

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**Martina Ditmarová**

**Společenství vlastníků jednotek**

**Disertační práce**

**Olomouc 2017**

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:

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 katalogích 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 30. 1. 2017

.....  
Mgr. Martina Ditmarová

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

V Olomouci dne 30. 1. 2017

.....  
Mgr. Martina Ditmarová

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

# Obsah

<b>Obsah.....</b>	<b>5</b>
<b>Použité zkratky.....</b>	<b>7</b>
<b>Úvod.....</b>	<b>8</b>
<b>1 Historický vývoj právnických osob a bytového vlastnictví .....</b>	<b>17</b>
1.1 Římskoprávní zdroje .....	17
1.1.1 Korporace .....	18
1.1.2 Society .....	20
1.1.3 Nadace.....	21
1.2 Feudalismu - dlouhé leč ne zcela dynamické období vývoje právnických osob.....	22
1.3 Kodifikace právnických osob od minulosti po současnost .....	23
1.4 Historie bytového vlastnictví.....	27
1.4.1 Starověk a středověk .....	27
1.4.2 Novověk .....	29
1.4.3 20. století a poválečný vývoj v Evropě.....	31
1.4.4 První právní úprava v samostatném Československu.....	33
<b>2 Obecný pojem právnická osoba.....</b>	<b>35</b>
2.1 Úskalí obecné definice právnické osoby.....	36
2.2 Klasické teorie právnických osob.....	38
2.3 Novodobé teorie právnických osob .....	40
2.4 Význam teorií právnických osob.....	42
2.5 Současné trendy vývoje právnických osob .....	47
<b>3 Typologie právnických osob .....</b>	<b>49</b>
3.1 Právnické osoby podle míry vlivu státu na jejich vznik, změnu a zánik .....	49
3.2 Právnické osoby podle jejich faktického základu.....	53
3.3 Právnické osoby podle účelu dosažení zisku .....	56
3.4 Rozdělení právnických osob podle občanského zákoníku 1964 a souvisejících právních předpisů .....	57
3.5 Rozdělení právnických osob podle nového občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů .....	61
3.5.1 Obce a stát .....	66
3.6 Zařazení společenství vlastníků do typologických kategorií .....	77
<b>4 Pojem právnická osoba v novém občanském zákoníku .....</b>	<b>81</b>
4.1 Pojetí právnické osoby .....	82
4.2 Právní status právnické osoby .....	86
4.2.1 Pasivní status právnické osoby.....	86
4.2.2 Aktivní status právnické osoby .....	91

4.2.3	Útvar, který není osobou.....	93
4.3	Ustavení a vznik právnické osoby .....	96
4.3.1	Založení právnické osoby soukromého práva .....	100
4.3.2	Vznik právnické osoby soukromého práva .....	102
4.4	Orgány právnické osoby .....	108
4.5	Jednání za právnickou osobu.....	111
4.6	Zrušení a zánik právnické osoby soukromého práva.....	113
4.7	Trestní odpovědnost právnických osob.....	114
<b>5</b>	<b>Společenství vlastníků jednotek.....</b>	<b>124</b>
5.1	Právní úprava bytového vlastnictví - od zvláštního zákona k obecnému kodexu ...	124
5.2	Teoretická východiska včera a dnes .....	130
5.3	Společenství vlastníků - právnická osoba sui generis.....	139
5.4	Právní osobnost a způsobilost společenství vlastníků .....	147
5.5	Společenství vlastníků vs. spolek - spojitosti a rozdíly .....	150
5.6	Společenství vlastníků vs. bytové družstvo - stejný cíl, jiná metoda .....	151
5.7	Založení společenství vlastníků.....	153
5.7.1	Stanovy jako součást smlouvy o výstavbě .....	154
5.7.2	Stanovy jako součást prohlášení .....	155
5.7.3	Založení společenství vlastníků schválením stanov (ve formě veřejné listiny).....	157
5.7.4	Založení společenství vlastníků v domě, kde je méně než pět jednotek .....	161
5.8	Vznik společenství vlastníků.....	162
5.8.1	Odložený vznik společenství vlastníků.....	163
5.8.2	Zápis do rejstříku společenství.....	164
5.9	Orgány společenství vlastníků.....	166
5.10	Stanovy společenství vlastníků.....	170
5.10.1	Obsahové náležitosti stanov.....	172
5.10.2	Správa domu a pozemku.....	179
5.10.3	Prizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku.....	186
5.11	Rozhodování společenství vlastníků.....	188
5.11.1	Hlasování na shromáždění vlastníků .....	193
5.12	Zrušení bytového spoluvlastnictví.....	198
5.13	Zrušení a zánik společenství vlastníků .....	199
5.14	Společenství vlastníků v číslech .....	201
	<b>Závěr.....</b>	<b>205</b>
	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>217</b>
	<b>Summery in English.....</b>	<b>231</b>
	<b>Shrnutí v českém jazyce.....</b>	<b>235</b>
	<b>Klíčová slova/Key Words.....</b>	<b>238</b>

## Použité zkratky

<b>ABGB</b>	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 ABGB
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch Německý občanský zákoník z roku 1896
<b>BytZ</b>	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
<b>Code Civil</b>	Francouzský občanský zákoník z roku 1804
<b>Listina</b>	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších právních předpisů
<b>NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
<b>ObčZ 1964/Občanský zákoník 1964</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů
<b>ObchZ</b>	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů
<b>Ústava ČR</b>	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů
<b>Vládní návrh ObčZ 1937</b>	Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937
<b>WEG</b>	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz Zákon o vlastnictví bytů a o věcném břemeni váznoucím na bytové jednotce z roku 1951
<b>ZGB</b>	Zivilgesetzbuch Švýcarský občanský zákoník z roku 1907
<b>KANCL</b>	Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti

# Úvod

## Volba tématu

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

Lidské sdružování vede k zespolečenšťování - jako základ společenského života je obecně uznáváno a je zakotveno jednak ústavním právem<sup>2</sup> 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 (hmotných - ziskových, nemotných - 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 refleктовало a zakotvilo ve své litéře, 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.

---

<sup>1</sup> ARISTOTELES. *Etika Nikomachova* (1253a).

<sup>2</sup> 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!<sup>3</sup> 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**

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

---

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

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 rekonstrukcí soukromého práva, když byla právní úprava bytového spoluvlastnictví a správy domu a pozemku skrze společenství vlastníků zahrnuta (na poslední chvíli) přímo do nového 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 novou právní úpravou obsaženou v novém občanském zákoníku. Upozorňuje na nedostatky předchozí právní úpravy, které vyústily k úvahám o přijetí nové právní úpravy. Seznamuje s úpravou bytového spoluvlastnictví, kterou přinesl nový občanský zákoník a podrobně rozpracovává novou právní úpravu společenství vlastníků.

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

Problematika bytového vlastnictví, resp. 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 zákonu o vlastnictví bytů - nově k novému občanskému zákoníku 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 Vydavateľstvom Slovenskej akadémie 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 vlastnictví, resp. bytového spoluvlastnictví, a to i v kontextu cizích právních úprav (nic z toho nezůstane v této práci pominuto). Byť problematika vlastnictví 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 kondomiiniálního 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 nový občanský zákoník v podobě společenství vlastníků, které je koncipováno jako právnická osoba s celou řadou specifik - jako příklad na úvod zmiňme její nucený vznik, byť se jedná o soukromoprávní korporaci.

Společenství vlastníků jako speciální právnická osoba (jakož i právnické osoby obecně) představuje autorčin dlouhodobý vědecký zájem<sup>4</sup>, 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 extenzivně - 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.

---

<sup>4</sup> DITMAROVÁ, M.: Přejít 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 jejich 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: *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 - 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.

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 a s nadsázkou lze říci, že snad každé jednotlivé téma by mohlo vydat na samostatnou práci. Autorčinou ambicí je proto podání přehledné, i když jistě ne vyčerpávající právní analýzy, která má sloužit jako východisko pro zhodnocení aktuálního stavu a k další právním úvahám z pohledu de lege ferenda.

Základní pracovní hypotéza je založena na tom, že společenství vlastníků hraje nezastupitelnou roli při zajišťování správy domu a pozemku. 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.
- S ohledem na nucený vznik společenství vlastníků a jeho povinnou členskou základnu, což ve svém důsledku způsobuje ingerenci do práva jedince vlastnit majetek a uspokojovat jeho bytovou potřebu, by měl zákonodárce věnovat zvláštní pozornost právní úpravě tohoto institutu ve smyslu její sdělnosti a jednoznačnosti, právě s ohledem na adresáty této právní úpravy, jako povinné konzumenty institutu společenství vlastníků.
- Náš právní řád zakotvuje společenství vlastníků jako právnickou osobu soukromého práva, jejíž vznik je při naplnění zákonných předpokladů nucený, a jejíž členskou základnu povinně tvoří všichni vlastníci jednotek v domě, ale stávající právní úprava není prosta nejasností a dává de lege ferenda prostor k pozitivním změnám.

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

- Co je to typologie právnických osob a jak lze s její pomocí definovat společenství vlastníků jednotek?

- Umožňuje bytové spoluvlastnictví, jako legislativní nástroj státu, jedincům uspokojit jejich bytové potřeby?
- Jak se současná právní úprava dotýká práva na svobodu sdružování?
- Je povinné členství vlastníků jednotek ve společenství vlastníků odůvodnitelné?
- Lze nalézt univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového vlastnictví a zahraničních zkušeností?
- Je správa domu a pozemku skrze společenství vlastníků efektivním řešením zajištění správy?
- Je platná právní úprava společenství vlastníků srozumitelná a jasná?

### **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 (bytu), 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 60 500 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 shrnutí. Kapitoly na sebe obsahově navazují. Jednotlivá témata by se dala přirovnat ke kružnicím, které se postupně jedna za druhou sbíhají k hlavnímu tématu, které je vyvrcholením.

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 se zaměřuje na obecná třídící kritéria, podle nichž lze sestavit typologii právnických osob a následně zařazuje do jejích kategorií konkrétní právnickou osobu - společenství vlastníků.

Předposlední čtvrtá kapitola je pomyslnou cílovou rovinkou před dosažením cíle. Za pomoci znaků, které jsou odvozeny z pravidel obsažených v ustanovení nového občanského zákoníku, tedy znaků, které zákonodárce považoval za nutné pro konstituování konkrétní právnické osoby (např. vznik a zánik, právní osobnost) usiluje o ucelené pojednání o koncepci právnických osob *de lege lata*. Analyzuje právní úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku, srovnává ji s předchozí právní úpravou a syntetizuje poznatky. 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 (zaměřuje se na právnické osoby soukromého práva a na jejich založení, vznik, zrušení, zánik); zkoumá orgány právnické osoby a způsob jejího jednání. Na závěr je představen i novější institut v našem právním řádu, a to trestní odpovědnost právnických osob.

Pátá závěrečná kapitola je vrcholem pyramidy budované kámen po kameni - tématem k tématu. Pochopitelně je kapitolou nejobsáhlejší, proto je také strukturována do čtrnácti podkapitol. Stejně jako v předchozí kapitole má slovo analýza právní úpravy obsažené v novém občanském zákoníku, srovnání s předchozí právní úpravou a syntéza poznatků.

Nejprve jsou uvozena právně teoretická východiska; dále jsou zmíněny i neprávní faktory, se kterými problematika správy domu a pozemku, tedy i společenství vlastníků souvisí; autorka představuje rekonstrukci (zařazení bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků do obecného kodexu) i její postoj k ní; společenství vlastníků se dostává představení, co by právnické osoby sui generis na pozadí srovnání se spolkem a bytovým družstvem. Jádro kapitoly tvoří pojednání o celkové existenci společenství vlastníků - od jejího založení až po zánik. Pozornosti neuniknou specifika (např. nucený vznik, podle dřívější právní úpravy dokonce vznik ze zákona), kterými se společenství vlastníků často vymyká z běžného rámce pravidel nastavených pro soukromoprávní právnické osoby obecně, stejně jako stanovy, co by zdroj nastavení všech existenčních procesů společenství vlastníků (se zaměřením na úpravu správy domu a pozemku jako účelu, který společenství vlastníků naplňuje). V kontextu s osnovou předznamenanou ve čtvrté kapitole jsou předmětem zkoumání také orgány společenství vlastníků a způsob jejich rozhodování. Pro ilustraci toho, že společenství vlastníků nepředstavují okrajovou formu právnických osob, a že si právem zaslouží pozornost, jsou doplněny statistické údaje a grafy. Hlavní linii, podél níž je budována tato kapitola, tvoří právní úprava společenství vlastníků obsažená v ust. § 1194 a násl. NOZ, 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 i snaha upravit obsáhlou materii systematicky, přehledně a srozumitelně.

Výrazně je v této práci zastoupena metoda právní komparatistiky, a to jak simultánní, tak historická; v případě simultánní komparatistiky se jedná zpravidla o komparatistiku nové a dřívější právní úpravy, v páté kapitole je zastoupena i 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 nové 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. Proto se autorka snažím postihnout pouze nejpodstatnější znaky sledované problematiky a abstrahovat je od jejích 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, jež zde nebyla ale využita s cílem jeho následné aplikace. 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 nového 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 nový 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 10. 1. 2017.



# 1 Historický vývoj právnických osob a bytového vlastnictví

Cílem historického exkurzu není dopodrobna pojednat o vývoji právnické osoby, nýbrž 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. Hledě i na to, že užití historické metody přispívá k obecnému pochopení právnické osoby a její role ve společnosti. Stručně bude také pojednáno o historii bytového vlastnictví, neboť objektem zkoumání této práce je právnická osoba, jejímž hlavním účelem je zajišťovat správu bytového domu - dalo by se tedy říci, že budeme sledovat dvě historické linie, jež se nakonec v novověku prolnou.

## 1.1 Římskoprávní zdroje

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 i Anton Ritter von Randa, když v roce 1905 poukázal na to, že otevřená obchodní společnost byla časově mladší než společnost tichá a komanditní, přičemž základem posledních dvou jmenovaných společností byla tzv. *commenda* - hospodářské uskupení, které nebylo neznámé už Římanům (srov. L. 7. D. *depos.* 16. 3., L. 44. D. *pro socio* 17. 2.).<sup>5</sup>

Římskoprávní zdroje vyzdvihnul 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.<sup>6</sup>

---

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

<sup>6</sup> 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 právu<sup>7</sup>. Jak fyzické, tak i právnické (i když je tak římské právo neoznačovalo) byly subjekty nadány způsobilostí k právům i povinnostem, i když v rozličné míře. Právnické osoby neměly způsobilost k právním úkonům, ty za ně činily jejich statutem k tomu určené orgány, jejichž jednání mělo povahu zastoupení.

Římské právo propůjčovalo právní subjektivitu určitým sdružením, souborům, jednotám osob či věcí. Pro právnické osoby se používalo obratu „*personae vice fugintur*“ - působí jako osoby.

### 1.1.1 Korporace

Právnickými osobami byla především sdružení osob - *universitates personarum*, neboli korporace sdružující osoby za jistým právem uznaným účelem a rozvíjející svou činnost podle stanov.

#### Korporace

- byla právní subjekt zcela nezávislý na konkrétních osobách, kterými je tvořen (Ulpianus: „Dluhuje-li se co pospolitosti, nedluhuje se to jednotlivcům. Dluhuje-li co pospolitost, nedluhují to jednotlivci.“),
- trvala, dokud žil alespoň jeden její člen,
- neměla způsobilost k právnímu jednání, jednaly za ni její orgány,
- měla stejnou způsobilost k právům, jakou disponovala fyzická (přirozená) osoba, neměla delikttní způsobilosti (neodpovídala ani za delikty svých členů), měla omezenou dědickou způsobilost,
- zanikala rozpuštěním, zásahem státu.

Římské právo dělilo korporace již za republiky na veřejné a soukromé.<sup>8</sup> Veřejnou byl především římský stát, městské obce a vesnice. Soukromými korporacemi byly různé spolky,

---

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

<sup>8</sup> I v soudobé teorii se člení právo na soukromé a veřejné, a právnické osoby na právnické osoby soukromého práva a právnické osoby práva veřejného. Dělení se zpravidla provádí dle toho, zda právnická osoba vznikla aktem veřejné moci (zákonem či individuální právním aktem orgánu veřejné moci) či zda právnická osoba vznikla na základě aktu soukromého práva (projev vůle fyzické či právnické osoby jako např. společenská

tzv. *collegia*, kterými byly řemeslnické cechy, kněžské sbory, pohřební bratrstva (*collegia funeraticia*) a také politické spolky. Původně, podle Zákona dvanácti desek, k jejich vzniku nebylo třeba žádného aktu veřejné moci, stačilo, aby se sešlo několik osob, které vypracovaly stanovy; nebylo třeba úředního povolení. Později, za Caesara, byla spolčovací svoboda zrušena a stanovy podléhaly schválení senátu nebo princepsu; jinak se jednalo o nedovolené *collegium* (*collegium illicitum*). K omezení spolčovací svobody došlo podle *lex Iulia de collegiis*. Ke vzniku *collegia* postačovali tři lidé a trvalo, dokud byl na živu alespoň jeden z nich. Stanovy určovaly účel *collegia* a jeho orgány - zda bude mít zvláštní řídicí výbor (*niversitas ordinata*), či jen valnou hromadu (*universitas inordinata*).

Římské právo rozeznávalo tyto typy korporací:

- *Populus romanus* - římský stát jako osoba složená z fyzických osob měl způsobilost k právům, ale soukromá práva občanů se na jeho poměry nevztahovala. Jeho poměry upravovaly normy veřejnoprávní povahy. Vůči jedincům byl stát svrchovaný, stejně jako vůči jiným národům. V soudním procesu nebyl na stejné úrovni jako fyzická osoba. Při sporu mezi nimi nenastupoval proces, ale administrativní řízení.
- *Civitates* - jiná města v římské říši, spravovaná veřejným právem. Měla stejná práva jako fyzická osoba. Byl zde tedy možný proces. Od roku 212 se města dělí na cizinecká (měla vlastní právo) a *municipia* - města přijatá do svazku římského občanství. Pro ně platilo římské právo.
- *Collegia* - skupiny vytvořené za účelem vykonávání náboženského kultu (např. *collegium pontifikum*), později vznikala i *collegia* nízkopostavených osob (např. pohřební bratrstva).
- *Sodalitates* - nábožensky orientovaná bratrstva, která se scházela ke společným hostinám. Ty byly spojeny s obětováním bohům a pojednává o nich i Zákona dvanácti desek. Bratrstva měla vlastní stanovy, které však nesměly odporovat zákonům města.
- *Hereditas iacens* - tzv. ležící pozůstalost.<sup>9</sup>

---

smlouva či zakladatelská listina); za jakým účelem byla právnická osoba založena (výkon veřejné správy či individuální cíl osob právnickou osobu zakládající); zda je nositelem vrchnostenských oprávnění, tj. zda je právnická osoba nadána veřejnou mocí či nikoli; vázanost na veřejné rozpočty, aj. V soukromém právu však mají právnické osoby soukromého i veřejného práva stejné postavení. 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. Naproti tomu např. v německém právu toto dělení vyplývá výslovně z dikce zákona (zákonnou definici právnické osoby, však ani německý občanský zákoník nepodává).

<sup>9</sup> *Hereditas iacens* byla institutem dědického práva platného v českých zemích do 31. 12. 1950 (§ 547 císařského patentu č. 946/1811 sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících). Podle této

### 1.1.2 Society

Existovaly také tzv. *societas* - společnosti bez právní subjektivity sdružující osoby vzájemně zavázané a oprávněné, které vnašely majetek, který se stával spoluvlastnictvím.<sup>10</sup> Jako příklad lze uvést *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).<sup>11</sup>

Společenská smlouva (*societa*), byla v klasickém římském právu konsensuálním kontraktem, na základě kterého se dvě nebo více stran sdružilo v úsilí společným vkladem prostředků (i prací) dosáhnout určitý společný cíl a rozdělit si zisk a ztrátu z něj. Sloužila k zabezpečování obchodní činnosti, k provozu podniku, lodní dopravě apod. *Actio pro socio* patřila každému společníkovi proti ostatním společníkům a byla zaměřená na saldo, které zůstalo po odečtení vzájemných pohledávek a dluhů společníků.<sup>12</sup>

Paulus k žalobě ze společenské smlouvy píše v 32. knize K ediktu: Společenská smlouva se může uzavřít buď natrvalo, to znamená na celý život, anebo do určitého času anebo pod podmínkou; ve společnosti k celému majetku jsou všechny věci, které patří smluvním společníkům, okamžitě (bezprostředně) společné a Gaius v 10. knize K provinčnímu ediktu navazuje: protože i když se odevzdání osobně neuskutečnilo, přece se předpokládá, že byly mlčky přijaté.<sup>13</sup>

Společníkem tedy mohla být jen osoba, která přispěla vkladem, ať už v podobě materiální nebo imateriální; osoba, která by neposkytla vklad, se nemohla stát společníkem. Bylo myslitelné, aby se podíl na zisku dělil mezi společníky nerovnoměrně. Dále připadalo v úvahu takové ujednání mezi společníky, na jehož základě některý z nich byl oprávněn jen

---

úpravy docházelo smrtí zůstavitele pouze k delaci (nápadu) dědictví. Dědictví se nabývalo až rozhodnutím soudu o příkázání (odevzdání) pozůstalosti. Odevzdací listina měla přitom charakter konstitutivní. Do doby, než byla pozůstalost pravomocně odevzdána, tvořila zvláštní subjekt práva, který se nazýval ležící pozůstalost. Ležící pozůstalost byla samostatným subjektem práv a závazků a měla i procesní způsobilost. Představovala tak jako personifikované jmění osobu zůstavitele i po jeho smrti. Ve fázi od smrti zůstavitele do přijetí dědictví se mělo za to, že pozůstalost je v držení zůstavitele. Jakmile pak bylo dědictví přijato, představovali zůstavitele dědici.

<sup>10</sup> *Societas* se blížily dnešnímu sdružení dle ust. § 829 ObčZ.

<sup>11</sup> HUNTER, W. A. *A Systematic and Historical Exposition of Roman Law*. London: Sweet and Maxwell Limited, 1903, s. 517.

<sup>12</sup> BLAHO, P. VAŇKOVÁ, J. *Corpus iuris civilis - Digesta - Tomus I*. Bratislava: EuroKodex, 2008, s. 330.

<sup>13</sup> D, 17, 2 Pro Socio: *PAULUS libro trigesimo sekundo ad edictum Societas coiri potest vel in perpetuum, id est dum vivunt, vel ad tempus vel ex tempore vel sub condicione. In societate omnium bonorum omnes res quae coeuntium sunt continuo communicantur, GAIUS libro decimo ad edictum provinciále quia, káčet specialítek tradition non interveniat, tacita tamen creditur intervenire.*

k podílu na zisku bez toho, aby byl povinen nést i podíl na případné ztrátě; na druhou stranu nebylo přípustné ujednání společenské smlouvy, pro které by se společenská smlouva stala tzv. Leonina Societas, a to ustanovení, které by vůči některým společníkům zakládalo jen jejich povinnost nést podíl na ztrátě a současně by je neopravňovalo k podílu na zisku (avšak i tato varianta byla přípustná za předpokladu, že motivem společníka k takovému „sebeomezení“ byla charita).<sup>14</sup>

K zániku společenské smlouvy vedla dohoda, výpověď v případě, že smlouva byla uzavřena na dobu určitou a žaloba, na jejímž základě se některý ze společníků domáhal svých práv ze společenské smlouvy u soudu. Také smrt společníka znamenala zánik smlouvy, avšak existovaly i výjimky z tohoto pravidla, např. uzavřelo-li smlouvu více společníků, kteří se při jejím uzavření dohodli, že smrtí jednoho z nich k zániku smlouvy nedojde.<sup>15</sup>

### 1.1.3 Nadace

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 účely organizovaly skrze korporace a dle přesně dané direktivy jak s majetkem nakládat (fiduciární nadace).<sup>16</sup>

Nadace byla podrobena církevnímu dozoru a zřizovala se sepsáním listiny; nabývala právní subjektivitu biskupským schválením; měla plnou způsobilost dědickou a další výsady.

Římané tedy nadace jako takové neznali, ale rozeznávali:

- *Piae causae* (zbožný účel), za Justiniána. Byly to veškeré náboženské a dobročinné organizace, v jejichž prospěch byl dán dar či odkaz. Nebyla zde ale personifikace majetku.
- *Aerarium populi romani* - státní vlastnictví.

---

<sup>14</sup> HUNTER, W. A. *A Systematic and Historical Exposition of Roman Law*. London: Sweet and Maxwell Limited, 1903, s. 516 a násl.

<sup>15</sup> Tamtéž s. 522 až 523.

<sup>16</sup> *Donatio sub modo* (darování s určením účelovým), *piae causae* či *pia corpora* (nemocnice, chudobince, sirotčince apod.).

- Fiscus - institut stání pokladny. Oddělil se od osobního majetku císaře a stal se jedinou státní pokladnou.<sup>17</sup>

## 1.2 Feudalismu - dlouhé leč ne zcela dynamické období vývoje právnických osob

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 právnícké 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 právnícké 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 společenstva, 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 proslul velkým majetkem, a nejen z něj plynoucí mocí, což se pro řád také stalo osudným, když byl řád za dramatických okolností v roce 1312 zrušen papežem; pozoruhodná byla i vnitřní organizovanost řádu<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Na počátku císařského období to byl majetek císaře. Zvláštní pokladna císařská, pro kterou platilo právo soukromé, neboť jeho subjektem byl císař. Moc císaře postupně stoupala a fiscus pohltil aerarium.

<sup>18</sup> Řád tvořil společenství se zvláštními právy a povinnostmi garantovanými a uznanými katolickou neboli latinskou církví. Jednotliví členové žili v komunitách a veškerý jejich majetek patřil řádu. Nejvyšším hodnostářem řádu byl velmistr volený bratry v konventu. Vzdělání členů s sebou nutně přinesl předávání pravomoci v rámci celé struktury. Řádové území bylo rozděleno do provincií, v jejichž čele stál velký preceptor s dozorčí funkcí. V rámci každé provincie byl majetek organizován v tzv. komendách, v jejichž čele stál komtur (lat. *commendator, praeceptor*). Typickou venkovskou komendu si můžeme představit jako větší statek s několika bratry, snad i kaplí a ubytovacími prostory pro poutníky a samozřejmě s rozlehlými zemědělskými budovami. Komenda byla centrální administrativní základnou pro řádový majetek určité provincie. Majetky ležící mimo, nazývané *camerae* či komorní zboží, byly nechávány ve správě leníků nebo jednoho bratra. Každý komtur platil jistou část ročního příjmu nazývanou response velkému preceptorovi, který peníze posílal do hlavního sídla řádu. Velký preceptor každé provincie navíc pořádal roční shromáždění, tzv. kapituly (tak jsou obvykle v prostředí řeholních řádů označována shromáždění členů), kde komtuři prováděli vyúčtování a platili response. Jednou za několik let byla řádem uspořádána i tzv. velká kapitula, kam se sjížděli velcí preceptoři, aby zaplatili response ze svých provincií. Na těchto obecných shromážděních obvykle docházelo i ke jmenování nových hodnostářů a vydávání nařízení. Přestože byly majetky řádu roztroušeny po

Právnícké osoby začaly přibývat na významu na našem území s formováním stavovského státu od druhé poloviny 15. století a tento trend byl zachován do konce feudalismu, neboť postupně formující se pevné státní celky si jejich existenci vyžadovaly k zajištění správního a hospodářského chodu, což lze dovozovat z pramenů, jichž se dochovalo poskromnu.

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

Lze tedy uzavřít, že význam právníckých osob umocnil až nástup kapitalismu.

### **1.3 Kodifikace právníckých osob od minulosti po současnost**

Myšlenka upravit celý korpus práva uceleným souborem zákonů je velmi stará (např. Corpus iuris civilis císaře Justiniana z 6. století), účelného naplnění došla však až pod vlivem idejí osvícenství počátkem 19. století.

Přijetí myšlenky právnícké osoby zprvu naráželo na silný vliv přirozenoprávních teorií, které za subjekt práva považovaly pouze člověka. Francouzský Občanský zákoník (Code civil) z r. 1804 ještě pojem právnícké osoby přímo neznal, i když s jinými osobami než fyzickými nepřímo počítal, jejich výslovné zakotvení (personne morale) obsahoval obchodní zákoník (Code de commerce) z r. 1807.<sup>19</sup>

Přelom 18. a 19. století a celé 19. století je dobou zásadních společenských změn a prudkého hospodářského rozvoje a s nimi spojeným nástupem a rozvojem kapitalismu, který význam právníckých osob jen umocnil, což dokazuje skutečnost, že nezůstaly opomenuty v kodifikacích občanského práva té doby.

Snaha po komplexní kodifikaci soukromého práva se naopak vyhnula zemím angloamerické právní kultury, kde je právo tvořeno na základě precedentů (case law) a vznik rozsáhlých kodexů nemá tradici<sup>20</sup>. Anglické právo pojem právnícké osoby nepoužívá, avšak

---

celém křesťanském světě, udržovaly jednotlivé domy kontakt prostřednictvím pravidelně pořádaných kapitul, dalším zdrojem informací byly oběžníky, posílané bratry v Orientu svým řádovým druhům na Západě.

<sup>19</sup> KNAPP, V. *Velké právní systémy, Úvod do srovnávací právní vědy*. Praha: C. H. Beck, 1996, str. 152.

<sup>20</sup> Výjimkou je Skotsko, které dodnes subsidiárně používá nekodifikované římské právo.

pojem „company“ pro označení právnické osoby typu korporace zde byl používán zhruba o dvě stě let dříve, než vznikl pojem morální osoby v kontinentální Evropě.<sup>21</sup>

První pokus o kodifikaci občanského práva na našem území lze datovat do období vlády Marie Terezie - osnova kodexu je známá pod názvem Codex Theresianus<sup>22</sup> z roku 1766. Tento kodex pracuje s pojmem „morální osoba“ ve významu právnická osoba tak, jak jej známe dnes, a vysvětluje tento pojem v souvislosti s vymezením předmětu veřejného statku. Jako podstata právnických osob je zde uvedena tzv. persona moralis collegialis a universitates hominum. Vymezuje pojem právnické osoby v návaznosti na vlastnické právo, za jehož nositele považuje buď obce, nebo jednotlivé osoby.

Další pokusy o komplexní kodifikaci soukromého práva<sup>23</sup> následovaly i po smrti Marie Terezie, avšak úspěch se dostavil až v roce 1811, kdy císař František I. Rakouský vyhlásil patent - Všeobecný zákoník občanský pro veškeré německé země dědičné rakouského mocnářství“ (ABGB) účinný od roku 1812.<sup>24</sup>

Koncepce rakouského ABGB z roku 1811 vycházela z přirozenoprávní teorie. V oddíle pojednávajícím o právnických osobách lze nalézt zmínku o korporacích v podobě práv členů dovolené společnosti a zmínku o obcích.<sup>25</sup> Jedná se o strohou úpravu s dopadem pouze na osoby typu korporace. J. Hurdík označil pojetí právnických osob v ABGB za značně primitivní, typické pro svou dobu a přirozenoprávní základ a jako model nedostatečný pro nový občanský zákoník.<sup>26</sup>

Z vývojového hlediska jí nelze upřít přínos zejména tím, že těmto společnostem přiznává zpravidla stejná práva jako jednotlivým (fyzickým) osobám. Taktéž z ustanovení o smlouvě o společenství statků plyne, že na základě společenské smlouvy uzavřené mezi dvěma nebo více osobami, vznikne výdělečná společnost, jinak řečeno společnost na společný výdělek, která podléhá jisté registrační povinnosti stanovené právním předpisem a vykazuje

---

<sup>21</sup> KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11, str. 980, 981.

<sup>22</sup> Marie Terezie osnovu kodexu odmítla jako neuspokojivou a vrátila ji k přepracování.

<sup>23</sup> O těchto pokusech blíže SCHELLE, K. *Geschichte der Rechtsregelung des tschechischen Versicherungswesens*. Grin Verlag: Norderstedt Germany, 2009, s. 27-32.

<sup>24</sup> Císařský patent č. 946/1811 sb.z.s., obecný zákoník občanský, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících.

<sup>25</sup> § 26 ABGB: „Vzájemná práva členů dovolené společnosti se určují smlouvou nebo účelem a zvláštními pro ně vydanými předpisy. Naproti jiným osobám užívají dovolené společnosti zpravidla stejných práv jako osoby jednotlivé. Nedovolené společnosti jako takové nemají práv ani proti členům ani proti jiným osobám a nejsou způsobilé práv nabývat. Nedovolené společnosti jsou však takové, které jsou politickými zákony zvláště zakázány nebo se zřejmě přiči bezpečnosti, veřejnému pořádku nebo dobrým mravům.“ § 27 obecného zákoníku občanského: „Nakolik obce, co se týká jejich práv, jsou pod zvláštní péčí veřejné správy, je ustaveno v zákonech politických.“

<sup>26</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 156.



některé znaky charakteristické pro právnické osoby.<sup>27</sup> Vedle toho upravoval i organizační útvary jako nadace a ústavy, ovšem bez jasných vazeb na obecnou úpravu právnických osob (nebyly výslovně označeny jako morální - právnické osoby). Postavení korporací, nadací a ústavů, i dalších organizačních útvarů jako právnických osob, resp. míra jejich právní samostatnosti, bylo v období působení ABGB na našem území nejisté. Avšak zejména díky judikatuře vývoj směřoval k dobudování systému základních typů právnických osob s postavením samostatných osob v právním smyslu.<sup>28</sup>

V další z kodifikací - v německém občanském zákoníku z roku 1896 (BGB) dochází k posunu k pozitivistickému chápání právnické osoby založenému na dominantní vůli zákonodárce. Tento zákoník rozlišoval osoby na přirozené (natürliche) a na právnické (juristische), ty pak dále na spolky - korporace, nadace a právnické osoby veřejného práva.

I přes pokusy o rekodifikaci občanského práva v období 1. republiky,<sup>29</sup> platila rakouská právní úprava na našem území v podstatě až do poloviny 20. století. Po roce 1945 byly kodifikační práce zrychleny; v roce 1948 byla vyhlášena tzv. "právnická dvouletka" a byl zřízen kodifikační odbor ministerstva spravedlnosti. Jedním z výsledků byl tak zvaný střední občanský zákoník<sup>30</sup> účinný od 1. ledna 1951. Tento zákoník<sup>31</sup> upravoval existenci právnických osob, i když je blíže nespécifikoval. Obecně formuloval právnické osoby způsobem, který se blížil konceptu občanského zákoníku 1964.<sup>32</sup> Připouštěl zřízení právnické osoby buď přímo zákonem, nebo orgánem k tomu příslušným anebo s jeho přivolením. Právní poměry právnické osoby byly upraveny zvláštními právními předpisy nebo stanovami, které také určovaly, kdo jménem právnické osoby jedná. Předpokládalo se především zřizování

---

<sup>27</sup> Blíže viz ust. § 1175 a násl. obecného zákoníku občanského.

<sup>28</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. I. Výklady úvodní a část všeobecná*. Vydání první. Praha: Všehrad, 1921, s. 146 an.

