce domu. Toto doporučení ctil zákon o vlastnictví bytů, stejně jako jej ctí i platný občanský zákoník v podobě společenství vlastníků, které je koncipováno jako právnická osoba s celou řadou specifíků - jako příklad na úvod lze zmínit nucený vznik a nucené členství vlastníků jednotek, byť se jedná o soukromoprávní korporaci.

Společenství vlastníků jako speciální právnická osoba (jakož i právnické osoby obecně) představuje autorčin dlouhodobý vědecký zájem,⁶³³ podpořený i zájmem pedagogickým. K tématu ji přivedla nejen jeho zajímavost a celospolečenská důležitost, ale i osobní zkušenost vlastníka jednotky a také profesní zkušenost. Myšlenku pojmout společenství vlastníků v kontextu institutu právnických osob obecně jí vnukl prof. JUDr. Ivo Telec CSc., vedoucí Katedry soukromého práva a civilního procesu Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci.

Co je právnická osoba? Jak ji definovat? Zdánlivě jednoduché otázky skrývající složité odpovědi. Pokusit se odpovědět na tyto otázky je však nutným předpokladem k tomu, aby byly

⁶³³ Viz níže kapitola 7: Seznam publikovaných prací.

položeny dobré základy pro budování této práce. Za účelem pochopení právnických osob je třeba vyhodnotit řadu faktorů, jakými jsou historická geneze, teoreticko-právní aspekty, postavení v právním řádu, typologie a charakteristické znaky, důvody vzniku, účel existence aj. Z těchto základů je následně budována koncepce společenství vlastníků jako jedinečné právnické osoby.

V souvislosti s extenzivně pojatým tématem práce je nutná dílčí konkretizace jejího zpracování. V posledních letech přinesla právní praxe spolu s teorií, řadu sporných otázek. Autorčinou ambicí je proto podání přehledné, i když jistě ne vyčerpávající právní analýzy, která má sloužit jako východisko pro zhodnocení aktuálního stavu a k dalším právním úvahám z pohledu *de lege ferenda*.

Základní pracovní hypotéza je založena na tom, že občanský zákoník nezjednodušil právní úpravu společenství vlastníků a nevyřešil řadu již dříve existujících a stále přetrvávajících problémů. V souladu s touto hlavní pracovní hypotézou byly následně vytyčeny další dílčí pracovní hypotézy:

- Společenství vlastníků je členem rodiny právnických osob a je žádoucí, aby právní úprava respektovala obecná pravidla existence právnických osob a případné speciality byly odůvodnitelné.
- Společenství vlastníků je členem rodiny korporací, některými svými znaky se však z této rodiny vymyká.
- Množina korporací obsahuje dvě podmnožiny, a to spolky a obchodní korporace. Možnou třetí podmnožinou jsou společenství vlastníků spíše, nežli typem spolku.
- Na výkon funkce člena statutárního orgánu jsou kladeny značné nároky s možnými dopady, které si vlastníci jednotek, z nichž se obvykle rekrutují, neuvědomují.
- Společenství vlastníků jednotek má povinnost vymáhat pohledávky za vlastníky jednotek, avšak právní instrumenty, které mu zákon poskytuje, jej znevýhodňují vůči jiným věřitelům.
- Stávající právní úprava dává *de lege ferenda* prostor k pozitivním změnám.

S ohledem na uvedené hypotézy je dle autorčina názoru nezbytné nalezení odpovědí na následující otázky:

- Jak lze pomocí typologie právnických osob definovat společenství vlastníků jednotek?

- Jak umožňuje bytové spoluvlastnictví, jako legislativní nástroj státu, jedincům uspokojovat jejich bytové potřeby?
- Jak se současná právní úprava dotýká práva na svobodu sdružování?
- Je změna způsobu ustavení společenství vlastníků významová nebo jen formální?
- Jak lze odůvodnit povinné členství vlastníků jednotek ve společenství vlastníků?
- Jak dalece se společenství vlastníků jednotek vymyká z rodiny korporací?
- Jak určit, zda společenství vlastníků tvoří samostatnou podmnožinu množiny korporací vedle spolku a obchodních korporací nebo zda je spíše konkretizovanou podobou spolku?
- Jaké jsou dopady výkonu funkce člena statutárního orgánu?
- Jaké jsou hranice procesní legitimaci společenství vlastníků, jsou-li nějaké?
- Jaký je univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového spoluvlastnictví a zahraničních zkušeností?
- Je správa domu a pozemku skrze společenství vlastníků efektivnějším řešením zajištění správy než správa bez vzniku společenství vlastníků?
- Jaké změny právní úpravy de lege ferenda lze doporučit?

4. Popis vlastního řešení, původní výsledky a jejich uplatnění

Cílem této práce bylo pojednat o speciální a v některých ohledech unikátní právnické osobě - společenství vlastníků jednotek a zasadit ji do kontextu institutu právnických osob, neboť do rodiny právnických osob patří a nelze ji vnímat izolovaně.

Myšlenka existence osoby neživé, uměle vytvořené lidmi k uspokojování jejich potřeb, která má práva a povinnosti, jakož i způsobilost k právnímu jednání, se rodila a vyvíjela postupně. Díky historickému kontextu bylo v této práci prokázáno, že tato myšlenka uzrála až do té míry, že se přeměnila v právní realitu a díky masovému uplatnění právnických osob zejména v posledních desetiletích jsou právnické osoby každodenní samozřejmostí a v životech nás všech zdomácněly.

Právnické osoby byly podrobeny právně teoretickému zkoumání. Autorka se přiklání k zastáncům teorie fikce. Za reálnou osobu považuje člověka, který existuje objektivně a s jehož statusem jsou neoddělitelně spjata jistá práva, která existují nezávisle na právotvorné moci. Byť je pro člověka přirozeností a nutností sdružovat se a vytvářet společenství, tato společenství označuje za nadstavbu, neboť lze uvažovat o člověku, o jedinci bez toho, aby se nutně podílel na nějakém společenství, avšak nelze uvažovat o společenství - o jeho přirozené existenci nezávislé primárně na člověku, jeho potřebách a vůli.

Předznamenaná nedefinovatelnost právnických osob se potvrzuje - jistě se lze o definici pokoušet, ale výsledkem je buď přílišná obecnost anebo definiční pravidlo s nekonečnou řadou výjimek, obě bez praktického významu. Autorce se jeví úsilí o vytvoření přesné a všezahrnující definice právnické osoby jako nepraktické a bez společenské poptávky. Účelnost vidí v právním vymezení základních charakteristických znaků právnických osob včetně obecných principů jejich fungování při tvorbě jejich vůle a zásad jejich odpovědnosti. Konstatuje, že právní úprava obsažená jak v občanském zákoníku 1964, tak i v platném občanském zákoníku nepodává podrobnou a ucelenou definici právnických osob.

Metodou zobecnění autorka vyvodila dlouhodobě se formující základní (pojmové) a vedlejší charakteristické znaky jak právnických osob obecně, tak i korporací, jež se uplatnily ve třech směrech. Předně s pomocí vedlejších znaků právnických osob (podle míry vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby, faktického základu právnické osoby a jejího

účelového zaměření) a tzv. typologie⁶³⁴ (procesu, který umožňuje poznat charakter právnických osob podle určitých obecných kategorizačních kritérií a tak napomáhá definovatelnosti konkrétní právnické osoby), charakterizuje společenství vlastníků jako soukromoprávní neziskovou korporaci s vymezeným předmětem činnosti.

Vedle toho základní znaky právnických osob (vznik, existence a zánik, právní osobnost, svéprávnost, způsob jednání, deliktní způsobilost, organizační struktura a její celistvost, majetková samostatnost) posloužily jako osnova, podle níž byla analyzována planá a dřívější právní úprava právnických osob, společenství vlastníků a bytového spoluvlastnictví i jako osnova, podle níž byla budována struktura této práce v kapitolách čtyři. Nakonec porovnáním znaků, které autorka identifikovala pro korporace jako základní znaky (členská základna, organizační strukturu, separace majetku člena a korporace, účel, dobrovolné založení a dobrovolné členství) a vedlejší znaky (majetková účast člena, podnikání, ručení člena), bylo možné vymezit společenství vlastníků v množině všech soukromoprávních korporací tím, že tyto znaky posloužily k identifikaci spojitostí a rozdílů mezi společenstvím vlastníků, spolkem, bytovým družstvem a obchodními korporacemi jako takovými.

Nutno také poznamenat, že základní znaky obecně plní funkci vodítek pro rozhodování, zda určitému organizovanému útvaru, o kterém zákon nestanoví, že má právní osobnost, lze tuto uznat (v souladu s druhou definicí obsaženou v ust. § 20 odst. 1 OZ). Autorka vidí tuto možnost uznat právní osobnost určitého organizovaného útvaru jako projev liberálního trendu a posun správným směrem - tato možnost lépe vyjadřuje současnou společenskou poptávku a umožňuje pružněji reagovat na společenskou realitu. Upozornila avšak i na možnou aplikační problematičnost - judikatorní cestu vidí jako spornou (její legitimita byla předmětem kritiky již za účinnosti občanského zákoníku 1964). Má za to, že za použití argumentu a *contrario* lze druhou definici (viz výše) vyložit tak, že lze-li uznat právnickou osobu toliko zákonem, nelze

⁶³⁴ V rámci typologie právnických osob lze rozeznat znaky právnické osoby základní (pojmové), podmiňující dosažení statusu právnické osoby a znaky vedlejší (nadstavbové), které sice mají také definiční potenciál, ale nejsou k dosažení statusu právnické osoby nutné. V tomto kontextu je v této práci rozlišena typologii právnických osob v užším smyslu, jež se zabývá základními znaky právnických osob a v širším smyslu, jež se zabývá vedlejšími znaky právnických osob.

ji uznat právní praxí, byť je současným trendem posílit roli judikatury a soudce jako dynamického a flexibilního prvku dotváření práva.

Práce v jednom z obsažených dílčích výstupů prokazuje, že ač jsou právnické osoby osobami neživými, žijí svým životem (dostávají se mimo rámec předvídaného jednání), který je nutno sledovat, zkoumat a poznatky vyhodnocovat a v případě nutnosti přijímat opatření. Projevem negativní „životaschopnosti“ právnických osob je jejich schopnost jednat společensky nežádoucím způsobem, který zákonodárce, jako jejich normativní tvůrce nepředvídal. I když se tedy při právně teoretickém vývoji koncepce právnické osoby neuvažovalo o její trestní odpovědnosti, realita posledních desetiletí jasně ukázala, že mnohá jednání právnických osob lze označit za kriminální, mající tak intenzivní negativní dopad na společnost a její hodnoty, že politicko-právní požadavek na zavedení trestní odpovědnosti právnických osob našel svou legislativní odezvu, i když stojí na vratkých právně teoretických základech - je zásahem do ustáleného systému trestní odpovědnosti. Trestní odpovědnost právnických osob ustupuje od zásady individuální (osobní) trestní odpovědnosti, staví na spoluexistenci odpovědnosti právnické osoby a zaviněné osobní odpovědnosti - na kumulaci odpovědnosti fyzické i právnické osoby za čin spáchaný na stejném skutkovém základě.

