

# Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 20.05.2002, sp. zn. 7 Cmo 432/2001, ECLI:CZ:VSPH:2002:7.CMO.432.2001.1

**Číslo:** 69/2003

## **Právní věta:**

Vlastník jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není účastníkem řízení o zápis společnosti vlastníků jednotek do rejstříku společností vlastníků jednotek.

**Soud:** Vrchní soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 20.05.2002

**Spisová značka:** 7 Cmo 432/2001

**Číslo rozhodnutí:** 69

**Číslo sešitu:** 7-8

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Obchodní rejstřík, Řízení před soudem, Účastníci řízení

**Předpisy:** předpisu č. 72/1994Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Návrhem ze dne 15. 1. 2001 se společenství vlastníků jednotek domáhalo zápisu do obchodního rejstříku. M ě s t s k ý s o u d v Praze usnesením ze dne 5. 4. 2001 společenství do obchodního rejstříku zapsal, zamítl pouze část návrhu týkající se zápisu kontrolní komise (nešlo o skutečnost, jež by se do obchodního rejstříku dle zákona zapisovala).*

*Proti usnesení soudu prvního stupně podala odvolání obchodní společnost R., spol. s r. o., s tím, že podává coby vlastník jednotek v předmětné budově. Chyba soudu prvního stupně je odvolatelem spatřována v tom, že odvolatele resp. vlastníky sekce C budovy čp. 439 nikdo nepozval k účasti na shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 13. 12. 2000. Podstata věci je v tom, že podle jeho názoru sekce B a C budovy s původním čp. 439 tvoří jednu budovu, jeden celek, na čemž nic nemění více vchodů a dodatečně přidělené čp. 438. Předmětné společenství vzniklé ze zákona k 1. 7. 2000 zahrnuje všechny vlastníky jednotek a v rozporu s tím ustavující schůze vyloučila vlastníky sekce C jednoho objektu zapsaného v katastru nemovitostí, v důsledku čehož rozhodl chybně i rejstříkový soud. Odvolatel navrhl změnu usnesení soudu prvního stupně tak, aby byl návrh na zápis společenství zamítnut.*

*Svůj názor odvolatel precizoval, jakož i odvolání dokládal mnoha doklady v rámci několika podání. Samo společenství vyjádřilo s názory odvolatele nesouhlas, podle něj se nejedná o jednu budovu.*

*V r c h n í s o u d v P r a z e j a k o s o u d o d v o l a c í d o s p ě l k z á v ě r u, ž e o d v o l á n í b y l o p o d á n o n ě k ý m, k d o k n ě m u n e b y l o p r á v n ě n, a p r o t o j e o d m í t l.*

### **Z odůvodnění:**

Podle § 10 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novel, nestanoví-li řečený zákon jinak, platí pro rejstřík společenství vlastníků jednotek, jeho vedení a řízení ve věcech rejstříku obdobně ustanovení obchodního zákoníku a občanského soudního řádu vztahující se na obchodní rejstřík, jeho vedení a řízení ve věcech obchodního rejstříku. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 451/2001 Sb. (31. 12. 2001) zahájeno řízení o zápisu společenství do obchodního rejstříku, považuje se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona návrh na zápis společenství do obchodního rejstříku za návrh na zápis do rejstříku společenství podle zákona č. 451/2001 Sb. a v řízení se pokračuje podle řečeného zákona (čl. II odst. 5 zákona č. 451/2001 Sb.).

Podle § 218 odst. 1 písm. b) o. s. ř. odvolací soud odmítne odvolání, které bylo podáno někým, kdo k odvolání není oprávněn. Ve smyslu § 201 o. s. ř. je k odvolání oprávněn účastník řízení. V dané věci bylo tedy nutné zkoumat, zda vlastník jednotky (jednotek) podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novel je účastník řízení o zápisu společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek (před 31. 12. 2001 do obchodního rejstříku) a tím pádem, zda je osobou oprávněnou k podání odvolání proti usnesení rejstříkového soudu ohledně zápisu společenství vlastníků jednotek do předmětného rejstříku.