<sup>29</sup> Za první republiky bylo rozhodnuto přijmout zcela nový občanský zákoník. Důvodem byla snaha o odstranění právního dualismu Čech a Slovenska a to, že autentickým jazykem ABGB byla němčina. Proto byla připravena osnova československého občanského zákoníku z roku 1937 (úplné znění čítalo 1369 paragrafů; senátní tisk č. 425), která však nestačila být schválena z důvodu nastupujícího nacismu a blížící se Druhé světové války. Návrh úpravy právnických osob vycházel z ust. § 26 ABGB oprostěného od absolutistického kontextu a stanovil zřízení jako základní předpoklad existence právnické osoby.

<sup>30</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů.

<sup>31</sup> Tento zákoník vycházel z tzv. "užší koncepce" občanského práva. Hlavními deformacemi středního občanského zákoníku bylo zúžené pojetí věci, rozlišování druhů vlastnictví a opuštění zásady superficies solo cedit. Celkové zjednodušení právní úpravy zapříčinilo nejasné postavení mnoha právních vztahů.

<sup>32</sup> Srov. HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 157.

socialistických právnických osob - dobrovolných organizací vytvářených lidem, národních a komunálních podniků, kterým příslušela zvláštní ochrana.<sup>33</sup>

Pro zajímavost lze uvést, že Ústava z roku 1960 pojem právnická osoba znala, avšak v pořadí další občanský zákoník, kterým byl zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů účinný od 1. dubna 1964, byl natolik poplatný době<sup>34</sup>, v níž vznikl, že terminologické označení právnická osoba bylo nahrazeno termínem socialistická organizace a byl připuštěn vznik toliko státních, družstevních a společenských organizací, jakož i jiných organizací, jejichž činnost přispívala k rozvoji socialistických vztahů.

Tento zákoník, včetně v něm obsažené úpravy socialistických organizací, překonal i revoluční rok 1989; postupně byl však upravován a přizpůsobován potřebám nově se formujících společenských poměrů.

Zákon č. 509/1991 Sb., novelizující občanský zákoník 1964, zavedením právní úpravy obsažené v ust. § 18 až 21 znamenal návrat k tradiční koncepci právnických osob včetně znovuzavedení pojmu právnická osoba, a to s účinností od 1. 1. 1992; tato právní úprava zůstala v podstatě nezměněna ke dni zrušení (s výjimkou již dříve zrušených ust. § 20b až 20e o nadacích, které byly upraveny samostatným zákonem<sup>35</sup>).

Myšlenka připravit nový kodex soukromého práva se zrodila již v 90. letech minulého století, avšak svého uskutečnění nalezla až v podobě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinného od 1. ledna 2014, který zrušil mimo jiné i občanský zákoník 1964 ke dni 31. 12. 2013. O obecné úpravě právnických osob v novém občanském zákoníku podrobněji v kapitole 4.

---

<sup>33</sup> Viz. § 18-21 zákona č. 141/1950 Sb.

<sup>34</sup> Zákoník upouštěl od římskoprávní terminologie, zavedl pojmy "bezpodílové spoluvlastnictví, osobní užívání, omezení převodu nemovitostí, občanská výpomoc" atd. Závazky byly přejmenovány na "služby" a značně deformovány. Byla zrušena komercializace občanského zákoníku a bylo opuštěno mnoho základních principů občanského práva. Některé tradiční instituty byly vráceny již novelou zákonem č. 131/1982 Sb., další až novelou zákonem č. 509/1991 Sb., jejímž inspiračním zdrojem byl střední občanský zákoník.

<sup>35</sup> Zákon č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), ve znění pozdějších právních předpisů.

## 1.4 Historie bytového vlastnictví

### 1.4.1 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 většině 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 Sulla<sup>36</sup>.

Opevněné město jako centrum každé územní oblasti poskytovalo ochranu nejen stálým obyvatelům, kterých přibývalo jak přirozeným přírůstkem, tak i přistěhovalcům, 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 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 podlaží<sup>37</sup>. Byt mohlo tvořit celé podlaží, jeho určitá část nebo jen jedna místnost. Romanisté<sup>38</sup> 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* zásadou<sup>39</sup> 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

---

<sup>36</sup> Blíže viz LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 14.

<sup>37</sup> 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).

<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> *Superficies solo cedit*.

vlastnictví bytů nejsou z této historické doby dostatečné důkazy také v antickém Řecku a orientálních městech.<sup>40</sup>

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, byť 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.

Řešení přijatá feudálním právem byla založena na uznání principu dělitelnosti věcí 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 vlastníkovému domu 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*.<sup>41</sup> 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

---

<sup>40</sup> K obdobnému závěru došel i Štefan Luby. In LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 18.

<sup>41</sup> Viz např. URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2001, s. 36, LUBY, Š. *Vlastnictvo 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.

přesouval k vlastnictví užitkovému a v 19. století se v českých zemích selské i lenní užitkové vlastnictví stalo vlastnictvím plným, výlučným podle římskoprávního vzoru.<sup>42</sup>

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.<sup>43</sup>

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 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.<sup>44</sup>

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

#### 1.4.2 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

---

<sup>42</sup> Srov. URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 36n.

<sup>43</sup> 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.

<sup>44</sup> LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied v Bratislavě, 1971, s. 25.

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.

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 ghettech<sup>45</sup>, kdy jej tehdejší talmudské právo připouštělo.<sup>46</sup> 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 vykázané, vedly k reálnému dělení z nutnosti.<sup>47</sup>

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 nechtí 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.<sup>48</sup>

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

---

<sup>45</sup> Včetně toho pražského. Srov. např. SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskařské, 1909. Přípouští vlastnické právo k částem budovy (patrům, 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.

<sup>46</sup> 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.

<sup>47</sup> ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 1966, č. 1., s. 15.

<sup>48</sup> Tamtéž s. 33-34.

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 důrazně uplatnila zásada *superficies solo cedit* již v průběhu 19. století, a to ne presumptivně, ale jako vůbec platné pravidlo.<sup>49</sup>

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 reálně 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).<sup>50</sup>

### 1.4.3 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

---

<sup>49</sup> 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 třebas 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.

<sup>50</sup> 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 nepřípustné. 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 Stiebera 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.<sup>51</sup>

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.<sup>52</sup>

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 předchozí úpravy, v jiných došlo ke kodifikacím novým (Rakousko 1948, SRN 1951, Švýcarsko 1965, ČSSR 1966).<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> STIEBER, M. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. Brno: Barvič a Novotný, 1926, Sešit III, s. 87.

<sup>52</sup> 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.

<sup>53</sup> Tamtéž.



#### 1.4.4 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 soukromých<sup>54</sup>, což jeho použití do značné míry limitovalo a bylo předmětem kritiky<sup>55</sup>. 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 vlastnictví<sup>56</sup>, přičemž ochrana byla srovnatelná s ochranou vlastnickou, a to na základě administrativního rozhodnutí a následně uzavřené dohody o odevzdání a převzetí bytu<sup>57</sup> a za nájemné, které neodpovídalo reálné ceně nákladů<sup>58</sup>.

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, 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. Přechod 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,

---

<sup>54</sup> 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. SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*, 1998, č. 3, s. 15.

<sup>55</sup> Blíže viz CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné formy bydlení. *Právník*. Praha: Ústav státu a práva ČSAV1984, č. 11, s. 1034.

<sup>56</sup> S výjimkou domů experimentálních. Viz MÁLEK, A. *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1968, s. 105.

<sup>57</sup> MADAR, Z. *Právní slovník. A - O*. Praha: Orbis, 1978, s. 636.

<sup>58</sup> 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.

což bylo z hlediska tehdejší doby a doktríny nežádoucí; postupem doby bylo toto omezení<sup>59</sup>, jakož i jiná,<sup>60</sup> 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,<sup>61</sup> 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.

---

<sup>59</sup> Provedeno zákonem č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

<sup>60</sup> 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.

<sup>61</sup> 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 entitou<sup>62</sup>. 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.<sup>63</sup>

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).

Právnické 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

---

<sup>62</sup> Z latinského entitas, ens - bytost, jsoucí. Například na objekty nebo právní fikce se nazírá jako na entity.

<sup>63</sup> CZERNIN, J. Majetková práva obročí, záduší a kostelů v minulosti a jejich transformace dnes. *Revue pro církevní právo*, 1997, č. 6.

pochopit obecně právnickou osobu (její vnitřní uspořádání a principy fungování), vstupujeme-li s ní do právních vztahů.

## 2.1 Úskalí obecné definice právnické 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*).<sup>64</sup> Pojem osoba v právním smyslu - tedy jako právní konstrukce nadaná právní subjektivitou 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 subjektů práva si pak teorie práva poradila za pomoci jazykových prostředků, když tento rozdíl vyjádřila přídavným jménem fyzická a právnická.

Pojem osoba v právním smyslu - tedy jako právní konstrukce nadaná právní subjektivitou se objevuje později. První náznaky lze nalézt v kanonickém právu, které používalo pojmu *persona* k označení křesťanstva či národa. Pojem právnické osoby -

---

<sup>64</sup> HURDÍK, J, KATOLICKÝ, J. *K pojetí právnických osob*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1992, str. 9, 10.

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.<sup>65</sup> 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 býti výhodnějším. Člověk potřeboval pro své jednání rovnocenného partnera, kterým mohl být útvar skrze společné atributy člověku podobný.<sup>66</sup>

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.<sup>67</sup>

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 osoby mají vnitřní zakódovanou tendenci unikát snahám o své definování a zařazení do kontextu příslušného systému, včetně práva.“<sup>68</sup>

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)

---

<sup>65</sup> BÍLÝ, J. L.: *Právní dějiny na území České republiky*. Praha: Linde Praha, 2003, str. 359.

<sup>66</sup> KOŘÍNKOVÁ, P. Stát jako subjekt občanskoprávních vztahů. Rigorózní práce. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2006, s. 14.

<sup>67</sup> KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, s. 980-1001.

<sup>68</sup> HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*, 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, úvod.

a popisem druhových rozdílů mezi oběma<sup>69</sup>. 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.<sup>70</sup>

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.).<sup>71</sup>

## 2.2 Klasické teorie právnických osob

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

---

<sup>69</sup> 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.

<sup>70</sup> HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*, 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, úvod.

<sup>71</sup> WEYR, F., O veřejnoprávní subjektivitě. In *Pocta k šedesátým narozeninám Dr. Emila Háchy*. Bratislava: Právnická fakulta univerzity Komenského v Bratislavě, 1932.

osob v právním smyslu prostřednictvím jejich kodifikace a přijetím právní praxí, čehož bylo dosaženo.<sup>72</sup>

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 teorie fikce a teorie reality.

Podle teorie fikce<sup>73</sup> je právnická osoba chápána jako osoba fiktivní<sup>74</sup>, protikladná fyzické osobě, jež je osobou přirozenou a jako jediná také považována za osobu reálnou. Právnická osoba je pojmána jako právní konstrukce vytvořená zákonodárcem. V rámci této teorie se vyčlenilo několik samostatných dílčích pojetí právnické osoby. K nim patří např. teorie personifikace, která právnickou osobu chápe jako útvar, na nějž jsou přenášeny vlastnosti lidské bytosti jakožto na subjekt, který těmito vlastnostmi vybaven nebyl<sup>75</sup> (dalšími teoriemi, které se vyčlenily v rámci fikční teorie je fikční teorie v užším smyslu nebo teorie transsubstanciacie).

Hlavní význam teorie fikce spočívá v tom, že právní fikci právnické osoby vytvořila. Pro zastávce této teorie však jediným reálně existujícím subjektem zůstává fyzická osoba. Zákon však určité osobě právní subjektivitu může přiznat. Ostatně ani fyzická osoba by nebyla subjektem práv, pokud by jí právo toto postavení nepřiznalo. Tím, že se na fyzické (právnické) osoby právo obrací, resp. že jim přiznává určitá práva a ukládá jim povinnosti, činí z nich subjekty práv.

V otázce pojetí právnické osoby vycházelo z fikční teorie např. římské právo, které právnickou osobu považovalo za útvar fiktivní, existující pouze v právu, označovaný také jako "osoba mystická" či "osoba morální"<sup>76</sup>. Z této teorie vycházel obecný zákoník občanský z roku 1811, občanský zákoník z roku 1964, jakož i nový občanský zákoník.

Podle teorie reality je právnická osoba stejně reálnou jako osoba fyzická, resp. pro zastávce této teorie právnické osoby reálně existují, a jestliže reálně existují, pak není třeba, aby právní řád vytvářel právní fikci, ale aby existenci právnické osoby pouze uznal.

---

<sup>72</sup> HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika. Autoreferát disertace*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 87.

<sup>73</sup> Jedním ze zastánců této teorie byl Friedrich Carl von Savigny - německý právník, nejznámější představitel historické právní školy.

<sup>74</sup> Fikce je pojmem vnitřně rozporným, neboť přenáší do světa reality pojmy, o kterých jsme přesvědčeni, že reálný základ ve světě nás obklopujícím nemají, jak se vyjadřuje Jan Hurdík: In HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 57.

<sup>75</sup> HURDÍK, J., *Právnické osoby a jejich typologie*. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 91.

<sup>76</sup> KINCL, J., URFUS, V., ŠKREJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 79 a násl.

I v rámci této teorie lze rozlišovat dílčí teorie reality, které reálnost právnické osoby opírají o určitý znak pro ně charakteristický. Jedná se např. o teorii

- organickou - tato teorie využívá analogie s fyzickými osobami a právnickou osobu považuje za osobu reálnou, která je tak jako člověk tvořena jednotlivými orgány a obdobně jako člověk tvoří organismus,
- kolektivní vůle - tato teorie klade hlavní důraz na vůli, která je předpokladem jejího vzniku a která právnické osobě umožňuje směřovat k cíli, pro něž byla založena. Jako je fyzická osoba schopna vytvářet vůli, tak je tomu schopna i právnická osoba. Právnická osoba v sobě pojí jednotlivce, každý z nich je schopen ve smyslu psychologickém vytvářet vůli, která směřuje k určitému kolektivnímu cíli obsaženému obvykle ve zřizovacím dokumentu. Tito jednotlivci vytvoří organizaci, která je schopna své vlastní vůle, ta není součtem jednotlivých vůli jednotlivců, ale je přičitatelná této organizaci (členové se spojují a podřizují organizačním principům k dosažení cíle, jejich vlastní zájmy ustupují do pozadí oproti kolektivním zájmům). Tato teorie je základem tvorby vůle právnické osoby, která není chápána jako vůle jednotlivce či součet jednotlivých vůli jednotlivců tvořících vůli právnické osoby v jejích orgánech, ale jako (kolektivní) vůle přičitatelná právnické osobě, která se utváří např. hlasováním jednotlivých členů,
- institucionální - podle této teorie existují dva subjekty práva, a to člověk a instituce; každá organizace aspiruje stát se právnickou osobou, neboť konstituuje sama o sobě určitý společenský stav,
- technické reality - podle této teorie je právnická osoba realitou v právním smyslu a konstrukce právnické osoby náleží do oblasti právních technik.<sup>77</sup>

Z teorie reality vycházel občanský zákoník z roku 1950.

### 2.3 Novodobé teorie právnických osob

Vytyčit hranici mezi klasickými a novodobými teoriemi právnických osob nelze přesně. Právní teorie tak činí pomocí hlediska času, tedy období, kdy jednotlivé teorie

---

<sup>77</sup> HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 70 a násl.



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 směry<sup>78</sup>, neboť základního cíle - 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 odlišný od individuálních zájmů členů této skupiny a organizační struktura způsobilá vytvářet kolektivní vůli reprezentující a chránící tuto skupinu. V těchto intencích lze společenství označit za skupinu osob, které z důvodu vlastnictví jednotek v tomtéž domě, mají 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. Jako jistou slabinu bych označila hmatatelnou nemožnost přesně odlišit zájem jednotlivce - člena skupiny od zájmu této skupiny. Mám za to, že pro právnickou osobu se členskou základnou je charakteristické užší propojení zájmu člena se zájmem právnické osoby.

Ať 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 tak přiléhavě zformuloval *J. Hurdík*: „Co bylo dříve - osoba jako základní prvek práva nebo právo jako základ pojetí osoby<sup>79</sup> (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

---

<sup>78</sup> Srov. HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 87.

<sup>79</sup> HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 92.

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 přenáší 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.“<sup>80</sup> S tímto závěrem se lze zcela ztotožnit, myšlenky v něm obsažené vystihují jádro problému, tedy jistou bipolaritu mezi fikcí a realitou.

## 2.4 Význam teorií právnických osob

Jak bylo již zmíněno, občanský zákoník z roku 1964, jakož i nový 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

---

<sup>80</sup> HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika. Autoreferát disertace*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 27-30.

právníků osob (jako např. právní subjektivita, majetková samostatnost, samostatná majetková odpovědnost, název, sídlo, předmět činnosti, delikttní 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.<sup>81</sup> V případech, kdy zákon výslovně neoznačuje daný útvar za právnickou osobu, mohou vyvstat pochybnosti, zda se skutečně o právnickou osobu jedná.

Například ve věci žaloby proti rozhodnutí Finančního ředitelství v Ústí nad Labem, v němž se žalobkyně - fyzická osoba a současně zřizovatelka soukromé mateřské školy domáhala u Finančního ředitelství zrušení rozhodnutí tohoto úřadu, který nepovolil přezkoumání rozhodnutí Finančního úřadu o vyměření daně z příjmu fyzických osob žalobkyni. Dle žalobkyně měla být daň vyměřena soukromé mateřské škole, již byla zřizovatelkou a nikoliv jí. Příslušné právní předpisy však takové předškolní zařízení výslovně za právnickou osobu neoznačovaly. Připouštěly, aby předškolní zařízení zřídila fyzická osoba, a stanovily podmínky zřízení takového zařízení a jeho zařazení do sítě škol. Mateřská škola byla zařazena do sítě škol pod identifikačním číslem jakožto identifikátorem zřizovatelky. Jelikož IČO bylo v daném případě identifikátorem fyzické osoby, dovodil finanční úřad vznik daňové povinnosti žalobkyni. Finanční ředitelství přezkoumání rozhodnutí nepovolilo, žalobkyně se proto obrátila žalobou ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, který rozhodnutí ředitelství svým rozsudkem zrušil s poukazem na nesprávné právní posouzení věci. Své rozhodnutí Krajský soud opřel o ustanovení tehdy platných zákonů upravujících danou oblast<sup>82</sup>. Tyto právní předpisy, sice předškolní zařízení přímo neoznačovaly za právnické osoby, uváděly však, že v právních vztazích tato zařízení vystupují vlastním jménem a mají odpovědnost vyplývající z těchto vztahů. V odůvodnění soud mimo jiné uvedl, že není sporné, že uvedená soukromá mateřská škola byla do sítě škol, předškolních a školních zařízení zařazena; jestliže mateřská škola je způsobilá vystupovat svým jménem, mít odpovědnost z právních vztahů, musí být subjektem práv; subjektem práv, tedy osobou

---

<sup>81</sup> ROŽNOVSKÁ, K. *Soukromoprávní aspekty nadačního a spolkového práva v Česku, ve Švýcarsku a v Nizozemí*. Brno: Nakladatelství MU, 2004, s. 30.

<sup>82</sup> Zákona č. 76/1978 Sb., o školských zařízeních, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 29/1984 Sb., o soustavě základních škol, středních škol a vyšších odborných škol (školský zákon), ve znění pozdějších právních předpisů.

způsobitou mít práva a povinnosti je buď osoba fyzická, což mateřská škola není, nebo osoba právnická; mateřská škola je osobou právnickou vzniklou podle zvláštního zákona a nezapisuje se do žádného rejstříku, neboť to tento zvláštní zákon nestanoví; vzniká zařazením do sítě škol. Krajský soud tedy zcela správně, na základě v zákoně uvedených charakteristických znaků typických pro právnické osoby dovedl, že soukromá mateřská škola je právnickou osobou.<sup>83</sup> K závěru Krajského soudu lze doplnit, že i výkladem poslední věty ust. § 1 již zrušeného zákona č. 76/1978 Sb., o školských zařízeních lze dovést, že zákonodárce uvažoval o předškolních zařízeních jako o právnických osobách, když normoval: Předškolní zařízení a školská zařízení lze slučovat nebo zřizovat jako jednu právnickou osobu, pokud jde o předškolní zařízení a školská zařízení jednoho zřizovatele. Tedy zřizovatele a zřízené zařízení považoval za dva různé subjekty.

Zajímavý je pohled na otázku právní subjektivity státu a jeho státních orgánů, neboť v nedávné historii se tvořily pochybnosti o právnické subjektivitě státních orgánů. Tradiční nauka se dříve stejně jako dnes držela principu, že stát je veřejnou právnickou osobou, jednotným právním subjektem a jednotlivá správní odvětví jsou jen projevenými formami tohoto jediného subjektu. Týž právní názor zaujímal konstantně i judikatura, např. civilní rozhodnutí č. 7036 Vážného sbírky prohlašuje, že jednotlivé resorty státní správy nejsou samostatnými právnickými osobami.<sup>84</sup>

Judikatura z devadesátých let však začala zaujímat odlišný názor. Svědčí o tom například vyvození právní subjektivity ministerstev v rámci rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 9. 1993, sp. zn. 7 Cmo 33/92. Vrchní soud při svém rozhodování vycházel z ust. § 18 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku z roku 1964, které stanovilo, že právnickými osobami jsou subjekty, o kterých to stanoví zákon a vyslovil názor, že takové stanovení nemusí být však výslovné - postačí, pokud zákon<sup>85</sup> stanoví, že určitý subjekt má atributy právní subjektivity, tj. způsobilost k právům a povinnostem a způsobilost k právním úkonům.

---

<sup>83</sup> Podrobněji viz Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, č. j. 16 Ca 33/2001, ze dne 16. 5. 2002.

<sup>84</sup> JEHLIČKA, O. ŠVESTKA, J. a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář*. VI. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 152.

<sup>85</sup> Takovým zákonem byl zákona 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, z jehož ust. § 31 odst. 1 a 4 vyplývalo, že na ministerstva, jako zřizovatele rozpočtových a příspěvkových organizací, přecházejí při zrušení těchto organizací práva a závazky zrušených organizací. Dle názoru Vrchního soudu v Praze zákon jednoznačně stanovil způsobilost ministerstev k právům a povinnostem a z ustanovení § 31 odst. 4 citovaného zákona bylo nutno dovést, vzhledem ke sledovanému účelu, též způsobilost k uplatňování takto přešlých práv a plnění přešlých povinností, tedy způsobilost k právním úkonům a z tohoto důvodu označil ministerstva jako právnické osoby.

Dalším obdobným případem bylo stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 1998, Cpjn 68/97, číslo judikátu 32/1998 SbRc., jež přiznalo právní subjektivitu okresním úřadům, neboť do té doby nebyla rovněž jednotně v rozhodovací praxi soudů posuzována otázka právní subjektivity okresních úřadů. Nejvyšší soud na základě souhrnu charakteristických rysů okresních úřadů náležejících obvykle právnickým osobám a nasvědčujících jejich právní subjektivě přijal názor, že existence charakteristických rysů právnických osob v právní koncepci okresních úřadů je důkazem o jejich právní subjektivě. K citovanému stanovisku a uvedené problematice vyjádřil svůj odlišný názor *J. Hurdík*. Poukázal na nemožnost extenzivního výkladu vzniku právnických osob dle ust. § 18 odst. 2 písm. d), tedy u jiných subjektů, o kterých to stanoví zákon a vyslovil obavu, že u citovaného stanoviska právě o takový výklad jde. Vyslovil domněnku, že Nejvyšší soud na sebe v této situaci vzal úkol, který nenáleží jemu, nýbrž zákonodárci.

Řešit nedůslednosti legislativních základů právní existence právnických osob - byť v dobré víře - prostředky vymykajícími se převažujícímu (a navíc evropskému) typu právního myšlení, je cesta, která se dříve nebo později může ukázat jako slepá ulička, zavádějící nás mimo hlavní proudy vývoje evropského práva.<sup>86</sup>

Většinu sporných otázek týkajících se právní subjektivity orgánu veřejné správy vyřešil zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů tím, že prohlásil stát opět za jediný a jednotný, neboť v ust. § 3 uvádí demonstrativní výčet organizačních složek, jimiž jsou ministerstva, a určil, že nejsou právnickými osobami.

Východiska právní úpravy výkonu majetkových práv státu bylo možno hledat buď v koncepci, kdy by stát vystupoval jako právnická osoba a existence právnických osob jednajících svým jménem a zmocněných nabývat majetek pro stát by byla nepřipustná, anebo v koncepci podle níž by nebylo smyslem ust. § 21 ObčZ 1964 proměnit stát na právnickou osobu, nýbrž umožnit existenci majetku státu, jinak by se muselo konstruovat vlastnictví jiných právnických osob na místě státu.

Zákon č. 219/2000 Sb. skloubil obě koncepce - stát prohlásil právnickou osobou, která nevystupuje pouze svými organizačními složkami, které nejsou právnickými osobami, ale

---

<sup>86</sup> HURDÍK, J. Právnické osoby - realita nebo fikce? *Právní rozhledy*, 1999, č. 3, s. 125-127.

i samostatnými subjekty (státními příspěvkovými organizacemi), které jednak nabývají majetek pro stát, a také s ním hospodaří<sup>87, 88</sup>

Stát zaujímá zcela specifické postavení dané jeho dvojí povahou. Stát je na jedné straně v oblasti veřejného práva svrchovaným suverénem nadaným mocí zákonodárnou, výkonnou a soudní, jenž z tohoto titulu mimo jiné (i když nikoliv neomezeně) určuje obsah pozitivního práva. Na druhé straně se jedná o zvláštní entitu, která vystupuje jako účastník právních vztahů, v nichž není věcného důvodu mu poskytovat jakéhokoliv zvláštní postavení oproti běžným fyzickým osobám nebo právnickým osobám soukromého práva, s nimiž je v těchto vztazích v zásadě v rovném postavení.<sup>89</sup> Stát ale oproti soukromým osobám nemá vlastní svobodnou vůli, vždy je striktně omezen principem enumerace státní pretenze<sup>90</sup> a i v případech, kdy stát vystupuje jako strana soukromoprávních vztahů, nelze cele abstrahovat od té dimenze státu, v níž vykonává svou hlavní funkci, tedy státní moc, jak podává Ústavního soudu ve svém nálezu<sup>91</sup>.

Zákonodárce vědom si dvojí povahy státu určuje, že stát sice není právnickou osobou v pravém smyslu slova, přesto jej pro oblast soukromého práva za ni považuje (ust. § 21 NOZ). Nečiní tak ovšem důsledně - předchozí úprava v občanském zákoníku 1964, která prohlašovala stát za právnickou osobu pro oblast soukromoprávních vztahů bez dalšího (ust. § 21 ObčZ 1964), byla sice nahrazena novou právní úpravou v ust. § 21 NOZ, avšak platná právní úprava v zákoně č. 219/2000 Sb. i nadále prohlašuje stát za právnickou osobu bez dalšího, vystupuje-li jako účastník právních vztahů (ust. § 6). Lze však mít za to, že tato nejednotnost nemá větší praktický význam.<sup>92</sup>

Podrobněji k právnímu postavení státu viz podkapitola 3.5.1.

---

<sup>87</sup> Do katastru nemovitostí se zapisuje jako vlastník Česká republika a dále osoba oprávněná hospodařit s majetkem státu, např. Ředitelství silnic a dálnic ČR.

<sup>88</sup> Shodně BERAN, K. *Právnické osoby veřejného práva*. Praha: Linde, 2006, s. 176.

<sup>89</sup> Dvořák, T. In Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 114.

<sup>90</sup> Zásada enumerativnosti (úplného výčtu) veřejnoprávních pretenzí (pravomocí) - státní správa koná pouze na základě a v mezích zákona způsobem v zákoně stanoveným. Protikladem je zásada legální licence - vše, co není zakázáno zákonem, je dovoleno.

<sup>91</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 4. 3. 2004, spis. zn. III. ÚS 495/02.

<sup>92</sup> Dvořák, T. k tomu obdobně: Díkce první věty ust. § 21 odráží dílčí posun (nemající ovšem větší praktický význam) oproti předchozí úpravě. Dvořák, T. In Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 114.

## 2.5 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 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.<sup>93</sup> 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 statusem 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.

---

<sup>93</sup> HURDÍK, J., *Právnické osoby. Obecná právní charakteristika. Autoreferát disertace*. Brno: Nakladatelství MU, 2000, s. 23, 39, 41.

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 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 uzнат.

Lze mít za to, že liberální trend, umožňující uzнат 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 novém občanském zákoníku viz kapitola 4.



### 3 Typologie právnických osob

Ať už se nahlíží na problematiku právnických osob z hlediska obecné charakteristiky anebo jednotlivých forem těchto osob, jedná se o rozsáhlou problematiku přesahující svým rozsahem i možnosti této práce, která proto hledá cestu poznání v zobecnění kritérií charakterizujících právnické osoby obecně (s ohledem na profilaci této práce je výklad, tam kde to lze, zaměřen na korporace jako jednu z právních forem právnických osob). Tato kapitola se zaměřuje na tzv. typologii právnických osob; v nastaveném rámci se věnuje rozdělení právnických osob podle občanského zákoníku 1964 a podle nového občanského zákoníku a následně zařazuje do typologických kategorií konkrétní právnickou osobu - společenství vlastníků.

#### 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.<sup>94</sup> 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.<sup>95</sup> O tom, že se jedná o diskutovanou problematiku, svědčí i komentář *F. Roučka a J. Sedláčka* k zákonu č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, z něž čerpá *J. Hurdík*, když uvádí, že veřejnou korporací 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.<sup>96</sup>

---

<sup>94</sup> HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 42.

<sup>95</sup> Srov. KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11, s. 980 a násl.

<sup>96</sup> HURDÍK, J. In Lavický, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 759.

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.<sup>97</sup> 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 a soukromé, pozici veřejného prvku ve vztahu k těmto právnickým osobám.<sup>98</sup> 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,<sup>99</sup>
- možnost disponovat veřejnými fondy, popř. jejich vázanost na veřejné rozpočty.<sup>100</sup>

---

<sup>97</sup> HURDÍK, J. k tématu dále rozvíjí: Stěžejní 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.

<sup>98</sup> HURDÍK, J. *Právnické osoby (Obecná právní charakteristika)*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2000, s. 126.

<sup>99</sup> Srov. BERAN, K. *Právnické osoby veřejného práva*. Praha: Linde, 2006, s. 35.

<sup>100</sup> Srov. HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 43.

Podobně na rozhodující kritéria nahlíží i *S. Stuna a J. Švestka*, podle kterých se veřejnoprávní právnické 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.<sup>101</sup>

*D. Hendrych* za zvláštní znaky právnických osob veřejného práva považuje výhradu veřejného práva, jejich pravomoc a působnost a omezenou subjektivitu.<sup>102</sup>

Kritériem plnění úkolů ve veřejném zájmu se zabýval Ústavní soud, jenž ve svém nálezu uvedl, že v moderní společnosti se nezdá 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 jedná.<sup>103</sup> 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.<sup>104</sup> 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

---

<sup>101</sup> STUNA, S., ŠVESTKA, J. Proč a kdy je stát právnickou osobou, jakož i o právnické osobě vůbec. *Právní rozhledy*, 2007, č. 14, s. 506.

<sup>102</sup> 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. *Právnické osoby veřejného práva a občanský zákoník*. In *Otázky rekodifikace soukromého práva: příspěvky učitelů Právnické fakulty Univerzity Karlovy*. Praha: Karolinum, 2003, s. 211.

<sup>103</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. 12. 1998, spis. zn. I. ÚS 41/98.

<sup>104</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 11. 1993, spis. zn. II. ÚS 75/93.

a obsah rozhodnutí orgánu není dán na vůli subjektu. Hranice veřejné moci končí tam, kde začíná moc soukromá.<sup>105</sup>

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 smyslu) aktem veřejné moci, tj. zákonem či jiným individuálním aktem k tomu povolaného orgánu veřejné moci.<sup>106</sup> G. Winkler k tomu uvádí, že veřejnoprávní existenci právnické osoby veřejného práva je nutno vždy odvozovat od právního předpisu, jenž tuto právnickou osobu zřídil.<sup>107</sup>

Občanský zákoník 1964 výslovné rozlišení 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.<sup>108</sup>

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

---

<sup>105</sup> Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 23. 6. 1995, spis. zn. II. ÚS 86/95.

<sup>106</sup> HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 45.

<sup>107</sup> Srov. WINKLER, G. *Die Rechtspersönlichkeit der Universitäten*. Wien: Springer - Verlag, 1988, s. 296.

<sup>108</sup> 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.

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 užít na jejich právní poměry jen, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob).<sup>109</sup> 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).

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.

---

<sup>109</sup> Srov. ust. § 20 odst. 1 a 2 NOZ. Příkladem právnické osoby veřejného práva jsou kraje, obce, Česká tisková kancelář, Česká televize, Hospodářská komora ČR.

Nadace je účelovým sdružením majetku, dříve založeným zejména<sup>110</sup> podle zákona č. 227/1997 Sb., o nadacích a nadačních фондах, ve znění pozdějších právních předpisů, od 1. 1. 2014 podle nového 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 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 fond<sup>111</sup>, 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.<sup>112</sup> 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 majetek<sup>113</sup>; nadační fond využívá k dosažení cíle, pro něž byl zřízen veškerý svůj majetek<sup>114</sup>. Nadaci tedy vždy zůstává zapisovaný majetek, který se "nespotřebovává" jako u nadačního fondu.

---

<sup>110</sup> 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.

<sup>111</sup> 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.

<sup>112</sup> 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.

<sup>113</sup> 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.

<sup>114</sup> 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.

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 prostředků<sup>115</sup> určených k trvalé službě zvláštnímu účelu - vědeckému, výzkumnému, vzdělávacímu, kulturnímu, zdravotnickému nebo jinak odbornému<sup>116</sup>. Rozdíl od nadace spočívá v tom, že majetek ústavu není nezczitelný.

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, 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.<sup>117</sup>

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 subjektivity<sup>118</sup>, je nadáno právní subjektivitou.

---

<sup>115</sup> 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.

<sup>116</sup> Například se jedná o Státní ústav pro kontrolu léčiv, Ústav pro jazyk český, Státní veterinární ústav.

<sup>117</sup> Dělení na korporace a nadace má svůj původ v římském právu, viz výše korporace (*universitates personarum*), nadace (*universitates bonorum*).

<sup>118</sup> 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

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.<sup>119</sup> Je zřizován jako samostatná organizační jednotka, jež má naplňovat veřejný účel nejčastěji v oblasti sociálních služeb nebo vědeckého výzkumu, nikoliv za účelem 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);<sup>120</sup> ústav disponuje tzv. destinatáři - těmi, kdo ústav užívají.<sup>121</sup>

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 školách<sup>122</sup> 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.<sup>123</sup> Na smíšenou povahu univerzit poukazuje také *K. Beran*.<sup>124</sup>

### 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

---

spoluvlastnictvím. Tento institut se zachoval do současnosti v podobě tzv. společnosti podle ust. § 2716 NOZ (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.

<sup>119</sup> Národní památkový ústav Praha, Ústav pro studium totalitních režimů, Státní ústav pro kontrolu léčiv, aj.

<sup>120</sup> 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.

