

## U s n e s e n í

Vrchní soud v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Koláře a soudců JUDr. Ladislava Bognára a JUDr. Táni Šimečkové v právní věci navrhovatele **Společenství pro dům Wolkerova 70/20, Olomouc – Nová Ulice**, se sídlem v Olomouci, Wolkerova 70/20, PSČ 779 00, IČ 27851974, o změnu zápisu společenství v rejstříku společenství vlastníků jednotek, o odvolání navrhovatele proti usnesení Krajského soudu v Ostravě, pobočky v Olomouci, ze dne 21. července 2015, č.j. S 10110/RD28/KSOS, Fj 40238/2015,

### t a k t o :

Odvolací řízení se **z a s t a v u j e .**

### O d ů v o d n ě n í :

Usnesením označeným v záhlaví Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci, prvním výrokem zastavil řízení o návrhu, podle něhož se Společenství pro dům Wolkerova 70/20, Olomouc – Nová Ulice (dále rovněž jen „Společenství“) domáhalo změny svého zápisu v rejstříku společenství vlastníků jednotek. Důvodem bylo, že návrh nebyl podepsán osobou, která je k tomu oprávněna, a tento nedostatek nebyl odstraněn ani přes výzvu soudu prvního stupně, protože předseda Společenství, který návrh podepsal, byl do své funkce zvolen v rozporu s ustanovením § 1205 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále rovněž jen „NOZ“), když platné stanovy neurčují, že statutárním orgánem Společenství je jeho předseda. Druhým výrokem pak bylo rozhodnuto o vrácení části zaplaceného soudního poplatku.

Společenství proti tomuto usnesení podalo odvolání, v němž soudu prvního stupně vytýkalo nesprávné právní posouzení věci. Požadavek soudu prvního stupně na předložení rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, které rozhodlo o změně stanov Společenství, ve formě notářského zápisu, totiž podle názoru odvolatele nemá oporu v zákoně, který tuto formu předepisuje pouze pro společenství vlastníků jednotek vzniklá po účinnosti NOZ v ustanovení § 1200 tohoto zákona. Pro společenství vzniklá před účinností NOZ, jako je právě Společenství, však zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví k bytům, určoval prostou písemnou formu, ledaže stanovy požadovaly formu přísnější. Podle názoru odvolatele nelze rozumně předpokládat, že by racionální zákonodárce měl v úmyslu ukládat povinnosti podle ustanovení § 1200 NOZ všem více, než padesáti tisícům společenství vlastníků jednotek vzniklých před účinností NOZ. Napadené rozhodnutí by proto mělo být zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Poté, co přezkoumal napadené rozhodnutí i průběh řízení, který jeho vydání předcházelo, dospěl odvolací soud k závěru, že je zde nedostatek podmínek (odvolacího) řízení, který ani přes výzvu soudu prvního stupně nebyl odstraněn.

Z obsahu spisu odvolací soud pro účely tohoto rozhodnutí zjistil, že návrhem doručeným soudu prvního stupně dne 29. května 2015 se Společenství domáhalo změny svého zápisu ve veřejném rejstříku, a to zejména osoby statutárního zástupce Společenství včetně označení jeho funkce a způsobu, jakým jedná za Společenství navenek. Návrh, k němuž nebyl připojen zápis ze shromáždění ze dne 2. listopadu 2014, a v němž Společenství odkazovalo na předchozí řízení vedené pod č.j. Fj 3930/2015, podepsal předseda Společenství Tomáš Zatloukal. Soud prvního stupně usnesením ze dne 1. června 2015, č.j. S 10110/RD20/KSOS, Fj 40238/2015, vyzval Společenství k předložení chybějících listin, a to zápisu ze schůze shromáždění, na nichž byla přijata změna stanov Společenství v části upravující statutární orgán Společenství a způsob jeho jednání sepsaný formou notářského zápisu, a poučil jej o následcích nesplnění výzvy v souladu s ustanovením § 43 odst. 2 o.s.ř. Společenství proti tomuto usnesení vydanému vyšší soudní úřednicí podalo námitky, v nichž argumentovalo obdobně, jako v odvolání, tedy že v případě společenství vlastníků jednotek vzniklých před účinností NOZ není forma notářského zápisu v těchto případech nutná, usnesení však bylo potvrzeno usnesením samosoudce ze dne 16. června 2015, č.j. S 10110/RD24/KSOS, Fj 40238/2015. Poté bylo vydáno napadené usnesení. Společenství proti usnesení podalo odvolání. Usnesením ze dne 31. července 2015, č.j. S 10110/RD32/KSOS, Fj 40238/2015, bylo Společenství vyzváno k předložení usnesení svého shromáždění, na němž byla přijata změna jeho stanov, ve formě notářského zápisu, a poučeno o možnosti zastavení odvolacího řízení v případě nesplnění výzvy, a k námitkám Společenství bylo toto usnesení potvrzeno samosoudcem usnesením ze dne 17. srpna 2015, č.j. S 10110/RD36/KSOS, Fj 40238/2015.

Z obsahu rejstříkového spisu Společenství je dále zřejmé, že Společenství podalo dne 21. ledna 2015 fakticky totožný návrh na změnu svého zápisu ve veřejném rejstříku, který byl projednáván v řízení F 3930/2015, a jehož přílohou bylo mj. úplné znění stanov Společenství a zápis ze shromáždění Společenství konaného dne 2. listopadu 2014, v jehož průběhu rezignoval na výkon své funkce pověřený vlastník Martin Rohel, a které schválilo změnu stanov Společenství, pokud jde o statutární orgán, tak, že nadále je statutárním orgánem společenství jeho předseda, a do funkce předsedy Společenství zvolilo Tomáše Zatloukala, přičemž tento zápis nemá podobu veřejné listiny (notářského zápisu). Z obsahu rejstříkového spisu je dále zřejmé, že podle stanov Společenství přijatých na první schůzi shromáždění Společenství konaného dne 15. května 2008, je statutárním orgánem Společenství pověřený vlastník, a že do této funkce byl zvolen Martin Rohel, přičemž stanovy neurčují délku volebního období statutárního orgánu, jak vyplývá z notářského zápisu sepsaného notářkou JUDr. Vlastou Hrnčířovou téhož dne pod č. NZ 98/2008.