Společenství vlastníků jednotek je osobou povinně zapisovanou do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dříve obchodního rejstříku), přičemž návrh na zápis podává toto společenství coby právnická osoba. Společenství totiž vzniká okamžikem, kdy nastane zákonem předvídaná právní skutečnost – § 9 odst. 3 a 4 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novel a jeho zápis do příslušného rejstříku má tudíž toliko deklaratorní povahu. Z existence společenství plyne, že je způsobilé být samo o sobě osobou aktivně věcně legitimovanou k podání návrhu, ve smyslu § 200b odst. 1 a § 94 odst. 2 o. s. ř. a rovněž i § 200c odst. 1 o. s. ř. je společenství navrhovatelem a tudíž účastníkem řízení. Dalšími účastníky řízení jsou osoby zapisované do rejstříku v rámci zápisu podnikatele podle zvláštních předpisů. Tímto předpisem je ustanovení § 10 odst. 1 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novel, podle něhož se do rejstříku zapisují členové výboru nebo pověřený vlastník (před novelou provedenou zákonem č. 451/2001 Sb. byl okruh zapisovaných osob vyvozován z ustanovení § 28 odst. 1 písm. e/ obch. zák., šlo o statutární orgán, tedy opět o členy výboru nebo pověřeného vlastníka). Účastníkem rejstříkového řízení o zápis (tzv. prvozápis) společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dříve obchodního rejstříku) je v první řadě samo společenství vlastníků jednotek a dále pak osoby zapisované v rámci zápisu společenství – členové výboru společenství nebo pověřený vlastník. Členové výboru společenství nebo pověřený vlastník se zapisují do rejstříku z titulu funkce statutárního orgánu resp. členů kolektivního statutárního orgánu (u výboru), a nikoliv z titulu, že jsou vlastníky jednotky či jednotek. Vlastník jednotky či jednotek není účastníkem rejstříkového řízení zahájeného na návrh společenství vlastníků jednotek.

Odvolací soud dále zvažoval otázku, zda vlastník jednotky může nějakým způsobem, odlišným od účasti v rejstříkovém řízení, hájit svá práva. V této souvislosti je především nutné konstatovat, že současná právní úprava, byť několikrát novelizovaná, namnoze neodpovídá skutečným situacím, v některých otázkách zcela absentuje (například otázka přechodu či vypořádání majetku společenství při jeho zániku). Zákon, ač by to zcela jistě bylo vhodné (především z hlediska jistoty realizované přesnou a odpovídající lhůtou pro možnost napadnout rozhodnutí schůze shromáždění vlastníků žalobou), neobsahuje úpravu obdobnou úpravě společnosti s ručením omezeným či akciové společnosti týkající se neplatnosti usnesení valné hromady těchto společností, ba ani úpravu obdobnou úpravě u neplatnosti usnesení členské schůze či shromáždění delegátů družstev, včetně bytových, jež jsou svým účelem velmi blízká společenství vlastníků jednotek. To však neznamená

nemožnost hájit právo vlastníka jednotky, spíše naopak, znamená to nadměrně neomezenou možnost napadání usnesení schůze shromáždění vlastníků. Podle odvolacího soudu nic nebrání tomu, aby bylo usnesení resp. rozhodnutí schůze shromáždění vlastníků jednotek napadeno žalobou dle § 80 o. s. ř., tedy žalobou na určení, zda rozhodnutí schůze bylo či nebylo v souladu se zákonem, popřípadě stanovami společenství. I vlastníku jednotky je nutné poskytnout soudní ochranu a tudíž i právo domáhat se na soudu vyslovení závěru o tom, že usnesení schůze shromáždění vlastníků jednotek je celé či v některé části neplatné. Toto právo však vlastník jednotky nemůže uplatňovat v rámci rejstříkového řízení. To samozřejmě nezavazuje rejstříkový soud povinnosti usnesení schůze shromáždění vlastníků jednotek přezkoumat z hlediska jeho souladu s právními předpisy i stanovami společenství, přičemž přihlédne i k případnému sporu o platnost takového usnesení nebo k podnětu vlastníka jednotky.

Vlastník jednotek - společnost R., s. r. o., není v daném případě účastníkem rejstříkového řízení, neboť nebyl ani navrhovatelem zápisu společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku (nyní rejstříku společenství vlastníků jednotek) svojí povahou deklaratorního, a nebyl ani účastníkem řízení coby osoba zapisovaná v rámci zvláštních právních předpisů v rámci zápisu společenství vlastníků jednotek. Není tím pádem ani osobou oprávněnou k podání odvolání a odvolací soud proto jeho odvolání podle § 218 odst. 1 písm. b) o. s. ř. odmítl jako podané někým, kdo k němu není oprávněn.