Obtížnost problematiky trestní odpovědnosti právnických osob spočívá mimo jiné v tom, že jde o otázku relativně novou, protože trestní odpovědnost právnických osob byla uvedena do života kontinentálního práva ve větší míře teprve s příchodem nového tisíciletí a s jejím fungováním dosud chybí potřebné zkušenosti. Navíc v oblasti trestní odpovědnosti právnických osob se střetávají dvě roviny zájmů, a to preventivní působení trestního práva a liberální zásady tržního systému. Trestní odpovědnosti právnických osob, která nemá v kontinentální Evropě tradici, klade zvýšené nároky na fungování právnických osob, jednak pokud jde o personální substrát těchto subjektů, tak i systém kontroly zaměstnanců, či informovanost o dění v těchto subjektech z hlediska možného přechodu trestní odpovědnosti na právní nástupce právnických osob. Při řízení právnických osob, společenství vlastníků nevyjímaje, je třeba nově přihlížet nejen k možnému trestnímu postihu osob jednajících za právnické osoby, ale též právnických osob jako takových, když možné trestní sankce budou vždy poměrně závažným zásahem do jejich fungování, nebudou-li mít za následek přímo jejich zánik.

Práce identifikuje změny právně teoretických koncepcí, ke kterým došlo v souvislosti s rekodifikací soukromého práva, a jež se týkají hlavních předmětů zkoumání této práce, tedy právnických osob, společenství vlastníků a s ním souvisejícího bytového spoluvlastnictví.

V oblasti právnických osob se jedná například o posun v uplatnění teorií právnických osob. Občanský zákoník 1964 prosazoval teorii fikce - prosazení jiné právnické osoby judikatorní cestou bylo ojedinělé a v konečných důsledcích bylo překonáno legislativní cestou. Platný občanský zákoník představuje průnik teorie fikce a reality (existenci právnické osoby musí zákon uznat - takto uznaný organizovaný útvar nemá svéprávnost/zákon předpokládá existenci organizovaného útvaru před tím, než získá normativní podobu).

Dalším příkladem demonstrujícím výrazný právně teoretický posun je, že platný občanský zákoník vychází z koncepce, podle níž rozumové a volní projevy jsou neslučitelné s právnickou osobou a jsou vlastní jen fyzickým osobám. Právnická osoba tedy nemůže jednat sama za sebe a svéprávnost a delikttní způsobilost je výsledkem přičítání právně relevantního jednání fyzických osob, které jsou v určitém vztahu k právnické osobě na základě konstrukce zastoupení. Znamená to, že jednání orgánů právnické osoby není vlastním jednáním této osoby - nově jednájí i členové statutárního orgánu, např. členové výboru společenství vlastníků toliko jako zástupci právnické osoby, jejich jednání má charakter zastoupení, nikoliv přímého jednání právnické osoby, jak tomu bylo podle dřívější právní úpravy (dále není přípustné, aby jediný člen byl sám orgánem právnické osoby). Autorka soudí, že odmítnutí svéprávnosti právnických osob a jednání za právnické osoby formou zastoupení neodráží výsledky vývoje konceptu právnických osob a je krokem zpět.

Existence společenství vlastníků je spjata s pojmem bytové spoluvlastnictví, dle dřívější právní úpravy s pojmem „bytové vlastnictví“. I tato koncepce včetně souvisejících pojmů (jako např. věc, jednotka, nemovitost) prošla vývojem a nevyhnula se v souvislosti s rekodifikací soukromého práva právně teoretickým změnám.

Dřívější právní úprava (dle zákona o vlastnictví bytů) vycházela z tzv. dualistické teorie ve spoluvlastnickém pojetí, tedy stavěla na principu dvou samostatných způsobilých předmětů vlastnického práva, kdy za hlavní předmět byl považován dům a za vedlejší předmět byt, jako reálně neoddělitelná část domu, jak stvrdil Ústavní soud, oba předměty v rovině vlastnického práva tak, že se uznávalo spoluvlastnictví domu, jako priorita předmětu vlastnictví, a k němu

přístupovalo vlastnické právo k bytu. Obecná právní úprava akcesorického spoluvlastnictví⁶³⁵ v občanském zákoníku 1964 chyběla, a tak byla úprava tohoto institutu zastoupena jen v zákoně o vlastnictví bytů.

Ustanovení občanského zákoníku 1964 respektovala skutečnost, že byt nebyl fakticky reálně oddělitelnou částí domu, a proto nebylo možné jeho nabývání do vlastnictví jako věci automaticky bez dalšího, nýbrž pouze tehdy, byly-li splněny podmínky stanovené zvláštním zákonem, byť byl byt považován za způsobilý předmět občanskoprávních (zejména závazkových) vztahů (srov. ust. § 118 odst. 2 ObčZ 1964). Z tohoto důvodu bylo do občanského zákoníku 1964 doplněno ust. § 125, které vytvořilo předpoklady pro vznik vlastnictví k bytům tím, že odkazovalo na právní úpravu obsaženou ve zvláštním zákoně - v zákoně o vlastnictví bytů, aniž by se však vymezil předmět tohoto vlastnictví.

Absence základní úpravy vlastnictví jednotek v občanském zákoníku 1964 následně vyvolávala matoucí dojem, že byt jako předmět závazkových vztahů nebo některých věcných práv podle občanského zákoníku 1964, byl totožný s předmětem vlastnických vztahů podle zákona o vlastnictví bytů. Tak tomu ovšem nebylo. Předmětem vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů nebyl byt v rozsahu předmětu vztahů podle občanského zákoníku 1964, ale jednotka, tak jak ji vymezoval zákon o vlastnictví bytů.⁶³⁶ Vztahy k jednotce se pouze řídily ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkaly nemovitostí - tím ovšem nebylo řečeno, že by jednotka byla považována za nemovitost.⁶³⁷

Byť se uplatňoval princip vazby vlastnictví stavby a vlastnictví pozemku, neznamenalo to, že by se stavba stávala součástí pozemku - že by se jednotka stávala součástí spoluvlastnického podílu na pozemku, naopak ideální spoluvlastnický podíl se stává neoddělitelnou součástí jednotky, neboť občanský zákoník 1964 stanovil, že stavba není součástí pozemku, neboť nestavěl na superficiální zásadě, jak je obecně známo.

Musela uplynout doba více než dvou generací, než rekonstrukce soukromého práva přinesla zcela diskontinuitní změnu – znovuzavedení superficiální zásady.

⁶³⁵ Podle ust. § 3 odst. 1 BytZ nebylo možno pro právní vztahy vlastnictví jednotek použít úpravu podílového spoluvlastnictví obsaženou v ust. § 137 a násl. ObčZ 1964.

⁶³⁶ Za jednotku zákon o vlastnictví bytů považoval byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu (srov. ust. § 2 písm. h) BytZ).

Platí-li, že každé pravidlo má výjimku, pak je jí právě bytové spoluvlastnictví, které vedle práva stavby představuje výjimku ze superficiální zásady, neboť ta je v principu s bytovým spoluvlastnictvím neslučitelná. V důsledku zavedení této zásady se ztrácí samostatnost stavby - stavba se stává součástí pozemku. Podle platné právní úpravy bude zpravidla dům rozdělený na jednotky součástí pozemku jako stavba zřízená na pozemku, a dům spolu s pozemkem budou tvořit nemovitou věc, kterou má na mysli ust. § 1158 OZ. Pouze ve výjimečných případech dům součástí pozemku nebude, např. bude součástí práva stavby; také s ohledem na dřívější právní úpravu si řada domů uchová charakter nemovité věci s ohledem na ust. § 3055 OZ.

Platný občanský zákoník dále přinesl rozšířené pojetí věci v právním smyslu, neboť za věc považuje vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí a oproti dřívější právní úpravě rozšiřuje katalog věcí, když vedle věcí hmotných označuje i věci nehmotné, jimiž mohou být práva a jiné věci bez hmotné podstaty (ust. § 489 a § 496 OZ). Z tohoto ohledu je zásadní změnou, že jednotka je prohlášena za samostatnou věc, a to věc nemovitou, v souladu s touto novou koncepcí věcí.

Platná právní úprava zařazuje do vlastnictví k jednotce všechna práva patřící vlastníkově jednotky (vedle vlastnického práva k jednotce i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a společné užívací právo, příp. spoluvlastnictví k pozemku). Jednotka je tedy považována za jediný vlastnický objekt (podle bytového zákona jimi byly byt, společné části domu a pozemek). Bytové spoluvlastnictví k nemovité věci je pak ve své celistvosti souhrnem všech jednotek (v domě).

V souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím se opět otevřela otázka přípustnosti reálné dělitelnosti domu, resp. pozemku, protože ten je, za situace, kdy dojde k totožnosti vlastníka pozemku a stavby, jedinou věcí v právním smyslu.

Podle autorčina mínění představuje nová koncepce bytového spoluvlastnictví, skrze něž je jedinci umožněno vlastnit reálně vymezenou část domu k bytovým účelům, efektivní legislativní nástroj, jímž stát umožňuje jedincům uspokojovat jejich bytové potřeby a naplňovat právo vlastnit majetek. A podotýká, že zájem státu na uspokojování potřeby bydlení každého jedince je mimořádný, což demonstruje i prolomení superficiální zásady.

Co se týče společenství vlastníků, byla předznamenávanou, očekávanou a vítanou změna procesu jeho konstituování. Vznik společenství vlastníků ze zákona podle dřívější právní

úpravy byl velmi kritizován. Autorka však zastává názor, že jakkoliv byl tento režim (vznik právnické osoby ze zákona, navíc s povinným členstvím všech vlastníků jednotek v domě) přísný a neobvyklý pro ustavení právnické osoby soukromého práva, plnil svůj účel a byl odůvodnitelný. Nové společenské a právní poměry po roce 1989 umožnily boom bytového vlastnictví, avšak povědomí vlastníků jednotek zejména o povinnostech, které bytové vlastnictví přináší, bylo nízké a negativní roli hrál i předchozí dobou pokřivený vztah jedince k čemukoliv, co bylo společné.