<sup>121</sup> BERAN, K. Právnická povaha univerzity. *Právník*, 2005, č. 3, s. 261 a násl.

<sup>122</sup> Zákon č. 111/1998 Sb., o vysokých školách, ve znění pozdějších právních předpisů.

<sup>123</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 217.

<sup>124</sup> Srov. BERAN, K. Právnická povaha univerzity. *Právník*, 2005, č. 3, s. 261 a násl.



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 přísnější<sup>125</sup>. Pro neziskové právnické osoby platí určité výhody v oblasti veřejnoprávní, zejména pak daňové.

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 občanského zákoníku 1964 a souvisejících právních předpisů**

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 NOZ užívá termín korporace), účelová sdružení majetku (pro něž NOZ užívá termín fundace), jednotky územní samosprávy a jiné subjekty, o kterých to stanovil zákon<sup>126</sup>. Toto obecné rozdělení forem právnických osob platilo pro celý právní řád. *J. Hurdík* k tomu poznamenal, že tato kategorizace neodpovídá ustálenému třídění právnických osob literaturou na korporace, nadace a ústav.<sup>127</sup>

Význam tohoto ustanovení spočíval v tom, že způsobilost k právům a povinnostem upraveným občanským zákoníkem 1964 mohl mít (samozřejmě vedle přirozené fyzické osoby) jen takový subjekt, který byl dle občanského zákoníku 1964 právnickou osobou. Tedy

---

<sup>125</sup> HURDÍK, J. *Právnické osoby a jejich typologie*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 66.

<sup>126</sup> 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.

<sup>127</sup> HURDÍK, J. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. Svazek (§ 1-487)*. Praha: Linde Praha, 2008, s. 176.

subjekt, který splňoval požadavky tohoto zákoníku na právnickou osobu.<sup>128</sup> Toto pravidlo však neplatilo důsledně a mělo řadu výjimek k projevům teorie reality, zejména pak v podobě teorie podstatných náležitostí<sup>129</sup> (charakteristických znaků), o čemž svědčí i příklady uvedené v kapitole 2.4.

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 a na ta, jejichž právní úprava se řídila režimem obchodněprávním.

Do občanskoprávního režimu spadaly

- sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších právních předpisů; jednalo se o různé spolky, společnosti, svazy, hnutí, kluby a jiná občanská sdružení, které nebyly zaměřeny k výdělečné činnosti, ale jejichž cílem byla např. podpora v oblasti vědecké, ochrany lidských práv či ochrany životního prostředí; jejich způsobilost vznikala registrací stanov u Ministerstva vnitra - výjimku představovala odborová organizace a organizace zaměstnavatelů, jež nepodléhala registrační povinnosti, ale povinnosti evidenční a jež vznikala dnem následujícím po doručení návrhu na její evidenci Ministerstvu vnitra; od těchto sdružení bylo třeba odlišit sdružení ve smyslu ust. § 829 ObčZ, které nebylo právnickou osobou - nebylo schopno mít práva a povinnosti, činit právní úkony, zavazovat se s ohledem na to, že nemělo právní subjektivitu.<sup>130</sup>
- zájmová sdružení právnických osob podle ustanovení § 20f a násl. ObčZ, jako jediná konkrétní forma právnické osoby, kterou bylo možno založit podle ObčZ; jednalo se o sdružení, jehož zakladateli a členy mohly být jen právnické osoby; sdružení založená

---

<sup>128</sup> BÁRTA, J. K některým otázkám subjektivity a sukcese právnických osob v platném právu. *Právník*, 1995, č. 2, s. 95.

<sup>129</sup> HURDÍK, J. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. Svazek (§ 1-487)*. Praha: Linde Praha, 2008, s. 176.

<sup>130</sup> Nabyvateli práv a osobami odpovídajícími za závazky sdružení byli jednotliví účastníci sdružení. Tento institut umožňoval osobám, aby podnikaly pod společným jménem, aniž by zakládaly právnickou osobu. Účelem sdružení bylo nejen sdružení osob, ale také sdružení prostředků jednotlivých společníků takového sdružení pro lepší dosažení cíle, pro něž sdružení vzniklo. Jedním z hlavních důvodů pro vznik sdružení byl zájem účastníků sdružení, aby činnost jednoho či několika z nich byla prováděna na účet všech, tedy aby právní úkony provedené jedním nebo více účastníky zavazovaly všechny účastníky sdružení. Účastníci mohli činit právní úkony pod společným jménem, činili je však společníci a nikoli sdružení, které k tomu nebylo způsobilé. Majetek, který společníci vkládali do sdružení, byl sice oddělen od zbytku jejich majetku, avšak jak tento, tak majetek, který společníci získali, nabývali do podílového spoluvlastnictví, a nejednalo se tak o samostatný majetek sdružení.

k ochraně jejich zájmů nebo k dosažení jiného účelu (např. k podpoře obchodování, sportu, technologií, zemědělství, cestovního ruchu); právní subjektivitu zájmové sdružení právnických osob nabývalo zápisem do registru sdružení vedeného u krajského úřadu, příslušného dle sídla sdružení,

- organizace s mezinárodním prvkem (mezinárodní nevládní organizace a zvláštní organizace pro zastoupení zájmů ČR v mezinárodních nevládních organizacích) v režimu zákona č. 116/1985 Sb., o podmínkách činnosti organizací s mezinárodním prvkem v Československé socialistické republice, ve znění pozdějších právních předpisů,
- politické strany a politická hnutí podle stále platného zákona č. 424/1991 Sb., o sdružování v politických stranách a politických hnutích, ve znění pozdějších právních předpisů; jedná se o sdružení, jejichž prostřednictvím občané vykonávají své právo účasti na politickém životě společnosti, zejména na vytváření zákonodárných sborů a orgánů vyšších územních samosprávných celků a orgánů místní samosprávy; členy politických stran mohou být pouze fyzické osoby. Politické strany a hnutí vznikají registrací stanov u Ministerstva vnitra ČR,
- církve a náboženské společnosti podle stále platného zákona č. 3/2002 Sb., o svobodě náboženského vyznání a postavení církví a náboženských společností a o změně některých zákonů (zákon o církvích a náboženských společnostech), ve znění pozdějších právních předpisů; jedná se o dobrovolné společenství osob s vlastní strukturou, orgány, vnitřními předpisy, náboženskými obřady a projevy víry, založené za účelem vyznávání určité náboženské víry, ať veřejně nebo soukromě, a zejména s tím spojeného shromažďování, bohoslužby, vyučování a duchovní služby; církev a náboženská společnost se stává právnickou osobou registrací do Rejstříku registrovaných církví a náboženských společností vedeném Ministerstvem kultury ČR; církev a náboženská společnost může dále zakládat tzv. církevní právnické osoby (farnost, biskupství, řeholní řád, charitativní organizace aj.), které se zapisují do Rejstříku církevních právnických osob,
- obecně prospěšné společnosti podle zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech, ve znění pozdějších právních předpisů,
- právnické osoby založené podle zákona č. 42/1980 Sb., o hospodářských stycích se zahraničím, ve znění pozdějších právních předpisů (jednalo se o podniky zahraničního obchodu a obchodní komory pro rozvoj hospodářských styků se zahraničím) a podle ust. § 636 zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním

styku (zákoník mezinárodního obchodu), jednalo se o sdružení osob k dosažení hospodářského účelu s právní subjektivitou a postavením právnické osoby,

- společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších právních předpisů, aj.

Pro podnikatelskou praxi měly největší význam právnické osoby obchodního práva, tj. obchodní společnosti taxativně vypočtené v ustanovení § 56 odst. 1 ObchZ a družstvo podle ustanovení § 222 odst. 1 ObchZ. Obchodněprávnímu režimu podle zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, podléhaly tedy veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným, akciová společnost, evropská společnost a evropské hospodářské zájmové sdružení<sup>131</sup> a družstvo.

Obchodní zákoník charakterizoval obchodní společnost jako právnickou osobu založenou za účelem podnikání, nestanovilo-li právo Evropských společenství či zákon jinak, přičemž společnost s ručením omezeným a akciová společnost mohly být založeny i za jiným účelem. Družstvo bylo charakterizováno jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů.

Byť občanský zákoník 1964 toto dělení výslovně neprováděl, právně-teoreticky bylo možno sdružení fyzických nebo právnických osob rozdělovat na právnické osoby soukromého práva (občanská sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., zájmová sdružení právnických osob podle ust. § 20f a násl. ObčZ, obchodní společnosti a družstvo) a právnické osoby veřejného práva (Česká lékařská komora, Česká stomatologická komora, Česká advokátní komora aj.).

Mezi účelová sdružení majetku patřily nadace a nadační fondy podle zákona č. 227/1997 Sb.

Jednotkami územní samosprávy byly obce upravené zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů a kraje, jako vyšší samosprávné celky

---

<sup>131</sup> Evropské hospodářské zájmové sdružení a evropská společnost jsou upraveny též právem Evropských společenství a zvláštními právními předpisy (zákon č. 360/2004 Sb., o evropském hospodářském zájmovém sdružení, ve znění pozdějších právních předpisů a zákon č. 627/2004 Sb., o evropské společnosti, ve znění pozdějších právních předpisů).

upravené zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších právních předpisů<sup>132</sup>. Blíže k tomuto tématu v podkapitole 3.5.1.

Skupina jiných subjektů, o kterých to stanovil zákon, zahrnovala právnické osoby, které nebylo možno zařadit do předchozích tří skupin a jejichž individuální poměry upravovaly speciální zákony tak, že buď upravovaly konkrétní právnickou osobu (např. Českou národní banku, Českou televizi, Všeobecná zdravotní pojišťovna, Fond národního majetku, Pozemkový fond ČR), nebo podmínky pro založení blíže neurčeného počtu právnických osob určitého typu (např. státní podniky, vysoké školy, příspěvkové organizace zřízené územními samosprávnými celky jako např. školy).

Specifické postavení zaujímal stát. Na jedné straně mohl stát vystupovat jako nositel mocenského oprávnění, na jehož základě rozhodoval o právech a povinnostech jiných osob a nástrojem mu bylo úřední rozhodnutí. Na druhé straně mohl stát vystupovat jako osoba v rovném postavení s jinými účastníky právních vztahů, kdy všichni účastníci prosazovali svůj zájem prostřednictvím autonomie vůle; tedy stát vystupoval jako účastník právního vztahu vzniklého na základě nějaké právní skutečnosti (nejčastěji smlouvy, z protiprávního jednání, dále z konstitutivního rozhodnutí soudu, ze zákona aj.). V tomto postavení vystupoval stát v postavení právnické osoby jako účastník právních vztahů. Blíže k tomuto tématu v podkapitole 3.5.1.

### **3.5 Rozdělení právnických osob podle nového občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů**

Jak bylo pojednáno již výše v podkapitole 3.1 lze právnické osoby podle nové právní úpravy rozdělovat na právnické osoby soukromého práva a právnické osoby veřejného práva. Na všechny právnické osoby soukromého práva současně dopadá subsidiárně použitelná obecná úprava právnických osob (ust. § 118 a násl. NOZ) a osob v právním smyslu (ust. § 15 a násl. NOZ), pokud neexistuje úprava speciální; na právnické osoby veřejného práva pak

---

<sup>132</sup> Městské části hlavního města Prahy nejsou právnickými osobami, avšak s ohledem na zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Statutu hlavního města Prahy může městská část v některých případech samostatně působnosti jednat s právními účinky pro Pražskou obec. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 4. 1999, spis. zn. 5 A 121/97, rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 1999, spis. zn. 6 A 95/96. Městská část hl. města Prahy není oprávněna vystupovat jako účastník správního řízení ... Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2007, spis. zn. 2 As 33/2007.

potud, slučuje-li se to s jejich právní povahou nebo nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak (viz komentář k ust. § 20 odst. 2 NOZ).<sup>133</sup>

Nová 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.

Nový 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.

Právnické osoby vzniklé podle dosavadních právních předpisů se ode dne účinnosti nového občanského zákoníku ocitly v různém postavení. Kontinuitu všech existujících právnických osob zajistil nový občanský zákoník prostřednictvím propracované úpravy přechodných ustanovení, v nichž jsou zavedena tato pravidla:

Obecné pravidlo podle ust. § 3041 odst. 1 NOZ, které se dotýká všech právnických osob, a to, že se ode dne nabytí účinnosti nového 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.

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

Dále tomuto pravidlu podléhají typy právnických osob, jejichž právní základ nový občanský zákoník zrušil, a to s náhradou v podobě nové právní úpravy. V těchto případech, v nichž nový 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 ex lege zajištěna

---

<sup>133</sup> 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.

- občanským sdružením a jejich organizačním jednotkám s právní osobností podle zákona č. 83/1990 Sb., které se s účinností od 1. 1. 2014 považují podle NOZ za spolky a pobočné spolky; mají však právo změnit svoji právní formu na ústav nebo sociální družstvo<sup>134</sup> (ust. § 3045 NOZ);
- odborovým organizacím a organizacím zaměstnavatelů včetně organizací mezinárodních a jejich organizačním jednotkám podle zákona č. 83/1990 Sb., které se s účinností od 1. 1. 2014 podle NOZ považují za odborové organizace, organizace zaměstnavatelů, mezinárodní odborové organizace a jejich pobočné organizace (ust. § 3046 NOZ),
- nadacím a nadačním fondům podle zákona č. 227/1997 Sb., které se s účinností od 1. 1. 2014 podle NOZ považují za nadace a nadační fondy (ust. § 3049 NOZ),
- společenstvím vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů nově upraveným v ust. § 1194 a násl. NOZ, byť bez výslovné zvláštní úpravy v NOZ,
- obchodním společností a družstvem podle obchodního zákoníku nově upraveným v zákoně č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), byť bez výslovné zvláštní úpravy v NOZ.

Naopak tomuto pravidlu nepodléhají typy právnických osob, jejichž právní základ nový 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). Do této skupiny patří

- obecně prospěšné společnosti podle zákona č. 248/1995 Sb.: Nový občanský zákoník jim však dává právo změnit svou právní formu na ústav, nadaci nebo nadační fond (ust. § 3050 NOZ). Nová právní úprava stojí na tezi, že dosavadní právní úprava obecně prospěšných společností byla v kontextu evropské úpravy nevhodná a nestandardní - důvodová zpráva zmiňuje, že stávající obecně prospěšné společnosti vlastně nejsou společnostmi v právním smyslu. Proto nový občanský zákoník citovaný zákon zrušil a nahradil z části úpravou

---

<sup>134</sup> Sociální družstvo je upraveno v ust. § 758 a násl. zákona o obchodních korporacích.

o veřejné prospěšnosti v ust. § 146 NOZ a zčásti v připravovaném zákoně o statusu veřejné prospěšnosti<sup>135</sup>.

- zájmová sdružení právnických osob podle ust. § 20f a násl. ObčZ: Nový občanský zákoník jim však dává právo změnit svou právní formu na spolek (ust. § 3051 NOZ). Nová právní úprava stojí na tezi o nadbytečnosti této formy právnické osoby, když jiné typy korporací (např. spolky) mohou účelněji naplnit sledovaný zájem.<sup>136</sup>
- Právnické osoby podle zákona č. 42/1980 Sb. a podle ust. § 636 zákona č. 101/1963 Sb.: Nový občanský zákoník jim však dává právo změnit svou právní formu na spolek (ust. § 3052 NOZ).

Na všechny výše uvedené právnické osoby se vztahuje další obecné pravidlo zakotvené v ust. § 3041 odst. 2 NOZ a to, že ujednání zakladatelského právního jednání, která odporovala kogentním pravidlům nového občanského zákoníku, pozbyla závaznosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a také povinnost modifikovat zakladatelské právní jednání a doručit jej do sbírky listin ve lhůtě do tří let ode dne nabytí účinnosti NOZ.

Jaké by to bylo ale pravidlo bez výjimky?! Tuto výjimku tvoří právnické osoby vyvíjející podnikatelskou činnost, která se řídila do dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku dřívějšími právními předpisy podle ust. § 767 odst. 2 ObchZ. Právní povaha a vnitřní poměry těchto osob, existují-li (v úvahu připadá např. národní podnik ustavený na základě hospodářského zákoníku), zůstaly nezměněny a tyto právnické osoby se nadále řídí právními předpisy, podle nichž byly zřízeny. Nutno zmínit i existenci právnických osob vyvíjejících podnikatelskou činnost podle právních předpisů platných ještě před účinností obchodního zákoníku podle ust. § 767 odst. 2 ObchZ a při tom se nejedná o právnické osoby, na něž se vztahuje režim ust. § 3052 NOZ. Kontinuitu jejich existence, existují-li (v úvahu připadá např. národní podnik ustavený na základě hospodářského zákoníku), zajistila nová právní úprava prostřednictvím ust. § 3053 NOZ tak, že jejich právní povahu a vnitřní poměry ponechává nezměněny s tím, že i nadále se tyto právnické osoby řídí právními předpisy, podle nichž byly zřízeny. Jedná se o výjimku z obecného pravidla obsaženého v ust. § 3041 NOZ,

---

<sup>135</sup> Návrh tohoto zákona je dostupný jako sněmovní tisk č. 989 Poslanecké sněmovny ČR, jeho předpokládaná účinnost je od 1. 1. 2018.

<sup>136</sup> Shodně ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Díl I. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.



kteřé podřizuje právní povahu právnických osob soukromého práva ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nové právní úpravě.

Jak již bylo poznamenáno výše, mezi zrušené právní předpisy patřil i obchodní zákoník, který byl v té části, která upravovala obchodní společnosti a družstvo nahrazen paralelně s účinností NOZ zákonem č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). 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.

Kontinuitu existence již vzniklých právnických osob obchodního práva zajistila obdobná přechodná právní úprava jako je v novém občanském zákoníku. Ustanovení § 777 zákona o obchodních korporacích modifikuje obecné pravidlo obsažené v ust. § 3041 odst. 2 NOZ tak, že stanoví jiné lhůty a současně zavádí možný tzv. opt-in (stav, kdy se obchodní korporace podřídí změnou zakladatelského právního jednání zákonu o obchodních korporacích jako celku)<sup>137</sup>. Podle citovaného ustanovení zákona o obchodních korporacích byla zrušena dnem nabytí účinnosti tohoto zákona ujednání zakladatelského právního jednání, která odporovala kogentním pravidlům tohoto zákona. Zákon o obchodních korporacích zavedl povinnost modifikace zakladatelského právního jednání a jeho doručení do sbírky listin ve lhůtě do šesti měsíců ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy ve lhůtě významně kratší než je obecná lhůta podle NOZ.

Sankce za nesplnění povinnosti modifikovat zakladatelské jednání je přísná a je v obou právních předpisech stejná - připouští, aby rejstříkový soud po marném uplynutí dodatečné lhůty jím určené ke splnění této povinnosti podal k soudu návrh na zrušení právnické osoby a nařizení její likvidace (tento návrh může podat po marném uplynutí dodatečné lhůty určené rejstříkovým soudem i třetí osoba, která na tom osvědčí právní zájem).<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> Srov. ust. § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích.

<sup>138</sup> Srov. ust. § 3041 odst. 2 NOZ a ust. § 777 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.

### 3.5.1 Obce a stát

V kontextu předmětu zkoumání této a předchozí podkapitoly, kterým je rozdělení právnických osob podle občanského zákoníku 1964 a nového občanského zákoníku, se zaměřením na korporace jako sdružení osob, stojí za to se pozastavit u dvou typů korporací, a to u obce a u státu a prostřednictvím zkoumání jejich právních úprav osvětlit důležité pojmy jako účastník právního vztahu, subjekt, osoba v právním smyslu, právní vztah soukromoprávní a veřejnoprávní, veřejný zájem aj. Z hlediska systémového spěje toto pojednání od právní úpravy občanského zákoníku 1964 k nové právní úpravě a zahrnuje i stati, které by se lépe hodily do předchozí kapitoly zkoumající obecný pojem právnická osoba, ale nebylo lze oddělit teorii od právní úpravy bez ztráty souvislostí a vypovídací hodnoty níže obsažených závěrů.

#### **Nejprve k obcím:**

Jako by „rub a líc téže mince“ náš právní řád po mnoho let paralelně obsahoval jak občanský zákoník 1964, který nepracoval s pojmem korporace a ani výslovně nerozlišoval právnické osoby soukromého nebo veřejného práva (a zůstalo tomu tak až do jeho zrušení), tak i právní předpisy, které výslovně upravovaly veřejnoprávní korporaci. Jednalo se o stále platný zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů, který ode dne své účinnosti (ode dne 12. 11. 2000) v ust. § 2 odst. 1 normuje, že obec je veřejnoprávní korporací, což platí i podle nové právní úpravy.

Komentovaný odstavec dále stanoví, že obec má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem<sup>139</sup> a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, tím vymezuje základy postavení obcí v právních vztazích veřejného a soukromého práva.

Jak bylo naznačeno, nejedná se o ojedinělý příklad, neboť čl. 101 odst. 3 Ústavy ČR uvádí, že územní samosprávné celky, tj. kraje a hlavní město Praha, jako vyšší územně samosprávné celky<sup>140</sup> a dále obce, jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní

---

<sup>139</sup> Podle nového občanského zákoníku nemají právnické osoby, na rozdíl od právní úpravy občanského zákoníku 1964, způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (tzv. svéprávnost - srov. § 15 odst. 2 NOZ). Svěprávný může být podle této koncepce jen člověk, nikoli právnická osoba, která je odkázána jen na jednání zástupce. Z tohoto pohledu formulace, že obec vystupuje v právních vztazích svým jménem, neodpovídá současnému chápání právního jednání; přesnější by bylo vyjádření, že za obec jedná v právních vztazích k tomu oprávněný zástupce např. starosta (ust. § 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb).

<sup>140</sup> Ústavodárce považoval vymezení a počet vyšších územních samosprávných celků za natolik zásadní otázku, že její úpravu vyhradil pouze ústavnímu zákonu (čl. 100 odst. 3 Ústavy). Také měnit počet krajů lze pouze

majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu, čímž je založena veřejnoprávní subjektivita samosprávných celků a jsou stanoveny základy jejich hospodaření na ústavní úrovni.

Podstata obce jako veřejnoprávní korporace spočívá v tom, že jde o organizační útvar, který je jednak subjektem veřejné správy, kterému náleží v rámci decentralizované správy oprávnění vykonávat svým jménem část úkolů veřejné správy, jednak právnickou osobou, která může vstupovat do právních vztahů práva soukromého<sup>141</sup> a jako adresát působení veřejné moci (v oboru správního práva označovaný jako adresát veřejné správy) i do právních vztahů práva veřejného.

Jako veřejnoprávní korporace je obec právnickou osobou, a to právnickou osobou veřejného práva. Zatímco občanský zákoník 1964 uváděl v ust. § 18 odst. 2 písm. c), byť poněkud nepřesně, že "jednotky územní samosprávy" jsou právnickými osobami, nový občanský zákoník ani jiný zákon výslovně o obcích (ani o krajích) jako územních samosprávných celcích výslovně nestanoví, že jsou právnickými osobami. Tuto nedůslednost lze překonat systematickým výkladem a za užití argumentu a maiori ad minus. Nový občanský zákoník upravuje korporaci jako jednu z forem právnických osob a reflektuje existenci právnických osob veřejného práva, tedy i korporací veřejného práva v ust. § 20 odst. 2 NOZ, a to jako druhého typu korporace vedle korporace soukromého práva, viz výklad níže. Tedy jsou-li právnickými osobami korporace obecně jako množina všech korporací, jsou jimi i korporace soukromého a veřejného práva, jako podmnožiny této množiny.

Právní jednání za obec podléhají nejen regulaci soukromým právem, např. pravidly občanského zákoníku, ale s ohledem na to, že obce jsou právnickými osobami veřejného práva, vztahuje se na ně i řada pravidel, velmi často omezení, z norem práva veřejného (např. omezení možnosti ručit za závazky jiných osob - viz § 38 odst. 3, povinnost zveřejňovat záměr dispozice s majetkem - viz § 39 odst. 1 obecního zřízení atd.).

Obce představují společenství osob žijících na určitém území, které mají při své činnosti pečovat o rozvoj tohoto území a potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem. Obce tedy mají respektovat nejen čistě lokální zájem, ale i širší

---

ústavním zákonem. K naplnění tohoto ustanovení došlo ústavním zákonem č. 347/1997 Sb., jímž bylo zřízeno 13 krajů a vedle nich hlavní město Praha. Na rozdíl od změn v počtu krajů vymezení území krajů lze měnit zákonem (stalo se tak např. zákonem č. 387/2004 Sb., jímž došlo k přesunu území mezi kraji Vysočina a Jihomoravským krajem a Moravskoslezským a Olomouckým krajem).

<sup>141</sup> Při nakládání s vlastním majetkem a hospodaření s ním vystupuje obec jako účastník soukromoprávních vztahů, nikoliv jako nositel moci veřejné. Usnesení zastupitelstva obce, jímž byl schválen k prodeji pozemek ve vlastnictví obce, není rozhodnutím, jímž by obec autoritativně rozhodovala o veřejných subjektivních právech fyzických a právnických osob, a nelze jej tudíž napadnout žalobou ve správním soudnictví. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2006, spis. zn. 3 Ans 9/2005-114.

veřejný zájem. Pojem veřejný zájem je neurčitý, s odkazem na nález Ústavního soudu spis. zn. I. ÚS 198/95 ze dne 28. 3. 1996 je třeba jej chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem. Posouzení, kdy je zájem obecního společenství zájmem veřejným, kdy naopak může být širší veřejný zájem v rozporu se zájmy místního společenství, vyžaduje v konkrétních případech porovnání hodnoty jednotlivých zájmů, např. v rámci územního plánování a při rozhodování o umístění staveb celostátního významu, kdy může někdy širší zájem veřejný převýšit zájmy obyvatel dotčených obcí.

Navíc ne každý kolektivní zájem lze označit jako veřejný zájem společnosti. Často se mylně naznačuje, že všechny kolektivní zájmy jsou obecnými zájmy společnosti; avšak v mnoha případech může být uspokojování kolektivních zájmů jistých skupin s obecnými zájmy společnosti v naprostém rozporu. Celé dějiny vývoje demokratických institucí jsou dějinami boje za to, aby se jednotlivým skupinám zabránilo ve zneužití vlády ve prospěch kolektivních zájmů těchto skupin, jak píše *F. A. Hayek*.<sup>142</sup>

Obce jako veřejnoprávní korporace zřízené zvláštním zákonem mají svůj fundament v právu veřejném. Tato skutečnost zakládá jejich odlišný režim, který tkví v tom, že ustanovení NOZ lze užít na jejich právní poměry jen, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob. Tento odlišný režim má své opodstatnění, které koresponduje i s názorem Ústavního soudu vyjádřeným v jeho nálezu spis. zn. III. ÚS 721/2000 ze dne 10. 7. 2001, že veřejné právo stanovuje vnitřní strukturu obce jako korporace, působnost jejich orgánů a v neposlední řadě i tvorbu její právně relevantní vůle. Teprve v okamžiku takového nahlížení se nabízí otázka, zda obstojí, aby na územní samosprávného společenství občanů, kterým je obec v první řadě, bylo nahlíženo stejně, jako na obchodní či jinou společnost. Ústavní soud je přesvědčen, že takový nerozlišující náhled je nejen nesprávný, ale i neústavní ... obce jsou veřejnoprávními korporacemi a pokud jednají ve věcech práva soukromého, nelze tvoření a projevy jejich vůle mechanicky posuzovat stejně, jako by šlo např. o obchodní společnost.

### **Nyní ke státu:**

Výraz „stát“ a pojem „stát“ nejsou totožné. Výraz stát - le stato snad poprvé použil ve svých dílech Nicolo Machiavelli počátkem 16. století.<sup>143</sup> Na našem území se od středověku

---

<sup>142</sup> HAYEK, F. A. *Právo, zákonodárství a svoboda. II. díl*. Praha: ACADEMIA, 1991, s. 14.

<sup>143</sup> Díla: *Discorsi sopra la prima deca di Tito Livio* (Vlády a státy), 1520 a *Il principe* (Vladař), 1513.

používaly výrazy jako např. české království, česká země, koruna<sup>144</sup>. Tato označení postupně nabývala na významu a předznamenala dnešní chápání pojmu stát, který je definován pomocí určitých kritérií a představuje specifickou moderní formu politického uspořádání společnosti.

Pojem Koruna česká se objevil ve 12. století a nejprve představoval osobu panovníka a korunovační klenot, kterým byl panovník korunován, později se rozšířil o složku teritoriální, reprezentující spojení českých zemí pod vládou panovníka a stavů. Od 14. stol. byl již pojem Corona regni Bohemiae jasně používán ve smyslu stát - svébytný subjekt - osoba schopná brát na sebe závazky, uzavírat mezinárodní smlouvy. Pokud jde o státní území, to bylo ještě za Přemyslovců považováno za majetek panovníka, za vlády Lucemburků již převažuje pojetí, kdy se státní území pokládá za majetek Koruny a také se Korunou nazývá.<sup>145</sup>

Pro potřeby práva je žádoucí stát charakterizovat - vymezit co stát je a co stát není. K tomu slouží tzv. konstitutivní prvky státu, kterými se stát vymezuje, jak navenek, jako suverénní jednotka nezávislá na ostatních (vnější aspekt státnosti), tak dovnitř, jako organizace politické moci uskutečňující veřejný zájem určité společnosti (vnitřní aspekt státnosti).<sup>146</sup> Vnitrostátní právní řády ani mezinárodní úmluvy obecnou definici státu neobsahují a jeho definování a obecné určení jeho vzniku a zániku je otázkou právní teorie. Současná právní teorie vychází z tzv. tříprvkové definice státu formulované *G. Jellinkem* koncem 19. století, který považuje stát za osobnost nadanou suverenitou, se společným obyvatelstvem a teritoriem.<sup>147</sup> Tyto základní prvky, tedy - území, obyvatelstvo a státní moc, mají objektivní povahu a stát existuje, pokud všechny tyto prvky vykazuje.<sup>148</sup> Z hlediska juristického (normativního) je stát tvořen jednostrannou rozkazovací mocí proti svým členům a více méně soukromoprávní subjektivitou v majetkových vztazích; je mu přičítána zásadně dvojí subjektivita: soukromoprávní a veřejnoprávní.<sup>149</sup> Mezinárodněprávní uznání není ke vzniku státu nezbytné, je však zapotřebí z hlediska plné účasti státu na životě mezinárodního společenství a navazování mezistátních styků<sup>150</sup>.

---

<sup>144</sup> Ještě císař František II., když přijímal r. 1804 císařskou korunu, vyjadřoval se o dědičných královstvích, zemích a státech domu panovnického. In PAVLÍČEK, V. a kol.: *Ústavní právo a státověda. I. díl.* Praha: Linde, 1998, str. 46.

<sup>145</sup> KRÍŽKOVSKÝ, L., ADAMOVIČ, K. *Dějiny myšlení o státě.* Praha: CODEX, 2000, str. 346.

<sup>146</sup> KLÍMA, K. *Ústavní právo.* Praha: Victoria Publishing, 1995, str. 25.

<sup>147</sup> Opakovaná citace: JELLINEK, G. *Všeobecná státověda.* 1906. In KRÍŽKOVSKÝ, L., ADAMOVIČ, K. *Dějiny myšlení o státě.* Praha: CODEX, 2000, str. 230.

<sup>148</sup> MALENOVSKÝ J. *Mezinárodní právo veřejné. Obecná část.* Brno: Masarykova univerzita, 1993, str. 81.

<sup>149</sup> WEYR, F. In 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., str. 612.

<sup>150</sup> POTOČNÝ, M. *Mezinárodní právo. Zvláštní část.* Praha: C. H. Beck, 1996, str. 20.

Právní stát zajišťuje prostřednictvím zákonů a jejich důsledné aplikace rovnoprávnost všech subjektů, a to jak ve veřejnoprávní sféře, kdy výkon státní moci působí vůči všem subjektům stejně<sup>151</sup>, tak především v soukromoprávní sféře, kde stát sám je postaven na úroveň ostatních subjektů práva, a to takových zákonů, které naplňují lidská práva a sledují obecný blahobyt. V právním státě jsou zásahy státu omezeny na minimum a uplatňování státní moci podléhá kontrole.

Náš právní řád neobsahoval a neobsahuje obecnou definici státu, i když tento pojem užívá. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů v čl. 1 označuje Českou republiku za svrchovaný, jednotný a demokratický právní stát založený na úctě k právům a svobodám člověka a občana.

Postavení státu v právních vztazích upravuje v obecné<sup>152</sup> rovině zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, který stanoví v ust. § 6, že pokud stát vystupuje jako účastník právních vztahů, je právnickou osobou.

S tímto vymezením korespondovalo i vymezení postavení státu obsažené v ust. § 21 ObčZ 1964<sup>153</sup>, podle kterého pokud byl účastníkem občanskoprávních vztahů stát, byl právnickou osobou<sup>154,155</sup> a tomuto vymezení se nevzdaluje ani vymezení obsažené v ust. § 21 NOZ, podle kterého se stát v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu.

Tato jednoduchá formulace obsažená v zákoně č. 219/2000 Sb., včetně její konkretizace, ať už v občanském zákoníku 1964 nebo v novém občanském zákoníku, ponouká k otázkám: Čím je stát, když nevystupuje jako účastník právních vztahů?, Může existovat subjekt, který je právnickou osobou jen za určitých podmínek? K otázkám, jež nelze

---

<sup>151</sup> TSCHANNEN, P. *Gesetzsmässigkeit der verwaltung*. In *Sborník semináře veřejného práva, Právní stát - současnost a budoucnost*. Praha: Právnická fakulta UK Praha a Právnická fakulta Univerzity v Bernu, 1998, str. 8.

<sup>152</sup> Důvodová zpráva k tomuto zákonu hovoří o této úpravě jako o základní, která by dokonce mohla mít své místo v Ústavě ČR.

<sup>153</sup> Postavení státu v občanskoprávních vztazích vymezoval občanský zákoník 1964 tak, že stanovil jako předmět své úpravy *majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony* (ust. § 1 odst. 2), deklaroval *rovné postavení účastníků občanskoprávních vztahů* (ust. § 2 odst. 2) určil, že *pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů stát, je právnickou osobou* (ust. § 21), stát se tedy řadil do skupiny tzv. jiných subjektů, o kterých stanovil zákon, že jsou právnickými osobami.

<sup>154</sup> K tomu V. Knapp uvádí, že doopravdy je to naopak: stát může být účastníkem občanskoprávních vztahů, jen pokud je právnickou osobou. KNAPP, V. O právnických osobách. *Právník*, 1995, č. 10-11, str. 991.

<sup>155</sup> J. Bárta předesílá, že stát je prostě společenský fenomén, který je zakotven někde úplně jinde než v občanském právu a občanské právo jej musí uchopit, respektovat jej jako pro sebe transcendentní skutečnost, přiznat mu občanskoprávní postavení, ale neukládat mu občanskoprávní podmínky vzniku a chování. BÁRTA, J. K některým otázkám subjektivity a sukcese právnických osob v platném právu. *Právník*, 1995, č. 2, str. 90.

zodpovědět bez ozřejnění pojmů účastník právního vztahu, subjekt, osoba, tedy pojmů užívaných citovanými zákony.