Je skutečností, že pro společenství vlastníků jednotek vzniklá na základě zákona č. 72/1994 Sb. uvedený zákon neobsahoval ustanovení, že ke změnám zakladatelského jednání musí dojít ve formě veřejné listiny. Bylo to způsobeno specifickou situací, kdy na základě zákona č. 72/1994 Sb. docházelo ke vzniku společenství vlastníků jednotek přímo ze zákona, byly-li splněny zákonem stanovené podmínky, tedy bez ohledu na vůli vlastníků jednotek, kteří tato společenství tvořili. Situace se však zásadně změnila nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, podle něhož ke vzniku společenství vlastníků jednotek dochází „standardním způsobem“ upraveným v ustanovení § 1200 tohoto zákona, tedy tak, že společenství nevzniká ze zákona splněním zákonných podmínek, ale že k jeho vzniku dojde zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek po založení na základě rozhodnutí vlastníků jednotek o schválení stanov, a stanovy musí mít (s výjimkou uvedenou ve třetím odstavci tohoto ustanovení) formu veřejné listiny. Je pak nepředstavitelná existence „dvojkolejnosti“, tedy stavu, kdy jiný právní režim by platil pro společenství vlastníků jednotek vzniklá před účinností nového občanského zákoníku a jiný pro společenství vzniklá po účinnosti tohoto zákona. Situaci lze přirovnat ke stavu vzniklému po nabytí účinnosti zákona č. 142/1996 Sb., kterým byl změněn obchodní zákoník, kdy podle ustanovení § 63 uvedeného zákona právní úkony týkající se založení, vzniku, změny, zrušení nebo zániku společnosti musely mít nadále písemnou formu s úředně ověřenými podpisy a zákon stanovil, pro které úkony se vyžaduje forma notářského zápisu, a dále toto ustanovení určilo, že pokud stanoví zákon formu notářského zápisu pro právní úkon, kterým se zakládá společnost, vyžaduje se forma notářského zápisu i pro změny jeho obsahu. Důsledkem této novelizace bylo mj., že o rozhodnutí valné hromady společnosti s ručením omezeným, jímž bylo rozhodnuto o změně společenské smlouvy, bylo třeba pořídit notářský zápis, a to i v případě společností vzniklých před účinností tohoto zákona, u nichž pro právní jednání vedoucí k jejich založení zákon takovou formu nepředepisoval.

S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek konaného dne 2. listopadu 2014, jímž bylo rozhodnuto o změně stanov společenství tak, že nadále je statutárním orgánem společenství jeho předseda, a které nemělo formu notářského zápisu, je neplatné. Podepsal-li tedy za společenství návrh na změnu zápisu v obchodním rejstříku předseda společenství, který byl na základě změny stanov společenství do této funkce zvolen, byl návrh podepsán osobou, která za společenství nebyla oprávněna jednat. Z obsahu spisu je přitom zřejmé, že doba výkonu funkce Martina Rohela, který byl zvolen do funkce pověřeného vlastníka podle stanov společenství přijatých na prvním shromáždění společenství vlastníků jednotek konaném dne 15. května 2008, skončila uplynutím nejzazší možné lhůty uvedené v ustanovení § 9 odst. 11 z.č. 72/1994 Sb. nejpozději dne 15. května 2013, takže Martin Rohel (bez ohledu na svou rezignaci) k podání návrhu na změnu zápisu společenství ve veřejném rejstříku rovněž jako statutární zástupce společenství oprávněn není, a že jiná osoba do této funkce zvolena nebyla. Uvedený nedostatek bylo možno odstranit pouze tak, jak k tomu bylo společenství vyzváno, tedy předložením rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek konaného dne 2. listopadu 2014, ve formě notářského zápisu, a nebyla-li tato výzva splněna, soud prvního stupně zcela správně řízení zastavil. Tato situace se pak opakovala i v odvolacím řízení, kdy odvolání za společenství opět podepsala osoba, která k tomu nebyla oprávněna, a odvolací soud proto v souladu s ustanovením § 104 odst. 2 a § 211 o.s.ř. rozhodl, jak je ve výroku uvedeno.

Lze dodat, že odvolací soud nepřehlédl, že soud prvního stupně vyzval nesprávně společenství k odstranění vad návrhu a poučil jej o následcích nesplnění výzvy podle ustanovení § 43 odst. 2 o.s.ř. namísto správné výzvy formulované podle ustanovení § 104 o.s.ř. včetně poučení o následcích nesplnění výzvy. Toto pochybení však odvolací soud považuje za nepodstatné pro výsledek řízení, který je tak jako tak (tedy odmítne, či zamítne-li soud prvního stupně návrh) pro navrhovatele nepříznivý. Lze rovněž dodat, že o racionálnosti některých ustanovení NOZ lze vést diskusi, jak o tom svědčí legislativní záměr velké „technické“ novely tohoto zákona.

O nákladech řízení odvolací soud nerozhodoval, protože jde o řízení s jediným účastníkem.

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení **n e n í** dovolání přípustné (§ 238 odst. 1 písm. e/ o.s.ř.).

V Olomouci dne 22. září 2015

Za správnost vyhotovení:  
Jana Sedláčková

JUDr. Pavel Kolář v.r.  
předseda senátu