Platný občanský zákoník odstranil vznik společenství vlastníků ze zákona. Autorka však hodnotí změnu způsobu ustavení společenství vlastníků jako formální, neboť se sice jedná o změnu postupu a formy jednání, nikoliv ovšem cíle. Cílem předchozí právní úpravy bylo dosáhnout nuceného vzniku společenství vlastníků a stejný cíl sleduje i platná právní úprava a tohoto cíle i dosahuje, tedy se jedná spíše o změnu formální. U obou úprav je dán stejný cíl, ale různé metody k jeho dosažení, přičemž obě kombinují projev svobodné vůle a donucovací prostředky. Nutným předpokladem vzniku společenství vlastníků podle předchozí právní úpravy byla pluralita soukromoprávních jednání, která měl za následek nabytí vlastnictví jednotek. Ovšem vůle vlastníků jednotek směřující ke vzniku společenství vlastníků, byla právně nevýznamná, neboť společenství vlastníků vznikalo přímo ze zákona, byly-li splněny zákonné předpoklady. Dle platné právní úpravy společenství vlastníků jednotek již nevzniká ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním vzniklým ze soukromé vůle. Ustavení společenství vlastníků je skládá ze dvou fází - založení a vzniku, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře. Vznik společenství vlastníků je fakticky nucený, neboť je zachován staronový zákonný požadavek, podle kterého musí společenství vlastníků existovat tam, kde v domě vzniklo alespoň pět jednotek, které jsou v rukou tří různých vlastníků. Nevyhoví-li se zákonnému příkazu, budou vlastníci jednotek donuceni k založení společenství jednak tím, že dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, jednak i tím, že se pro právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek uplatní obecná ustanovení o spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek méně výhodná, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků.

Autorka se v této práci mimo jiné zabývala odůvodnitelností povinného členství ve společenství vlastníků a našla ji v jednom z ústavních principů, že vlastnictví zavazuje. Bytové spoluvlastnictví koresponduje obvykle s vysokým počtem bytových spoluvlastníků v určitém domě, kterým je vlastní dobrovolný individuální zájem na uspokojování jejich

bytových potřeb prostřednictvím vlastnictví reálně vymezené části domu; ovšem stejnou intenzitu zájmu lze obtížně očekávat i v souvislosti s nutným zlem bytového spoluvlastnictví, jež představuje správa toho, co je společné. Nelze brát jen výhody a opomíjet nevýhody. Bytový spoluvlastníci musí přijmout i odpovědnost za to, co je společné jako důsledek připuštění reálné dělitelnosti domu. Zákonodárce umožňuje vlastnit reálně vyčleněnou část domu a podmiňuje ji převzetím odpovědnosti za správu domu a pozemku, a to ve formě, která vynucuje sdružení vlastníků jednotek (z práva sdružovat se se stává ze zákonných důvodů povinnost). Navíc úkolem společenství vlastníků není jen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky, i když jen na základě a v rámci mandátu uděleného skrze vůli projevenou bytovými spoluvlastníky zákonem předvídaným způsobem.

V kontextu všeho výše uvedeného se autorce jeví omezení vlastnického resp. i spoluvlastnického práva v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím, spočívající v přenesení práv a povinností týkajících se správy domu a pozemku na společenství vlastníků, odůvodnitelným odklonem od paradigmatu ochrany vlastnictví a spoluvlastnictví, jež je zakotveno v našem právním řádu, neboť bez jistých zákonných omezení bytových spoluvlastníků si nelze bytové spoluvlastnictví v podstatě představit.

Lze tedy shrnout, že obsah kteréhokoliv spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti, které jsou obsahem individuálního vlastnictví a jsou modifikovány v důsledku plurality vlastníků a ne jinak tomu je i v případě bytového spoluvlastnictví. Práva jednotlivých vlastníků jednotek jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Specifikem bytového spoluvlastnictví je, že z podstaty věci je omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s částmi nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Nad to vlastnictví jednotky je spojeno s povinnou účastí ve společenství vlastníků a vlastníci jednotek mají práva i povinnost podílet se na procesu tvorby vůle této právnické osoby a musejí respektovat přijatá usnesení nejvyššího orgánu a z toho plynoucí způsob správy domu a pozemku.

Autorka dospěla na základě zkoumání vybraných zahraničních úprav dále k závěru, že nelze nalézt univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového spoluvlastnictví a zahraničních zkušeností - ideální univerzální model neexistuje. Průsečíkem zkoumaných zahraničních koncepcí je jejich společná snaha o seskupení vlastníků do útvarů; ty se však liší mírou organizovanosti. Lze se setkat jak s právními osobami, jejichž právní

osobnost je upravena přímo v právním předpisu, stejně jako se společenstvími, jejichž právní osobnost nebyla explicitně vyjádřena a byla přiznána až na základě soudního rozhodnutí. Každá konkrétní právní úprava by měla hledat a jistě hledá optimální řešení podle jedinečných poměrů vlastních konkrétnímu právnímu prostředí. Autorka má za to, že v našem právním prostředí volba striktní koncepce zajištění správy společné věci, na jejímž základě jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci nemovité věci v jedné osobě právními nástroji nuceni k ustavení společenství vlastníků, je na místě a přes počáteční nesnáze se osvědčila.

Je zřejmé, že vlastníci jednotek jsou ve svém vlastnictví výrazně ovlivněni charakterem bytového spoluvlastnictví. Tento tvrzení prokazuje autorka v této práci rozбором řady témat. Za připomenutí stojí problematika obrany přehlasovaného vlastníka jednotky proti rozhodnutí shromáždění. Ve vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění soudem se projevuje střet mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky a kolektivním zájmem společenství vlastníků na stabilitě jeho poměrů, neboť soud nemusí vyslovit neplatnost usnesení, byť jsou splněny podmínky osobní, časová, věcná a byť došlo k porušení právních předpisů nebo stanov, za předpokladu, že jsou splněny podmínky pro aplikaci zásady přiměřenosti. Pro některé vlastníky jednotek je to skutečnost přijímaná s obtížemi, avšak platí, že vlastnictví zavazuje – v případě bytového spoluvlastnictví k podřízení se legitimně projevené vůli a oprávněným zájmům celku.

Pro společenství vlastníků je pojmové úzké provázání jeho členů se životem této korporace, což se projevovalo tím, že dřívější právní úprava připouštěla obsazení funkce člena statutárního orgánu jen členem společenství vlastníků, což byl sice dobrý zámysl, s ohledem na jeho účel, ale nepraktický. Platná právní úprava je v tomto liberálnější, neboť připouští, aby vedle člena tuto funkci vykonávala i třetí osoba – profesionál. Obě možnosti mají však svá úskalí. Na základě jejich rozboru dospěla autorka k doporučení, aby vlastníci jednotek hledali členy statutárního orgánu primárně ve vlastních řadách a zachovali si tak lepší kontrolu nad správou vlastního majetku. Současně si však musí uvědomit, že výkon této funkce klade nároky jak na čas, tak i na odbornost a je spojen s riziky plynoucími z povinnosti vykonávat tuto funkci s péčí řádného hospodáře, jejíž porušení může mít následky jak v podobě objektivní odpovědnosti za

porušení této povinnosti (jako povinnosti smluvní?!)⁶³⁸ s možností liberace, tak i v podobě odpovědnosti trestní. Pro svou náročnost by výkon této funkce, není-li svěřen profesionálovi, jako třetí osobě, měl být svěřován vlastníkům jednotek, kteří mají nejen vůli ji zastávat, ale disponují i přiměřenou odborností a s ohledem na míru odpovědnosti, která plyne z této funkce, by za ni měla být poskytována dostatečná odměna.

Jelikož společenství vlastníků neexistuje izolovaně, ale je v širším pojetí členem množiny všech právnických osob a v užším pojetí členem množiny korporací, bylo předmětem zkoumání i jeho místo v tomto systému.

Jak již bylo zmíněno, společenství vlastníků bylo dříve upraveno v samostatném zákoně. Až v souvislosti s rekodifikací soukromého práva byla jeho úprava zařazena přímo do občanského zákoníku. Z hlediska systematického však jeho úprava nebyla začleněna pod právní úpravu právnických osob v části první občanského zákoníku do oddílu o korporacích po bok spolku. Jeho právní úprava je izolována – umístěna až do části třetí o absolutních majetkových právech, kde je „skryta“ až ve čtvrté úrovni v oddílu pátém o správě domu a pozemku v rámci bytového spoluvlastnictví. Z hlediska účelu, ke kterému se společenství vlastníků ustavuje, je toto zařazení odůvodnitelné. Na druhou stranu by bylo dle názoru autorky účelnější zařazení jeho úpravy do části první občanského zákoníku do oddílu o korporacích s tím, že v oddílu o správě domu a pozemku by na ni postačoval odkaz. Bylo by to systémové s ohledem na strukturu dílu o právnických osobách – od obecného ke konkrétnímu. Usnadnilo by to také orientaci v rozsáhlé materii občanského zákoníku hlavním adresátům normy, a to členům společenství vlastníků a lépe by to propojilo speciální právní úpravu společenství vlastníků, která není komplexní, s obecnými ustanoveními o právnických osobách, s ustanoveními o korporaci a spolku, neboť jsou to právě ustanovení o spolku, na jejichž přiměřené užití odkazuje zákonodárce, nevyplývá-li právní úprava z ustanovení o společenství vlastníků, případně ze stanov.

Autorka dále dospěla k závěru, že pojmovými znaky, které jsou pro společenství vlastníků určující a zcela specifické, které jej odlišují od spolku, obchodních společností

⁶³⁸ Blíže viz výklad v kapitole 4.5.1 disertační práce.

a družstva, tedy od všech ostatních korporací, je nucený vznik a povinné členství. Společenství vlastníků by se dalo označit za „nevlastního“ člena rodiny korporací, neboť dobrovolnost celého procesu ustavení korporace a dobrovolné členství, jsou pojmové znaky korporací, které u společenství vlastníků až na výjimečné případy absentují.

Autorčiny závěry také potvrzují, že společenství vlastníků je korporací sui generis a svědčí o tom, že společenství vlastníků lze považovat spíše za podmnožinu množiny korporací vedle spolku a obchodních korporací než za konkretizovanou podobu spolku. Společenství vlastníků sice naplňuje všechny pojmové znaky korporací (členská základna, organizační struktura, separace majetku člena a korporace, účel), avšak znak dobrovolného založení a dobrovolného členství jen zanedbatelně. Ručení člena společenství vlastníků za jeho dluhy jej vzdaluje od postavení člena ve spolku, který neručí a naopak jej přibližuje postavení společníka v osobních obchodních společnostech. Společenství vlastníků a spolku je společný neziskový účel. Nemožnost podnikat bez dalšího jej však vzdaluje nejen od obchodních korporací, ale i od spolku.

Lze shrnout, že rekonstrukce soukromého práva byla revolucí. Zasáhla nejen nově se rodící právní vztahy, ale i ty již existující.

Znovuzavedení superficiální zásady si vynutilo dočasný stav, kdy jsou známy dva vlastnické režimy k pozemkům a stavbám.