Právní vztah lze definovat jako společenský vztah regulovaný právem; vztah mezi nejméně dvěma právními subjekty, které vystupují jako nositelé vzájemně spjatých práv a povinností, jež vznikají přímo nebo zprostředkovaně (z právních skutečností právem předpokládaných) na základě právních norem, jejichž vynutitelnost je zajištěna státní mocí.<sup>156</sup> Strukturu vztahu tvoří subjekty, objekt (zaměření chování) a obsah (práva a povinnosti). Z pohledu objektivního práva, jde o abstraktní vztah konstruovaný právem, v reálném životě je naplněn konkrétním chováním konkrétních osob realizujících svá subjektivní práva a povinnosti. Občanskoprávní vztah je vztah mezi subjekty občanského práva regulovaný normami práva občanského; jde o normy, které svým předmětem (zaměření na osobnostní a majetkové poměry osob aj.) a metodou regulace (autonomie vůle aj.) spadají do odvětví občanského práva.

Pojem subjekt pochází z antického latinského výrazu „subiectum“, kde byl používán jako gramatický či logický pojem představující určitou kategorii, která je základem jiné kategorie.<sup>157</sup> Subjekt sám o sobě nemá obsah, jde o párovou kategorii, která získá vypovídací hodnotu ve spojení s objektem. Tedy v právu jde o subjekt právního vztahu, subjekt práva či povinnosti. V tomto spojení je subjekt naplněn obsahem, kterým je jeho právní subjektivita - způsobilost stát se účastníkem právních vztahů, tato způsobilost však ještě neznamena účast v takovém vztahu, proto výraz účastník právního vztahu není jako obecná kategorie zcela přiléhavý.<sup>158</sup>

Osoba v právním smyslu je definována prostřednictvím způsobilosti mít v mezích právního řádu práva a povinnosti a vykonávat je.<sup>159</sup> Od osoby v právním smyslu je nutno odlišovat pojem osoba jako obecného vyjádření lidské individuality - osoba v právním smyslu vyjadřuje abstraktní a širší pojetí, které charakterizuje osobu skrze její atributy (např. vůle, odpovědnost, způsob jednání). *J. Hurdík* výstižně uvádí, že lidská existence na straně jedné a její právní (soukromoprávní) rozměr na straně druhé představují dva póly složitého procesu

---

<sup>156</sup> FIALA J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, 1993, str. 65.

<sup>157</sup> HURDÍK J. a kol. *Úvod do soukromého práva*. 2. Vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, str. 110.

<sup>158</sup> BOGUSZAK, J. a kol. *Teorie práva*. Praha: Eurolex Bohemia, 2001, str. 121.

<sup>159</sup> Srov. ust. § 15 odst. 1, ust. § 17 odst. 1 a ust. § 151 odst. 1 NOZ.

- výraz osoba dominuje jako základní pojem, jazykový symbol, na který byla přenesena podstata této proměny reálného člověka, živé lidské bytosti v abstraktní pojem.<sup>160</sup>

Výrazy subjekt práva a osoba v právním smyslu bývají používány jako synonyma,<sup>161</sup> ovšem ne bez výjimky - např. *P. Baudyš* uvádí, že subjektem práva je každý, komu právní předpis přiznává určité právní postavení, například mít určité právo nebo povinnost, způsobilost vyvolat svým jednáním nebo svou nečinností právní následky atd. Pojem právní subjekt je tedy nepochybně mnohem širší než pojem právnická osoba.<sup>162</sup>

Podle dřívější i současné právní úpravy je stát právnickou osobou, vystupuje-li jako účastník právních vztahů. Ať už bychom považovaly výraz subjekt práva a osoba v právním smyslu za synonyma či nikoliv, *Baudyšova* úvaha ve spojení s dikcí výše citovaných ustanovení (ust. § 6 zákona č. 219/2000 Sb., ust. § 21 ObčZ 1964 a ust. § 21 NOZ) naznačuje, že je na místě stát vnímat v širších souvislostech. Nedomnívám se, že ze strany zákonodárce se jedná o projev nedůslednosti, když jednoznačně neurčuje, zda stát je právnickou osobou za všech okolností. Považuji to za projev neuchopitelnosti státu, skutečnosti, že stát je jedinečnou existencí, existencí vytvořenou lidmi na určitém území, která v kontextu výše uvedeném vystupuje na jedné straně jako účastník právních vztahů, na druhé straně jako tvůrce právního řádu. Domnívám se, že svým obsahem, funkcí a činnostmi, které vyvíjí, přesahuje rámec obecné konstrukce právnické osoby, jako subjektu práva. Jelikož ovšem realita fungování společnosti vyžaduje, aby i stát byl účastníkem právních vztahů, nabízí právní řád efektivní možnost jak stát v těchto vztazích uchopit.

Právo, právnickou osobu i stát lze chápat jako myšlenkové výtvořky, které se uskutečňují skrze lidské chování. Jaký je ale vztah mezi těmito výtvořky navzájem? *H. Kelsen* ztotožňoval stát s právním řádem. Podle jeho pojetí je právnická osoba obdobně jako stát zosobněním právního pořádku regulujícího chování určitých jedinců. Rozdíl viděl v tom, že stát zosobňuje celý právní řád, kdežto právnická osoba pouze jeho určitou delegovanou část.<sup>163</sup> Tento pohled považuji za zužující - nelze vycházet z pouhého ztotožnění právnické osoby či státu s právním řádem, když právnické osoby i stát jsou zároveň subjekty práva a právo je pouze vymezuje. *J. Hurdík* vidí jako nutnost zohlednit obě roviny: rovinu reálných

---

<sup>160</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 132.

<sup>161</sup> CHEVALLIER, J., BACH, L. *Droit civil, édition Sirey*. Paris: 1989, str. 44.

<sup>162</sup> BAUDYŠ, P. Právnická osoba, organizace a právní subjektivita. *Právní rádce* 1998, č. 3, str. 37.

<sup>163</sup> 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, str. 99.



společenských vztahů a roviny právních vztahů abstraktních a modelových, neboť jsou provázané a neustále ovlivňují jedna druhou.<sup>164</sup> Stejně tak pokud jde i o subjekty těchto vztahů, ty existují v obou rovinách, tedy jako součást práva i reálného života.

Právnícká osoba je právnícká kategorie - myšlenkový výtvar, který skutečně existuje, neboť je naplňován lidským chováním. Totéž lze říci i o státu, ale vztah státu a práva má ještě další rozměr a tím je normotvorba státu, jako součást jeho mocenského a organizačního působení, jako jeden z aspektů, který stát od ostatních právníckých osob odlišuje. Tvorba práva stejně jako řada jiných lidských činností byla na stát přenesena, aby docházelo k jejímu centralizovanému, koordinovanému a efektivnímu výkonu, přesto právo v podstatě nadále zůstává lidským výtvozem. Tedy i podstata samotných právníckých osob a státu zůstává shodná, což nic nemění na jedinečném postavení státu vzhledem ostatním právníckým, ale i fyzickým osobám, což je dáno mírou oprávnění, která člověk na stát na rozdíl od ostatních právníckých osob přenesl.<sup>165</sup>

Formulace obsažená v ust. § 6 zákona č. 219/2000 Sb. je širší, než formulace obsažená v novém občanském zákoníku - dopadá na právní odvětví napříč celým právním řádem, ať už se jedná soukromoprávní nebo veřejnoprávní úpravu. Tento zákon s účinností od 1. 1. 2001 provedl zásadní změny ve vystupování státu v právních vztazích - vyjasnil otázku subjektivity řady státních orgánů a institucí podílejících se na plnění funkcí státu.

Do té doby stát jednal především skrze jiné právnícké osoby.<sup>166</sup> Skutečnost, že stát delegoval výkon svých majetkových práv, způsobovala, že si zároveň znemožnil přímý vliv na realizaci těchto práv a roztržil tak svou odpovědnost za řádné nakládání se státním majetkem. Výsledkem byla malá přehlednost a omezená kontrolovatelnost nakládání s majetkem státu, spolu s problematickou postižitelností odpovědných osob<sup>167</sup>. Česká republika byla judikaturou 90. let dokonce označována za právníckou osobou zcela abstraktní povahy<sup>168</sup> a za právnícké osoby, jejichž prostřednictvím stát jednal, byla považována ministerstva, okresní úřady a další orgány státní správy, ačkoliv zákon je za právnícké osoby

---

<sup>164</sup> Více viz HURDÍK, J. *Právní postavení subjektů občanského práva (vybrané problémy)*. Brno: Masarykova univerzita, 1995, str. 11,12.

<sup>165</sup> KOŘÍNKOVÁ, P. *Stát jako subjekt občanskoprávních vztahů*. Rigorózní práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnícká fakulta, 2006, s. 17.

<sup>166</sup> K tomu J. Bárta uvedl, že jednání, z něhož byl zavázán stát, bylo tedy ve skutečnosti vždy jednáním jiné právnícké osoby. BÁRTA, J. K některým otázkám subjektivity a sukcese právníckých osob v platném právu. *Právník*, 1995, č. 2, str. 91.

<sup>167</sup> Viz důvodová zpráva k návrhu zákona č. 219/2000 Sb. (obecná část).

<sup>168</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 1998, spis. zn. 29 Cdo 269/98.

výslovně neoznačoval - postačující bylo, že určitý subjekt měl některé atributy právní subjektivity<sup>169</sup> či vlastnosti právnické osoby (název, sídlo, statutární orgán, vlastní majetek)<sup>170</sup>. J. Hurdík shrnul tento stav tak, že se jednalo o praxi vyvolanou potřebami řešení aktuální situace, která byla v zásadní kolizi k obecně přijaté teorii fikce, vážící existenci právnických osob na jejich výslovné (individuální či typové) přiznání zákonem a opírala se spíše o teorii podstatných náležitostí.<sup>171</sup> Považuji to za příklad toho, že právo jako regulativ aktuálních společenských vztahů a potřeb vtělené nejen do zákonů, je životaschopné - schopné nabídnout aktuální řešení, byť by později bylo překonáno zákonnou úpravou.

Také v zahraničních právních úpravách se vyskytuje různý přístup. Například podle italské právní úpravy jsou mezi právnické osoby veřejného práva zařazeny veřejné orgány považované za právnické osoby (čl. 11 Ital. obč. zák.)<sup>172</sup>. Naopak podle německé právní úpravy nemají veřejné úřady právní subjektivitu právo (§ 89 BGB)<sup>173</sup>.

Zákonem č. 219/2000 Sb. byla plošně odňata subjektivita tzv. organizačním složkám státu (mezi něž řadíme např. ministerstva, jiné správní úřady státu, Ústavní soud, soudy, státní zastupitelství, Nejvyšší kontrolní úřad) a byla přenesena na stát jako takový.

Z právní úpravy je patrné, že existují oblasti, kde chování státu nelze přiřadit nebo klást na roveň chování ostatních právnických osob. Tedy nutně ani veškerá obecná ustanovení občanského zákoníku o právnických osobách nelze vždy vztahovat na stát, ať již z povahy věci či aplikací norem speciálních předpisů. Jde o například o otázky vzniku a zániku a jednání, názvu a sídla.

Někteří autoři jako např. K. Beran vidí v nemožnosti naplnit pojmové znaky právnických osob důvod, proč nepovažovat stát za právnickou osobu, nýbrž za subjekt, který je nadaný vrchnostenskou mocí i soukromoprávní subjektivitou představovanou pouze způsobilostí k majetkovým právům a povinnostem; zastává názor, že se stát nestává právnickou osobou, ale že v určitých situacích je státu přiznáno postavení právnické osoby

---

<sup>169</sup> Viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 9. 1993, spis. zn. 7 Cmo 33/1992.

<sup>170</sup> Viz Stanovisko obč. a obch. kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 1998, spis. zn. Cpjn 68/97. In HURDÍK, J. Právnické osoby - realita nebo fikce? *Právní rozhledy*, 1999, č. 3, s. 127.

<sup>171</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 170.

<sup>172</sup> DOBBS, F. *The Italian Civil Code*. New York: Oceana Publication, 2003, Book I, čl. 11.

<sup>173</sup> BASSENGE, P. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 60. vydání. München: Palandt Verlag, C.H. Beck, 2001, str. 56.

(v kontextu ust. § 21 ObčZ 1964 a s ohledem na účinnost zákona č. 219/2000 Sb. a jeho ust. § 6.<sup>174</sup>

Nový občanský zákoník koncipující stát jako právnickou osobu vychází z teorie fikce. Stejně jako *J. Hurdík*<sup>175</sup> se domnívám, že faktický dopad rozdílných formulací obsažených v ust. § 21 ObčZ 1964 ... *stát je právnickou osobou* (tato formulace je obsažena také v ust. § 6 zákona č. 219/2000 Sb.) a v ust. § 21 NOZ ...*stát se považuje za právnickou osobu*, bude malý, a že nový občanský zákoník koncepčně nezasáhl do postavení státu v soukromoprávních vztazích, a že umožňuje převzít dosavadní závěry teorie i justiční praxe po jeho účinnosti.

Z platné právní úpravy je patrné, že postavení státu je definováno podle typu právních vztahů a podle toho je jeho postavení dvojí. Stát je subjektem veřejného práva, jestliže vystupuje jako nositel mocenských oprávnění, která realizuje tak, že veřejnoprávní metodou rozhoduje o právech a povinnostech jiných osob a právním nástrojem je rozhodnutí, které je státní mocí vynutitelné. Stát jako subjekt soukromého práva, který prosazuje své zájmy využíváním principu autonomie vůle a který vystupuje v rovném postavení s ostatními účastníky právních vztahů, do nichž vstupuje. Tyto jaké si dvě tváře státu reflektoval Ústavní soud v nálezu, který se týkal oprávnění státního zástupce podat ústavní stížnost, v němž konstatoval, že nositelem základních práv a svobod nemůže být veřejná moc ... avšak orgány veřejné moci nemusí vždy v konkrétním právním vztahu vystupovat jako orgány veřejné moci ... tedy je nutno zkoumat postavení orgánu veřejné moci vždy s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem a vyvozuje, že stát prostřednictvím svých orgánů může podat ústavní stížnost pouze tehdy, jestliže v daném právním vztahu nevystupoval jako nositel veřejné moci, tedy ve vrchnostenském postavení, v němž byl nadán autoritativním oprávněním.<sup>176</sup>

Při posuzování pozice státu v soukromoprávních vztazích nelze zcela abstrahovat od druhé dimenze státu, tj. od té, v níž vykonává svou hlavní funkci, tedy státní moc, jak upozorňuje *K. Eliáš*<sup>177</sup> shodně s nálezem Ústavního soudu, v němž soud dále uvádí, že i v případech, kdy stát vystupuje jako účastník soukromoprávního vztahu, který se řídí právními předpisy z oblasti soukromého práva, nelze jeho postavení bez dalšího ztotožňovat

---

<sup>174</sup> BERAN, K. Právnické osoby veřejného práva. Praha: Linde, 2006, s. 81.

<sup>175</sup> HURDÍK, J. In Lavický, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 170, 171.

<sup>176</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2006, spis. zn. I. ÚS 182/05.

<sup>177</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 78.

s postavením jednotlivce. I v takových vztazích stát nedisponuje skutečně autonomní vůlí, jeho jednání se musí vždy řídit zákonem, i když stát zastupují z jeho pověření jiné subjekty.<sup>178</sup>

Stát tedy nelze oprostít ani v soukromoprávních vztazích od jeho postavení nositele veřejných funkcí a vykonatele veřejné moci, což limituje jeho autonomii vůle - nemůže jednat v soukromoprávních vztazích zcela svobodně, nýbrž jako subjekt plnící úkoly státu v rozsahu, který je mu ze zákona dovolen, a to v hlavním rámci i způsobem, který je mu dovolen (srov. regulace veřejných zakázek), jak výše uvedené myšlenky rozvíjí *J. Hurdík*.<sup>179</sup>

Osobně vnímám stát za jedinečnou existenci, která svým posláním a funkcemi přesahuje formát pojmu právnická osoba, osoba, subjekt, účastník právního vztahu. Jelikož však reálně existuje jako produkt vůle lidí žijících na určitém území, musí být uchopitelný<sup>180</sup> v systému, který sám vytváří, a proto jej lze do těchto pojmů, se kterými tento systém pracuje, vtělit podle pravidel tímto systémem vytvořených.

Jak je ovšem patrné ani právní úprava ani teorie na obecné otázky nastolené na počátku této kapitoly jednoznačnou odpověď nedává, na druhou stranu to, že stát není vyčerpávajícím způsobem definován a „zaškatulkován“ vnímám jako ukazatel jedinečnosti této organizační struktury.

S ohledem na výše uvedené lze abstrahovat, že v situaci, kdy lze stát považovat za právnickou osobu, lze jej z typologického hlediska řadit mezi korporace, neboť jak již bylo řečeno, jedním ze základních prvků, které stát tvoří je jeho obyvatelstvo, jde v podstatě o formu sdružení osob, i když nelze ztotožňovat členství v právnické osobě a státní občanství, ale opět pomocí zjednodušení lze dospět k závěru, že je zde shodný základ, sdružení osob za určitým účelem. Pokud jde o státní rozpočet, zde někteří autoři konstatují podobnost s typem fondu (nadace).<sup>181, 182</sup>

---

<sup>178</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze 4. 3. 2004, spis. zn. III. ÚS 495/02.

<sup>179</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 169.

<sup>180</sup> Význam nutnosti uchopit stát vystihuje i D. Hendrych, když uvádí, že konstrukce státu jako právnické osoby, které je přičítána výkonná moc, umožnila rozvoj správního práva, neboť teprve tehdy byly vůbec myslitelné právní vztahy mezi občanem a státem, jakož i státem a jinými nositeli veřejné správy. HENDRYCH, D. *Právnické osoby veřejného práva. Správní právo*, 1996, č. 1, str. 3.

<sup>181</sup> Opakovaná citace TILSCH, E., SVOBODA, E.: *Občanské právo (část všeobecná)*. Praha: Všeherd, 1925, str. 132. In HAVLAN, P.: Ještě ke státu jako právnické osobě, resp. jako subjektu vlastnického a jiných majetkových práv. *Právní rozhledy*, 1999, č. 9, str. 479.

<sup>182</sup> Naše předválečná právní terminologie používala pro označení státu jako soukromníka, subjektu majetkových práv a povinností pojem fiskus (častěji erár - i ve významu státní pokladna, státní správa). Viz BERAN, K. *Právnické osoby veřejného práva*. Praha: Linde, 2006, str. 81. Tento výraz se vyskytuje i v ust. § 89 BGB jako výraz pro označení státu v jeho soukromoprávních vztazích. Viz BASSENGE, P. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch*. 60. vydání. München: Palandt Verlag, C.H. Beck, 2001, str. 56.

Další členění, které se bezprostředně týká našeho tématu, je dělení právnických osob na právnické osoby soukromého práva nebo veřejného práva, přičemž u státu vystupuje do popředí jeho povaha veřejnoprávní. Aplikace kritéria vzniku však může vyvolávat určité pochybnosti. Vznik státu sice spadá do oblasti mezinárodního práva veřejného a práva ústavního, nejde však o vznik na základě konkrétní veřejnoprávní normy či individuálního aktu, ani o vznik podle norem soukromého práva. Stát je spíše vnímán jako subjekt práva již existující, svou podstatou veřejnoprávní, na něhož byl soukromoprávní koncept právnické osoby přenesen.<sup>183</sup> Stát splňuje i další znaky typické pro právnické osoby veřejného práva a je jejich nejvýraznějším představitelem - ať už jako originální nositel veřejnoprávních (vrchnostenských) oprávnění či jako osoba založená k účelu zajišťování veřejného zájmu nebo jako osoba plně disponující jen s veřejnými prostředky.

Otázku zda je stát právnickou osobou nebo jí není a pouze se za ni uměle pro účely práva považuje nelze spolehlivě zodpovědět. Je však nepochybné, že stát má právní osobnost; je osobou jedinečnou, privilegovanou, mnohvrstevnatou - *sui generis*. Originalitu státu vyjadřuje *F. Korbel* tak, že stát je osobou, která se zjevně vzpírá fikčnímu pojetí právnických osob, neboť vznikl dříve, než právo, které stvořilo právnické osoby a které by mu mělo - pokud by byl stát právnickou osobou - právní osobnost udělit.<sup>184</sup>

### 3.6 Zařazení společenství vlastníků do typologických kategorií

Společenství vlastníků jednotek (dále též „společenství vlastníků“) lze spolehlivě považovat za právnickou osobu, neboť tak stanoví přímo zákon<sup>185</sup>.

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.<sup>186</sup>

---

<sup>183</sup> HENDRYCH, D.: Právnické osoby veřejného práva. *Správní právo*, 1996, č. 1, str. 3.

<sup>184</sup> KORBEL, F. In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 281.

<sup>185</sup> Srov. ust. § 1194 odst. 1 NOZ.

<sup>186</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 759.

V systému právnických osob se řadí mezi korporace, když jej vytváří společenství osob<sup>187</sup> a ke vzniku členství dochází souběžně se vznikem vlastnictví jednotky v domě, pro jehož správu je společenství vlastníků určeno.

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.<sup>188</sup> 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 vlastníkům 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

---

<sup>187</sup> Srov. ust. § 210 odst. 1 NOZ.

<sup>188</sup> Srov. ust. § 1221 NOZ.

fondů údržby a oprav, může být rozdělen mezi jednotlivé vlastníky jednotek podle schválených pravidel, stejně jako ho může být použito jako odměny pro „funkcionáře“ společenství<sup>189</sup>.

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 nové 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 obecných kategorizačních kritérií (podle míry vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby, faktického základu právnické osoby a jejího

---

<sup>189</sup> Pověřený vlastník nebo členové výboru, členové kontrolního orgánu nebo jiného stanovami určeného orgánu.

účelového zaměření), a tím napomáhá definovatelnosti konkrétní právnické osoby. S ohledem na zařazení společenství vlastníků do jednotlivých typologických kategorií jej lze označit za soukromoprávní neziskovou korporaci s omezeným předmětem činnosti.



## 4 Pojem právnická osoba v novém občanském zákoníku

Právnické osoby lze charakterizovat prostřednictvím určitých znaků, jejichž výčet může být různý. Právní teorie některé z těchto znaků označuje jako (základní) pojmové znaky, tedy takové, které jsou nutné pro naplnění právnické osoby. Byť v právní doktríně nepanuje shoda o tom, které pojmové znaky to jsou<sup>190</sup>, lze je odvodit z pravidel obsažených v ustanoveních nového občanského zákoníku jako znaky, které zákonodárce považoval za nutné pro konstituování právnické osoby - jedná se o

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

Nový občanský zákoník zakotvil obecnou právní úpravu právnických osob (ust. § 118 a násl. NOZ), která je subsidiárně použitelná na všechny právnické osoby soukromého práva (ust. § 118 a násl. NOZ) a osoby v právním smyslu (§ 15 a násl. NOZ), pokud neexistuje úprava 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 NOZ).<sup>191</sup>

Cílem této kapitoly je vymezit podobu právnické osoby tak, jak ji zachytil nový občanský zákoník a pojednat o některých pojmových znacích více či méně podrobně, a to na úrovni obecné a připravit si tak osnovu, podle níž bude v následující kapitole pojednáno o středobodu této práce, o konkrétní právnické osobě - společenství vlastníků. Pozornost bude zejména věnována právnímu statusu právnické osoby, s nímž se pojí právní osobnost,

---

<sup>190</sup> 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. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 104. HAVEL, B. In MELZER, F., TĚGL, 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.

<sup>191</sup> 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.

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 novém 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 nového občanského zákoníku.

## 4.1 Pojetí právnické osoby

Přestože filozofické a právně technické uchopení osob v právním smyslu není důsledně a jednotně dořešeno, což se projevuje v legislativní úpravě<sup>192</sup>, která zobrazuje na jedné straně vývoj této problematiky, na druhé straně její přetrvávající limity,<sup>193</sup> právní teorie i současná právní 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)<sup>194</sup>. 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

---

<sup>192</sup> ABGB, který byl modelem pro nový 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. Nový občanský zákoník je založen na vyvinutém systému osob v právním smyslu se společným statutem (ust. § 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.

<sup>193</sup> Viz HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 146.

<sup>194</sup> Tím, že ust. § 494 NOZ stanoví, že *zvíře není věcí*, se zvíře ocitlo mimo základní právní kategorie, neboť jej nelze zařadit ani do kategorie osob - dle důvodové zprávy k NOZ 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.

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.<sup>195</sup>

Nový 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 NOZ 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. Nový 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 zjistitelný z jednoho konkrétního ustanovení nového občanského zákoníku, nýbrž 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

---

<sup>195</sup> ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 43, 51.

právnícké osoby jako ryzího 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 právníckých osob a jednání za právnícké osoby jako zastoupení nerespektování výsledků vývoje konceptu právníckých osob.<sup>196</sup> Považuji to za krok zpět.

Konkurentem teorie fikce je vývojově mladší teorie reality, podle níž právnícké 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 právníckých osob podle obou teorií se odráží ve stanovení podmínek, za kterých mohou právnícké osoby vznikat, být uznány státní mocí a podílet se na právním životě společnosti.

Legislativní řešení občanského zákoníku 1964 důsledně prosazovalo teorii fikce, tedy právnícké osoby jako komplexního výtvoru práva (právníckými osobami byly ty osoby, o nichž to stanovil zákon, srov. ust. § 18 odst. 2 ObčZ 1964); prosazení jiné právnícké osoby judikatorní cestou opírajíc se o teorii reality a princip podstatných náležitostí bylo ojedinělé a bylo překonáno legislativní cestou. Právní úprava právníckých osob byla kusá a s výjimkou zájmového sdružení právníckých osob podle ust. § 20f a násl. ObčZ 1964 spoléhala na speciální právní úpravu jednotlivých typů právníckých osob nebo na úpravu právníckých osob obchodního práva.

Definice obsažená v ust. § 20 odst. 1 věty první NOZ, podle níž *je právnícká osoba organizovaný<sup>197</sup> útvar, o kterém stanoví zákon, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná*, představuje průnik obou teorií (existenci právnícké osoby musí zákon uznat a takto uznaný organizovaný útvar nemá svéprávnost/zákon předpokládá existenci organizovaného útvaru před tím, než získá normativní podobu<sup>198</sup>).

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

---

<sup>196</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 158.

<sup>197</sup> Zákonodárce dává najevo, že právě organizace je pro něj vedle právní osobnosti to významné, co právníckou 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 právnícké osoby jsou specifikována v ust. § 151 a násl. NOZ.

<sup>198</sup> Jedná se o projev teorie organické s prvky teorie reality.

k teorii reality<sup>199</sup> 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 organizační 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.<sup>200</sup>

Dobrou myšlenku zákonodárce nevyjádřil způsobem, který by byl jednoznačný a bez výkladových obtíží. Je zřejmé, že nelze přehlížet skutečnost, že ve společnosti jako 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, nedejde-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 práva<sup>201</sup>.

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

---

<sup>199</sup> Cílem klasické teorie reality je prosadit cestou judikatury uznání určitého útvaru, který zákon neoznačuje jako právnickou osobu, za právnickou osobu.

<sup>200</sup> 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.

<sup>201</sup> 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.

umožňuje volné zakládání právnických osob při splnění základních zákonných požadavků. Lze souhlasit s *B. Havlem*, že zákon nenavazuje na teorii spontánnosti<sup>202</sup>, 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.<sup>203</sup>

## 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.<sup>204</sup>

### 4.2.1 Pasivní status právnické osoby

Podle nového 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 povinnosti<sup>205</sup> (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 člověku<sup>206</sup> (občanský zákoník 1964 chránil osobnost fyzické osoby, u právnické osoby jen její název a dobrou pověst).

---

<sup>202</sup> 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.

<sup>203</sup> HAVEL, B. In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 275.

<sup>204</sup> 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.

<sup>205</sup> Ust. § 15 odst. 1 NOZ.

<sup>206</sup> Ust. § 19 odst. 1 NOZ.

Právní osobnost člověka je jeho přirozené právo a zákon jej pouze bere na vědomí a chrání jej. Právnícká 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.<sup>207</sup>

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 rejstříku<sup>208</sup>. Výjimku z tohoto pravidla představují právnické osoby zřizované zákonem<sup>209</sup>, 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 moci<sup>210, 211</sup>.

Právní osobnost zaniká se zánikem právnické osoby, tedy právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká (zpravidla po skončení likvidace<sup>212</sup>) 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).<sup>213</sup>

Stejně jako to umožňovala předchozí právní úprava, i platná právní úprava umožňuje tzv. přeměnu právnické osoby na základě subjektivní skutečnosti - rozhodnutí o přeměně<sup>214, 215</sup>. Jelikož nový občanský zákoník vychází z konceptu, podle něhož právnické

---

<sup>207</sup> ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012.

<sup>208</sup> 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. NOZ. Např. politické strany a politická hnutí vznikají registrací v Rejstříku politických stran a politických hnutí vedeném Ministerstvem vnitra.

<sup>209</sup> 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.

<sup>210</sup> 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.

<sup>211</sup> Srov. ust. § 126 NOZ.

<sup>212</sup> 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).

<sup>213</sup> Pro zahraniční právnické osoby je rozhodné právo, podle kterého byla právnická osoba založena (ust. § 3024 odst. 2 NOZ). Při jejím přemístění na území ČR platí, že se musí plně přizpůsobit našemu právnímu řádu (ust. § 138 odst. 3 NOZ).

<sup>214</sup> 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

osobě chybí přirozené právo na právní osobnost, jakož i předpoklady svéprávnosti,<sup>216</sup> pak lze říci, že právo možností přeměny právnické osoby reflektuje poptávku lidí po přizpůsobení se právnické osoby (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 (zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších právních předpisů užívá označení projekt přeměny), 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, účastnili se přeměny více osob (např. fúze, převzetí jmění).<sup>217</sup>

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.<sup>218</sup>

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 NOZ.

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).

Nový občanský zákoník rozumí přeměnou<sup>219</sup> změnu právní formy<sup>220</sup>, fúzi a rozdělení<sup>221</sup>. Při přeměně fúzí a rozdělením dochází k přechodu práv a povinností

---

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).

<sup>215</sup> Úprava přeměn obchodních společností a družstev 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. Nový občanský zákoník formuluje obecná pravidla, která jsou všem přeměnám společná; tato pravidla jsou dále rozpracována pro přeměny spolků a nadací v NOZ a pro obchodní společnosti a družstva v zákoně o přeměnách obchodních společností a družstev.

<sup>216</sup> 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.

<sup>217</sup> Blíže viz DĚDIČ, J. Nad zákonem o přeměnách aneb druhá „podařená“ dekodifikace obchodního zákoníku. *Právní rádce*, 2008, č. 7.

<sup>218</sup> RUBAN, R. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 920.



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).<sup>222</sup>

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 přeměně<sup>223</sup> 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

---

<sup>219</sup> 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.

<sup>220</sup> 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).

<sup>221</sup> 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 a družstev připouští různé varianty fúze či rozdělení obchodních korporací a družstev, např. fúzi akciové společnosti se společností s ručením omezeným.

<sup>222</sup> 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.

<sup>223</sup> Dojde-li při přeměně ke zrušení právnické osoby, zrušuje se tato bez likvidace, a to dnem účinnosti přeměny.

s výše citovaným názorem *R. Rubana* rozcházím. O kontinuitě hovoří i *T. Dvořák*, když zmiňuje princip plné kontinuity právní osobnosti transformující se právnické osoby při změně právní formy; při fúzi nebo rozdělení hovoří o principu univerzální sukcese nástupnické právnické osoby do všech práv a povinností všech zanikajících právnických osob.<sup>224</sup>

Podle nového 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).

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*<sup>225</sup> (ust. § 20 odst. 1 NOZ), 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 subjektivitu, je výsledkem vývoje. Do 90. let minulého století převažoval názor<sup>226</sup>, podle něhož právní subjektivita právnické osoby je vymezena předmětem činnosti, ke kterému byla zřízena (např. se jednalo o společenství vlastníků jednotek podle BytZ).

---

<sup>224</sup> DVOŘÁK, T.. IN ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 559.

<sup>225</sup> 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).

<sup>226</sup> 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 škodu (§2920 a § 2921 NOZ, občanský zákoník 1964 obsahoval srovnatelnou úpravu v ust. § 422 a § 423 ObčZ 1964).

Nový 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.<sup>227</sup> Nový 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 osoby<sup>228</sup>.

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 NOZ), nepověřený zástupce podnikající právnické osoby v její provozovně (ust. § 430 odst. 2 NOZ). Právnickou osobu může zastupovat také smluvní zástupce, a to zmocněnec na základě plné moci a prokurista. Vyžaduje-li to důležitý zájem definovaný zákonem, může soud jmenovat zastoupené právnické osobě k ochraně jejích zájmů i opatrovníka (ust. § 165 NOZ).

---

<sup>227</sup> Např. ust. § 13 odst. 1 ObchZ.

<sup>228</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 497.

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 NOZ), 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 nálezům Ústavního soudu spis. zn. Pl. ÚS 78/06.

Nový 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, a o osobě jednajícím 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 NOZ).

Stejně jako právní osobnosti, nelze se vzdát ani svéprávnosti (ust. § 16 NOZ). Jak uvádí *F. Melzer*, rozsah způsobilosti k právnímu jednání vyplývá ze zákona, nelze jej autonomně nijak modifikovat.<sup>229</sup> 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 svobody<sup>230</sup>, vyvozuje se nemožnost vzdání se deliktní způsobilosti jak fyzické, tak i právnické osoby, jíž jsou delikty jejich zástupců přičitatelné podle ust. § 167 NOZ.

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 novou právní úpravou, právnická osoba bude povinna k náhradě škody, případně ke splnění jiné povinnosti, bude-li vznik této povinnosti důsledkem

---

<sup>229</sup> MELZER, F. In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 257.

<sup>230</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 142.

protiprávního činu jejího zástupce vůči třetí osobě a k němuž došlo při plnění pracovních či jiných stanovených úkolů pro právnickou osobu.<sup>231</sup>

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 podkapitola 4.7).

### 4.2.3 Útvar, který není osobou

Nová 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.<sup>232</sup> *J. Hurdík* hovoří o hybridních situacích, které nová právní úprava obsahuje vedle varianty osob jako subjektů (nositelů) práv a povinností.<sup>233</sup>

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.

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

---

<sup>231</sup> LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 858.

<sup>232</sup> Ust. § 17 odst. 2 NOZ.

<sup>233</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 138.

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 rozhodování<sup>234</sup> 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.<sup>235</sup>

Jedná se o princip dlouhodobě uznávaný - ust. § 828 ABGB a ust. § 202 vládního návrhu ObčZ 1937, ze kterých ust. § 1116 NOZ 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 NOZ 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 popsaném principu, což lze dovést i z důvodové zprávy<sup>236</sup>.

Občanský zákoník 1964 neobsahoval obdobné ustanovení, nevymezoval úkony vyžadující jednomyslný souhlas spoluvlastníků, závěry odborné literatury a judikatury nebyly jednotné<sup>237</sup>. Soudní praxe však z výše popsaného principu založeného ABGB často vycházela, tedy závěry soudní praxe<sup>238</sup> (potažmo i odborné literatury) mohou být využitelné pro současnost.

Postavení hodné zřetele zaujímá také svěrenský fond, který má řadu vlastností právnické osoby, ač jí není. Vykazuje název, organizační strukturu, prvky deliktní způsobilosti, prvky procesní způsobilosti. *B. Havel* soudí, že zákon vědomě a záměrně

---

<sup>234</sup> Princip majoritního rozhodování se uplatňuje při tzv. správě společné věci podle ust. § 1126 NOZ.

<sup>235</sup> KRÁLÍK, M. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 409.

<sup>236</sup> 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.

<sup>237</sup> Např. 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.

<sup>238</sup> Např. věcné břemeno lze zřídit jen se souhlasem všech spoluvlastníků a s jejich účastenstvím ve smlouvě. Rozsudek NS ČSR ze dne 29. 12. 1984, spis. zn. Cpj 51/84 (publikovaný pod R 45/1986 Sbírky 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, předsevzal na společné věci takovou změnu, kterou se dotkl jeho podílu (§ 828 OZO) a zasáhl neoprávněně a svémocně do spoluvlastnického oprávnění druhého spoluvlastníka.*

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.<sup>239</sup> 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.<sup>240</sup> 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 prospěch svěřenského fondu, jak uvádí *V. Pihera*.<sup>241</sup> O specifickém postavení svěřenského fondu svědčí i skutečnost, že je-li vyčleňovaným majetkem nemovitost, proces vyčlenění je naplněn teprve vkladem do katastru nemovitostí. 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 NOZ. Dle *J. Hurdíka* však tyto situace - uvedená místa nového občanského zákoníku na jedné straně potvrzují, na druhé straně relativizují napohled jasnou formulaci ust. § 17 NOZ a evokují dvě řešení: buď přičíst právo, nebo povinnost podle ust. § 17 odst. 2 NOZ, nebo zvážit, zda zákonodárce přiznáním práv a povinností určitému organizačnímu útvaru neměl na mysli přiznání tomuto útvaru postavení právnické osoby podle tzv. teorie podstatných náležitostí.<sup>242</sup>

---

<sup>239</sup> HAVEL, B. In MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117*. Praha: Leges, 2013, s. 275.

<sup>240</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 145.

<sup>241</sup> PIHERA, V. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1187.

<sup>242</sup> HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 145.

S ohledem na výklad definic právnických osob obsažený v ust. § 20 odst. 1 NOZ 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 NOZ pravděpodobně 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 spleťtých 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 organizačním útvarům, které nejsou uznány za právnické osoby hmotným právem, i procesní způsobilost, jak se podává z rozhodnutí R56/2000 civ.<sup>243</sup>

### 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 osoby a označuje jej jako ustavení právnické osoby a jak to vystihuje J. *Bilková a K. Ronovská*, rozumí se jím zřízení v určité právní formě a zákonem stanoveným způsobem<sup>244</sup>.

Podle nového občanského zákoníku lze právnickou osobu ustavit<sup>245</sup> zakladatelským právním jednáním, zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci, popřípadě jiným způsobem, který stanoví jiný právní předpis.<sup>246</sup> Tyto vymezené právní důvody, na jejichž základě se

---

<sup>243</sup> 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.

<sup>244</sup> 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.

<sup>245</sup> Ustavení je obecný pojem, jenž shrnuje dva způsoby ustavení - založení (což je pojem soukromoprávní povahy) a zřízení (což je pojem veřejnoprávní povahy) právnické osoby. DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 443.

<sup>246</sup> Ust. § 122 NOZ.



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 existují<sup>247</sup>. Termín ustavení tedy kryje založení právnické osoby projevem soukromé vůle, její zřízení působením veřejné moci (zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci), případně jiným způsobem<sup>248</sup>.

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), které je v našem právním řádu nejrozšířenější<sup>249</sup>. 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).

Pojmovým znakem právnické osoby je i její účel, který odůvodňuje její existenci. Nový občanský zákoník jej vymezuje nejen pozitivně, ale i negativně.<sup>250</sup>

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

---

<sup>247</sup> Např. České dráhy, a.s. podle zákona č. 77/2002 Sb.

<sup>248</sup> 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.

<sup>249</sup> Týká se nadací a nadačních fondů, ústavů, spolků, společenství vlastníků jednotek, obchodních společností a družstev aj.

<sup>250</sup> Viz ust. § 144 a § 145 NOZ.

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).<sup>251</sup>

Větší prostor pro vymezení účelu je zpravidla ponechán právnickým osobám soukromého práva. Výjimku<sup>252</sup> představuje např. společenství vlastníků jednotek a jeho zákonem definovaný účel zajišťování správy domu a pozemku. 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. společenství vlastníků jednotek při naplňování svého účelu nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů anebo být jejich společníkem nebo členem, ust. § 1194 odst. 1 NOZ; 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 NOZ).

Účelem právnické osoby nesmí být porušení práva nebo dosažení nějakého cíle nezákonným způsobem<sup>253</sup>, dále je zakázáno založit právnickou osobu ozbrojenou. Právnická osoba s účelem, který porušuje některý ze zákazů v ust. § 145 NOZ, by neměla vzniknout, neboť by to bylo důvodem pro odmítnutí návrhu na zápis právnické osoby do veřejného rejstříku<sup>254</sup>. Došlo-li by přesto ke vzniku takové právnické osoby, byla by na místě aplikace ust. § 129 NOZ.<sup>255</sup>

Občanský zákoník 1964 odbodnou obecnou právní úpravu neobsahoval. Byl to obchodní zákoník, který jako jediný právní předpis obsahoval úpravu jak neplatnosti právnické osoby<sup>256</sup>, tak i nuceného zrušení právnické osoby<sup>257</sup>; právní úprava nuceného zrušení právnických osob se vyskytovala i v dalších zvláštních právních předpisech<sup>258</sup>.

---

<sup>251</sup> RONOVSÁ, K. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 750.

<sup>252</sup> Dalším příkladem je bytové (ust. § 727 NOZ) nebo sociální družstvo (ust. § 758 NOZ).

<sup>253</sup> Ust. § 145 odst. 1 je inspirováno ust. § 4 zákona č. 83/1990 Sb.

<sup>254</sup> Podle ust. § 86 písm. f) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

<sup>255</sup> Pokud by došlo k naplnění některého předpokladu až během existence právnické osoby, byl by na místě postup zrušení právnické osoby soudem podle ust. § 172 odst. 1 a), případně b) NOZ.

<sup>256</sup> Viz ust. § 68a odst. 2 písm. b) ObchZ.

<sup>257</sup> Viz ust. § 68 odst. 6 písm. c) ObchZ.

<sup>258</sup> Např. v ust. § 7 odst. 6 zákona č. 227/1997 Sb.

S účelem právnické osoby souvisí tzv. status veřejné prospěšnosti právnické osoby, který zavedl nový občanský zákoník do našeho právního řádu ve snaze posílit postavení právnických osob, jejichž posláním je 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 splní předpoklady taxativně vymezené v ust. § 146 NOZ, má právo<sup>259</sup>, aby jí byl zapsán status veřejné prospěšnosti do veřejného rejstříku, pokud splní další podmínky stanovené jiným právním předpisem<sup>260</sup>. Se zápisem (formální registrací) tohoto statusu jsou spojeny i následky<sup>261</sup>. Podkladem pro zápis statusu veřejné prospěšnosti do veřejného rejstříku by mělo být rozhodnutí soudu o právu na zápis vydané v nesporném řízení, které je upraveno v zákoně č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.

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 osob<sup>262</sup> 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<sup>263</sup>. Nový občanský zákoník přinesl zásadní změnu v tom, že veřejnou prospěšnost neváže k určité právní formě právnické osoby, ale k jejímu účelu a pojímá ji jako status. *K. Eliáš* k tomu uvádí, že veřejná prospěšnost je vázána na fakticitu a věcný obsah, nikoliv na právní formu, která je pouze slupkou, již lze naplnit různými způsoby.<sup>264</sup>

---

<sup>259</sup> Určitá právnická osoba může splnit vymezené znaky, ale osoby za ni jedající nebudou mít zájem o formální registraci.

<sup>260</sup> Mělo by se jednat o zákon o statusu veřejné prospěšnosti, který doposud nebyl přijat (Senát návrh zákona zamítl dne 30. 11. 2016, citováno dne 30. 11. 2016 na [www.senat.cz](http://www.senat.cz)).

<sup>261</sup> Mohou to být omezení, např. dosažený zisk musí být využíván k podpoře obecného blaha, nelze jej rozdělit bez dalšího např. mezi společníky, čímž je 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.

<sup>262</sup> Viz např. ust. § 1 odst. 1 zákona č. 227/1997 Sb.

<sup>263</sup> RONOVSÁ, K. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 768.

<sup>264</sup> ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník*. Ostrava: Sagit, 2013, s. 128.

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 NOZ.<sup>265</sup>

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 vznikem<sup>266</sup> právnické osoby, prospěšná pro konstituující se právnickou osobu (např. převod majetku, sjednání nájemní 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 NOZ. Z jednání musí být již v době, kdy bylo učiněno, patrné,

---

<sup>265</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 443.

<sup>266</sup> 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 obsahující dohodu o skutečnostech, které má pro konkrétní formu právnické osoby obsahovat zakladatelské právní jednání.

že jednající osoba jedná jménem určité dosud nevzniklé právnické osoby<sup>267</sup> a lze souhlasit s *R. Rubanem*, že okruh účinků jednání, která lze převzít není výslovně omezen;<sup>268</sup> domnívám se, že právnická osoba může převzít účinky jen takových jednání, která jsou ve vztahu k ní legitimní (která by bývala byla sto učinit, kdyby bývala měla právní osobnost).

Jednáním právnické osoby se takové jednání stane podmíněně, a to jen převezme-li právnická osoba účinky těchto jednání v prekluzivní lhůtě do tří měsíců<sup>269</sup> od svého vzniku, a to rozhodnutím statutárního orgánu, není-li stanoveno jinak (ust. § 163 NOZ)<sup>270</sup>; převzetí zakládá nevyvratitelnou právní domněnku, že je právnická osoba z těchto jednání zavázána od počátku a pojí se s tím i její povinnost dát zúčastněným najevo, že tak učinila (ust. § 127 NOZ). Občanský zákoník 1964 tuto problematiku neřešil, srovnatelné řešení s citovanou novou 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 nový občanský zákoník nepřevzal pojem zakladatelský dokument užívaný v obchodním zákoníku.<sup>271</sup>

Nový 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 lze dovodit, že statutární orgán je určen zákonem přímo, když podle ust. § 1205 je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je jím předseda), a kdo jsou jeho první členové; tento základní okruh náležitostí může být rozšířen speciální právní úpravou (např. podle způsobu založení společenství vlastníků jednotek jsou náležitosti zakladatelského právního jednání

---

<sup>267</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2010, spis. zn. 32 Cdo 2056/2010.

<sup>268</sup> RUBAN, R. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 -654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 679.

<sup>269</sup> Po marném uplynutí této lhůty lze uvažovat toliko o postoupení smlouvy, postoupení pohledávky nebo o převzetí dluhu.

<sup>270</sup> 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.

<sup>271</sup> ELIÁŠ, K. In ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 117.

uvedeny v ust. § 1200, i § 1170 a § 1166 NOZ). Vedle výše uvedených náležitostí obsahových, vyžaduje nový občanský zákoník povinnou písemnou formu zakladatelského právního jednání, jako náležitost formální.

#### 4.3.2 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 rejstříku<sup>272</sup>. Výjimku z tohoto pravidla představují právnické osoby zřizované zákonem<sup>273</sup>, 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 moci<sup>274</sup>.<sup>275</sup>

Nový 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 NOZ), což je výrazem právní jistoty v existenci právnických osob jako takových<sup>276</sup>. 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 zápis 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

---

<sup>272</sup> 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. NOZ. Např. Politické strany a politická hnutí vznikají registrací v Rejstříku politických stran a politických hnutí vedeném Ministerstvem vnitra.

<sup>273</sup> 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.

<sup>274</sup> 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.

<sup>275</sup> Srov. ust. § 126 NOZ.

<sup>276</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 685.

obecně.<sup>277</sup> Nový občanský zákoník *pravidlo o nemožnosti určení neexistence a zrušení zápisu* generalizuje - platí pro všechny právnické osoby bez ohledu na způsob jejich vzniku (pochopitelně pravidlo o zrušení zápisu lze aplikovat podle okolností konkrétního případu)<sup>278</sup> a prostřednictvím obdobného pravidla chrání přeměnu právnické osoby, která je již účinná<sup>279</sup>.

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 právnické osoby po jejím vzniku; rozhodnutí soudu ve věci i tak nemůže zvrátit vznik právnické osoby, může toliko vést k jejímu zániku.

V ust. § 128 až 131 je obsažena úprava tzv. neplatnosti (neexistence<sup>280</sup>) právnické osoby.

Na pravidlo *o nemožnosti určení neexistence a zrušení zápisu* navazuje další pravidlo *o prohlášení neplatnosti právnické osoby*. Soud může prohlásit právnickou osobu po jejím vzniku za neplatnou i bez návrhu, pokud zakladatelské jednání chybí, nemá náležitost nezbytnou pro právní existenci právnické osoby<sup>281</sup>, odporuje zákazu založit právnickou osobu za účelem porušení práva nebo dosažení cíle nezákonným způsobem podle ust. § 145 NOZ, nebo ji založilo méně osob, než je k tomu podle zákona třeba; dnem prohlášení za neplatnou

---

<sup>277</sup> 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).

<sup>278</sup> Právnická osoba vzniká obecně dnem zápisu do veřejného rejstříku. Právnická osoba zřízená zákonem vzniká dnem nabytí jeho účinnosti, nestanoví-li zákon den pozdější. Zákon stanoví, ve kterých případech není zápis do veřejného rejstříku potřebný ke vzniku právnické osoby (ust. § 126 NOZ).

<sup>279</sup> Viz. ust. § 175 odst. 2 NOZ.

<sup>280</sup> 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. DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 452.

<sup>281</sup> 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. DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, 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 NOZ má na mysli jen obligatorní náležitosti obsahové (ust. § 123 odst. 1 NOZ), 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) NOZ). 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. DVORÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 446.

vstupuje do likvidace.<sup>282</sup> I toto pravidlo 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.

Byť důvodová zpráva proklamuje, že ust. § 129 NOZ generalizuje v něm obsažené pravidlo a to v zájmu praktické potřeby a podle *J. Holejšovského* dopadá na všechny právní formy právnických osob<sup>283</sup>, právě proklamovaná generalizace vs. formulace ust. § 129 odst. 1 písm. a) až d) NOZ 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 prvé řadě obecné náležitosti právního jednání (ust. § 545 a násl. NOZ). 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 - nicotná<sup>284</sup>, 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.<sup>285</sup>

*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 nový občanský zákoník mezi zakladatelským právním

---

<sup>282</sup> 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).

<sup>283</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 688.

<sup>284</sup> 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, aprobace 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.

<sup>285</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 688.



jednáním a rozhodnutím orgánu veřejné moci o ustavení právnické osoby rozlišuje (ust. § 122 NOZ) a mohlo by se tak zdát, že jde o dva zcela rozdílné tituly ustavení juristických entit, není tomu 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.<sup>286</sup>

Prostor k této úvaze dává nový 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. NOZ 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 státu<sup>287</sup> a jeho projevy nemají charakter projevu vůle, nýbrž výkonu pravomoci a příslušnosti.<sup>288</sup> 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 nepříslušnosti 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

---

<sup>286</sup> 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.

<sup>287</sup> 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 nového občanského zákoníku, byť lze nalézt průsečíky (např. obě musí odpovídat zákonu).

<sup>288</sup> 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.

za rozhodnutí správního orgánu;<sup>289</sup> pak je k vyslovení nicotnosti a zrušení rozhodnutí příslušný správní soud, a to i bez návrhu<sup>290</sup>. 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).<sup>291</sup>

*T. Dvořák* se vyjadřuje toliko k aplikovatelnosti ust. § 128 NOZ 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 NOZ neaplikovatelná, neboť právnická osoba vzniklá ex lege nemůže být nikdy považována za neexistující.<sup>292</sup> Nevyjadřuje se však k aplikovatelnosti ust. § 129 NOZ; toliko konstatuje, že výčet důvodů, pro něž lze rozhodnout o neplatnosti právnické osoby je taxativní povahy.<sup>293</sup>

Nemožnost prohlásit neplatnosti právnické osoby založené zákonem vyslovil ve vztahu k ust. § 129 NOZ *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 zákonem<sup>294</sup>. 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.

Z výše uvedeného vyvozují tyto závěry:

---

<sup>289</sup> Ust. § v ust. § 77 odst. 1 a 2 správního řádu.

<sup>290</sup> Ust. § 76 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších právních předpisů.

<sup>291</sup> 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.

<sup>292</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 452.

<sup>293</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 452.

<sup>294</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 689.

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 nového občanského zákoníku, viz níže.

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

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.<sup>295</sup> 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,<sup>296</sup> přičemž úprava v těchto zákonech není komplexní a jak vyzdvihuje *T. Dvořák*, nový 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 pozitivní příklad uvádí uplatnění právní úpravy likvidace obsažené v NOZ; jako negativní příklad uvádí právní úpravu společenství vlastníků jednotek obsažené v NOZ).<sup>297</sup> Lze souhlasit i s jeho názorem, že rozlišování mezi

---

<sup>295</sup> 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.

<sup>296</sup> 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 NOZ.

<sup>297</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 112.

právníckými osobami veřejného a soukromého práva má pro praxi význam potud, pokud je třeba diferencovat z hlediska aplikovatelnosti předpisů práva veřejného a soukromého.<sup>298</sup>

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 NOZ na základě analogie zákona (ust. § 10 odst. 1 NOZ), neboť jejím účelem je nalézt v zákoně i jeho latentní podobu.<sup>299</sup>

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.

Pomyslnou tečku za problematikou neplatnosti právnické osoby lze učinit konstatováním, rozhodnutí o neplatnosti právnické osoby není jediným možným řešením. Nový občanský zákoník klade soudu povinnost, aby před rozhodnutím ve věci neplatnosti právnické osoby poskytl právnické osobě přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, jedná-li se o závadu, kterou lze odstranit<sup>300, 301</sup>.

#### 4.4 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 novém občanském zákoníku. 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

---

<sup>298</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 106.

<sup>299</sup> 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 NOZ. 2013. Dostupné na: Lexforum.cz. Citováno dne 28. 11. 2016.

<sup>300</sup> 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.

<sup>301</sup> Obdobné pravidlo je zakotveno i v případě, že soud rozhoduje o zrušení právnické osoby s likvidací.

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).<sup>302</sup>

Důvodová zpráva uvádí, že nový 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.<sup>303</sup>

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.<sup>304</sup> Podle občanského soudního řádu za právnickou osobu jedná její statutární orgán, jeho člen jen tehdy, tvoří-li statutární orgán více fyzických osob;<sup>305</sup> správní řád v otázce jednání právnické osoby odkazuje na občanský soudní řád, tedy

---

<sup>302</sup> Např. ust. § 13 odst. 1 ObchZ.

<sup>303</sup> 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.

<sup>304</sup> Blíže viz ust. § 44 odst. 4, 5 zákona o obchodních korporacích.

<sup>305</sup> Blíže viz ust. 21 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu.

vychází ze stejné definice a jeho dikce „jde ještě dál“, když stanoví, že úkony jsou činěny jménem právnické osoby.<sup>306</sup>

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), neboť ne všechna ustanovení nového občanského zákoníku upravují postavení členů všech orgánů právnické osoby obecně<sup>307</sup> - některá ustanovení nového občanského zákoníku se vztahují jen na členy voleného orgánu<sup>308</sup>, z čehož se vyčleňuje ještě úprava postavení člena statutárního orgánu, jako zvláštního voleného orgánu<sup>309</sup>. Funkce člena voleného orgánu právnické osoby vzniká již ustavením příslušné osoby do funkce a zápis má deklaratorní účinky.<sup>310</sup>

Neméně důležité je také dělení orgánů právnické osoby na orgány kolektivní nebo individuální, neboť některá pravidla (ať už obsažená přímo v ustanoveních nového občanského zákoníku nebo v ustanoveních zvláštních právních předpisů<sup>311</sup>) se aplikují pouze na kolektivní orgány právnické osoby (rozhodování ve sboru aj.<sup>312</sup>).

Obecným pravidlem obsaženým v ust. § 152 odst. 2 NOZ 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.<sup>313</sup>

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 NOZ).

Velkou novotou, jejíž praktické užití vyvolává více otázek než odpovědí<sup>314</sup>, 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 NOZ). Výkon

---

<sup>306</sup> Blíže viz ust. § 30 odst. 1 správního řádu.

<sup>307</sup> Např. ust. § 151, § 152 odst. 2, § 156 NOZ.

<sup>308</sup> Např. ust. § 152 odst. 2, 3, § 157, § 159, § 160 NOZ.

<sup>309</sup> Např. ust. § 164 NOZ.

<sup>310</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 520, 538.

<sup>311</sup> Např. ust. § 444 zákona o obchodních korporacích.

<sup>312</sup> Ust. § 156 odst. 1 NOZ, dále ust. § 164 odst. 3 NOZ.

<sup>313</sup> Blíže viz ust. § 44 odst. 5 zákona o obchodních korporacích.

<sup>314</sup> Např. DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 520, 521.

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 taková osoba vůbec vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí (ust. § 159 odst. 1 NOZ)? 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<sup>315</sup>, je nově rozhodnutí orgánu právnické osoby právním jednáním podle ust. § 545 NOZ.

Zaslouží se poznamenat, že ustanovení nového 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 obchodního zákoníku (ust. § 66 ObchZ).

#### 4.5 Jednání za právnickou osobu

Právní úprava jednání 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.<sup>316</sup> Zástupce musí dát najevo, co ho opravňuje k zastoupení.

Panuje také shoda na tom, že ze zastoupení právnické osoby členem jejího statutárního orgánu vznikají práva a povinnosti přímo zastoupené právnické osobě,<sup>317</sup> a že ohledně dobré víry zástupce, resp. zastoupeného obsahuje nový občanský zákoník zvláštní právní úpravu pro zastoupení právnické osoby členem jejího statutárního orgánu.<sup>318</sup> Ohledně aplikace dalších obecných ustanovení o zastoupení<sup>319</sup> nepanuje shoda. *J. Lasák* považuje za nutné, aplikovat další obecná ustanovení o zastoupení i na jednání členů statutárního orgánu za právnickou

---

<sup>315</sup> Např. rozsudek NS ze dne 17. 12. 1997, spis. zn. 1 Odon 88/97.

<sup>316</sup> 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).

<sup>317</sup> Ust. § 436 odst. 1 NOZ.

<sup>318</sup> Ust. § 151 odst. 2 NOZ k ust. § 436 odst. 2 NOZ.

<sup>319</sup> Ust. § 437 až § 440 NOZ.

osobu;<sup>320</sup> naopak podle *T. Dvořák* jsou reálně neaplikovatelná, neboť tomu brání existence zvláštní zákonné úpravy<sup>321.322</sup>. 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, zákonem 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 i její zaměstnanci, má-li nějaké a rozsah jejich zástupčího oprávnění se pojí a je vymezen jejich pracovním zařazením a funkcí<sup>323</sup>. 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 NOZ).

Působnost členů statutárního orgánu jednat 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.<sup>324</sup> Platí, že zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným<sup>325</sup> 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 jednání statutárního orgánu za právnickou osobu musel být povinnou náležitostí zakladatelského právního jednání právnické osoby zapisované do veřejného rejstříku, avšak tento údaj musí

---

<sup>320</sup> LASÁK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 842.

<sup>321</sup> Ust. § 159, § 162 až § 164 NOZ.

<sup>322</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 538.

<sup>323</sup> Překročí-li zaměstnanec zástupčí oprávnění, zavazuje jeho právní jednání zastoupenou právnickou osobu, pokud ta překročení schválí bez zbytečného odkladu (ust. § 440 NOZ). Pro zaměstnance podnikatele platí odlišný režim (ust. § 431 NOZ).

<sup>324</sup> 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.

<sup>325</sup> 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.



být do veřejného rejstříku zapsán, tedy je obtížně představitelné, že by tento údaj o způsobu jednání kolektivního statutárního orgánu v zakladatelském právním jednání chyběl.<sup>326</sup>

Nová 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 NOZ).

#### **4.6 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.

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<sup>327</sup>. 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 NOZ je stanoveno, že společenství vlastníků se

---

<sup>326</sup> 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.

<sup>327</sup> Uplynula-li doba, na níž byla právnická osoba založena v době od zahájení jejího trestního stíhání, hledí se na ni od tohoto okamžiku, jako by byla založena na dobu neurčitou.

zrušuje bez likvidace a jeho práva a povinnosti přecházejí na vlastníky jednotek nebo jako důsledek úpadku právnické osoby, ust. § 173 odst. 2 NOZ.

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<sup>328</sup>. Je-li vymazávána právnická osoba zrušená bez likvidace, podává návrh na výmaz její statutární orgán.<sup>329</sup>

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).

Nový občanský zákoník také zachoval možnost obnovení právnické osoby, zjistí-li se neznámý majetek právnické osoby po jejím výmazu z veřejného rejstříku nebo objeví-li 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 NOZ 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).<sup>330</sup> 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 NOZ).

## 4.7 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,

---

<sup>328</sup> Likvidace končí použitím likvidačního zůstatku, převzetím likvidační podstaty věřiteli, nebo jejím odmítnutím (ust. § 207 NOZ).

<sup>329</sup> Zápis přeměn právnických osob je upraven v ust. § 62 zákona o veřejných rejstřících.

<sup>330</sup> 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.

kteřá přináší i negativní důsledky: Právnícké osoby jako organizační útvary se uzavírají a stávají se právně neproniknutelnými i v případech, kdy tato neproniknutelnost brání uplatnění některých významných vztahů, např. trestní odpovědnosti osob jednajících za právníckou osobu či tvořících její vůli.

Trestní odpovědnost právníckých 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 právníckých osob.

V odborné literatuře byly publikovány různé teorie o trestní odpovědnosti právníckých 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 právnícké.<sup>331</sup>

Z výše uvedeného pro vymezení pojmu „trestní odpovědnost právníckých osob“ vyplývá, že lze rozlišovat tři možné koncepce deliktů odpovědnosti právníckých osob, pokud jde o prostředky veřejného práva:

1. Prává trestní odpovědnost právníckých osob. Úprava trestní odpovědnosti je obsažena buď v trestním zákoně (např. Francie, Nizozemí), anebo ve zvláštních zákonech o trestní odpovědnosti právníckých osob (např. Polsko, Maďarsko, Rakousko). Právníckým osobám jsou ukládány trestní sankce v trestním řízení. Konkrétní úprava se pochopitelně liší, pokud jde o vymezení okruhu právníckých osob podléhajících trestněprávní sankci, rozsah jejich kriminalizace, možnosti sankcionování i zvláštnosti řízení proti nim.
2. Nepravá trestní odpovědnost právníckých osob. Tato právní úprava umožňuje právníckým osobám uložit trestněprávní sankce, přesněji řečeno quasitrestní sankce, i když trestní odpovědnost právníckých osob výslovně v trestním zákoně upravena není. Tyto sankce se také nenazývají tresty. Jako příklad bývá uváděna právní úprava španělská.

---

<sup>331</sup> VOLŽENKIN, B. V.: op. cit. s. 25-26. PAVLOV, V. G. *Subjekt prestuplenija*. Sankt-Petěrburg: Juridičeskij centr Press, 2001, s. 24 a násl.

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.<sup>332</sup>

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 právnické osoby jsou však z povahy věci předem vyloučena jako např. věk pachatele, nepřičetnost, vazba apod.

Trestným činem spáchaným právnickou osobou je protiprávní čin spáchaný jejím jménem nebo v jejím zájmu nebo v rámci její činnosti, jednal-li tak zákonem taxativně určený subjekt a toto jeho jednání lze právnické osobě přičítat.

---

<sup>332</sup> 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](http://www.mvcr.cz). Citováno dne 5. 11. 2013.

Z podstaty věci je zřejmé, že právnické osoby jsou schopny jednat pouze prostřednictvím osoby (osob) fyzické. Přičitatelnost jednání fyzické osoby osobě právnické lze do jisté míry chápat jako zvláštní druh odpovědnosti za zavinění právnické osoby, která přímo navazuje na zaviněné protiprávní jednání fyzické osoby. Naznačené pojetí tak přímo počítá se zvláštním charakterem právnické osoby jakožto subjektu práva.

Trestně lze postihovat právnické osoby, v jejichž prospěch nebo při jejichž činnosti se jejich statutární orgán (či jiná osoba oprávněná jednat za právnickou osobu) nebo jiná osoba v řídicím či kontrolním postavení v dané právnické osobě dopustila trestného činu (včetně osob stojících vně právnické osoby, pokud vykonávají rozhodující vliv na řízení právnické osoby). Právnická osoba je trestně odpovědná i za trestné činy spáchané jejími zaměstnanci při plnění jejich pracovních úkolů, jestliže orgány v řídicím či kontrolním postavení v právnické 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 právnické 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 právnická osoba své trestní odpovědnosti nezbavila. Vyvinít se lze jen v případě excesu zaměstnance, pokud tento i přes efektivní systém kontroly uvnitř právnické osoby trestný čin spáchá a právnická osoba již nemohla toto jeho jednání odvrátit. V případě excesu statutárního orgánu nebo jeho člena vyvinění nepřichází v úvahu, což pro praxi znamená zvýšené požadavky při výběru vhodných osob pro tyto posty.

Trestněprávně lze postihnout jak chybné profesní jednání zaměstnanců, pochybení statutárních orgánů či jiných zaměstnanců ve vedoucím postavení, tak i pochybení abstraktní právnické osoby, jež nebyla schopna adekvátní sebeorganizace. Lze postihnout za stejný trestný čin jak fyzickou osobu jednajícím jménem právnické osoby, tak i právnickou 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).<sup>333</sup> 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 bytovém domě a členem statutárního orgánu může být výlučně vlastník jednotky v bytovém 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 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.

---

<sup>333</sup> Majetková účast České republiky nebo územních samosprávných celků v právnické osobě nevylučuje trestní odpovědnost takové právnické osoby.

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.<sup>334</sup>

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 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

---

<sup>334</sup> 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 niž 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.



základy trestní odpovědnosti v kontinentálním systému práva (např. lze uvést souvislost s pojmem pachatele, zavinění) a je zásahem<sup>335</sup> 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.<sup>336</sup>

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.<sup>337</sup>

Zavedení trestní odpovědnosti právnických osob porušuje princip osobní zaviněné 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. 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

---

<sup>335</sup> 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.

<sup>336</sup> 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*.

<sup>337</sup> Tamtéž.

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.<sup>338</sup>

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).<sup>339</sup>

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, sehrává roli jak judikatura, tak odborné články<sup>340</sup> a komentářová literatura<sup>341</sup>. 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.<sup>342</sup> V následujícím roce byl právnickým osobám pravomocně

---

<sup>338</sup> 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.

<sup>339</sup> VIDRNA, J. Dvě poznámky k trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2012, č. 10, s. 35.

<sup>340</sup> 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.

<sup>341</sup> 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.

<sup>342</sup> VIDRNA, J. Masakr firem se zatím nekoná. *Komora.cz*, 2013, č. 7-8, str. 37. Dostupné z: [www.akdpp.cz](http://www.akdpp.cz). Citováno dne 15. 10. 2016.

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 %). Nejprísnejší 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;<sup>343</sup> z toho plyne, že jej lze uložit jak za přečin, tak za zločin.<sup>344</sup> 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 stála obava, že s nabytím jeho účinnosti nastane boom, který může způsobit přetížení justice - tyto prognózy, jak plyne z výše uvedeného, se nenaplnily.<sup>345</sup> Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob byl novelizován již šestkrát, když poslední novela provedená zákonem č. 183/2016 Sb., jež nabyla účinnosti dne 1. 12. 2016, přinesla vedle drobných změn i změny zásadní, např. navýšení počtu trestných činů, kterých se může právnická osoba dopustit.<sup>346</sup> Lze usuzovat, že intenzita aplikace zákona o trestní odpovědnosti právnických osob bude vzrůstat<sup>347</sup>, a že má opodstatněné místo v našem právním řádu - není jen formálním splněním mezinárodních závazků.

---

<sup>343</sup> Srov. ust. § 16 odst. 1. zákona o trestní odpovědnosti právnických osob.

<sup>344</sup> K tomu podrobněji TIBITANZLOVÁ, A. Sankcionování právnických osob a praxe českých trestních soudů. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 10, s. 35.

<sup>345</sup> Shodně TIBITANZLOVÁ, A. Sankcionování právnických osob a praxe českých trestních soudů. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 10, s. 37.

<sup>346</sup> K tomu podrobněji GVOZDEK, F. Zamyšlení nad novelou zákona o trestní odpovědnosti právnických osob. *Bulletin advokacie*, 2016, č. 11.

<sup>347</sup> V ČR bylo v roce 2015 vedeno trestní řízení celkem proti 650 právnickým osobám, což představuje nárůst o 24 právnických osob oproti roku 2014, což plyne ze Zprávy o činnosti státního zastupitelství za rok 2015 ze dne 23. 6. 2016. Dostupné z: [www.nsz.cz](http://www.nsz.cz). Citováno dne 15. 10. 2016.

## 5 Společenství vlastníků jednotek

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 nového 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. NOZ, 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.

### 5.1 Právní úprava bytového vlastnictví - od zvláštního zákona k obecnému kodexu

Právní úprava bytového vlastnictví 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 bydlení<sup>348</sup>.

---

<sup>348</sup> 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.

Problematiku bydlení lze považovat za celospolečensky naléhavou<sup>349</sup>. Byt je - bez ohledu na typ vlastnictví - zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí i společenským statkem<sup>350</sup>.

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<sup>351</sup>; 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 výslovně 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.<sup>352</sup>

Stát buduje bytovou politiku na tezi, že zajištění bydlení je především osobní odpovědností jedince. Posláním státu pak je vytvářet stabilní prostředí posilující tuto 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

---

<sup>349</sup> 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.

<sup>350</sup> 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.

<sup>351</sup> SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 201.

<sup>352</sup> ŠPALKOVÁ, D. In POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. s. 28.

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.<sup>353</sup>

Jak již bylo podrobněji zmíněno v podkapitole 1.4.3, impulzem k novodobému rozvoji institutu bytového vlastnictví 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 legislativců<sup>354</sup> a vykazoval řadu neduhů, které byly více či méně zdařile odstraňovány jeho novelami.<sup>355</sup>

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.<sup>356</sup> 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

---

<sup>353</sup> Usnesení vlády ČR č. 673 ze dne 27. 7. 2016 o Koncepci bytové politiky ČR do roku 2020 (revidované).

<sup>354</sup> 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.

<sup>355</sup> 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.

<sup>356</sup> 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.

zákonné zmocnění ve snaze doplňovat nebo nahrazovat chybějící zákonná ustanovení, ba co více porušovaly i některé ústavní principy.<sup>357</sup>

Jelikož každá akce vyvolá reakci, pak praktické zkušenosti s aplikací zákona o vlastnictví bytů vedly k jeho úpravám ve snaze odstranit některé nedostatky<sup>358</sup>. Tento zákon se dočkal 15 novelizací, a to nejen provedených zákony<sup>359</sup>, ale i nálezem Ústavního soudu<sup>360</sup>. 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.<sup>361</sup>

Nutno však zmínit náročné okolnosti doby<sup>362</sup>, 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 bytový zákon vysloužil nejednu kritiku, přispěl k dynamickému rozvoji institutu vlastnictví bytů ve spojení s privatizací státního a obecního bytového fondu, 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“.<sup>363</sup> Když byl zpracován první návrh nového zákona o vlastnictví bytů, psal se rok 2005 - s touto koncepcí se počítalo ještě v roce 2010.<sup>364</sup>

---

<sup>357</sup> K tomu DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 299.