Důsledkem přijetí platné právní úpravy je také stav, v němž vedle sebe existují jednotky dvojího druhu (jednotky vymezené podle dvou různých právních předpisů). Významnou roli při aplikaci staré či nové právní úpravy na právní vztahy k jednotkám dvojího druhu hraje ust. § 3063, které zabraňuje existenci dvou druhů jednotek v jednom domě a chrání nabytá práva vlastníků. Výklad tohoto ustanovení se ustálil v tom smyslu, že na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností nového občanského zákoníku dopadá i po jeho účinnosti nadále zákon o vlastnictví bytů - co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva k jednotce a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce se již bude řídit novou právní úpravou.

Právní osoby vzniklé podle dosavadních právních předpisů se ode dne účinnosti platného občanského zákoníku ocitly v různém postavení. Kontinuitu všech existujících právnických osob, společenství vlastníků nevyjímaje, zajistil platný občanský zákoník prostřednictvím pravidel obsažených v propracované úpravě přechodných ustanovení. Právní

povaha společenství vlastníků se řídí ustanoveními platného občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy platným občanským zákoníkem se řídí nejen společenství vlastníků vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013.

Platná právní úprava znamená odklon od dřívější právní úpravy a jí zavedených a praxí vžitých principů dělení právnických osob; zavedla nové formy a pojmy, přinesla systémové i obsahové změny; rozdělila právnické osoby na korporace a na fundace; v rámci korporací pak dále upravila spolek, v rámci fundací upravila nadaci, nadační fond a ústav.

Platný občanský zákoník zrušil nejen občanský zákoník 1964 a s ním i úpravu zájmového sdružení právnických osob jako jediného zástupce skupiny sdružení fyzických nebo právnických osob upraveného přímo v tomto zákoně, ale i řadu speciálních zákonů, na jejichž základě byli upraveni jak další zástupci této formy právnické osoby - sdružení fyzických nebo právnických osob, tak i zástupci účelových sdružení majetku a jiných subjektů, o kterých to stanovil zvláštní zákon. Muselo dojít k přerodu řady právnických osob, jiné „dožijí“ podle právních předpisů, podle nichž byly ustaveny.

Mezi zrušené právní předpisy patřil i zákon o vlastnictví (spolu s ním i nařízení vlády o vzorových stanovách) bytů upravující společenství vlastníků a bytové vlastnictví. Právní úprava společenství vlastníků a tzv. bytového spoluvlastnictví je zařazena přímo do platného občanského zákoníku, což lze jednoznačně kvitovat. Jedná se o právní úpravu v některých ohledech velmi obecnou, což je vzhledem k jejímu zařazení do obecného kodexu pochopitelné a správné, tedy podrobnější úprava některých otázek vychází z podzákoných právních předpisů.

Zákon o vlastnictví bytů byl předmětem časté kritiky z důvodu systémových a věcných chyb. Platná právní úprava měla ambice chyby odstranit. Dle názoru autorky se to podařilo dílčím způsobem. Změn bylo mnoho, většina byla identifikována v kapitole čtvrté a páté, některé případy byly pro názornost uvedeny i na předchozích řádcích. Jako příklady pozitivních změn lze připomenout zařazení úpravy stanov přímo do ustanovení o společenství vlastníků; snížení hlasů nutných k přijetí rozhodnutí shromážděním; možnost hlasování per rollam; zastoupení člena shromáždění třetí osobou; zastoupení člena výboru jiným jeho členem pro jednotlivý případ; možnost změny prohlášení vlastníky jednotek. Platný občanský zákoník také přinesl změnu, po které se v praxi dlouho volalo - připustil, aby členem voleného orgánu, tedy i statutárního orgánu byl nejen vlastník, nýbrž i třetí osoba.

Výstupy této práce prokazují, že společenství vlastníků je plnohodnotným členem rodiny právnických osob. Byť vstoupilo do nově se formujících právních poměrů bytového spoluvlastnictví po roce 1989 překotně, bez dlouhého představování a svým způsobem i násilně (uvážíme-li jeho vznik ze zákona a povinné členství vlastníků jednotek v domě) díky úsilí všech zúčastněných, tedy zákonodárce, který více či méně reagoval na podněty vlastníků jednotek, společenství vlastníků a odborníků, jej lze označit za životaschopnou právnickou osobu. Společenství vlastníků je omezeno svým účelem - správou domu a pozemku a tento úkol plní nezastupitelným a funkčním způsobem. Výkon práv a povinností vlastníků jednotek by byl omezen, pokud by vlastníci jednotek realizovali svá práva a povinnosti jen smluvně prostřednictvím společenské smlouvy bez přítomnosti právnické osoby s právní osobností, anebo bez takové smlouvy jako podíloví spoluvlastníci. Vlastníci jednotek sdružení ve společenství vlastníků jsou totiž povinni řídit se nejen zákonem, ale i stanovami, zatímco podíloví spoluvlastníci žádnou povinnost k přijetí stanov určujících práva a povinnosti nemají.

Autorka si dovoluje tvrdit, že v právním povědomí již institut společenství vlastníků zdomácněl, osvědčil se a lze stěží uvažovat v našich právních poměrech o jiném funkčním modelu správy domu a pozemku v souvislosti s vyšším (zákonem daným) počtem vlastníků jednotek v domě. Statistiky ukazují, že existuje více než 66 000 společenství vlastníků, což svědčí o jeho masovém uplatnění.⁶³⁹

Na druhou stranu autorka upozornila i na řadu nedostatků platné právní úpravy. Vyskytují se jak vady formální (v ustanoveních chybí „čárka“ nebo spojka oddělující slovní spojení), např. v ustanovení o formě stanov (ust. § 1200 odst. 3 OZ) nebo v ustanovení, které řeší postup, nevznikne-li společenství vlastníků v důsledku prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci (ust. § 1166 odst. 2 druhá věta OZ), tak vady systémové, např. u smlouvy o výstavbě je požadavek písemné formy vyjádřen explicitně, zatímco u prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci nikoliv a důvodová zpráva k tomu podává, že tento požadavek přeci plyne z obecných ustanovení o formě právních jednání.

Byť byl zákonodárce veden ušlechtilými pohnutkami, podařilo se mu zkomplikovat i zdánlivě nezkomplikovatelné přitom zásadní ustanovení o tom, kdy musí být společenství

⁶³⁹ Viz statistické údaje v kapitole 5.9 disertační práce.

vlastníků založeno.⁶⁴⁰ Jistota, která panovala v tomto ohledu podle předchozí právní úpravy, se změnila zavedením platné právní úpravy v pochybnost a z ní pramenící (byť dočasnou) výkladovou nejednotnost.

Autorka sdílí jednoznačně názorový proud, který rekodifikaci soukromého práva přivítal. Její pozitivní vliv z hlediska komplexnosti uspořádání soukromoprávní úpravy a posílení právní kultury je neoddiskutovatelný. V důsledku mnohdy revolučních změn došlo i k přehodnocení teoretických paradigmat (konceptů). Stejně tak se objevily i nové, dosud nezkoumané aspekty právní úpravy. Autorka však zákonodárci vytýká ve zkoumané oblasti právní úpravy společenství vlastníků nedostatky v její sdělnosti a jednoznačnosti, když tyto charakteristiky považuje za stěžejní legitimní požadavky, které by měly být kladeny na tuto právní úpravu s ohledem na její adresáty - vlastníky jednotek, jako povinné konzumenty institutu společenství vlastníků, který je projevem ingerence do jejich práva vlastnit majetek a uspokojovat jejich bytové potřeby. Dále také vytýká těžkopádnost některých procesů a postupu, které jdou místy i na vrub jejich praktické využitelnosti (např. nucený prodej jednotky).

Jak je deklarováno výstupy této práce, byla většina nedostatků překlenuta výkladem.⁶⁴¹ Autorka se však zamýšlí v tomto kontextu nad osobou průměrného vlastníka jednotky a nutně tak dochází k závěru, že nedisponuje potřebnými znalostmi a schopnostmi, aby ustanovení o společenství vlastníků (a nejen ta) byl schopen řádně vyložit. Zákonný text pro ně zůstává těžko proniknutelnou zmetí pravidel. Vlastníci jednotek, co by pravidelní členové statutárního orgánu a co by (všichni) členové shromáždění, tak stále zůstávají odkázáni na pomoc profesionálů a samostudium.

Platná právní úprava není prosta nejasností a dává de lege ferenda prostor k pozitivním změnám, které by měly vést k zjednodušení způsobu schvalování změn prohlášení, jakožto jednoho z možných způsobů rozdělení dosavadní nemovité věci na jednotlivé jednotky; k explicitnímu stanovení možnosti přechodu závazků (úvěrů) souvisejících se správou domu a pozemku na společenství vlastníků; k zjednodušení schvalování stanov společenství

⁶⁴⁰ Srov. ust. § 1198 a podrobný výklad viz kapitola 4.3.2.3 disertační práce.

⁶⁴¹ Velkou roli sehrála stanoviska KANCL (expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti).

vlastníků, k němuž by postačovat souhlas prosté většiny vlastníků jednotek; k posílení dobytnosti pohledávky společenství vlastníků za vlastníkem jednotky jako dlužníkem; k vyloučení předkupního práva, je-li s jednotkou převáděn spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor aj.; k vyjasnění charakteru povinnosti vykonávat funkci člena statutárního orgánu společenství vlastníků s péčí řádného hospodáře.

Na závěr lze poznamenat, že počet společenství vlastníků bude utěšeně narůstat; byt boom bytové výstavby již lehce odezněl, bytová výstavba stále probíhá a za poslední tři roky vykazuje vyrovnaný stav.⁶⁴² Proto by zákonodárce neměl být hluchý vůči volání po změnách a odůvodněné návrhy by měl reflektovat (připravovaná novela občanského zákoníku s úpravou některých ustanovení o společenství vlastníků počítá).⁶⁴³ Stát by neměl zapomenout, že legislativní nástroje slouží nejen k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení v rámci jeho tzv. bytové politiky, ale i k tomu, aby umožnil jedincům realizovat jejich právo vlastnit majetek a uspokojovat jejich bytové potřeby.

⁶⁴² Viz statistické údaje v kapitole 5.9 disertační práce.

⁶⁴³ Blíže viz kapitola 5.8 disertační práce.

5. Zhodnocení výsledků pro vědní obor nebo praxi

Předložená disertační práce by měla být přínosem pro podrobné pochopení společenství vlastníků jak v jeho izolované podobě jako jedinečného a samostatného institutu soukromého práva, tak i v kontextu s jeho právním prostředím, neboť je členem rodiny právnických osob a jeho existence je neoddělitelně funkčně spjata s bytovým spoluvlastnictvím.