<sup>358</sup> 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.

<sup>359</sup> 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.

<sup>360</sup> Nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb. ze dne 9. 10. 1996.

<sup>361</sup> DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, předmluva s. VI.

<sup>362</sup> Návrh ještě federálního československého zákona z roku 1992 byl projednáván, avšak nebyl tehdejší Federální 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.

<sup>363</sup> Důvodová zpráva k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Byla dostupná z: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz).

<sup>364</sup> 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 Ayrera, tiskového mluvčí Ministerstva pro

Na pozadí připravované rekonstrukce soukromého práva se tedy nejprve počítalo s koncepcí zachování zvláštního zákona o vlastnictví bytů;<sup>365</sup> nakonec byla tato problematika zařazena jako součást nového obecného kodexu, v němž je upravena v hlavě II, dílu 4, oddílu 5 pod názvem Bytové spoluvlastnictví.<sup>366</sup> 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.

Nahrazení zvláštního zákona obecnou úpravou kodexu lze označit za rozumné z hlediska komplexnosti soukromoprávní úpravy - sledovalo odstranění diverzifikace (rozdružení) právního řádu a také entropie<sup>367</sup> (neuspořádání) systému soukromého práva a vedlo k posílení naší právní kultury.<sup>368</sup>

V souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku byly přijaty navazující právní předpisy, vztahující se k bytovému vlastnictví, 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,

---

místní rozvoj, zasláno 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 sněmovna předloží až příští vláda, která vznikla na základě výsledků voleb do Poslanecké sněmovny v roce 2010.

<sup>365</sup> 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 prostorů 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.

<sup>366</sup> *Vlastnictví bytů jako součást obecného 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.*

<sup>367</sup> Srov. ZUKLÍNOVÁ, M. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě)*. *Právník*, 1994, č. 3, s. 212.

<sup>368</sup> *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.*



- 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 novém 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, které pozitivním zákonům teprve dodávají legitimitu. V rámci bytového práva jako práva převážně soukromého řeší nový 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.<sup>369</sup>

---

<sup>369</sup> Viz. Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná). Dostupné z [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz). Citováno dne 12. 12. 2016.

## 5.2 Teoretická východiska včera a dnes

Existence společenství vlastníků je neodmyslitelně spjata s bytovým vlastnictvím, jako konceptem, pro nějž je imanentní pluralita předmětů (byt - dům - pozemek) v nuceném nevyhnutelném spojení<sup>370</sup>, a kterého je jako zkratky užíváno k označení souhrnu institutů uplatňujících se při vzniku, výkonu i zániku vlastnického práva k bytu (jako k věci v právním smyslu)<sup>371</sup>.

Podle dříve platné právní úpravy - zákona o vlastnictví bytů, jež umožnil prudký rozvoj tohoto institutu, představovalo bytové vlastnictví zvláštní druh spoluvlastnictví budovy (přesněji domu)<sup>372</sup>, v němž spoluvlastník budovy byl zároveň vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jakožto prostorově vymezené části budovy (tzv. jednotky), a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.<sup>373</sup>

Tato právní úprava vycházela<sup>374</sup> z tzv. dualistické teorie<sup>375</sup> ve spoluvlastnickém pojetí<sup>376</sup>, tedy stavěla na principu dvou samostatných způsobilých předmětů vlastnického práva, kdy za hlavní předmět byl považován dům a za vedlejší předmět byt (reálně neoddělitelná část domu<sup>377</sup>), oba předměty v rovině vlastnického práva tak, že se uznávalo spoluvlastnictví domu, jako priorita předmětu vlastnictví, a k němu přistupovalo vlastnické

---

<sup>370</sup> 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.

<sup>371</sup> Viz FIALA, J. *Bytové vlastnictví v ČR*. Brno: *Iuridica Brunensia*, 1995, s. 11.

<sup>372</sup> 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.

<sup>373</sup> 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.

<sup>374</sup> Dle názoru M. Zuklínové se právní úprava bytového zákona 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.

<sup>375</sup> 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.

<sup>376</sup> 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 vlastnictví 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 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.

<sup>377</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

právo k bytu<sup>378</sup>. Takto definované vlastnictví mohlo vzniknout jen v domě, kde existovaly alespoň dva byty (resp. nebytové prostory, event. alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor).

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; naopak jím nemohla být součást věci, tj. vše co k věci náleželo a nemohlo být od věci odděleno, aniž by se věc znehodnotila.

Ustanovení občanského zákoníku 1964 respektovala skutečnost, že byt není fakticky reálně oddělitelnou částí domu, a proto není 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 přijetím úpravy obsažené ve zvláštním zákoně (zákon o vlastnictví bytů), aniž by se však vymezil předmět tohoto vlastnictví.

Absence základní úpravy vlastnictví jednotek v občanském zákoníku následně vyvolávala matoucí dojem, že byt jako předmět závazkových vztahů nebo některých věcných práv podle občanského zákoníku, 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, ale jednotka, tak jak ji vymezoval zákon o vlastnictví bytů<sup>379</sup>. Vztahy k jednotce se pouze řídily ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkaly nemovitostí - tím ovšem nebylo v platné právní úpravě řečeno, že jednotka je považována za nemovitost<sup>380</sup>.

Vlastnictví bytu představovalo zvláštní formu spoluvlastnictví (zahrnující současně vlastnictví bytu a k němu akcesoricky přistupující spoluvlastnictví společných částí domu,

---

<sup>378</sup> Vlastnictví reálně části stavby bylo připuštěno pouze a jenom, jednalo-li se o jednotku ve smyslu § 2 písm. h) BytZ. K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 536/2008. Jednotka, tj. byt jako vymezená část domu může být předmětem právních úkonů pouze tehdy, jestliže byla vymezena v souladu s bytovým zákonem, jinak jde jen o nedílnou součást domu, která sdílí osud domu a nemůže být samostatným předmětem převodu. K tomu srov. rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, spis. zn. 33 Ca 44/98-10.

<sup>379</sup> Za jednotku bytový zákon považoval byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu (srov. ust. § 2 písm. h) BytZ).

<sup>380</sup> 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.

popřípadě též pozemku) 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 společných částí domu (§1/1) a také podílovým spoluvlastníkem pozemku nebo osobou mající jiné právo k pozemku (§ 30).

Obecná právní úprava akcesorického spoluvlastnictví<sup>381</sup> v době platnosti bytového zákona chyběla, a tak byla úprava tohoto institutu zastoupena jen v bytovém zákonu. 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 vytvářejí účelový celek (dům s jednotkami spolu s pozemkem) a jejich samostatné užívání není 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 (spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku je akcesorické - přídavné k vlastnictví jednotky, které je hlavní a určující) a uplatňoval se 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, tedy nestavěl na superficiální zásadě, viz dále.

Katalog principů soukromoprávních kodexů ve vyspělých evropských zemích<sup>382</sup> zpravidla zahrnuje i superficiální zásadu. Tedy normativní vyjádření římské parémie superficies solo cedit.<sup>383</sup> V českých pramenech bývá zásada zpravidla překládána ve znění

---

<sup>381</sup> 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.

<sup>382</sup> Např. Německo, Rakousko, Polsko, Slovensko aj.

<sup>383</sup> PETR, P. Vymezení pojmu byt a superficiální zásada, In *Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference Cofola 2008*, Brno, 2008.

„stavba ustupuje pozemku (sic!)“.<sup>384</sup> Tato zásada se v našem právním řádu uplatňovala až do přijetí tzv. středního kodexu<sup>385</sup>, který ji zrušil z důvodů poplatných té době<sup>386</sup>.

Musela uplynout doba více než dvou generací, než rekonstrukce soukromého práva přinesla zcela diskontinuitní<sup>387</sup> změnu, kterou představuje ust. § 506 NOZ.

Znovuzavedení superficiální zásady si vynutilo dočasný stav, kdy jsou známy dva vlastnické režimy k pozemkům a stavbám<sup>388</sup>.

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.<sup>389</sup>

A je to právě bytové vlastnictví (bytové spoluvlastnictví podle pojmosloví nového občanského zákoníku, viz dále), které vedle práva stavby představuje výjimku ze superficiální zásady, neboť ta je v principu s bytovým vlastnictvím neslučitelná. V důsledku zavedení této zásady se ztrácí samostatnost stavby - stavba se stává součástí pozemku, tedy byt (příp. nebytový prostor) se de iure stává součástí součástí věci. Podle nové 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 NOZ. 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 NOZ.

---

<sup>384</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 362. (viz Gaius, učebnice 2, 73).

<sup>385</sup> V ust. § 25 větě druhé zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník bylo stanoveno, že stavby nejsou součástí pozemku.

<sup>386</sup> 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. 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.

<sup>387</sup> FRINTA, O., TEGEL, P. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*, 2009, č. 14, s. 498.

<sup>388</sup> Srov. ust. § 3055 NOZ.

<sup>389</sup> PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 58.

Nový 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 NOZ). Z tohoto ohledu je zásadní změnou, že jednotka je prohlášena za samostatnou věc, a to věc nemovitou, v souladu s touto novou koncepcí věcí.

Pojem byt není v novém občanském zákoníku v části týkající věcných práv definován, podmínkou je pouze, aby šlo o prostorově oddělenou součást domu (naopak je definován v oddílu o nájmu v ust. § 2236 NOZ).<sup>390</sup> V souladu s posílením úlohy soukromého práva je tak eliminována ingerence ze sféry práva veřejného, která v dřívější úpravě ovlivňovala samotný objekt vlastnictví.<sup>391</sup> Pojem byt je legislativní zkratkou a je pod něj zařazen i nebytový prostor, soubor<sup>392</sup> bytů nebo nebytových prostorů.

Pojem budova obsažený v zákoně o vlastnictví bytů (ust. § 2 písm. a) nebyl převzat; nový občanský zákoník užívá pojmu dům, který nedefinuje. Lze usuzovat, že dům stejně jako budova, musí být stavbou (ust. § 506 NOZ, ani tento pojem nový občanský zákoník nedefinuje), a že pojem stavba bude mít podobný obsah jako pojem budova podle zákona o vlastnictví bytů.<sup>393</sup>

Dále se pro vlastnictví bytů opět otevřela otázka přípustnosti reálné dělitelnosti domu, resp. pozemku, protože ten je, za situace, kdy dojde k totožnosti vlastníka pozemku a stavby<sup>394</sup>, 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

---

<sup>390</sup> 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. Blíže viz PETR, P. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159.* Praha: Leges.

<sup>391</sup> Pod pojem byt bylo možno subsumovat jen místnost nebo soubor místností (jako vymezenou část domu), které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny 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.

<sup>392</sup> Za byt je možné vyznačit soubor bytů např. celé podlaží domu.

<sup>393</sup> 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). Definicí 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.

<sup>394</sup> Tuto otázku řeší přechodné ust. § 3058.

nikoliv reálný problém; přípustnost reálného dělení domů je dána právě pozitivní právní úpravou.<sup>395</sup>

Jednotku lze i nadále vnímat jako legislativní zkratku, avšak změnil se (rozšířil se) její obsah.<sup>396</sup> Už jí není jen byt<sup>397</sup> 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). Nová právní úprava vytváří koncepci vzájemného neoddělitelného spojení bytu a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, kdy byt a tento spoluvlastnický podíl jsou jako dvě součásti jednoho celku - jednotky, která je zákonem prohlášena za věc nemovitou.<sup>398</sup>

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*

---

<sup>395</sup> Blíže viz PETR, P. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159.* Praha: Leges.

<sup>396</sup> 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 P. Petr 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. Nevidí v tom plané teoretizování či snahu o purismus, když pojetí bytu co by objektu právních vztahů bylo v době účinnosti ObčZ 1964 předmětem řady polemik. PETR, P. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159.* Praha: Leges. K užití pojmu jednotka jako legislativní zkratky v intencích nového 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.

<sup>397</sup> Na byt v dosahu ust. § 1159 NOZ 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 NOZ). 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. Shodně PETR, P. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159.* Praha: Leges.

<sup>398</sup> Srovnatelně se vyjadřuje o jednotce P. Petr, když jí rozumí konglomerát věcí a práv vzájemně spojených a neodlučitelných, představujících navenek jeden nedílný celek - jednotku. PETR, P. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159.* Praha: Leges.

zdůrazňuje primárně abstraktní (jednotka není prostorově vymezenou částí věci, ale v prvé řadě ideálním podílem na nemovité věci<sup>399</sup>) a až sekundárně konkrétní pojetí jednotky.<sup>400</sup>

Právní úprava obsažená v novém 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. Přináležejí 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).<sup>401</sup>

Právní úprava 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-monistické<sup>402</sup>, která na rozdíl od teorie čistě dualistické, posiluje chápání obsahu bytového vlastnictví v jeho jednotě a celistvosti.

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 (domu) na dílčí vlastnické objekty (reálné části domu, spoluvlastnické podíly) a které dle důvodové zprávy svým způsobem představuje prolomení zásady superficies solo cedit. Tato forma spoluvlastnictví se někdy nazývá reálným

---

<sup>399</sup> Ze znění ust. § 1163 NOZ 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. Podle důvodové zprávy pak bude postrádat smysl i zvláštní evidence rozestavěných jednotek, neboť ty ve smyslu nového občanského zákoníku budou 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.

<sup>400</sup> 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.

<sup>401</sup> J. Fiala hovoří 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 novém občanském zákoníku. K těmto pojetím viz FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2005, č. 4, s. 131.

<sup>402</sup> ZÍTEK, A. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Disertační práce. Plzeň: Západočeská univerzita, 2011, s. 160.



spoluvlastnictvím, vlastnictvím bytů, kondominiem<sup>403</sup>. Důraz je kladen na prioritu spoluvlastnictví věci nemovité, které je pro bytové spoluvlastnictví v NOZ 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.<sup>404</sup> Navíc úkolem společenství vlastníků není jen běžné obstarávání správy domu a pozemku, nýbrž i výkon některých vlastnických oprávnění za bytové spoluvlastníky.<sup>405</sup>

Aplikace bytového spoluvlastnictví je podmíněna existencí domu alespoň se dvěma byty<sup>406</sup>, jako součásti věci nemovité; jde o podmínku nezbytnou pro naplnění zásady plurality subjektů, jakožto *conditio sine qua non* spoluvlastnického vztahu.<sup>407</sup> 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 nové právní úpravy je na jedné straně skutečnost, že jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů nově (až na nástavby<sup>408</sup>) vznikat nebudou a lze

---

<sup>403</sup> 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. Beck, 2010, s. 224. Naopak správně např. DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 7 a 17.

<sup>404</sup> 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.

<sup>405</sup> Některá práva svědčí jen souhrnu všech spoluvlastníků a jsou realizovatelná jen skrze společenství vlastníků.

<sup>406</sup> 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.

<sup>407</sup> 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 dovedil, 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.

<sup>408</sup> 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 NOZ, avšak samotná smlouva o výstavbě uzavřená po 1. 1. 2014 se v takovém případě bude řídit novou právní úpravou (ust. § 1170 až 1174 NOZ). Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). Citováno dne 14. 12. 2016.

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, 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<sup>409</sup> právní úpravou. P. Petr hovoří o rozdílu v právním režimu jednotek dvojího druhu pouze směrem dovnitř, kdy je stěžejní správně vymežit 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 novém občanském zákoníku. Pokud jde o vnější směr, posuzují se právní vztahy k jednotkám obou druhů identicky - podle ustanovení nového občanského zákoníku. Tedy při srovnání dvou kupních smluv, kdy předmětem převodu bude v jedné „stará“ jednotka a v druhé „nová“ jednotka, nalezneme rozdíl toliko v předmětu převodu (striktně vzato však 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. Zde bude zřejmě možné aplikovat ustanovení o přídatném spoluvlastnictví podle (ust. § 1223 a násl. NOZ).<sup>410</sup>

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. Nutno také podotknout, že zájem státu na

---

<sup>409</sup> 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 bytový zákon (zejména ust. § 6 BytZ kladoucí vysoké nároky na náležitosti převodní smlouvy, které nebylo snadné naplnit). Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). Citováno dne 14. 12. 2016. 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.

<sup>410</sup> PETR, P. In MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník - velký komentář. Svazek V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159*. Praha: Leges.

uspokojování předmětné potřeby každého jedince je mimořádný, když legislativní řešení stojí zákonodárci za výjimku ze superficiální zásady.

### 5.3 Společenství vlastníků - právnická osoba sui generis

V souvislosti se společenstvím vlastníků se lze setkat s odkazem na tzv. kondominium<sup>411</sup>. 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<sup>412</sup>, 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.<sup>413</sup> Na základě zobecnění 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) - jednotce. Dalším typickým znakem kondominia je nucené členství

---

<sup>411</sup> 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.

<sup>412</sup> 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.

<sup>413</sup> PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 90.

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.<sup>414</sup>

Stojí za to se u tohoto typického znaku kondominia zastavit 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.<sup>415</sup>

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 vlastnictví. Vlastnictví reálně vymezené části domu, např. bytu, bylo a je ovšem nerozlučně spjata 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 vlastnictví 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 bytového zákona, 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 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.<sup>416</sup>, 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.

---

<sup>414</sup> Tamtéž, s. 96.

<sup>415</sup> PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2012, s. 96.

<sup>416</sup> 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).

Tato novela vyvolala i nesouhlasné reakce, které dokonce vyústily v podání ústavní stížnosti skupiny šedesáti poslanců, která však byla ohledně tohoto návrhu zamítnuta.<sup>417</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj jako gestor bytového zákona 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 působností 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 nemovitostí posledního z těchto tří vlastníků<sup>418</sup>. Od tohoto okamžiku bylo společenství také povinno vést účetnictví.<sup>419</sup>

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, ke vzniku právnické osoby, 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

---

<sup>417</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

<sup>418</sup> V praxi to nejčastěji znamenalo, že prvním vlastníkem byl původní vlastník budovy (např. družstvo, stavitel) a následně převodem druhé jednotky vzniklo společenství.

<sup>419</sup> Sdělení k účtování společenství vlastníků jednotek - právnické osoby dle zákona č. 103/2000 Sb. *Finanční zpravodaj Ministerstva financí*, 11/2000.

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 podnikatele<sup>420</sup> (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 novela<sup>421</sup>, na jejímž základě byl zaveden samostatný rejstřík společenství vlastníků jednotek a upraveno postavení společenství vlastníků jako právnická osoba *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.

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 zákonem 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

---

<sup>420</sup> Ust. § 2 odst. 2 písm. a) ObchZ.

<sup>421</sup> 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.

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.

Nový 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 rozlišuje u společenství vlastníků jako u jiných právnických osob dvě fáze ustavování právnické osoby - založení a vznik.<sup>422</sup> 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 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 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).

---

<sup>422</sup> 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.

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 si nelze bytové spoluvlastnictví v podstatě představit.

Za zmínku stojí, že různé právní řády naplňují výše zmíněný znak kondominiálního principu, a to členství v právnické osobě, která je založena ke správě společné věci, různě.

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).

Ve Spolkové republice Německo problematiku vlastnictví bytů a nebytových prostorů upravuje zákon o vlastnictví bytů a o věcném břemeni vázoucím na bytové jednotce z roku 1951 (dále jen "zákon o vlastnictví bytů" nebo "WEG"). 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,<sup>423</sup> 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<sup>424</sup>, 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

---

<sup>423</sup> Usnesení Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 2. 6. 2005, spis. zn. V ZB 32/05.

<sup>424</sup> Gemeinschaft nach Bruchteilen - společenství podle podílů (práva náleží vícero subjektům společně).



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). 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<sup>425, 426</sup>.

Také v Rakousku je možné dovodit právnické osobě právní subjektivitu na základě soudního rozhodnutí.

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 subjektivita je předmětem sporu na poli právní vědy<sup>427</sup>, nicméně judikatura<sup>428</sup> dovozuje, že právní subjektivitu má.

Tento postup umožňuje pružný vývoj a dotváření typologie právnických osob cestou právní praxe, bez nutnosti reagovat na nové společenské požadavky cestou změn zákona, jak

---

<sup>425</sup> 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).

<sup>426</sup> NEUDEKOVÁ, I. Společenství vlastníků jednotek (srovnání právní úpravy v ČR a SRN). Brno: Masarykova univerzita, 2007, s. 39.

<sup>427</sup> DOLIWA, A. *Prawo 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.

<sup>428</sup> 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.

uvádí J. Hurdík.<sup>429</sup> Jak již bylo v této práci uvedeno, náš právní řád neumožňuje přiznat právní osobnost organizovanému útvaru jinak než zákonem.

Naši východní sousedé nás předstihli s přijetím porevoluční právní úpravu bytového vlastnictví. Na druhou stranu na přijetí nového civilního kodexu zatím čekají, byť se připravuje. V návrhu tohoto kodexu se uvažuje pod rubrikou o věcných právech i o začlenění osobitých ustanovení o vlastnickém právu k bytu nebo nebytovému prostoru v rámci úpravy spoluvlastnictví.<sup>430</sup> Návrh slovenského občanského zákoníku je obecně inspirován našim občanským zákoníkem, úpravou společenství vlastníků nevyjímaje.

Navrhuje se (ust. § 106 a násl.), že společenství bude právnickou osobou založenou podle zákona za účelem zabezpečení výkonu správy domu a pozemku a bude oprávněné nabývat práva a brát na sebe povinnosti. Povinně jej musí založit vlastníci v domech rozdělených na byty a nebytové prostory, ve kterých se nachází minimálně pět bytů/nebytových prostorů ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků. Společenství bude založeno schválením stanov, prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě a vznikne dnem zápisu do veřejného registru (rejstříku) společenství zřízeného podle zvláštního právního předpisu. Předkladatelé kodexu optimálně počítají s tím, že by měl být přijat i nový zvláštní zákon o registrech právnických osob (jako na vzor odkazují 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 bytové vlastnictví upraveno ve Slovenské republice v zákoně č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve 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

---

<sup>429</sup> 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.

<sup>430</sup> Dne 16. září 2015 odevzdala Komise pro rekodifikaci Občanského zákoníku slovenskému ministerstvu spravedlnosti první ucelenou verzi návrhu nového slovenského občanského zákoníku, jehož hlavním autorem je doc. JUDr. Anton Dulak, Ph.D. Na začátku listopadu 2015 pak bylo toto paragrafované znění návrhu občanského zákoníku představeno veřejnosti. Citováno dne 15. 12. 2016. Dostupné z: <http://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonika.html>.

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, *zda lze nalézt univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového vlastnictví 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 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. 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 neshody se osvědčila.

#### **5.4 Právní osobnost a způsobilost společenství vlastníků**

Společenství vlastníků jako právnická osoba nemá přirozené právo na svou osobnost; právní osobnost mu stanoví zákon; vzniká současně s jeho vznikem a zaniká s jeho zánikem. Právní osobností je způsobilost mít práva a povinnosti vyplývající z právního řádu, a to jak způsobilost hmotně právní tak i ji odrážející způsobilost procesně právní. Znamená to být subjektem práva. Charakteristickým znakem subjektivitu právnické osoby je pak její „nezávislost“ na subjektech, které ji tvoří nebo ji založily.<sup>431</sup>

---

<sup>431</sup> Do 1. července 2000 nemělo společenství vlastníků právní subjektivitu (tento pojem byl v novém občanském zákoníku nahrazen pojmem právní osobnost), tj. nebylo způsobilé k právům a povinnostem. Bylo ne-osobou, což přinášelo mnohá úskalí spočívající ve složitosti řádného výkonu práv a povinností vlastníků jednotek.

Obecně platí, že právní osobnost právnické osoby není omezena předmětem její činnosti (ust. § 20 odst. 1 NOZ).<sup>432</sup> Avšak 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, a to je i případ společenství vlastníků.<sup>433</sup>

Jednání orgánů společenství vlastníků není vlastním jednáním této právnické osoby, neboť nový 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.<sup>434</sup>

Podle dřívější právní úpravy platilo, že členové statutárního orgánu (např. členové výboru společenství vlastníků) nebo statutární orgán (pověřený vlastník) jednali jménem právnické osoby.<sup>435</sup> Nový občanský zákoník v tomto ohledu přinesl změnu - nově jednají i členové statutárního orgánu - členové výboru toliko jako zástupci právnické osoby - společenství 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<sup>436</sup>. Jsou to tedy členové orgánů právnické osoby - členové výboru a předseda, kdo v právnické osobě - společenství vlastníků rozhodují a nahrazují její vůli.

Zatímco 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, představuje společenství vlastníků opět výjimku<sup>437</sup>.

---

<sup>432</sup> V důvodové zprávě se podává, že jinak než její právní povahou svéprávnost právnické osoby omezena není, protože musí být respektován princip její majetkové autonomie. Do 90. let minulého století převažoval názor, podle něhož právní subjektivita právnické osoby je vymezena předmětem činnosti, ke kterému byla zřízena (jednalo o společenství vlastníků jednotek podle BytZ). 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.

<sup>433</sup> Dále např. veřejné vysoké školy, penzijní fondy, ale i nadace.

<sup>434</sup> Jedná se o zákonné zastoupení, viz ust. § 161 a násl. NOZ.

<sup>435</sup> Např. ust. § 13 odst. 1 ObchZ.

<sup>436</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 497.

<sup>437</sup> Dalším příkladem je bytové (ust. § 727 NOZ) nebo sociální družstvo (ust. § 758 NOZ).

Právní úprava vymezuje účel společenství vlastníků jak pozitivně, tak i negativně a tím vytváří hranice ustavující autonomie. 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.<sup>438</sup>

Jak již bylo uvedeno výše v kapitole 5. 3, 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 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.<sup>439</sup>

Nový 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 lze dovodit, že statutární orgán je určen zákonem přímo, když podle ust. § 1205 je statutárním orgánem výbor, ledaže stanovy určí, že je jím předseda), a kdo jsou jeho první členové; tento základní okruh náležitostí může být rozšířen speciální právní úpravou (např. podle způsobu založení společenství vlastníků jednotek jsou náležitosti zakladatelského právního jednání uvedeny v ust. § 1200, i § 1170 a § 1166 NOZ). Vedle výše uvedených náležitostí obsahových, vyžaduje nový občanský zákoník povinnou písemnou formu zakladatelského právního jednání, jako náležitost formální.

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

---

<sup>438</sup> Ust. § 1194 odst. 1 NOZ.

<sup>439</sup> 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.

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<sup>440</sup> do 31. 12. 2015.

## 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. Nový 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.<sup>441</sup> Implicitně<sup>442</sup> 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 spolkem a společenstvím vlastníků nelze vložit rovnítko.

Předně ve společenství vlastníků je oproti spolkům členství povinné; je pevně spjata s vlastnictvím jednotky (koupí jednotky se vlastník automaticky stává členem společenství vlastníků jednotek a z tohoto nuceného členství nemůže vystoupit jinak, než zcizením jednotky).

Zásadní rozdíl je 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.<sup>443</sup> 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

---

<sup>440</sup> Jednalo se o lhůtu dvouletou, tedy o rok kratší, než je lhůta pro přizpůsobení stanov nové právní úpravě (srov. ust. § 3042 a § 3041 odst. 2 NOZ).

<sup>441</sup> Ust. § 1221 NOZ.

<sup>442</sup> I explicitně, viz ust. § 246 odst. 3 NOZ.

<sup>443</sup> Srov. ust. § 13 odst. 7 BytZ a ust. § 1194 odst. 2 if. NOZ.

zákazem podnikání nebo podílení se na podnikání nebo jiné činnosti podnikatele pro společenství vlastníků, jakož i se zákazem být společníkem nebo členem podnikatele.<sup>444</sup> Spolek sice může podnikat - nemůže to být jeho hlavní činností.<sup>445</sup>

Pro právnické osoby obecně je důležitý jejich majetkový základ - společenství vlastníků nemusí mít žádný majetek, není vlastníkem ani spoluvlastníkem domu, přesto vystupuje při výkonu a zajišťování správy společných částí nemovité věci svým jménem a na vlastní účet.

Zřízení srovnatelného orgánu jako rozhodčí komise spolku, jejímž úkolem, mimo jiné a není-li ve stanovách určeno jinak, je rozhodovat spory mezi členem a spolkem o placení členských příspěvků, se u společenství vlastníků jednotek nepředpokládá, neboť vlastníci jednotek žádné členské příspěvky neplatí.

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 nezmínil, neboť se dovozuje, že obecná právní úprava přeměn v ust. § 174 až 184 nezakládá sama o sobě přípustnost fúze nebo rozdělení jakékoliv právnické osoby, pokud zákon výslovně fúzi nebo rozdělení právnické osoby o určité právní formě nedovoluje.<sup>446</sup>

Likvidace se v případě zrušení společenství vlastníků neprovádí a dnem jeho zániku by jeho práva a povinnosti přešla na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. Naopak spolek se zrušuje s likvidací.<sup>447</sup>

## 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.

---

<sup>444</sup> Což by mělo definitivně zabránit zisku živnostenského oprávnění společenstvím vlastníků - i takové případy se vyskytly.

<sup>445</sup> Srov. ust. § 1194 odst. 1 NOZ a ust. § 217 odst. 1 NOZ.

<sup>446</sup> DVOŘÁK, T. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 561.

<sup>447</sup> Srov. ust. § 1216 a ust. § 268 NOZ.

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. 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. 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 hypotéčních 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.<sup>448</sup>

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 NOZ. Tedy připadá v úvahu předčasné splacení úvěru bytového družstva.

---

<sup>448</sup> 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](http://www.mmr.cz). Citováno dne 19. 12. 2016.



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.<sup>449</sup>

## 5.7 Založení společenství vlastníků

Společenství vlastníků lze podle nového občanského zákoníku<sup>450</sup> založit třemi způsoby tak, že

1. stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě - ust. § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ,
2. stanovy jsou součástí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení“) - ust. § 1166 odst. 2 NOZ,
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. NOZ,
  - b) kde je méně než pět jednotek (dobrovolné založení) - ust. § 1199 NOZ.

Nový 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 založení společenství vlastníků v okamžiku příslušného zápisu do katastru nemovitostí.

---

<sup>449</sup> Tamtéž.

<sup>450</sup> 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 sníží 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.

### 5.7.1 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 přiměřeně<sup>451</sup> podléhá, co se týče práv a povinností zúčastněných stran právní úpravě společnosti podle ust. § 2716 NOZ, je tedy společností zvláštního druhu.<sup>452</sup> Užívá se pro výstavbu ve formě nástavby, přístavby nebo vestavby, i pro výstavbu celého nového domu<sup>453</sup> tzv. na zelené louce. Jako i předchozí právní úprava umožňuje ta nová sjednání budoucích jednotek v domě, který je již rozestavěn, nebo je již dostavěn (ať už s vymezenými jednotkami, nebo dosud nevymezenými jednotkami); nově stanoví úpravu odchylky výsledku výstavby od určení jednotek ve smlouvě.<sup>454</sup> 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<sup>455</sup>. Aani důvodová zpráva neosvětluje, proč podmínka „pět jednotek“ není doprovázena kumulativní podmínkou „nejméně tří různých vlastníků“, tak jak je tomu v ust. § 1166 odst. 2 ip. NOZ; lze souhlasit s *J. Holejšovským*, že se počet tří různých vlastníků předpokládá.<sup>456</sup> Za okamžik založení společenství lze považovat okamžik vzniku věcně právních účinků smlouvy o výstavbě.<sup>457</sup>

---

<sup>451</sup> Ust. § 2716 odst. 2 NOZ (vklady společníků), § 2735 NOZ (právo každého společníka na informace) § 2736 - 2738 NOZ (práva a povinnosti společníků vůči třetím osobám) o společnosti se uplatní ve smlouvě o výstavbě jako donucovací.

<sup>452</sup> NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 719.

<sup>453</sup> 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.

<sup>454</sup> Ust. § 1171 až 1173 NOZ.

<sup>455</sup> 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.

<sup>456</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 774.

<sup>457</sup> 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.

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<sup>458</sup>, by to mělo platit i pro změnu těchto stanov.

### 5.7.2 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 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 NOZ 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.<sup>459</sup>

Ust. § 1166 odst. 2 ip. NOZ srovnatelně jako ust. § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ 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. Neboť jak se podává z výkladového stanoviska KANCL, ačkoli byly stanovy součástí prohlášení, není nutné následnou změnu stanov spojovat též se změnou prohlášení vlastníka.

---

<sup>458</sup> Ust. § 564 NOZ.

<sup>459</sup> 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.

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.<sup>460</sup>

I v tomto případě se vyvozuje, že postačí stanovy toliko ve formě písemné, byť ust. § 1200 odst. 3 NOZ 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, v němž není prohlášení zmíněno, a to ani opisem (rozdělení práva k nemovité věci<sup>461</sup>/domu a pozemku<sup>462</sup> na vlastnické právo k jednotkám) se uplatňuje výklad,<sup>463</sup> podle nějž se požadavek formy veřejné listiny vztahuje jen k založení společenství po vzniku jednotek podle ust. § 1200 ip. NOZ.

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 NOZ, 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 NOZ, 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 vlastníků, je důležité zajistit pro zájemce o nabytí vlastnického práva transparentní podmínky, neboť zájemce se vzhledem k nim rozhoduje, zda jednotku do vlastnictví získá. Proto se navrhuje stanovit, že v takovém případě nelze stanovy před vznikem společenství měnit. Z obdobných důvodů se navrhuje stanovit totéž právní pravidlo

---

<sup>460</sup> 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 NOZ. Citováno dne 26. 12. 2016. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz).

<sup>461</sup> Ust. § 1166 odst. 1 NOZ.

<sup>462</sup> Ust. § 1200 odst. 3 NOZ.

<sup>463</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 784.

i pro případ založení společenství vlastníků smlouvou o výstavbě.<sup>464</sup> 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 SVJ 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.<sup>465</sup> Jako logický se 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.<sup>466</sup>

### 5.7.3 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<sup>467</sup>, 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 nové právní úpravy natož jasně. Výkladové nesnáze přineslo často kritizované ust. § 1198 odst. 1 NOZ, 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. Též ustanovení v druhém odstavci, obsahuje pravidlo, podle nějž se do veřejného seznamu nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství

---

<sup>464</sup> ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. In ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 521, 522.

<sup>465</sup> ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 593.

<sup>466</sup> 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.

<sup>467</sup> Ust. § 1200 odst. 1 if. NOZ.

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 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.<sup>468</sup>

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.<sup>469</sup> Konečnou (změněnou) podobu pravděpodobně získalo během procesu projednávání v Poslanecké sněmovně, avšak tato změna se již nepromítla do konsolidované důvodové zprávy k novému 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 nového 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 NOZ považuje za „první převedenou jednotku“ jednotku, k jejímuž převodu došlo až

---

<sup>468</sup> ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. In ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 520, 521.

<sup>469</sup> § 1135 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011. Citováno dne 18. 12. 2016. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz).

po převodu tří jednotek.<sup>470</sup> 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 čtvrté jednotce.<sup>471</sup> 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 novému 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.<sup>472</sup> 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 nového občanského zákoníku - za tuto jednotku považuje jednotku v pořadí čtvrtou.<sup>473</sup>

Lze si snad již oddechnout, neboť se zdá, že se jedná o výklad ustálený, který je podpořen také 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

---

<sup>470</sup> 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 18. 12. 2016. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). Do doby, než bylo vypracováno stanovisko Komise, byl výklad ust. § 1198 odst. 1 NOZ ovlivněn hlavně jazykovým výkladem, aniž by byla systematicky zohledněna celková koncepce a první jednotkou byla myšlena opravdu první jednotka.

<sup>471</sup> 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.

<sup>472</sup> Shodně ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 584, 585.

<sup>473</sup> 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.

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 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.<sup>474</sup>

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 NOZ).

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 NOZ) a katastrálnímu úřadu bylo založení společenství vlastníků doloženo schválenými stanovami společenství vlastníků, není nutné, dokud správce domu podle ust. § 1202 odst. 1 NOZ neztratí většinu hlasů, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků; vznik společenství vlastníků není nutné

---

<sup>474</sup> 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 22. 12. 2016. Dostupné z: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).



katastrálnímu úřadu prokazovat ani v následujícím období šedesáti dnů od okamžiku, kdy správce ztratil většinu hlasů.<sup>475</sup>

#### 5.7.4 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 NOZ 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.<sup>476</sup> 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 NOZ, 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 budou-li již 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 založené vlastnictvím jednotek, tedy alespoň dvou jednotek, neboť pojem jednotka zahrnuje i byt.

---

<sup>475</sup> 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](http://www.cuzk.cz).

<sup>476</sup> ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 586.

Správu domu (s byty) a pozemku lze zajistit dvěma způsoby, buď ji zajišťuje společenství vlastníků, které vzniklo z důvodů určených v zákoně, anebo ji zajišťuje správce<sup>477</sup> 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 je považováno za species spolku, který mohou založit alespoň tři osoby vedené společným zájmem. 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, 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 dostatečný. Právní úprava ust. § 1200 odst. 1 NOZ pak nabízí způsob založení společenství, a to schválení stanov všemi vlastníky jednotek.

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 i prohlášením, které bude obsahovat stanovy, i když se tato možnost jeví spíše jako teoretická, bez poptávky praxe.

## 5.8 Vznik společenství vlastníků

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“).<sup>478</sup>

---

<sup>477</sup> Blíže viz ust. § 1191 a násl. NOZ.

<sup>478</sup> Ust. § 1204 NOZ.

### 5.8.1 Odložený vznik společenství vlastníků

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů 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 NOZ.<sup>479</sup>

Další, avšak zcela nový případ tzv. odloženého vzniku je upraven přímo v novém 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 případě tak může učinit kterýkoliv vlastník jednotky.<sup>480</sup> 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.<sup>481</sup> Za zmínku stojí, že úprava obsažená v ust. § 1202 NOZ je speciální k úpravě správy bez vzniku společenství podle ust. § 1191 až § 1193, jako režimu správy cílenému pro domy s méně než pěti jednotkami.

Předmětem diskusí byla vazba ust. § 1202 a § 1203 NOZ k ust. § 1198 odst. 2 NOZ.<sup>482</sup> Prosadil se výklad, podle kterého jsou ust. § 1202 a § 1203 zvláštní k ust. § 1198 NOZ

---

<sup>479</sup> Ust. § 24 odst. 1 a 2 zákona č. 311/2013 Sb.

<sup>480</sup> Ust. § 1202 a § 1203 NOZ.

<sup>481</sup> ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. In ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 522.

<sup>482</sup> 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., DVORÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 695.

a blokační ust. § 1198 odst. 2 NOZ 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 NOZ) a katastrálnímu úřadu bylo založení společenství vlastníků doloženo schválenými stanovami společenství vlastníků, nevyžadují, dokud správce domu podle ust. § 1202 odst. 1 NOZ 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.<sup>483</sup>

Jak plyne z tohoto i dalších případů, ani nový 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.<sup>484</sup> Naopak *K. Eliáš* uvádí, že v novém občanském zákoníku čas od času lze narazit na některá ustanovení, která budí pochybnost, zdali si vzájemně neodporují, avšak ve většině případů lze zjistit, že tomu tak není a jde o kolizi jen zdánlivou.<sup>485</sup>

## 5.8.2 Zápis do rejstříku společenství

Právní úprava procesu zápisu společenství vlastníků, jakož i zapisované skutečnosti<sup>486</sup> nejsou upraveny v novém 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 (dále jen „zákon o veřejných rejstřících“).

---

<sup>483</sup> 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](http://www.cuzk.cz).

<sup>484</sup> 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.

<sup>485</sup> ELIÁŠ, K. Problematika ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11, s. 30.

<sup>486</sup> Podle dřívější právní úpravy plynuly zapisované skutečnosti přímo z ust. § 10 BytZ.

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 nového občanského zákoníku měla za povinnost aktualizovat<sup>487</sup> údaje v rejstříku - zejména zapsat počet členů statutárního orgánu a způsob jednání statutárního orgánu za společenství vlastníků<sup>488</sup>, neboť se jedná 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 soudu v Olomouci 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.<sup>489</sup>

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).<sup>490</sup>

Návrh na zápis založeného společenství vlastníků do tohoto rejstříku podávají bez zbytečného odkladu všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek

---

<sup>487</sup> 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.

<sup>488</sup> 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.

<sup>489</sup> Blíže viz Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. 2. 2011, spis. zn. 8 Cmo 374/2010.

<sup>490</sup> 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 rejstřících 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.

(jako zástupci společenství vlastníků jednotek) - výjimkou je správce (jako fiktivní statutární orgán) pro účel podle ust. § 1203 NOZ; 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.<sup>491</sup>

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 taktéž 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 nového občanského zákoníku, zákona o veřejných rejstřících a případně dalších právních předpisů, které ukládají povinnost evidence v rejstříku. Například se do sbírky listin ukládají vedle zakladatelského právního jednání i rozhodnutí o volbě, odvolání osob, které jsou členem statutárního orgánu.<sup>492</sup>

Nepohodlnou novinkou je zpoplatnění jak zápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků, tak i změn nebo doplnění zápisů.<sup>493</sup>

## 5.9 Orgány společenství vlastníků

Nový 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 tříčlenný<sup>494</sup>), anebo se zavádí předseda společenství vlastníků jako orgán jednočlenný<sup>495</sup> (tato možnost

---

<sup>491</sup> Ust. § 11 odst. 2 a 3 a § 40 zákona o veřejných rejstřících.

<sup>492</sup> Ust. § 66 odst. a) a b) zákona o veřejných rejstřících.

<sup>493</sup> Položka č. 11 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších právních předpisů.

<sup>494</sup> Výbor musel mít alespoň tři členy i podle přechodí právní úpravy.

<sup>495</sup> Důvodová zpráva uvádí, že nový 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. Podrobný výklad k tomu v podkapitole 4.4.

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. Nová právní úprava preferuje kolektivní výbor, co by statutární orgán s tím, že zřízení funkce předsedy jako přípustnou odchylku lze určit ve stanovách.<sup>496</sup> Podle zákona o vlastnictví bytů byl pověřený vlastník povolán do funkce shromážděním v případě, že nebyl zvolen výbor.<sup>497</sup>

Velmi praktickou novinkou je, že členem voleného orgánu, tedy i statutárního orgánu může být nejen vlastník jednotky, ale i třetí osoba.<sup>498</sup> 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).<sup>499</sup> 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 je do doby konání nejbližšího zasedání shromáždění. Tato pravidla vycházejí z právní úpravy spolku. Případ, 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 NOZ. 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

---

<sup>496</sup> Ust. § 1205 odst. 1 NOZ.

<sup>497</sup> Ust. § 9 odst. 7 b) BytZ.

<sup>498</sup> Bližší výklad k této problematice podle dřívější právní úpravy viz podkapitola 5.10.1. bod 4.

<sup>499</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 9. 2011, spis. zn. 7 Cmo 323/2011.

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.

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. Ne jinak je tomu také při určení způsobu rozhodování výboru nebo jiného kolektivního orgánu; ten rozhoduje ve sboru a je usnášeníschopný za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. 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 stanovy<sup>500</sup> (ovšem nejedná-li se o rozhodování shromáždění mimo zasedání za situace, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet, jako možnosti dané přímo ze zákona<sup>501</sup>). Na základě stanov lze zvýšit počet hlasů nutných pro přijetí rozhodnutí anebo určit, že bude-li dosaženo při rozhodování rovnosti hlasů, rozhodující bude hlas předsedajícího<sup>502</sup> aj.

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 NOZ). 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 si musí počínat s péčí řádného hospodáře, tj. s nezbytnou loajalitou, 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

---

<sup>500</sup> Ust. § 246 odst. 3 NOZ k ust. § 158 odst. 2 NOZ.

<sup>501</sup> Ust. § 1210 odst. 1 NOZ.

<sup>502</sup> 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.



nenahradí, ručí případnému věřiteli společenství vlastníků za jeho dluhy v rozsahu, v jakém škodu nenahradil.<sup>503</sup>

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 nový 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 nebo v ní setrvává i přes vědomí toho, že na ni svými znalostmi nebo z jiných důvodů nestačí. Nový 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 povinnosti k náhradě škody. Na osoby vykonávající funkci člena voleného orgánu (nejčastěji statutárního 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 a péče řádného hospodáře, co by institut obchodního práva, se na ně nevztahovala (pochopitelně nebylo vyloučeno, aby stanovy společenství vlastníků tuto problematiku upravily jinak).

Nutno také zmínit, že na rozdíl od dřívější právní úpravy, podle které rozhodnutí orgánu právnické osoby nebylo právním úkonem<sup>504</sup>, je nově rozhodnutí orgánu právnické osoby právním jednáním podle ust. § 545 NOZ.

Společenství vlastníků vykonává určitou správu společných částí nemovité věci prostřednictvím výboru jakožto statutárního orgánu, čímž se překonává těžkopádnost klasického spoluvlastnictví s velkým počtem spoluvlastníků. Výbor je personifikací této právnické osoby. Na druhou stranu právě tato skutečnost jednoduchého zastupování společných zájmů je potencionálně velmi riziková a právě proto je právní osobnost této právnické osoby omezena pouze na okruh záležitostí týkajících se správy společných částí nemovité věci.

---

<sup>503</sup> Ust. § 159 NOZ.

<sup>504</sup> Např. rozsudek NS ze dne 17. 12. 1997, spis. zn. I Odon 88/97.

## 5.10 Stanovy společenství vlastníků

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.<sup>505</sup> Pro přijetí prvních stanov po vzniku společenství vlastníků postačovaly tři čtvrtiny přítomných hlasů. Pokud shromáždění na první schůzi stanovy z jakéhokoliv důvodu neschválilo<sup>506</sup>, řídily se právní poměry společenství vlastníků vzorovými stanovami upravenými v nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (pochopitelně i později bylo přípustné, aby společenství vlastníků o své vůli přijalo stanovy vlastní<sup>507</sup>). Nařízení vlády č. 371/2004 Sb. překračovalo zmocnění ust. § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů a jeho závaznost byla některými odborníky odmítána.<sup>508</sup>

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 společenství<sup>1</sup>. 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.<sup>509</sup>

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

---

<sup>505</sup> 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.

<sup>506</sup> Pro přijetí stanov nehlasoval dostatečný počet hlasů, nebylo o nich vůbec hlasováno, první schůze shromáždění se vůbec nesešla.

<sup>507</sup> 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.

<sup>508</sup> ČÁP, J. In ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 135.

<sup>509</sup> Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz). Citováno dne 15. 12. 2016.

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.

Nový 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 nucený<sup>510</sup>, 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.

Založit společenství vlastníků jednotek je možné schválením stanov všemi vlastníky jednotek podle ust. § 1200 odst. 1 if. NOZ, 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. NOZ. 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.<sup>511</sup> Jsou-li stanovy součástí prohlášení nebo smlouvy o výstavbě, postačí ve formě písemné.<sup>512</sup> S ohledem na ust. § 564 NOZ se forma nutná pro přijetí stanov vyžaduje i na jejich změny.

Pro změnu stanov postačuje v souladu s ust. § 1206 odst. 2 NOZ souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li stanovy vyšší počet hlasů.<sup>513</sup> Podle předchozí právní úpravy se pro změnu stanov vyžadovala tříčtvrtinová většina.<sup>514</sup>

---

<sup>510</sup> Shodně FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

<sup>511</sup> Blíže viz Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz). Citováno dne 15. 12. 2016.

<sup>512</sup> Podrobněji k výkladu právní formy stanov viz podkapitola 5.7.1. a 5.7.2. 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 NOZ, 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 dovést, jaký je skutečný obsah a smysl řečeného právního pravidla. ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11.

<sup>513</sup> HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 811.

<sup>514</sup> Ust. § 11 odst. 4 BytZ.

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 nového 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 nového občanského zákoníku ve vakuu, přijal KANCL výkladové stanovisko, podle něhož 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 stanovy<sup>515</sup> se staly součástí vnitřních právních poměrů těchto společenství vlastníků.<sup>516</sup>

### 5.10.1 Obsahové náležitosti stanov

Nový 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, zeizení 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.<sup>517</sup> Naopak stanovy mohou vyloučit např. právo vlastníka jednotky rozdělit na spoluvlastnické podíly (podíly ideální).<sup>518</sup>

Podle nového občanského zákoníku je třeba ve stanovách uvést:

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

---

<sup>515</sup> I tyto stanovy však byly podřízeny režimu ust. § 3041 odst. 2 NOZ.

<sup>516</sup> 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 NOZ. Citováno dne 26. 12. 2016. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz).

<sup>517</sup> Blíže viz ust. § 13 odst. 1 a 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

<sup>518</sup> Ust. § 1185 odst. 1 NOZ.

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.<sup>519</sup>

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 nového občanského zákoníku přechodné ustanovení, podle něž by společenství vlastníků vzniklá před 1. 1. 2014 nemusela přizpůsobovat svůj název, a to s odůvodněním, že i slovo „společenství“ nenechávalo veřejnost na pochybách o tom, o jaké společenství se jedná.<sup>520</sup>

Společenství vlastníků vzniklá podle dřívější právní úpravy, podle níž postačovalo uvedení slova „společenství“, musela svůj název přizpůsobit požadavkům nového občanského zákoníku do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti, tedy do 31. 12. 2015.<sup>521</sup> 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.<sup>522</sup>

## 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).<sup>523</sup> Z obecné úpravy právnických osob plyne

---

<sup>519</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 780.

<sup>520</sup> Pracovní verze návrhu zákon, kterým se mění zákon č. 89/20013 sb. ze dne 17. 8. 2014.

<sup>521</sup> Ust. § 3042 NOZ.

<sup>522</sup> Blíže viz VLÁČIL, D. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, č. 10, str. 442.

<sup>523</sup> 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 určení místa, jež je adresou sídla představováno. Jestliže má určitá budova více vchodů a tudíž jí bylo přiděleno více popisných čísel, musí být jednoznačné, ve kterém vchodě, tedy v jakém čísle popisném je sídlo právnické osoby, což platí i pro společenství vlastníků jednotek. Název společenství musí být takový, aby v něm byl

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 byly do rejstříku společenství vlastníků zapsána plná adresa sídla.<sup>524</sup>

3. Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek tak, jak to bylo požadováno podle předchozí právní úpravy a nově způsob jejich uplatňování.

Jedná se o práva vlastníků jednotek ve vztahu ke společenství, a to práva bytových spoluvlastníků jako taková, upravená v ust. § 1175 až § 1184 NOZ, práva a povinnosti plynoucí ze zákona, které stanoví rozvíjejí, dále práva a povinnosti založené jen stanovami. Nelze také zapomenout na práva vlastníků jednotek jako členů nejvyššího orgánu při uplatňování svých hlasů.

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

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.<sup>525</sup> 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.<sup>526</sup>

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 let<sup>527</sup> a způsobilá k právním úkonům), která je členem nebo

---

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.

<sup>524</sup> 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.

<sup>525</sup> Ust. § 9 odst. 7 BytZ.

<sup>526</sup> Čl. VI. odst. 1 b) nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

<sup>527</sup> Srov. § 8 odst. 2 ObčZ (i osoba starší 16 let, která uzavřela manželství).

společným členem (manžel/manželka) společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství.<sup>528</sup>

Na tuto věc existovaly dva názorové proudy. Jeden se opíral o argument, že vyplývali 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 s touto možností kalkuluje.<sup>529</sup> 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.<sup>530</sup>

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 díkce jen vlastník jednotky.<sup>531</sup>

---

<sup>528</sup> 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).

<sup>529</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 333-334.

<sup>530</sup> 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.

<sup>531</sup> 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.

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 výboru<sup>532</sup>, také předesílala úmysl tvůrců tehdy připravované nové právní úpravy, který se nakonec uskutečnil, o čemž svědčí úprava obsažená v novém občanském zákoníku, jež nepodmiňuje, tedy nelimituje členství ve statutárním orgánu vlastnictvím jednotky.<sup>533</sup>

Nová 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 nepřipustné; 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.<sup>534</sup> 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 tříčlenný<sup>535</sup> - 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.<sup>536</sup>

---

<sup>532</sup> 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.

<sup>533</sup> Podrobněji viz DITMAROVÁ, M. Některé aktuální otázky platné právní úpravy statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*, 2010, č. 6.

<sup>534</sup> 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.

<sup>535</sup> Čl. VIII odst. 6 nařízení vlády č. 371/2004 Sb.

<sup>536</sup> Způsob usnášení je upraven výslovně pro shromáždění v ust. v § 1206 odst 2 NOZ.



## 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 orgán za ni jednající. Smysl tohoto požadavku se projevuje například u založení společenství vlastníků jednotek, kde je správcem majoritní vlastník dle ustanovení § 1202 NOZ 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.<sup>537</sup> 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.<sup>538</sup>

## 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.<sup>539</sup> 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).

---

<sup>537</sup> Ust. § 123 odst. 1 NOZ.

<sup>538</sup> Ust. § 146 odst. 2 a 3 zákona o obchodních korporacích.

<sup>539</sup> Ust. § 4 odst. 2 písm. h) BytZ.

Zákon nutně předpokládá, že společenství vytváří svůj rozpočet<sup>540</sup>, 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 NOZ), jakož i pro hrazení cen služeb a pro způsob určení jejich výše. Na nastavení těchto procesů a na jejich výstupy pak navazuje 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.<sup>541</sup> 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.<sup>542</sup>

## **8. Předmět činnosti.**

Předmět činnosti není sice uveden jako nezbytná náležitost stanov v ust. § 1200 NOZ, ale nutnost jeho uvedení vyplývá z ust. § 120 odst. 1 a § 123 odst. 1 NOZ, byť lze společenství vlastníků založit jen k naplňování zákonného účelu - zajišťování správy domu a pozemku.<sup>543</sup>

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

---

<sup>540</sup> Ust. § 15 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

<sup>541</sup> Ust. § 1208 odst. d) a e) NOZ.

<sup>542</sup> Ust. § 16 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

<sup>543</sup> 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](http://www.bulletin-advokacie.cz).

nebo povinností vlastníků jednotek.<sup>544</sup> 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.<sup>545</sup> Běžným mechanismem odstranění vady stanov je jejich změna v působnosti shromáždění.<sup>546</sup> Jistě bude zajímavé sledovat, jak k výkladu pojmu „nezbytné náležitosti pro právní existenci právnické osoby“ přispěje rozhodovací praxe soudů.

### 5.10.2 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 NOZ. 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 NOZ řeší povinnost přispívat dle velikosti podílu a dále rovnoměrně přispívat na vlastní činnost společenství vlastníků. Dále ustanovení § 1190 NOZ stanoví povinnost hradit zálohy na služby<sup>547</sup> (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

---

<sup>544</sup> Např. ust. § 212 odst. 1 zakládá povinnost člena korporace k loajalitě.

<sup>545</sup> Ust. § 129 až § 131 NOZ.

<sup>546</sup> Ust. § 1208 písm. a) NOZ.

<sup>547</sup> Dle důvodové zprávy půjde o dodávku vody, plynu, energií nebo jiná plnění - úklid, provoz recepce, ostraha a jiné služby.

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 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 vlastníků 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 pozemky<sup>548</sup>, tak i stavby a jednotky; pochopitelně i věci movité. Může se také stát úvěrovým dlužníkem, pokud je úvěr čerpán na správu domu.<sup>549</sup>

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

---

<sup>548</sup> 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.

<sup>549</sup> 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.<sup>550</sup>

Nařízení vlády rozvíjí ust. § 1180 odst. 2 NOZ, když uvádí příklady dalších nákladů<sup>551</sup> 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. Jedním z palčivých problémů je, jak co nejefektivněji postupovat proti neplatičům za dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v případech, kdy je společenství vlastníků zajišťuje (dobrovolně) z titulu ujednání společenství vlastníků jednotek s vlastníky jednotek nebo z rozhodnutí společenství vlastníků.<sup>552</sup>

---

<sup>550</sup> Shodně FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 1. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

<sup>551</sup> Konkrétní náklady vlastní správní činnosti podle ust. § 1180 odst. 2 NOZ jsou náklady na odměňování osoby, která spravuje dům, nebo členů jejích orgánů a na vedení účetnictví.

<sup>552</sup> 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 praxi se objevila otázka legitimacy přerušení dodávek služeb vlastníkům jednotek - neplatičům. O závažnosti problému svědčí i to, že ministr spravedlnosti vydal k této problematice stanovisko,<sup>553</sup> v němž tuto možnost připouští.

V odůvodnění tohoto stanoviska se podává: 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 povinnost společenství vlastníků tyto služby poskytovat a povinnosti vlastníka jednotky platit zálohy na služby odpovídá právo společenství vlastníků placení záloh na služby požadovat. V případě, že závazek je mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek založen smluvně, lze uvažovat o přerušení dodávek služeb spojených s užíváním bytu. Je-li zajištění dodávek služeb společenstvím vlastníků založeno rozhodnutím společenství vlastníků, je situace složitější (neobsahují-li stanovy ujednání, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno dodávky služeb neplatiči přerušit). 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 takovéto mechanismy neobsahuje, lze usuzovat, že společenství vlastníků má možnost poskytování služeb odepřít, a to v souladu s ust. § 8 a § 545 NOZ. Bylo-li totiž rozhodnutí společenství přijato za účinnosti nového občanského zákoníku, je nezbytné vycházet z § 545 NOZ, 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 tak zneužívat ostatní členy společenství vlastníků, kteří by zálohy na služby řádně platili. Pravidlo o možnosti pozastavit poskytování služeb při

---

<sup>553</sup> Stanovisko ministra spravedlnosti Roberta Pelikána ze dne 23. 7. 2015, čj. MSP-657/2015-LO-SP/3. Stanovisko bylo vydáno s poukazem, že Ministerstvu spravedlnosti nepřísluší závazným způsobem vykládat právní předpisy a nemůže tak předjímat případnou konečnou pozici soudu k předmětné problematice. Ministerstvo spravedlnosti ani neposkytuje právní poradenství soukromým osobám. Výše uvedené stanovisko je tedy třeba považovat pouze za nezávazný názor Ministerstva spravedlnosti. Dostupné z: [www.justice.cz](http://www.justice.cz) nebo [www.seitlova.cz](http://www.seitlova.cz). Citováno dne 28. 12. 2016.

neplacení záloh lze proto mít za implicitní obsah rozhodnutí. Zcela obecně potom lze nepochybně výkon práva na odběr služeb v případě jejich neplacení označit za zjevné zneužití takového práva; to přitom dle ust. § 8 NOZ nepoživá právní ochrany. Závěrem připomíná, že dle ust. § 3030 NOZ se toto pravidlo použije i na práva a povinnosti, jež se jinak posuzují dle starých předpisů.

Zákonodárce měl v úmyslu vyvarovat společenství vlastníků podnikatelskému riziku a vtělil jej do ust. § 1194 odst. 1 NOZ. Společenství vlastníků je zapovězeno podnikání či účast na podnikání,<sup>554</sup> na rozdíl od spolku (byť spolek nemůže podnikat neomezeně - je v podnikání omezen účelem podpory své hlavní činnosti).<sup>555</sup> Možným následkem porušení tohoto zákazu, je neplatnost právního jednání. V ust. § 1194 odst. 2 NOZ není následek rozporu právního jednání se zákonem stanoven, tedy nastupuje generální klauzule obsažená v ust. § 588 odst. 1 NOZ, 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.<sup>556</sup> Při posuzování právního jednání společenství vlastníků však nelze přehlédnout, že vlastníci jednotek nejsou účastníky takového právního jednání a mohou namítat neplatnost právního jednání, jako osoby, jejichž zájmy byly porušeny vadou právního jednání v intencích ust. § 586 odst. 1 NOZ, obtížně, byť to není vyloučeno.<sup>557</sup> Někteří autoři vyslovují absolutní neplatnosti právního jednání společenství vlastníků v rozporu se zákazem podnikat nebo se na něm podílet, a to bez dalšího.<sup>558</sup>

---

<sup>554</sup> Podnikání je definováno v ust. § 420 NOZ jako samostatný výkon výdělečné činnosti prováděné živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku.

<sup>555</sup> Ust. § 217 NOZ.

<sup>556</sup> 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.

<sup>557</sup> 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.

<sup>558</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J., NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 763.

V této souvislosti je vhodné upozornit, že nový občanský zákoník výslovně určuje, že k právnímu jednání, jímž společenství vlastníků zajistí dluhy jiné osoby, se nepřihlíží, tzn. je jednáním nicotným (zdánlivým).<sup>559</sup> 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 NOZ) 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.<sup>560</sup> K převzetí úvěru se spíše skepticky vyjadřuje také *M. Novotný*.<sup>561</sup> 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.<sup>562</sup>

Pozornosti odborné veřejnosti neuniklo, že nový 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.<sup>563</sup> Nařízení vlády možnost pronajmout společné části domu obsahuje, stejně tak možnost provozovat technické zařízení za úplatu od třetích osob (například kotelny), avšak vyjímá tyto příjmy z příjmů

---

<sup>559</sup> Ust. § 1195 odst. 2 NOZ k ust. § 554 NOZ.

<sup>560</sup> DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: C. B. Beck, 2007, s. 255.

<sup>561</sup> NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 766.

<sup>562</sup> K nastíněné problematice podrobně FORMÁNKOVÁ, M., ROZEHNAL, T. ŠEVČÍKOVÁ, B. Společenství vlastníků jednotek a DPH - stále polojasno? 2. část. *Daňový expert*, 2014, č. 8.

<sup>563</sup> KABELOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 205.



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;<sup>564</sup> 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.<sup>565</sup> Nový občanský zákoník vymezuje správu domu a pozemku také negativně - správou není to, co náleží vlastníkovvi jednotky, tedy svobodná správa bytu podle ust. § 1175 odst. 1 NOZ, což pochopitelně platí i pro spoluvlastníky.<sup>566</sup>

Lze tedy shrnout, že společenství vlastníků je oprávněno jednat jen v rámci zákonného účelu, a to jak navenek, tak dovnitř společenství.<sup>567</sup> Veškerá činnost společenství musí směřovat k naplnění účelu, kterým je správa domu a pozemku, respektive jejich společných částí.<sup>568</sup> 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.<sup>569</sup> 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.

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.

---

<sup>564</sup> 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.

<sup>565</sup> Např. ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 253.

<sup>566</sup> Shodně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 752.

<sup>567</sup> Viz ust. § 1196 NOZ.

<sup>568</sup> 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.

<sup>569</sup> KABELOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 204.

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 vlastníků 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 přistupovat k činnostem hraničícím s podnikáním uvážlivě.

### **5.10.3 Přizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku**

Právní povaha právnických osob (tedy rovněž společenství vlastníků) se řídí ustanoveními nového občanského zákoníku ode dne nabytí jeho účinnosti.<sup>570</sup> Novým občanským zákoníkem se tak budou řídit 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 NOZ, tedy i povinnost přizpůsobit stanovy do 31. 12. 2016<sup>571</sup> 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.

---

<sup>570</sup> Ust. § 3041 odst. 1 NOZ.

<sup>571</sup> Bytová družstva měla povinnost přizpůsobit své stanovy do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích, tedy do 30. 6. 2014.

Nesplnění této povinnosti právnickou osobou obecně lze 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 na tom osvědčí právní zájem tehdy, pokud právnická osoba nesplní tuto povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou jí ke splnění této povinnosti stanoví rejstříkový soud.<sup>572</sup>

Zákon o vlastnictví bytů spojoval zánik<sup>573</sup> 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 u společenství vlastníků jednotek nebylo možno provést likvidaci<sup>574</sup> a s ohledem na výše uvedené se lze domnívat, že zrušení<sup>575</sup> společenství vlastníků vzniklého podle dřívější právní

---

<sup>572</sup> 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.

<sup>573</sup> 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.

<sup>574</sup> 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 NOZ.

<sup>575</sup> 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.

úpravy by musela doprovázet ruku v ruce i změna vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví společných částí domu, a to na spoluvlastnictví domu.<sup>576</sup>

## 5.11 Rozhodování společenství vlastníků

Shromáždění jakožto nejvyšší orgán společenství vlastníků jednotek tvoří všichni vlastníci jednotek a každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech<sup>577</sup>. Podíly na společných částech mohou být určeny různým způsobem, obvykle poměrem velikosti podlahové plochy bytu<sup>578</sup> 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.<sup>579</sup> Podle toho, jaký má vlastník jednotky podíl, se odvíjí i počet jeho hlasů.<sup>580</sup> 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.<sup>581</sup>

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) na základě plné moci. Nejvyšší soud se k této možnosti stavěl negativně,<sup>582</sup> zatímco odborná veřejnost se přiklání k závěru, že se vlastník jednotky může nechat na shromáždění

---

<sup>576</sup> Obdobnou úvahu lze přiměřeně vztáhnout i na případ zrušení právnické osoby podle ust. § 172 NOZ, 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 NOZ.

<sup>577</sup> Části nemovité věci, které jsou společné, určuje ust. § 4 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

<sup>578</sup> Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce je upraven v ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

<sup>579</sup> Ust. § 1161 NOZ.

<sup>580</sup> Naopak u spolku má každý člen jeden hlas (ust. § 252 odst. 1 if. NOZ).

<sup>581</sup> 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](http://www.scholarship.law.stjohns.edu). Citováno dne 28. 12. 2016.

<sup>582</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

společenství vlastníků zastoupit i nevlastníkem jednotky, a to na základě plné moci podle ust. § 31 a násl. ObčZ 1964.<sup>583</sup>

Nová 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).<sup>584</sup> Ustanovení § 441 odst. 2 NOZ 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 novém občanském zákoníku stanoven především v těch případech, kdy je pro právní jednání zákonem vyžadována forma veřejné listiny.<sup>585</sup> Jde-li však o otázku formy plné moci udělené pro zastupování na shromáždění společenství vlastníků<sup>586</sup>, je nutné obecně vycházet ze skutečnosti, že pro samotné právní jednání, tedy hlasování, není zákonem vyžadovaná zvláštní forma, tj. forma notářského zápisu. Z tohoto důvodu nelze požadavek zvláštní formy plné moci stanovený v § 441 odst. 2 NOZ v tomto případě uplatnit.<sup>587</sup>

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).<sup>588</sup>

---

<sup>583</sup> 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, DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 309.

<sup>584</sup> 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](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). Citováno dne 28. 12. 2016.

<sup>585</sup> Veřejnou listinou se podle § 3026 odst. 2 NOZ rozumí primárně notářský zápis. Je-li pro určité právní jednání vyžadována forma veřejné listiny (notářského zápisu), má být podle ustanovení § 441 odst. 2 NOZ v téže formě udělena i plná moc.

<sup>586</sup> Dále také na valné hromadě společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti, případně na členské schůzi družstva.

<sup>587</sup> 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.

<sup>588</sup> Ust. § 1185 odst. 2 NOZ. 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.

Svolání shromáždění k zasedání je jak podle zákona o vlastnictví bytů, tak dle úpravy nového občanského zákoníku v pravomoci výboru nebo předsedy společenství vlastníků (dle zákona o vlastnictví bytů pověřeného vlastníka).<sup>589</sup> 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). Nová 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.<sup>590</sup>

Nový 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.<sup>591</sup>

Nový 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

- 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,

---

<sup>589</sup> Ust. § 11 odst. 1 BytZ a ust. § 1207 odst. 1. NOZ.

<sup>590</sup> Ust. § 1208 písm. c) NOZ.

<sup>591</sup> 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.

- 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 NOZ 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.<sup>592</sup> 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 věc, pak tato jiná osoba uzavírá zástavní smlouvu a vlastník věci musí s uzavřením zástavní smlouvy souhlasit.<sup>593</sup>

Klid do rozbouřených vod vneslo výkladové stanovisko KANCL, v němž bylo vyloženo, že ust. § 1208 písm. g) bod 4 NOZ 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.

---

<sup>592</sup> ČECH, P. Zmrazí rekodifikace hypoteční trh s byty? *Právní rádce. Rekodifikace*. 2013, č. 1, str. 36-37.

<sup>593</sup> ELIÁŠ, K. Blokace hypotečního trhu s byty nehrozí. *Právní rádce. Rekodifikace - reakce*. 2013, č. 2, str. 30-31.



Z tohoto důvodu nelze ustanovení interpretovat tak, že tím, koho má omezovat, je vlastník jednotky - na něj vůbec nesměruje. Cílem je výhradně omezení společenství, a to tak, že k zastavení cizí věci mu nepostačí pouze splnění podmínky uvedené v § 1343 NOZ (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 3, ale celé písmeno g) § 1208 NOZ hovoří o udělování souhlasu shromáždění pouze v souvislosti s právním jednáním společenství, tedy s jednáním, které se týká výhradně správy domu a pozemku (srov. ust. § 1194 NOZ). 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.).<sup>594</sup>

V této souvislosti se nabízí uvést vše vyjadřující myšlenku *Uberta Eca*, že text oddělen od svého původce se takřikajíc vznáší v prázdnotě nekonečné řady možných interpretací.<sup>595</sup>

### 5.11.1 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.

---

<sup>594</sup> 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](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). Citováno dne 28. 12. 2016.

<sup>595</sup> 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.

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby bylo dle zákona o vlastnictví bytů zapotřebí dokonce souhlasu všech vlastníků jednotek.

Nový 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 bylo<sup>596</sup> 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 rozhodovat mimo zasedání tzv. *per rollam* v případech, které určí stanovy nebo v případě, který určuje zákon.<sup>597</sup>

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*, tedy co není zákonem zakázáno, je dovoleno,<sup>598</sup> 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.<sup>599</sup>

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

---

<sup>596</sup> KREUZIGEROVÁ, Pavla. Občanský zákoník přinese „revoluci“. *Lidové noviny*. Peníze & Byznys, 10. 6. 2013, str. 15.

<sup>597</sup> Ust. § 1210 a násl. NOZ.

<sup>598</sup> 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.

<sup>599</sup> 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.