Tato práce srovnává předchozí a platnou právní úpravu právnických osob, společenství vlastníků a bytového spoluvlastnictví. Všimá si hlavních znaků a také specifík těchto institutů. Označuje nedostatky předchozí právní úpravy; všimá si změn, které přinesla platná právní úprava a hodnotí je; hledá nedostatky platné právní úpravy a navrhuje možná řešení. Měla by být přínosná pro doktrinální interpretaci předmětné problematiky.

Zasazením společenství vlastníků do kontextu souvisejících institutů jakož i do kontextu dřívější a platné právní úpravy autorka podrobila společenství vlastníků komplexnímu zkoumání s cílem zjistit, zda ob stojí ve smyslu požadavku praktického řešení právní úpravy zkoumané oblasti společenských vztahů, neboť zastává názor, že právo má sloužit rozumnému a předvídatelnému uspořádání regulovaných společenských vztahů a má umožňovat adresátům právní regulace se v co nejširší možné míře svobodně a racionálně rozhodovat.

Pochopení předmětné problematiky je důležité nejen pro vnitřní trh, ale také pro realitní trh v rámci evropské integrace. Klíčové je rozumět právům a povinnostem spojeným s bytovým spoluvlastnictvím (tedy i způsobu organizace správy domu a pozemku skrze společenství vlastníků), stejně jako mít zajištěn stabilní systém bytového spoluvlastnictví a jeho právní ochranu, neboť to vše má vliv na uspokojování bytových potřeb a společenství vlastníků v tomto procesu hraje klíčovou roli.

6. Seznam použitých zdrojů

Monografie a komentáře

ARISTOTELES. *Etika Nikomachova* (1253a).

BASSENGE, P. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 60. vydání. München: Palandt Verlag, C.H. Beck, 2001.

BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010.

BERAN, K. *Právníké osoby veřejného práva*. Praha: Linde, 2006.

BLÁHA, A. I. *Jak se sociologicky dívat na život*. Brno: Typia, 1947.

BLAHO, P. VAŇKOVÁ, J. *Corpus iuris civilis - Digesta - Tomus I*. Bratislava: EuroKodex, 2008.

BOGUSZAK, J. a kol. *Teorie práva*. Praha: Eurolex Bohemia, 2001.

BOKR, J., SVATEK, J. *Základy logiky a argumentace pro zájemce o umělou inteligenci, filozofii, práva a učitelství*. Dobrá Voda u Pelhřimova: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2000.

COSTAGLIOLA, A., NACIARONE, L. *Compendio di Diritto civile (Istituzioni di diritto privato)*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli editore, 2011.

ČÁP, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.

ČÁP, J. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011.

ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, 2009.

DOBBS, F. *The Italian Civil Code*. New York: Oceana Publication, 2003, Book I.

DOLIWA, A. *Prawo mieszkaniowe*. Komentarz. 3. wyd. Warszawa: C. H. Beck, 2006.

DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1.*

Svazek (§ 1-487). Praha: Linde, 2008.

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.

ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001.

FIALA J. a kol.: *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, 1993.

FIALA, J., NOVOTNÝ, M., OEHM J., HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2005.

- FOREJT, P., HABARTA, P., TREŠLOVÁ, L. *Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim s komentářem*. Praha: Linde, 2012.
- GARNETT, D. *Housing Finance*. London: The Chartered Institute of Housing, 2001.
- HÁCHA, E., HOETZEL, J., WEYR, F., LAŠTOVKA, K. *Slovník Československého práva veřejného*. Svazek IV. Brno: Polygrafia-R. M. Rohrer, 1938. Reprint Praha: Eurolex Bohemia, 2000, sv. IV.
- HAYEK, F. A. *Právo, zákonodárství a svoboda*. II. díl. Praha: ACADEMIA, 1991.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.
- HUNTER, W. A. *A Systematic and Historical Exposition of Roman Law*. London: Sweet and Maxwell Limited, 1903.
- HURDÍK, J.: *Právní postavení subjektů občanského práva (vybrané problémy)*. Brno: Masarykova univerzita, 1995.
- HURDÍK, J. *Právníkové osoby (Obecná právní charakteristika)*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2000.
- HURDÍK J. a kol.: *Úvod do soukromého práva*. 2. Vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2002.
- HURDÍK, J. *Právníkové osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003.
- HURDÍK, J. *Institucionální pilíře soukromého práva v dynamice vývoje společnosti*. Praha: C. H. Beck, 2007.
- HURDÍK, J. *Právníkové osoby a jejich typologie*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.
- HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné – obecná část*. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o., 2013.
- HURDÍK, J. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. Svazek (§ 1-487)*. Praha: Linde, 2008.
- CHEVALLIER, J., BACH, L. *Droit civil, édition Sirey*. Paris: 1989.
- JELÍNEK, J., HERCZEK, J. *Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim. Komentář s judikaturou*. Praha: Leges, 2012.
- KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013.
- KELSEN, H.: *General Theory of Law and State*. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press, 1945, Second reprinting 1999 as *The Lawbook Exchange*. New Jersey: Ltd. Union.
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995.
- KLÍMA, K. *Ústavní právo*. Praha: Victoria Publishing, 1995.
- KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005.
- KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví*. Praha: C. H. Beck, 2008.
- KŘÍŽKOVSKÝ, L., ADAMOVÁ, K. *Dějiny myšlení o státě*. Praha: CODEX, 2000.
- KUHN, Z., BOBEK, M., POLČÁK, R. *Judikatura a právní argumentace*. Praha: Auditorium, 2016.

- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- LAZÁR, J. *Otázky kodifikácie súkromého práva*. Bratislava: IURA EDITION, 2006.
- LEWISCH, P. PARKER, J. *Strafbarkeit der juristischen Person?* Wien: Ludwig-Boltzmann-Institut für Gesetzgebungspraxis und Rechtsanwendung, 2001.
- LUBY, Š. *Vlastníctvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
- LUX, M. a kol. *Bydlení - věc veřejná*. Praha: Slon, 2002. s. 13.
- MADAR, Z. *Právní slovník. A - O*. Praha: Orbis, 1978.
- MACHIAVELLI, NICOLO. *Discorsi sopra la prima deca di Tito Livio* (Vlády a státy), 1520 a *Il principe* (Vladař), 1513.
- MÁLEK, A. *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1968.
- MALENOVSKÝ J. *Mezinárodní právo veřejné. Obecná část*. Brno: Masarykova univerzita, 1993.
- MELZER, F. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*. Praha: C. H. Beck, 2010.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek IX. § 2894-3081*. Praha: Leges, 2018.
- MUSIL, J. *Sociologie bydlení*. Praha: Svoboda, 1971, s. 303.
- NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011.
- PAVLÍČEK, V. a kol. *Ústavní právo a státověda. I. díl*. Praha: Linde, 1998.
- PAVLOV, V. G.: *Subjekt prestuplenija*. Sankt-Petěrburg: Juridičeskij centr Press, 2001.
- PETR, P. *Nové právo k povrchu*. Praha: C. H. Beck, 2016.
- POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006.
- POLÁKOVÁ, O., PRŮŠA, L. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: VŠE, 1993.
- PRAŽÁK, Z. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014.
- RONOVSKÁ, K. *Spolkové a nadační právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2008.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku*. Praha: V. Linhart, 1935 (ASPI, 2002, přetištěné původní vydání).
- ROŽNOVSKÁ, K. *Soukromoprávní aspekty nadačního a spolkového práva v Česku, ve Švýcarsku a v Nizozemí*. Brno: Nakladatelství MU, 2004.

SCHELLE, K. *Geschichte der Rechtsregelung des tschechischen Versicherungswesens*. Nordersted Germany: Grin Verlag, 2009.

SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005.

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta*. Praha, 1909.

SÝKOROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015.

ŠÁMALA, P. a kol. *Trestní odpovědnost právnických osob. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. B. Beck, 2012.

ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014.

TELEC, I. *Spolkové právo*. Praha: C. H. Beck, 1998.

TELEC, I. *Metodika výkladu právních předpisů*. Brno: Doplněk, 2001.

TILSCH, E., SVOBODA, E.: *Občanské právo (část všeobecná)*. Praha: Všeherd, 1925.

URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001.

VON RANDA, A. R. *Das österreichische Handelsrecht mit Einschenß des Genossenschaftsrechtes*. Wien: 1905.

WINKLER, G. *Die Rechtspersönlichkeit der Universitäten*. Wien: Springer-Verlag, 1988

Články

BÁRTA, J. K některým otázkám subjektivity a sukcese právnických osob v platném právu. *Právník*, 1995, č. 2.

BAUDYŠ, P. Právnícká osoba, organizace a právní subjektivita. *Právní rádce* 1998, č. 3.

BERAN, K. Právní povaha univerzity. *Právník*, 2005, č. 3.

BORK, R. *Wider die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – eine resignierende Polemik*, dostupné na <https://www.zip-online.de/heft-28-2005/zip-2005-1205-wider-die-rechtsfaehigkeit-der-wohnungseigentuemergemeinschaft-eine-resignierende-polemik/>.

BUCK, G. H. The Zero Unit Condominium. *The Practical Real Estate Lawyer*, 1991, No. 1.

CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*, 1984, č. 11.

- CZERNIN, J. Majetková práva obročí, záduší a kostelů v minulosti a jejich transformace dnes. *Revue pro církevní právo*, 1997, č. 6.
- ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*, 2010, č. 6.
- DĚDIČ, J. Nad zákonem o přeměnách aneb druhá „podařená“ dekodifikace obchodního zákoníku. *Právní rádce*, 2008.
- DITMAROVÁ, M. Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6.
- DITMAROVÁ, M. Statutární orgán vlastníků jednotek - co v zákoně nenalezneme. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2010, No. 1, Vol. 5.
- DITMAROVÁ, M. Vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, č. 7.
- DITMAROVÁ, M. Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu. *Právní fórum*, 2012, č. 8.
- DITMAROVÁ, M. Typologie právnických osob a zařazení společenství vlastníků jednotek do jejich kategorií. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2012, No. 1, Vol. 7.
- DITMAROVÁ, M. Přejedání pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky. *Rekodifikace a praxe*, 2013, č. 6.
- DITMAROVÁ, M. Úskalí procesní legitimace společenství vlastníků. Sborník recenzovaných příspěvků z mezinárodní konference *Bratislava legal forum 2018. Súdnicтво ako garant hodnôt demokratického a právneho štátu - Vplyv judikatúry ústavného súdu na interpretáciu noriem súkromného práva*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta, 2018.
- DITMAROVÁ, M. Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním vlastníků jednotek. Sborník recenzovaných příspěvků z mezinárodní konference *Bratislava legal forum 2019. Nezávislosť a etický rozmer výkonu súdnej moci – Subjekty občianskeho práva*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta, 2019.
- DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor *de lege ferenda*. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18.
- DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7.
- ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11.
- FIALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. Masarykova univerzita, 1994, č. 4.
- FIALA, J. Bytové vlastnictví v ČR. Brno: *Iuridica Brunensia*, 1995.
- FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4.
- FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.
- FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 2. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

- FRELICHOVÁ, K. Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. *Aplikované právo*, 2007, č. 2.
- FRINTA, O., TEGL, P. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, č. 14.
- GARFINKEL, M. The Uniform Condominium Act. *The Practical Lawyer*, 1982, vol. 28, no. 8.
- GVOZDEK, F. Zamyšlení nad novelou zákona o trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 11.
- HAVLAN, P.: Ještě ke státu jako právnické osobě, resp. jako subjektu vlastnického a jiných majetkových práv. *Právní rozhledy*, 1999, č. 9.
- HENDRYCH, D. Právnické osoby veřejného práva a občanský zákoník. In *Otázky rekonstrukce soukromého práva: příspěvky učitelů Právnické fakulty Univerzity Karlovy*. Praha: Karolinum, 2003.
- HENDRYCH, D. Právnické osoby veřejného práva. *Správní právo*, 1996, č. 1.
- HURDÍK, J. Kogentnost a dispozitivnost ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách. Ke vzájemné použitelnosti ustanovení o nadacích a nadačních fondech. *Právní rozhledy*, 2014, č. 7.
- JELÍNEK, J. Trestní odpovědnost právnických osob jako předmět zkoumání. 2008. Článek byl zpracován v rámci vědeckovýzkumného záměru MSM 0021620804, *Proměny práva na počátku 3. tisíciletí - kořeny, východiska, perspektivy*.
- ILLEDITS, A., REICH-ROHRWIG, O. *Wohnrecht Kurzkommentar*. 2. vydání. Düsseldorf: LexisNexis ARD ORAC, 2015.
- JELÍNEK, J. K rozsahu kriminalizace jednání právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 9.
- JELÍNEK, J. K přechodu trestní odpovědnosti právnické osoby na právního nástupce. *Bulletin advokacie*, 2015, č. 5.
- JINDŘICH, M. Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku. *Ad notam*, 1996, č. 6.
- KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11.
- KRATOCHVÍL, V. Zákaz dvojího potrestání na pomezí trestní odpovědnosti právnických a fyzických osob. *Sborník příspěvků z 2. ročníku konference Dny Práva 2008*. Brno: Masarykova univerzita, 2008.
- LATTENMAYER, W. BEHM, A. REICHL-BISCHOFF, B. *Musterverträge Wohnungseigentum*. Wien: LexisNexis ARD ORAC, 2008.
- LEYSER, J. The Ownership of Flats - A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, vol. 7.
- LUBY, Š. Systém osobního vlastnictví bytů v socialistických krajinách. *Právník*, CIII, 1964.
- MEIER, S. Gesamtschulden: *Entstehung und Regress in historischer und vergleichende*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2010.
- MORIARTY, M. J. A Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, vol. 48.

- NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12., no. 1.
- NAWORSKI, M. J. Status prawny wspólnoty mieszkaniowej. *Monitor Prawniczy*, 2002, č. 13.
- PÁTEK, V. Trestní odpovědnost právnických osob za porušení daňových předpisů. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 1-2.
- PETR, P. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada, In *Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference Cofola 2008*, Brno, 2008.
- PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*, 2010, č. 6.
- PŘÍKOPA, V. Problém procesní legitimace společenství vlastníků. *Právní prostor* [online]. 9. 7. 2015 ve smyslu doplnění autora ze dne 24. 11. 2015.
- PŘIKRYL, I. Inspiraci hledíme v Evropě. *Právní rádce*, 2000, č. 1.
- RADWAŃSKI, Z. Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali. *Studia Cywilistyczne*. 1968, č. 11.
- SCHWARTZ, W. Condominium: A Hybrid Castle in the Sky. *Boston University Law Review*, 1964, Vol. 44, Issue 2.
- SMITH, P. F. Condominium - Is English Commonhold in Difficulties? *Silesian Journal of Legal Studies*. Katowice: Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, 2011, vol. 3.
- SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3.
- STIEBER, M. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*, 1926, sešit III.
- STUNA, S., ŠVESTKA, J. Několik úvah nad státem jako právnickou osobou, zejména nad právní subjektivitou státních orgánů. *Právní rozhledy*, 1999, č. 6.
- STUNA, S., ŠVESTKA, J. Proč a kdy je stát právnickou osobou, jakož i o právnické osobě vůbec. *Právní rozhledy*, 2007, č. 14.
- ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*, 1966, č. 1.
- ŠVAMBERG, G., ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha: Palásek a Kraus, 1946.
- TIBITANZLOVÁ, A. Sankcionování právnických osob a praxe českých trestních soudů. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 10.
- TRČKOVÁ, S., CELLAR, M. Stanovy společenství vlastníků jednotek - změny od 1. 1. 2014. *Bulletin advokacie*, 2014.
- TSCHANNEN, P. Gesetzmässigkeit der verwaltung. In *Sborník semináře veřejného práva, Právní stát - současnost a budoucnost*. Praha: Právnická fakulta UK Praha a Právnická fakulta Univerzity v Bernu, 1998.
- VIDRNA, J. Dvě poznámky k trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 10.
- VIDRNA, J. Masakr firem se zatím nekoná. *Komora.cz*, 2013, č. 7-8, str. 37. Dostupné z: www.akdpp.cz.
- VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, č. 10.

VOLŽENKIN, B. V. Op. Cit. s. 25-26. PAVLOV, V. G.: Subjekt prestuplenija. Sankt-Petěrburg: *Juridičeskij centr Press*, 2001.

WEYR, F., O veřejnoprávní subjektivitě. In *Pocta k šedesátým narozeninám Dr. Emila Háchy*. Bratislava: Právnická fakulta univerzity Komenského v Bratislavě, 1932.

ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prsto v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*, 2010, č. 8.

ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5.

ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7- 8.

ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*, 1994, č. 3.

ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*, 1994, č. 7-8.

Sborníky

Pocta k šedesátým narozeninám Dr. Emila Háchy. Bratislava: Právnická fakulta univerzity Komenského v Bratislavě, 1932.

Sborník semináře veřejného práva, Právní stát - současnost a budoucnost. Praha: Právnická fakulta UK Praha a Právnická fakulta Univerzity v Bernu, 1998.

Otázky rekodifikace soukromého práva: příspěvky učitelů Právnické fakulty Univerzity Karlovy. Praha: Karolinum, 2003.

Sborník příspěvků z 2. ročníku konference Dny Práva 2008. Brno: Masarykova univerzita, 2008.

Právní předpisy

Císařský patent č. 946/1811 sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících.

Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu).

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 109/1964, hospodářský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 76/1978 Sb., o školských zařízeních, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 42/1980 Sb., o hospodářských stycích se zahraničím, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 29/1984 Sb., o soustavě základních škol, středních škol a vyšších odborných škol (školský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon).

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 360/2004 Sb., o evropském hospodářském zájmovém sdružení, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 627/2004 Sb., o evropské společnosti, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

Zákon č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících.

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Usnesení vlády ČR č. 673 ze dne 27. 7. 2016 o Koncepti bytové politiky ČR do roku 2020 (revidované).

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek.

Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), BGBl. Nr. 13/1951.

Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975), BGBl. Nr. 417/1975.

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002.

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 - WRN 2006), BGBl. I Nr. 124/2006.

Zákon č. 182/1993, Z.z., o vlastnictve bytov.

Ustawa o własności lokali. Dz. U. Nr 85.

Soudní rozhodnutí

Civilní rozhodnutí č. 7036 Vážného sbírky.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 11. 1993, spis. zn. II. ÚS 75/93.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 9. 10. 1996, č. 280/1996 Sb.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. 12. 1998, spis. zn. I. ÚS 41/98.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 21. 6. 2000, č. 231/2000 Sb.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 4. 3. 2004, spis. zn. III. ÚS 495/02.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. 3. 2005, spis. zn. I. ÚS 646/04.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 4. 2006, spis. zn. I. ÚS 182/05.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, spis. zn. Pl. ÚS 78/2006.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 6. 1995, spis. zn. II. ÚS 86/95.

Usnesení Ústavního soud ČR ze dne 27. 1. 2009, spis. zn. I. ÚS 60/09.

Usnesení Ústavního soud ČR ze dne 4. 8. 2014, spis. zn. IV. ÚS 1746/14.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 9. 9. 2015, spis. zn. IV. ÚS 1459/15.

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 27. 3. 2017, spis. zn. II. ÚS 3352/16

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 5. 2017, spis. zn. II. ÚS 1066/17.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 9. 1953, spis. zn. (Rc) Cz 236/53.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 29. 12. 1984, spis. zn. Cpj 51/84.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1997, spis. zn. 1 Odon 88/97.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 1998, spis. zn. 29 Cdo 269/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 10. 1999, spis. zn. 33 Cdo 1074/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2004, spis. zn. 28 Cdo 2381/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2005, spis. zn. 32 Odo 1224/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 8. 2007, spis. zn. 28 Cdo 2618/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 7. 2010, spis. zn. 22 Cdo 5330/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3281/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2011, spis. zn. 22 Cdo 1423/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3706/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 4. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3630/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 12. 2012, spis. zn. 28 Cdo 728/2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 4. 2018, spis. zn. 26 Cdo 781/2018.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 2007, spis. zn. 32 Cdo 1389/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2008, spis. zn. 28 Cdo 3246/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 536/2008.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2012, spis. zn. 29 Cdo 874/2011.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 3. 2014, spis. zn. 26 Cdo 421/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 4. 2014, spis. zn. 26 Cdo 624/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 2014, spis. zn. 29 Cdo 653/2012.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2014, spis. zn. 8 Tdo 1135/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 3. 2016, spis. zn. 33 Cdo 1153/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2016, spis. zn. 33 Cdo 3185/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 11. 2016, spis. zn. 26 Cdo 2360/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2016, spis. zn. 26 Cdo 3645/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4567/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, spis. zn. 26 Cdo 2657/2016.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 8. 2017, spis. zn. 26 Cdo 1053/2017.

Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 1998, spis. zn. Cpjn 68/97 uveřejněný pod č. 32 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2006, spis. zn. 3 Ans 9/2005-114.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2007, spis. zn. 2 As 33/2007.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 9. 1993, spis. zn. 7 Cmo 33/92.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze spis. zn. 5 A 95/96.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 4. 1999, spis. zn. 5 A 121/97-22.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 1999, spis. zn. 6 A 95/96.

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 25. 2. 2010, spis. zn. 7 Cmo 297/2009.

Usnesení Vrchního soudu v Praze 27. 4. 1999, spis. zn. 5 A 121/97.