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.<sup>600</sup> Pokud stanovy určí vyšší počet hlasů k přijetí rozhodnutí podle ust. § 1206 odst. 2 NOZ, 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 NOZ.<sup>601</sup>

Rozhodnutí mimo zasedání přináší časovou výhodnost pro zaneprázdněné vlastníky jednotky, ale ubírá možnost diskuse nad problematikou. Vlastníci jednotek nejsou 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 odkázaní na vlastní seznámení se s problematikou. Přípuštění 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,<sup>602</sup> že nahradil usnesení, jež mělo být (a pro nedosažení potřebné většiny nebylo) přijato shromážděním.<sup>603</sup> Pro případ, že souhlasu všech vlastníků jednotek nebylo dosaženo, mohl se každý vlastník jednotky domáhat soudní ochrany (toto právo nespovědčilo společenství vlastníků); společenství vlastníků jednotek bylo pasivně legitimováno.<sup>604</sup>

Nový 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.<sup>605</sup> Zákon v ust. § 1209 odst. 2 NOZ neuvádí jako aktivně věcně legitimovanou osobu,

---

<sup>600</sup> Shodně ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 632.

<sup>601</sup> Shodně ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 632.

<sup>602</sup> Ust. § 11 odst. 3 věty druhé BytZ.

<sup>603</sup> Blíže viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 383/2010.

<sup>604</sup> Blíže viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 4. 5. 2012, spis. zn. 7 Cmo 390/2011-129.

<sup>605</sup> Ust. § 1209 odst. 2 NOZ.

vedle osoby vlastníka jednotky, i společenství vlastníků, je-li vlastníkem jednotky tak, jak to výslovně uvádí v ust. § 1209 odst. 1 NOZ 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 NOZ.<sup>606</sup>

Nepříjemným důsledkem kolektivní tvorby vůle, který však nelze vyloučit, je nespokojenost přehlasovaného vlastníka jednotky.

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 důležitou<sup>607</sup>, 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).<sup>608</sup>

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.<sup>609</sup> 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,

---

<sup>606</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 825.

<sup>607</sup> 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.

<sup>608</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3706/2010.

<sup>609</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, spis. zn. 29 Cdo 383/2010.

pověřený vlastník, vlastníci jednotek mající jednu čtvrtinu hlasů), ačkoli mělo být svoláno, nebo k podnětu došlo a shromáždění bylo sice svoláno, ale nebylo usnášeníschopné, nebo usnášeníschopné bylo, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo potřebné většiny či dohody.<sup>610</sup>

Zákonodárce v nové právní úpravě pozměnil dané ustanovení tak, že přehlasovaný vlastník jednotky<sup>611</sup> 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 podle ust. § 1206 odst. 1 if NOZ nepřihlíží. 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. *J. Holejšovský* prezentuje výklad, se kterým lze souhlasit, že ust. § 1209 odst. 1 NOZ cílí na přijaté usnesení a výsledkem přezkumu může být jeho nahrazení rozhodnutím soudu, zatímco platnost usnesení (a to nejen shromáždění, ale také jiných orgánů společenství vlastníků) lze přezkoumat podle ust. § 258 a násl. NOZ ve spojení s ust. § 1221 NOZ.<sup>612</sup> Rozdíl je také v tom, že v prvním případě se posuzuje důležitost důvodu, pro nějž má být rozhodnutí shromáždění revidováno, v druhém případě se posuzuje případný rozpor usnesení shromáždění se zákonem nebo stanovami.

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 korporálního 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.<sup>613</sup> Toto právo zaniká, pokud návrh není podán do tří měsíců ode dne, kdy ke zneužití hlasu

---

<sup>610</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, spis. zn. 28 Cdo 5216/2007. K pasivní legitimaci blíže viz nález Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, spis. zn. I. ÚS 646/2004.

<sup>611</sup> Vlastníku jednotky, který nehlasuje pro přijetí usnesení, právo podat návrh podle ust. § 1209 odst. 1 NOZ nevzniká, stejně jako tomu vlastníkově 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.

<sup>612</sup> HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 820.

<sup>613</sup> Ust. § 212 odst. 2 NOZ.

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, 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.<sup>614</sup>

## 5.12 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.

Bytové spoluvlastnictví může být dle nového občanského zákoníku zrušeno právním jednáním vlastníků jednotek na základě dohody všech vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci<sup>615</sup> a platí vyvratitelná právní domněnka, že velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka se bude rovnat velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.<sup>616</sup>

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.

---

<sup>614</sup> Ust. § 245 NOZ.

<sup>615</sup> Pochopitelně může být bytové spoluvlastnictví zrušeno na základě dohody manželů, kteří mají všechny jednotky v domě ve společném jmění manželů, o přeměně bytového spoluvlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění manželů.

<sup>616</sup> 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](http://www.cuzk.cz).

Zrušení bytového spoluvlastnictví se do katastru nemovitostí zapíše vkladem. Úprava v novém občanském zákoníku není tak přísná na formu jako v zákoně o vlastnictví bytů, protože pro dohody i prohlášení postačuje písemná forma.

### **5.13 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.

Nový 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.

Nová právní úprava vymezuje dva důvody zrušení společenství vlastníků. Jedním důvodem je zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, přičemž způsoby zániku vlastnického práva k jednotkám jsou upraveny v ust. § 1217 a § 1218 NOZ (viz výše). V tomto případě je zrušení společenství vlastníků spojeno se zánikem bytového spoluvlastnictví a jeho nahrazení podílovým spoluvlastnictvím nemovité věci nebo vlastnictvím nemovité věci. Druhým důvodem je rozhodnutím vlastníků jednotek v případě, že společenství vlastníků bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro poskytování příspěvků na tuto správu.<sup>617</sup> V tomto případě zrušení společenství vlastníků zůstane bytové spoluvlastnictví zachováno, tedy i jednotky.

Otázkou, již nastíněnou výše v podkapitole 5.10.3 v souvislosti s ust. § 3041 odst. 2 NOZ, je možnost zrušení společenství vlastníků jednotek orgánem veřejné moci, nyní pro nesplnění zákonných požadavků podle ust. § 172 NOZ, event. podle ust. § 268 NOZ? Mohlo by to vést ke stavu, kdy by přes zrušené (a zaniklé) společenství vlastníků byly nadále naplněny zákonné požadavky na založení společenství vlastníků. Z hlediska speciality právní

---

<sup>617</sup> Ust. § 1215 odst. 2 NOZ.

úpravy se nabízí závěr, že úprava bytového spoluvlastnictví sama upravuje zrušení společenství vlastníků jednotek, a proto se obecná úprava neuplatní. Na druhou stranu by vyloučení aplikace ust. § 172 NOZ znamenalo vyloučení možnosti napravit zásadní excesy, které mohou při založení a vzniku, byť výjimečně, nastat. Konečné rozuzlení přinese čas.

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. Nový 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.<sup>618</sup>

Společenství vlastníků jednotek zaniká v souladu s obecnou právní úpravou právnických osob výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek.<sup>619</sup>

---

<sup>618</sup> Podle J. Holejšovského zákonodárce nezvolil konsekventní postup s právní úpravou všech ostatních právnických osob a dle jeho názoru by připuštění 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.

<sup>619</sup> Ust. § 185 NOZ.



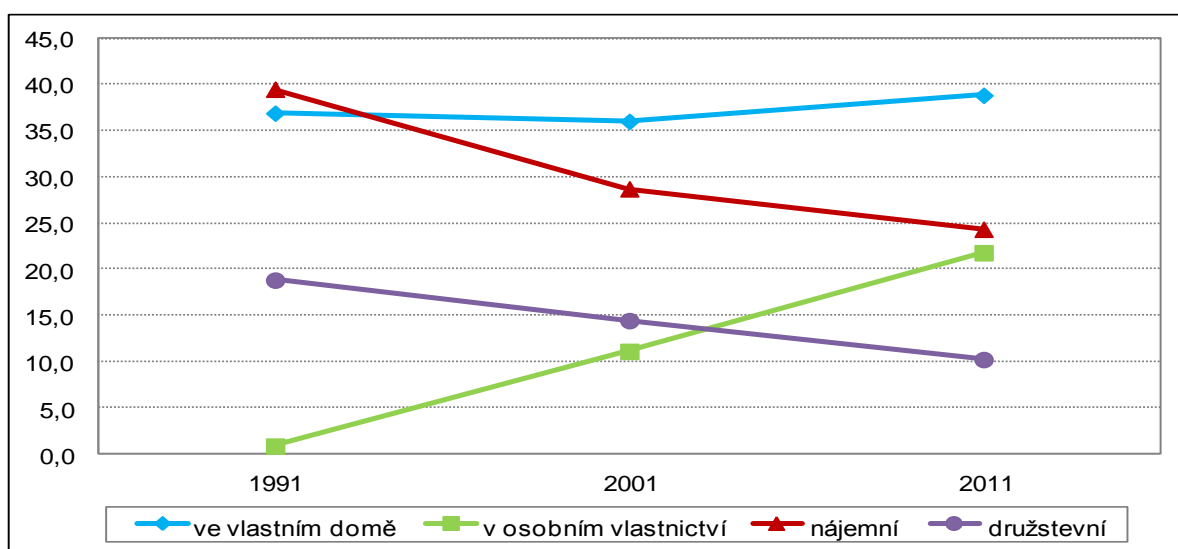
## 5.14 Společenství vlastníků v číslech

Ke dni zpracování této práce jsou k dispozici údaje ze sčítání lidu, domů a bytů k březnu 2011, jakož i další statistiky, které poskytují cenné údaje (dostupné z: [www.czso.cz](http://www.czso.cz), citováno dne 29. 12. 2016). 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.

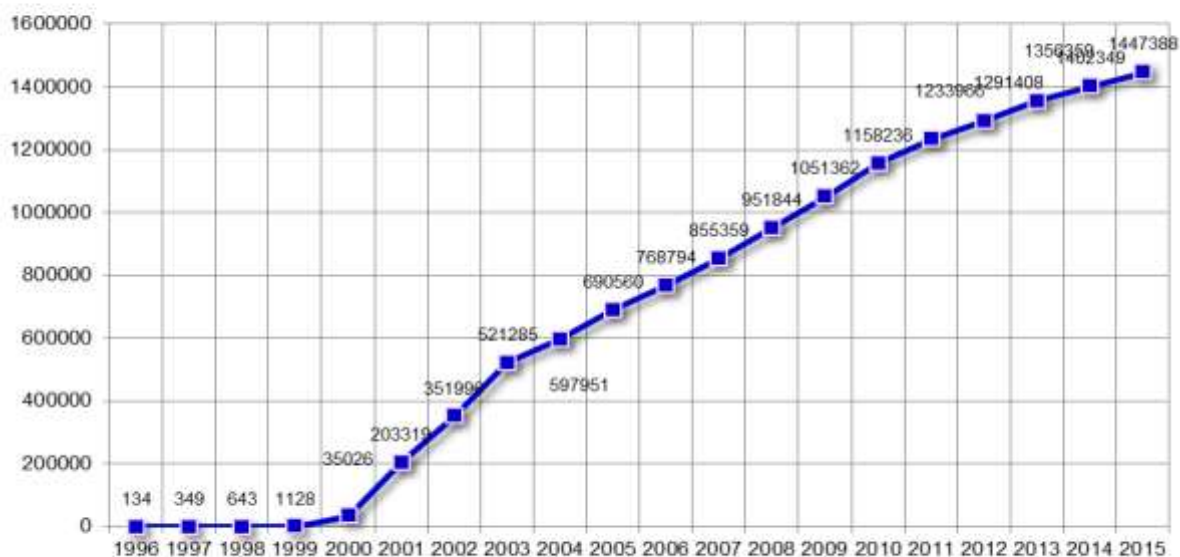
Razantnější nárůst zaznamenala nově zavedená položka „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“, kterou vykázalo téměř 138 tisíc domů (7,8 %), čímž se rázem stala druhou nejčastější formou vlastnictví. V rámci privatizace domovního a bytového fondu docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních 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:



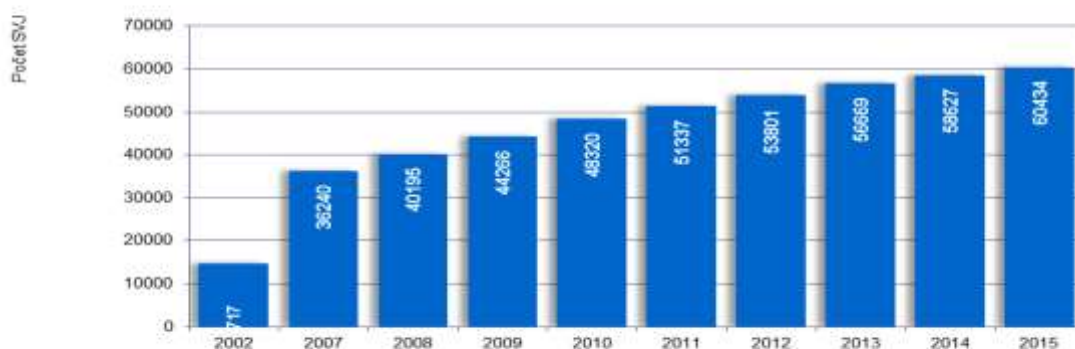
Rozvoj bytového vlastnictví, resp. bytového spoluvlastnictví a jeho stálou akceleraci zachycuje následující graf:

Počet bytů ve společenstvích vlastníků jednotek v letech 1996 až 2015 v ČR



Jak vyplývá z dalšího grafu, bylo v roce 2015 registrováno více než 60 000 společenství vlastníků jednotek, což svědčí o jeho masovém uplatnění; není to nikterak zanedbatelný počet, uvážíme-li, že společností s ručením omezeným bylo v roce 2015 registrováno něco přes 400 000, avšak akciových společností jen něco přes 25 000 (dostupné z: [www.bisnode.cz](http://www.bisnode.cz); citováno dne 29. 12. 2016).

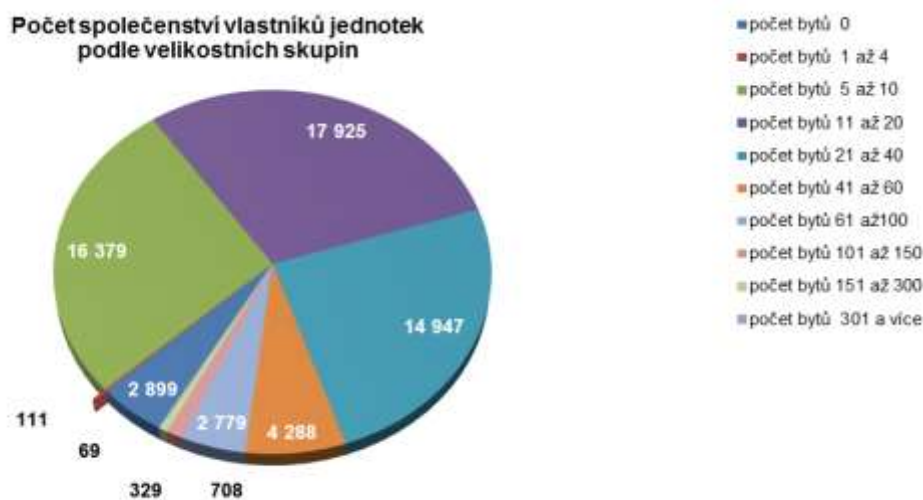
Společenství vlastníků v ČR v letech 2002 až 2015



Ze statistiky také vyplývá, že nejhojněji jsou zastoupena společenství vlastníků, která sdružují vlastníky 11 až 22 jednotek v jednom domě, následovaná společenstvími vlastníků,

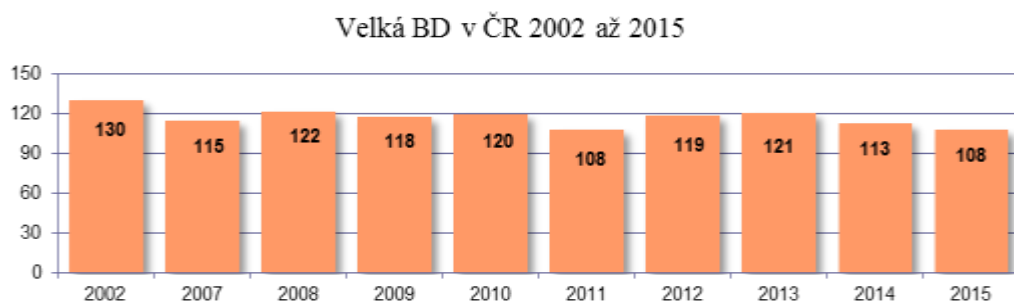
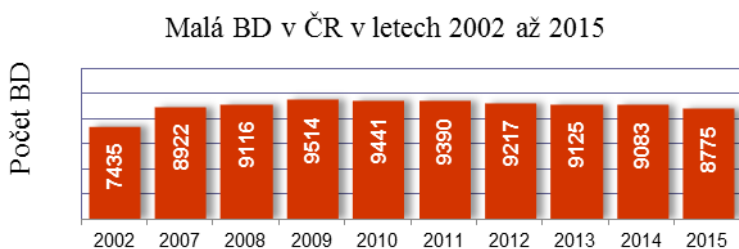
kteřá sdružují vlastníky 5 až 10 nebo 21 až 40 jednotek; statistika také ukazuje, že je využívána možnost dobrovolného vzniku společenství vlastníků, což demonstruje následující přehled a graf:

Společenství vlastníků jednotek a počet bytů podle velikostních kategorií v roce 2015		
Velikostní kategorie podle počtu bytů	Počet SVJ	Počet bytů
počet bytů 0	2 899	0
počet bytů 1 až 4	111	573
počet bytů 5 až 10	16 379	120 801
počet bytů 11 až 20	17 925	274 051
počet bytů 21 až 40	14 947	437 140
počet bytů 41 až 60	4 288	213 104
počet bytů 61 až 100	2 779	216 081
počet bytů 101 až 150	708	86 889
počet bytů 151 až 300	329	69 381
počet bytů 301 a více	69	29 368
<b>Celkem</b>	<b>60 434</b>	<b>1 447 388</b>

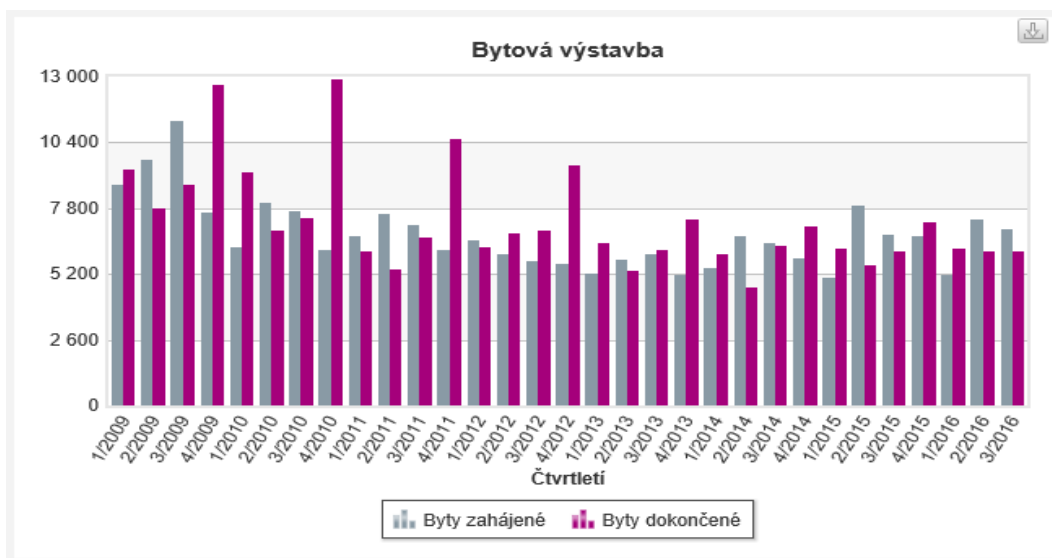


Získané údaje také ukazují, že nejvíce společenství vlastníků je registrováno v Hlavním městě Praze (10 726 v roce 2015), v Jihomoravském kraji (6 612 v roce 2015) a ve Středočeském a Moravskoslezském kraji (cca 5 500 v každém z nich v roce 2015); v těchto krajích je také registrováno nejvíce jednotek (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 %. Zatím co počet velkých bytových družstev klesá, naopak malá bytová družstva se relativně drží - v Moravskoslezském kraji byl jejich počet v roce 2015 dokonce dvojnásobný oproti jejich počtu v roce 2002; krok drží ještě Jihomoravský kraj; v ostatních krajích se v mezidobí počet malých bytových družstev příliš neměnil.



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, 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 statutem 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, obé 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 novém občanském zákoníku nepodává podrobnou a ucelenou definici právnických osob.

Metodou zobecnění autorka vyvodila dlouhodobě se formující základní charakteristické znaky právnických osob, jež se uplatnily ve třech směrech. Předně s pomocí těchto znaků a tzv. typologie - procesu, který umožňuje poznat charakter právnických osob podle určitých obecných kategorizačních kritérií (podle míry vlivu státu na vznik, změnu a zánik právnické osoby, faktického základu právnické osoby a jejího účelového zaměření) a tak napomáhá definovatelnosti konkrétní právnické osoby, charakterizuje společenství vlastníků jako soukromoprávní neziskovou korporaci s omezeným předmětem činnosti.

Základní charakteristické znaky právnických osob posloužily také jako osnova, podle níž byla analyzována planá a dřívější právní úprava právnických osob, společenství vlastníků a bytového spoluvlastnictví. Posloužily i jako osnova, podle níž byla budována struktura této práce v kapitolách 4 a 5. V poslední řadě lze tyto vysledované znaky označit za vodítka 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 NOZ). 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.<sup>620</sup>

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<sup>621</sup> 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.

---

<sup>620</sup> V tomto názoru se shoduje s J. Hurdíkem. HURDÍK, J. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1-654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 161.

<sup>621</sup> 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.

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<sup>622</sup>. 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. Nový 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 nový 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

---

<sup>622</sup> 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*.

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.

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, 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. Nový občanský zákoník odstranil vznik společenství vlastníků ze zákona. Nahradil jej standardním režimem konstituování právnických osob soukromého práva, tedy založením na základě zakladatelského právního jednání a vznikem ke dni zápisu do veřejného rejstříku. Specialitě se však také nevyhnul - vznik společenství vlastníků je až na výjimku zákonem nucený (také jeho zrušení je omezeno na zákonné důvody, a to bez likvidace), což je ovšem vzhledem k účelu společenství vlastníků a charakteru bytového spoluvlastnictví odůvodnitelné.

Existence společenství vlastníků je neodmyslitelně spjata s bytovým vlastnictvím, jako konceptem, pro něž je imanentní pluralita předmětů (byt - dům - pozemek) v nuceném nevyhnutelném spojení<sup>623</sup>, a kterého je jako zkratky užíváno k označení souhrnu institutů uplatňujících se při vzniku, výkonu i zániku vlastnického práva k bytu (jako k věci v právním smyslu). Také koncepce bytového vlastnictví (a souvisejících pojmů věc, nemovitost, jednotka, reálně oddělitelná část domu) se nevyhnula v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva právně teoretickým změnám.

---

<sup>623</sup> 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.



Dřívější právní úprava vycházela<sup>624</sup> z tzv. dualistické teorie<sup>625</sup> ve spoluvlastnickém pojetí<sup>626</sup>, tedy stavěla na principu dvou samostatných způsobilých předmětů vlastnického práva, kdy za hlavní předmět byl považován dům a za vedlejší předmět byt (reálně neoddělitelná část domu<sup>627</sup>), oba předměty v rovině vlastnického práva tak, že se uznávalo spoluvlastnictví domu, jako priorita předmětu vlastnictví a k němu přistupovalo vlastnické právo k bytu<sup>628</sup>. Obecná právní úprava tzv. akcesorického spoluvlastnictví<sup>629</sup> v době platnosti bytového zákona chyběla, a tak byla úprava tohoto institutu zastoupena jen v bytovém zákonu.

Ustanovení občanského zákoníku 1964 respektovala skutečnost, že byt není fakticky reálně oddělitelnou částí domu, a proto není 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 přijetím úpravy obsažené ve zvláštním zákoně (zákon o vlastnictví bytů), aniž by se však vymezil předmět tohoto vlastnictví.

---

<sup>624</sup> Dle názoru M. Zuklínové se právní úprava bytového zákona 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.

<sup>625</sup> 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.

<sup>626</sup> 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 vlastnictví 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 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.

<sup>627</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

<sup>628</sup> Vlastnictví reálné části stavby bylo připuštěno pouze a jenom, jednalo-li se o jednotku ve smyslu § 2 písm. h) BytZ. K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 536/2008. Jednotka, tj. byt jako vymezená část domu může být předmětem právních úkonů pouze tehdy, jestliže byla vymezena v souladu s bytovým zákonem, jinak jde jen o nedílnou součást domu, která sdílí osud domu a nemůže být samostatným předmětem převodu. K tomu srov. rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 1998, spis. zn. 33 Ca 44/98-10.

<sup>629</sup> 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.

Absence základní úpravy vlastnictví jednotek v občanském zákoníku následně vyvolávala matoucí dojem, že byt jako předmět závazkových vztahů nebo některých věcných práv podle občanského zákoníku, 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, ale jednotka, tak jak ji vymezoval zákon o vlastnictví bytů<sup>630</sup>. Vztahy k jednotce se pouze řídily ustanoveními občanského zákoníku a dalších předpisů, které se týkaly nemovitostí - tím ovšem nebylo v platné právní úpravě řečeno, že jednotka je považována za nemovitost<sup>631</sup>.

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, tedy nestavěl na superficiální zásadě (tato zásada se v našem právním řádu uplatňovala až do přijetí tzv. středního kodexu, který ji zrušil z důvodů poplatných té době).

Musela uplynout doba více než dvou generací, než rekonstrukce soukromého práva přinesla zcela diskontinuitní změnu - znovuzavedení superficiální zásady.<sup>632</sup>

Platí-li, že každé pravidlo má výjimku, pak jí je právě bytové vlastnictví (bytové spoluvlastnictví podle pojmosloví nového občanského zákoníku), 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, tedy byt (příp. nebytový prostor) se de iure stává součástí součástí věci. Dům rozdělený na jednotky bude podle nové právní úpravy zpravidla součástí pozemku jako stavba zřízená na pozemku a dům spolu s pozemkem budou tvořit nemovitou věc, kterou má na mysli ust. § 1158 NOZ. 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 NOZ.

Nový 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

---

<sup>630</sup> Za jednotku bytový zákon považoval byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu (srov. ust. § 2 písm. h) BytZ).

<sup>631</sup> 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.

<sup>632</sup> Srov. ust. § 506 NOZ.

práva a jiné věci bez hmotné podstaty (ust. § 489 a § 496 NOZ). Z tohoto ohledu je zásadní změnou, že jednotka je prohlášena za samostatnou věc a to věc nemovitou v souladu s touto novou koncepcí věcí.

Podle autorčina mínění představuje nová koncepce bytového spoluvlastnictví, skrze nějž 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. Podotýká, že zájem státu na uspokojování předmětné potřeby každého jedince je mimořádný, když legislativní řešení stojí zákonodárci za výjimku ze superficiální zásady.

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<sup>633</sup>. 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 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.

---

<sup>633</sup> Srov. ust. čl. 11 odst. 3 věta první Listiny.

Autorka dospěla na základě zkoumání vybraných zahraničních úprav dále k závěru, že nelze nalézt univerzální vzor zajištění správy společné nemovité věci v kontextu bytového vlastnictví 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.

Rekodifikace 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 nové 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 nového občanského zákoníku ocitly v různém postavení. Kontinuitu všech existujících právnických osob, společenství vlastníků nevyjímaje, zajistil nový občanský zákoník prostřednictvím pravidel obsažených v propracované úpravě přechodných ustanovení. Právní povaha společenství vlastníků se řídí ustanoveními nového občanského zákoníku ode dne

nabytí jeho účinnosti,<sup>634</sup> tedy novým občanským zákoníkem se řídí nejen společenství vlastníků vzniklá po 1. 1. 2014, ale rovněž společenství vlastníků vzniklá do 31. 12. 2013<sup>635</sup>.

Nová 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.

Nový 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 zařazeno přímo do nového 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. Nová právní úprava měla ambice chyby odstranit. Dle názoru autorky se to podařilo dílčím způsobem. Změn bylo mnoho, většina byla identifikována v kapitole páté, některé případy byly uvedeny 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

---

<sup>634</sup> Ust. § 3041 odst. 1 NOZ.

<sup>635</sup> Na tato společenství vlastníků se vztahovala úprava obsažená v přechodném ust. § 3041 NOZ, 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 stanovy<sup>635</sup> se staly součástí vnitřních právních poměrů těchto společenství vlastníků.<sup>635</sup>

případ; možnost změny prohlášení vlastníky jednotek. Nový 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 může být hrdým představitelem právnických osob. Byť vstoupilo do nově se formujících právních poměrů bytového vlastnictví 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 v roce 2015 existovalo více než 60 500 společenství vlastníků, což svědčí o jeho masovém uplatnění (není to nikterak zanedbatelný počet, uvážíme-li, že společností s ručením omezeným bylo v roce 2015 registrováno něco přes 400 000, avšak akciových společností jen něco přes 25 000).<sup>636</sup>

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<sup>637</sup> nebo v ustanovení, které řeší postup, nevznikne-li společenství vlastníků v důsledku prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci<sup>638</sup>, tak vady systémové, např. u smlouvy o výstavbě je požadavek písemné formy

---

<sup>636</sup> Viz statistické údaje v podkapitole 5.14.

<sup>637</sup> Srov. ust. § 1200 odst. 3 NOZ.

<sup>638</sup> Srov. ust. § 1166 odst. 2 druhá věta NOZ.

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.<sup>639</sup>

Byť byl zákonodárce veden ušlechtilými pohnutkami, podařilo se mu zkomplikovat i zdánlivě nezkomplikovatelné přitom zásadní ustanovení o tom, kdy musí být společenství vlastníků založeno.<sup>640</sup> Jistota, která panovala v tomto ohledu podle předchozí právní úpravy, se změnila zavedením nové právní úpravy v pochybnost a z ní pramenící (do jisté doby po účinnosti nové právní úpravy dlouhodobou) 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.

Jak je deklarováno výstupy této práce, byla většina nedostatků překlenuta výkladem.<sup>641</sup> 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 dluhů souvisejících se správou domu a pozemku

---

<sup>639</sup> Další příklad viz podkapitola 4.1 k zařazení některých ustanovení do obecné charakteristiky osob v právním smyslu.

<sup>640</sup> Srov. ust. § 1198 a podrobný výklad viz podkapitola 5.7.3.

<sup>641</sup> Velkou roli sehrála stanoviska KANCL.

na nabyvatele jednotky; k zjednodušení schvalování stanov společenství vlastníků, k němuž by postačovat souhlas prosté většiny vlastníků jednotek; k připuštění možnosti a stanovení podmínek za jakých by společenství vlastníků mohlo převzít dluhy (úvěry).

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.<sup>642</sup> Proto by zákonodárce neměl být hluchý vůči volání po změnách a odůvodněné návrhy by měl reflektovat (připravovaná novela občanského zákoníku s úpravou ustanovení o společenství vlastníků nepočítá<sup>643</sup>). 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.

---

<sup>642</sup> Viz statistické údaje v podkapitole 5.14.

<sup>643</sup> Sněmovní tisk 642. Dostupné z: [www.psp.cz](http://www.psp.cz). Citováno dne 8. 1. 2017.



## 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. *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. 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.
- 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 V. § 976-1399. Pracovní verze k 12/2016 - komentář k ust. § 1159*. Praha: Leges.
- 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.
- 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, s. 201.
- 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. *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 Einscheß 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.

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.
- 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*.

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.

LEYSER, J. The Ownership of Flats - A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, vol. 7.

LUBY, Š. Systém osobného vlastnictví bytov v socialistických krajinách. *Právník*, CIII, 1964.

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.

PŘÍKRYL, I. Inspiraci hledejme 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 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](http://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. 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., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších 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. 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 rejstřníků 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 Koncepci 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.

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 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 ze dne 13. 3. 2001, spis. zn. Pl. ÚS 51/2000.

Nález Ústavního soudu ze dne 4. 3. 2004, spis. zn. III. ÚS 495/02.

Nález Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2006, spis. zn. I. ÚS 182/05.

Nález Ústavního soudu 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.

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 31. 5. 2005, spis. zn. 32 Odo 1224/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, spis. zn. 31 Cdo 3177/

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2012, spis. zn. 29 Cdo 3399/2010.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 536/2008.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 2014, spis. zn: 29 Cdo 653/2012.

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.

Usnesení Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 2. 6. 2005, spis. zn. V ZB 32/05.

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](http://www.mmr.cz).

Návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011. Dostupné z: [obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz).

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná). Dostupná z [www.mmr.cz](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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 stanovy SVJ po účinnosti NOZ. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://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 NOZ. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://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](http://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 NOZ. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://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 NOZ. Dostupné z: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz).

Stanovisko MMR k formě stanov společenství vlastníků ze dne 15. 10. 2015. Dostupné z: [www.mmr.cz](http://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](http://www.mmr.cz).

Pracovní verze návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/20013 sb. ze dne 17. 8. 2014.

Zprávy o činnosti státního zastupitelství za rok 2015 ze dne 23. 6. 2016. Dostupné z: [www.nsz.cz](http://www.nsz.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](http://www.justice.cz) nebo [www.seitlova.cz](http://www.seitlova.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: 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) ownership system called “condominium” (in countries of the Commonwealth is called “commonhold”) and also on its contextualization to the concept of legal entities.<sup>644</sup> 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 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 to build which is considered as a property. In direct ownership the ownership

---

<sup>644</sup> The condominium system implies three categories: condominium with direct ownership, co-operative systems and limited company systems (excluded by our system of law).

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 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.<sup>645</sup> 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 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.

---

<sup>645</sup> 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.



As stated above flat ownership (unit 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 former<sup>646</sup> and current (valid)<sup>647</sup> 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

---

<sup>646</sup> 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.

<sup>647</sup> Act No. 80/2012 of the Collection of Laws, the Civil Code and related legislation.

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 ownership, as well as have a stable flat ownership system and a legal protection of it as they affect our satisfaction of housing needs.

## 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 právními osobami. V této souvislosti se často používá pojem "jiný vlastník" označující fyzickou nebo právní 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: vlastnictví bytu a vlastnictví domu (podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Tato práce je zaměřena na právní osobu spravující dům a pozemek, která je neoddělitelně spjata se systémem bytového vlastnictví nazývaného "condominium" (v zemích Commonwealthu nazývaného "commonhold"), a také na její zasazení do kontextu konceptu právnických osob.<sup>648</sup> 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 vlastnictví 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.

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 užitek 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

---

<sup>648</sup> Systém bytového vlastnictví 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).

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 vlastnictví 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.<sup>649</sup> 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 vlastnictví (vlastnictví jednotky) 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 spravovat dům a pozemek. Společenství vlastníků řeší záležitosti spojené se správou domu a také shromažďuje platby od všech vlastníků na chod, opravy a rekonstrukce budovy; 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.

---

<sup>649</sup> 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.

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 vlastnictví (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 vlastnictvím, stejně jako mít zajištěn stabilní systém bytového vlastnictví 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 vlastnictví	flat ownership, condominium, commonhold
bytové spoluvlastnictví	flat co-ownership
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	The 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