Usnesení Vrchní soud v Praze ze dne 15. 1. 2008, spis. zn. 7 Cmo 131/2007.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, spis. zn. 7 Cmo 67/2010.

Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. 2. 2011, spis. zn. 8 Cmo 374/2010.

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, spis. zn. 7 Cmo 323/2011.

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, spis. zn. 33 Ca 44/98-10.

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16. 5. 2002, spis. zn. 16 Ca 33/2001.

Rozsudek německého Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 25. 3. 2015, spis. zn. VIII ZR 243/13.

Usnesení německého Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 2. 6. 2005, spis. zn. V ZB 32/05.

Rozsudek rakouského Nejvyšší soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 29. 10. 2004, spis. zn. GZ 5 Ob 88/04h.

Usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 2. 9. 2009, spis. zn. 1Ob163/03g.

Usnesení rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof) ze dne 15. 5. 2018, spis. zn. OGH 5 Ob 16/18s.

Stanovisko rakouského Soudního správního dvora (Verwaltungsgerichtshof) ze dne 27. 1. 1998, spis. zn. 96/06/0182.

Stanovisko rakouského Soudního správního dvora (Verwaltungsgerichtshof) ze dne 20. 12. 2005, spis. zn. 2005/05/0330.

Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 10. 12. 2004, spis. zn. III CK 55/04.

Rozhodnutí polského Nejvyššího soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 21. 12. 2007, spis. zn. III CZP 65/07.

Rozhodnutí Nejvyššího polského soudu (Sąd Najwyższy) ze dne 26. 1. 2008, spis. zn. CSK 402/07.

Ostatní zdroje

Důvodová zpráva k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů (2010). Dostupné z: www.mmr.cz.

Návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011. Dostupné z: obcanskyzakonik.justice.cz.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná). Dostupná z www.mmr.cz.

Sdělení k účtování společenství vlastníků jednotek - právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb. *Finanční zpravodaj Ministerstva financí*, 11/2000.

První ucelená verze návrhu nového slovenského občanského zákoníku ze dne 16. 9. 2015. Dostupné z: www.najpravo.sk.

Pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22. Dostupné z: www.cuzk.cz.

Výkladové stanovisko č. 5 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 1. 3. 2013 - k působnosti shromáždění vlastníků jednotek. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 10 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - vzorové stanov SVJ po účinnosti OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 12 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k formě plné moci k zastoupení před orgánem právnické osoby a k rozhodování jediného společníka. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 14 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. 1. 2014 - k problematice náležitostí stanov SVJ v prohlášení v OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Výkladové stanovisko č. 16 (rozšířené) Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví OZ. Dostupné z: www.obcanskyzakonik.justice.cz.

Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: www.mmr.cz.

ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Disertační práce. Plzeň: Západočeská univerzita, Právnická fakulta, 2011.

PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012.

Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Praha: MMR, 2012, s. 88 a násl. Dostupné z: www.mmr.cz.

Finanční zpravodaj Ministerstva financí, 11/2000.

Stanovisko ministra spravedlnosti Roberta Pelikána ze dne 23. 7. 2015, čj. MSP-657/2015-LO-SP/3. Dostupné z: www.justice.cz nebo www.seitlova.cz.

Sněmovní tisk 411. Dostupné z: www.psp.cz.

7. Seznam publikovaných prací

Články v periodikách

Aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6.

Statutární orgán vlastníků jednotek – co v zákoně nenalezneme. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2010, No. 1, Vol. 5.

Vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*, 2011, č. 7.

M. Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu. *Právní fórum*, 2012, č. 8.

Typologie právnických osob a zařazení společenství vlastníků jednotek do jejích kategorií. *Acta Iuridica Olomucensis*, 2012, No. 1, Vol. 7.

Přechod pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky. *Rekodifikace a praxe*, 2013, č. 6.

Aktivní účast na konferencích a příspěvky publikované ve sbornících

Mezinárodní konference *Bratislava legal forum 14. - 15. 2. 2019*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta - příspěvek Soudní přezkum usnesení přijatého shromážděním vlastníků jednotek.

Mezinárodní konference *Bratislava legal forum 22. – 23. 2. 2018*. Univerzita Komenského v Bratislavě, Právnická fakulta - příspěvek Úskalí procesní legitimace společenství vlastníků.

Olomoucké Právnické Dny, PF UPOL 24. - 25. 5. 2012 – příspěvek Přechod pohledávek a dluhů při změně osoby vlastníka jednotky.

Konference studentů doktorského studijního programu, PF UPOL, 18. 2. 2012 - příspěvek Zajištění úvěru společenství vlastníků jednotek poskytnutého na náklady spojené se správou domu.

Mezinárodní konference *Závazky a jejich zajištění a nesporná řízení*, PF UPOL, 10. 2. 2012 - příspěvek *Závazky společenství vlastníků jednotek a jejich zajištění*.

Mezinárodní konference *Soukromé právo v kontextu rekodifikace a vliv rekodifikace soukromého práva na civilní proces*, PF UPOL, 18. 2. 2011 - příspěvek *Vlastnictví bytu a společenství vlastníku jednotek v kontextu rekodifikace*.

Mezinárodní konference *Krize evropské integrace a EU v právu a v politice*, Telč, 25. – 27. 11. 2011 - příspěvek Aktuální bytová politika v ČR.

Odpovědnostní princip, PF MU v Brně, 2. 6. 2010 - příspěvek Odpovědnost statutárního orgánu (obchodní společnosti nebo družstva) v kontextu zákona o omezení plateb v hotovosti.

*Konference studentů doktorského studijního programu, PF UPOL, 22. 2. 2010 - příspěvek
Statutární orgán společenství vlastníků jednotek.*

*Znalosti pro tržní praxi 2009, FF UPOL, 9/2009 – příspěvek Vybrané právní znalosti
s ekonomickým dopadem na tržní praxi.*

8. Summery in English

Housing is a highly topical and current issue nowadays. Somewhere to live is one of the basic social needs of each person and flat ownership can be regarded as an optimal way of its satisfaction. Debates and discussions on housing issue never end in any government.

In the Czech Republic the housing situation is very complicated. The supply of flats is influenced by local conditions and a situation varies in each town or region. In most situations it is true that the larger a town is the more job opportunities it has, the more expensive and less available accommodation is.

The flats are either state or private; private ones may be owned by individuals or legal entities. The term “other owners” is often used meaning individuals or legal entities (with the exception of municipalities and housing co-operatives). These owners may own family houses, blocks of flats, as well as individual flats.

Except a lease and sublease there are just two ways to satisfy a person`s need for housing: co-ownership of a flat and ownership of a house (pursuant to Act No. 89/2012 of the Collection of Laws, the Civil Code).

This thesis is focused on a legal entity managing a house and land which is inextricably linked with the unit (flat) co-ownership system called “condominium” (in countries of the Commonwealth is called “commonhold”) and also on its contextualization to the concept of legal entities.⁶⁴⁴ The focus is on situations; where the real property unit contains flat or commercial rooms in the house and therefore there exists also a system of collective co-ownership of house and land on which the house is built in some form (e. g. according the Czech legislation it is so called the flat co-ownership). The objective then is not to describe ownership of real estate in general; also flat possession through lease is out of the scope of this work.

Opposite to the condominium is the direct ownership of real estate. It is understood as a situation, where a person owns a dwelling (a detached house, semi-detached house, a terraced house) and also a plot a house is built on. The possession of a house can also be based on a right

⁶⁴⁴ The condominium system implies three categories: condominium with direct ownership, co-operative systems and limited company systems (excluded by our system of law).

to build which is considered as a property. In direct ownership the ownership or other property rights are fastened directly to a property without any additional organizational structures affecting it.

It is also possible for several persons to own a real estate (e. g. unit) together in co-ownership (which is considered the form of direct ownership). In co-ownership all co-owners have the same rights to a property and the enjoyment of a property belongs to all co-owners. In a case of co-ownership each co-owner owns a property in whole. The main rule is in absence of special agreement that the co-owners` shares are supposed equal. The decisions related to real estate require mostly decisions made by the majority in some forms, sometimes the consent of all co-owners; however, co-owners are able to handle their shares individually.

The condominium is a form of flat (or commercial rooms) possession, where co-ownership is organized through a legal structure dividing a real estate into private and common parts. The central concept is the unit subsuming a private part - always a flat or commercial rooms, sometimes plus a part of a building (and in some cases land) used exclusively by one owner, and also a share of common parts. The superficial principle is in effect therefore the house divided into units is as a rule component of land (a plot) on which a house is built.⁶⁴⁵ According to our legislation a condominium system is called flat co-ownership.

The common parts are land (a plot) on which a house is built, another utility plot connected with a house, areas in a house used by all owners or by some of them and parts of a house ensuring stability, resistance and protection of construction. Typically these are stairwells, elevators, corridors, gardens, access roads, the roof, floors, foundations, load-bearing walls and exterior walls. Each owner has a right of ownership and each owner can use and enjoy freely common areas (corridors, gardens) under the condition of not obstructing the rights of other owners.

Consequently an owner has direct ownership of a unit bind up with co-ownership of common parts of a property - one another cannot be separated in case of mortgage or transaction. The share of common parts as the part of a unit is the ratio of the floor of a certain

⁶⁴⁵ There are exceptions from this rule because the superficial principle was not in effect under the former legislation therefore under certain conditions a house divided into units can also be separate subject of ownership.

flat to the floor of all flats in a house. In our system a unit is considered as a real estate property and is the subject of registration.

As stated above flat co-ownership is connected with a legal entity managing a house and land which is called the Unit Owners Association (hereinafter “UOA”). An objective of this company is not to run a business and generate profit. Its only purpose is to manage a house and land. The UOA deals with matters in connection with building administration and it also collects payments from all owners for building maintenance, repairs and reconstruction of the building and advanced payments for services in connection with using a flat. Repairs of common parts of a building are covered with contributions for repairs and repairs in individual flats are paid by owners themselves.

The UOA has to be established in any cases when there are at least five units and at least three of them are owned by three different owners then it is founded by registration to the public register. Membership in the UOA is compulsory to all unit owners.

The owner of a unit is able to dispose with it individually. A unit in one's ownership may be bought and sold. A new owner automatically becomes a member of the UOA and thus assumes rights and obligations connected therewith.

The main reason for organising collectively owned properties into a legal entity is its organized decision-making structure. In this system, the right to decide on the use and alterations of a property is divided between owners and a collective or individual decision-making body. Typically, an owner has the right to make decisions concerning a private unit, whereas decisions concerning common parts and fundamental structures of a building as well as utilities are made by a decision-making body. The highest decision-making body is an assembly of all unit owners, where all owners have the right to vote and which makes the most far-reaching decisions concerning a property and its usage as well as rights of owners. Decisions are often made on majority basis, but in certain cases qualified majority or consent of all owners is required. Routine administration of commonhold may be issued to a committee or a chairman as a statutory body.

This thesis compares the former⁶⁴⁶ and current (valid)⁶⁴⁷ legislation of legal entities, the UOA and condominium as well. It deals with main characteristics and also specifics of these concepts. It indicates the deficiencies of the former legislation, observes and evaluates the changes in the current legislation; suggests the possible solutions where defects or imperfections are seen.

Understanding the processed topics is of importance not only for domestic market but also for the European integration. The key is to understand the rights and obligations attached to flat co-ownership, as well as have a stable flat co-ownership system and a legal protection of it as they affect our satisfaction of housing needs.

⁶⁴⁶ Act No. 40/1964 of the Collection of Laws, the Civil Code, as amended by subsequent regulations, Act No.72/1994 of the Collection of Laws, on Flat Ownership, as amended by subsequent regulations and Government Decree No. 322/2000 of the Collection of Laws, by means of which, model statutes of condominium are stipulated, as amended by subsequent regulations.

⁶⁴⁷ Act No. 80/2012 of the Collection of Laws, the Civil Code and related legislation.

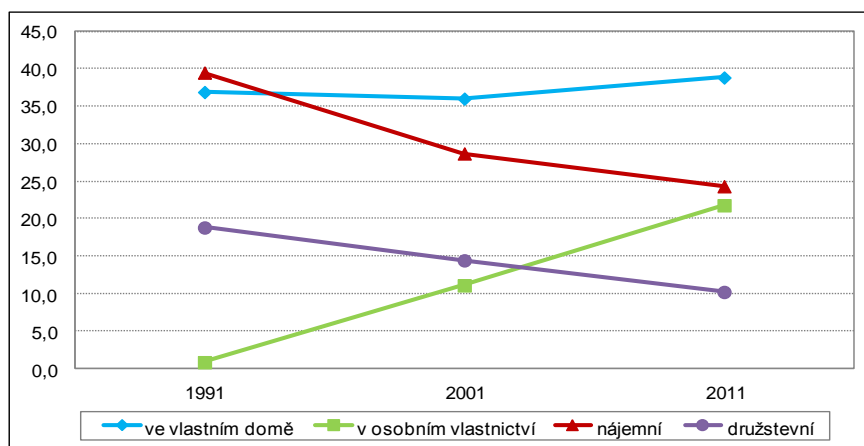
9. Společenství vlastníků v číslech

Ke dni zpracování této práce jsou k dispozici statistiky za rok 2017, které poskytují cenné údaje.⁶⁴⁸ Ze všech parametrů domovního fondu sledovaných při sčítání se nejdramatičtější změny odehrály právě ve vlastnické struktuře, a to v souvislosti s privatizací a restitucí velké části domovního, resp. bytového fondu po roce 1989.

Změna vlastnické struktury se dotýkala především bytových domů, jelikož u rodinných domů bylo vlastnictví soukromou osobou hojně rozšířené i za minulého režimu (v roce 1980 byly soukromé osoby vlastníky rodinných domů v bezmála 96 % případů). I z tohoto důvodu se zastoupení nejčtetnější formy vlastnictví - fyzickou osobou - zvýšilo od sčítání 1991 u celé množiny obydlených domů s byty jen zanedbatelně (přibližně o tři procentní body) na 85,1 % při posledním sčítání.

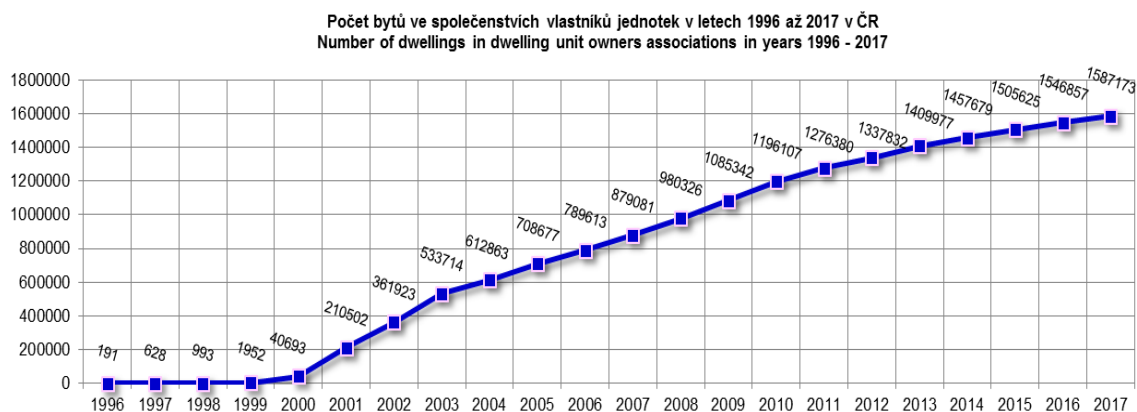
Razantnější nárůst zaznamenala nově zavedená položka „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“, kterou vykázalo téměř 138 tisíc domů (7,8 %), čímž se rázem stala druhou nejčastější formou vlastnictví. V rámci privatizace domovního a bytového fondu docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů ve státních, obecních nebo družstevních domech na byty v osobním vlastnictví. Jejich zastoupení na obydleném bytovém fondu se mezi roky 1991 a 2011 zvýšilo z necelého 1 % na více než pětinu.

Vývoj obydlených bytů podle právního důvodu užívání demonstruje tento graf:

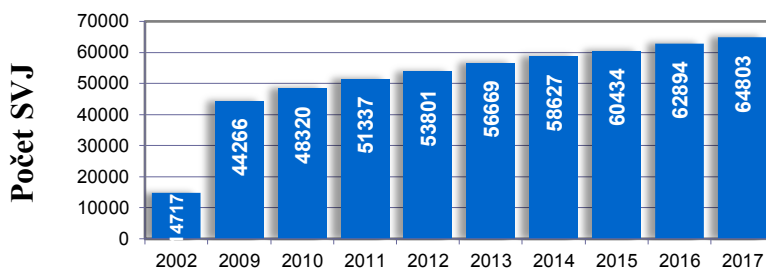


⁶⁴⁸ Dostupné z www.csu.cz, citováno dne 29. 7. 6. 2019.

Rozvoj bytového spoluvlastnictví a jeho stálou akceleraci zachycuje následující graf a tabulka; v roce 2017 zajišťovalo správu více než 1 587 000 bytů⁶⁴⁹ cca 64 800 společností vlastníků, což svědčí o jeho masovém uplatnění.



SVJ v ČR v letech 2002 až 2017



Jak vyplývá z údajů v roce 2016, bylo registrováno bez mála 63 000 společností vlastníků jednotek - není to nikterak zanedbatelný počet, uvážíme-li, že společností s ručením omezeným bylo v roce 2016 registrováno cca 406 000, avšak akciových společností jen něco přes 26 000.

⁶⁴⁹ Statistiky ČSÚ pracují s pojmem byt, nikoliv jednotka. Byť obvykle jedna jednotka zahrnuje jeden byt, nemusí tomu být dogmaticky. Tedy nelze položit rovnítko mezi počtem bytů uvedených ve statistikách a počtem jednotek.

Ze statistiky také vyplývá, že nejhojněji jsou zastoupena společenství vlastníků, která sdružují vlastníky 11 až 20 jednotek v jednom domě, následovaná společenstvími vlastníků, která sdružují vlastníky 5 až 10 jednotek; statistika také ukazuje, že je využívána možnost dobrovolného vzniku společenství vlastníků, což demonstruje následující přehled a graf:

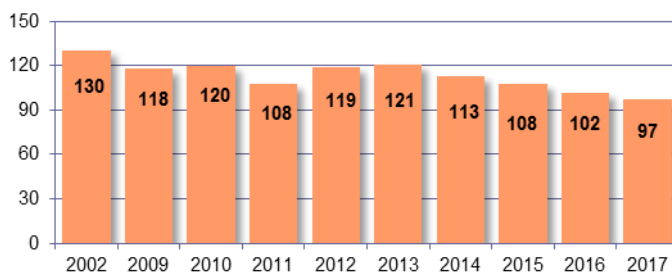
Společenství vlastníků jednotek a počet bytů podle velikostních kategorií v roce 2017		
Velikostní kategorie podle počtu bytů	Počet SVJ	Počet bytů
počet bytů 0 nebo nezjištěno	424	0
počet bytů 1 až 4	295	1 148
počet bytů 5 až 10	18 394	132 716
počet bytů 11 až 20	19 746	295 055
počet bytů 21 až 40	16 572	475 716
počet bytů 41 až 60	4 870	237 375
počet bytů 61 až 100	3 211	242 951
počet bytů 101 až 150	827	99 958
počet bytů 151 až 300	387	78 090
počet bytů 301 a více	77	32 630
Celkem	64 803	1 595 639



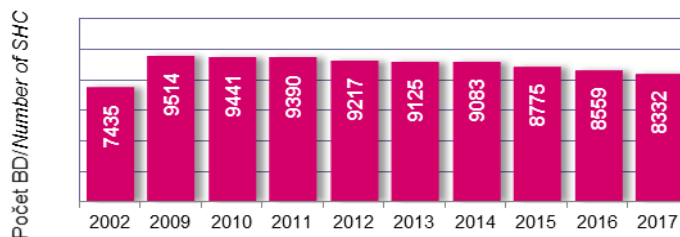
Získané údaje také ukazují, že nejvíce společenství vlastníků je registrováno v Hlavním městě Praze (11 622 v roce 2017), v Jihomoravském kraji (7 191 v roce 2017) a ve Středočeském a Moravskoslezském kraji (cca 6 000 v každém z nich v roce 2017); v těchto krajích je také registrováno nejvíce bytů.

Podíl obydlených domů s byty ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4 % na 2,7 %. U domů vlastněných bytovými družstvy pokleslo jejich zastoupení z 3,2 % na 1,8 % a počet velkých i malých bytových družstev pomalu, ale jistě klesá, (výjimku představuje Moravskoslezský kraj, kde se počet malých družstev v mezidobí roku 2002 a 2012 zdvojnásobil z cca 700 na 1 400 a tento stav se drží). V roce 2017 bylo ve velkých bytových družstvech cca 193 000 bytů a v malých bytových družstvech cca 238 000 bytů.

Velká BD v ČR / Big HC in CR, 2002-2017



Malá BD v ČR v letech 2002 až 2017/
Small HC in Czech republic, 2002-2017



Na závěr lze poznamenat, že počet společenství vlastníků bude utěšeně narůstat; byt boom bytové výstavby již lehce odezněl, bytová výstavba stále probíhá a za poslední tři roky vykazuje vyrovnanou mírně narůstající tendenci, jak lze vyvodit z následujícího grafu:

