

# Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26.10.2015, sp. zn. 7 Cmo 229/2015, ECLI:CZ:VSPH:2015:7.CMO.229.2015.1

**Číslo:** 23/2017

**Právní věta:** Ke změně stanov společenství vlastníků jednotek vzniklých před 1. 1. 2014 není třeba formy notářského zápisu.

**Soud:** Vrchní soud v Praze

**Datum rozhodnutí:** 26.10.2015

**Spisová značka:** 7 Cmo 229/2015

**Číslo rozhodnutí:** 23

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Usnesení

**Hesla:** Notářský zápis, Společenství vlastníků jednotek, Stanovy

**Předpisy:** § 1200 odst. 3 o. z.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Vrchní soud v Praze k odvolání navrhovatele zrušil ve výroku II. usnesení Městského soudu v Praze ze dne 20. 4. 2015, sp. zn. S 5461/RD33/MSPH, Fj 330437/2014, a věc mu vrátil v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. Návrhem došlým soudu dne 3. 11. 2014 se navrhovatel domáhal zápisu změn do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Součástí návrhu byl i návrh na zápis změny jeho názvu ze současné podoby „Společenství pro dům čp. 450, ulice M. – L.“ na nové znění „Společenství vlastníků M.“. K návrhu přiložil Stanovy SVJ, Zápis ze schůze shromáždění ze dne 30. 10. 2014 a Zápis ze schůze výboru ze dne 30. 10. 2014.

2. Městský soud v Praze rozhodl usnesením uvedeným v záhlaví tak, že návrhu vyhověl (výrok I.), pouze v části týkající se zápisu změny názvu navrhovatele návrh ve výroku II. zamítl. V odůvodnění uvedl, že usnesením ze dne 10. 11. 2014 navrhovatele vyzval, aby kromě jiného předložil soudu rozhodnutí o změně stanov ve formě notářského zápisu, a to ve lhůtě 15 dnů. Dne 30. 11. 2014 podal navrhovatel proti soudem uložené povinnosti doložit notářský zápis námítky. Usnesením ze dne 20. 2. 2015 soud rozhodl o odmítnutí námitek. Svě podání navrhovatel do dne rozhodnutí soudu nedoplnil a proto soud v návaznosti na ustanovení § 86 písm. e) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále jen „z. v. r.“), návrh v části změny názvu odmítl.

## II. Odvolání a vyjádření k němu

3. Navrhovatel se proti výroku II. usnesení soudu prvního stupně včas odvolal s odkazem na ust. § 205 odst. 2 písm. c) a g) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), neboť usnesení je stíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a spočívá na nesprávném právním posouzení. Uvedl, že k návrhu přiložil jako listinu dokládající údaje o zapisovaných skutečnostech znění stanov schválené schůzí shromáždění z 30. 10. 2014. Schůze shromáždění probíhala bez přítomnosti notáře, proto požadavku soudu prvního stupně na doložení notářského zápisu zaznamenávajícího průběh této schůze navrhovatel vyhovět nemohl. Nad to je navrhovatel přesvědčen o tom, že není nutnou podmínkou pro platnost změny stanov společenství vlastníků jednotek vzniklého před 1. 1. 2014, aby rozhodnutí o změně mělo formu veřejné listiny. Společenství vlastníků jednotek navrhovatele vzniklo ex lege v roce 2005 podle zákona 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Jeho stanovy ve znění do 30. 10. 2014 nevyžadují pro svou změnu formu notářského zápisu, podobně jako tuto formu nevyžadoval zákon o vlastnictví bytů. Pokud si stanovy společenství vlastníků jednotek založených před 1. 1. 2014 přísnější formu pro změnu explicitně nevymínily, je navrhovatel přesvědčen o tom, že není na místě pohlížet od 1. 1. 2014 na stávající stanovy optikou zvýšených nároků podle ustanovení § 1200 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále pouze „o. z.“). Taktéž Notářská komora ČR, kterou navrhovatel v této věci oslovil, zastává s navrhovatelem souladný názor, že u společenství vlastníků jednotek založených před účinností o. z. není pro změnu stanov obligatorní forma notářského zápisu. Navrhuje, aby odvolací soud napadené usnesení ve výroku II. změnil tak, že návrhu vyhoví a zapíše změnu názvu navrhovatele.

## III. Důvodnost odvolání

4. Vrchní soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadené usnesení soudu prvního stupně v rozsahu podaného odvolání a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

5. Podle ust. § 25 odst. 1 písm. a) z. v. r. se do veřejného rejstříku zapíše jméno a sídlo nebo adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, zapsané osoby.

6. Dle komentářové literatury “jméno a příjmení, resp. název jsou regulovány občanským zákoníkem (§ 77 a násl., resp. § 132 a násl. o. z.). Názvem je také firma “ (srov. HAVEL, M., ŠTENGLOVÁ, I., DĚDIČ, J., JINDŘICH, M. a kol.: Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2015, 45 s.).

7. Z předloženého spisu plyne, že se navrhovatel svým podáním domáhal zápisu změn do rejstříku společenství vlastníků jednotek včetně změny svého názvu. Usnesením ze dne 10. 11. 2014 č. j. S 5461/RD20/MSPH, Fj 330437/2014 (dále jen „výzva“) byl navrhovatel soudem prvního stupně vyzván, aby doložil také rozhodnutí o změně stanov ve formě notářského zápisu, neboť dle ust. § 1200 odst. 3 o. z. vyžadují stanovy společenství formu veřejné listiny a dle ust. § 564 o. z. vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Podáním ze dne 30. 11. 2014, které bylo soudu téhož dne doručeno, uplatnil navrhovatel námitku proti této výzvě s tvrzením, že společenství vlastníků jednotek navrhovatele vzniklo po roce 2005 dle zákona o vlastnictví bytů a jeho stanovy ve znění do 30. 10. 2014 nevyžadují pro svou změnu formu notářského zápisu, podobně jako ji nevyžadoval ani zákon o vlastnictví bytů. Usnesením ze dne 20. 2. 2015 č. j. S 5461/RD27/MSPH, Fj 330437/2014 soud výzvu potvrdil a v odůvodnění uvedl, že dle ust. § 3041 odst. 1 o. z. se právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem řídí jeho ustanoveními ode dne nabytí jeho účinnosti. Navrhovatel požadovanou

změnu stanov ve formě notářského zápisu soudu nepředložil, a proto soud vydal odvoláním napadené usnesení.

8. Nahlédnutím do sbírky listin vedené Městským soudem v Praze ve věci navrhovatele (dostupné taktéž na webových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz)) odvolací soud zjistil, že Stanovy navrhovatele ve znění ze dne 30. 10. 2014, schválené schůzí shromáždění dne 30. 10. 2014, nebyly soudu přeloženy ve formě notářského zápisu. Ze Stanov navrhovatele ze dne 15. 11. 2004 založených v rejstříkovém spise nevyplývá, že si navrhovatel stanovil pro jejich změnu formu notářského zápisu. Z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5461 ze dne 12. 10. 2015 bylo odvolacím soudem zjištěno, že navrhovatel vznikl dne 18. 8. 2004 a do rejstříku byl zapsán dne 15. 2. 2005. Ze Zápisu ze Shromáždění vlastníků navrhovatele ze dne 30. 10. 2014 bodu 4. plyne, že došlo k přijetí rozhodnutí o změně názvu navrhovatele ze současné podoby „Společenství pro dům čp. 450, ulice M. - L.“ na nové znění „Společenství vlastníků M.“ a dané shromáždění se konalo bez přítomnosti notáře.

9. K požadované formě provedené změny stanov navrhovatele jako společenství vlastníků jednotek vzniklého před 1. 1. 2014 odvolací soud uvádí, že část praxe rejstříkových soudů nesprávně vychází z doslovného jazykového výkladu ust. § 1200 odst. 3 o. z., podle nějž „stanovy vyžadují formu veřejné listiny; to neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě“. Za použití ust. § 564 o. z. je pak dovozováno, že i pro změnu stanov společenství vlastníků jednotek je nutná forma notářského zápisu. S takovýmto zjednodušujícím výkladem však nelze souhlasit. V první řadě je nutné odlišovat společenství vlastníků jednotek vzniklá přede dnem 1. 1. 2014, resp. vzniklá dle zák. č. 72/1994 Sb., když ve smyslu usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 554/2014 mohla takto vzniknout ještě i po 1. 1. 2014 (dále i jen „SVJ“), od společenství vlastníků jednotek vzniklých dle o. z. (dále i jen „SV“), tedy vzniklých po 1. 1. 2014 zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. SVJ vznikala přímo ze zákona (viz § 9 odst. 3, 4 zákona o vlastnictví bytů), přičemž stanovy byly přijímány až po tomto vzniku, resp. v případech, že stanovy přijaty nebyly, řídilo se SVJ tzv. vzorovými stanovami - vl. nař. č. 371/2004 Sb. (viz § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů), a dle části názorů teorie i praxe zřejmě se jimi coby vtaženými do svého právního režimu řídí dosud (jmenované vládní nařízení bylo zrušeno dle § 3080 bod 216 o. z.). Koncepce stanov byla taková, že nebyly zakladatelským dokumentem, nutným ke vzniku SVJ coby právnické osoby, leč „toliko“ vnitřním předpisem nutným pro fungování SVJ (mezi zakladatelské dokumenty ve smyslu založení do sbírky listin řazeny byly). Ke vzniku SVJ tak docházelo nezávisle na přijetí stanov a nezávisle na jeho zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek (ten měl jen deklaratorní charakter). Od 1. 1. 2014 se zásadně změnila koncepce založení a vzniku SV, právní režim založení a vzniku byl připodobněn většině právnických osob (družstva a další obchodní korporace, spolky, nadace, ústavy). Zákon od 1. 1. 2014 rozlišuje právní jednání vedoucí k založení SV. Založené SV následně vzniká výlučně zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Od 1. 1. 2014 může být SV založeno jedním ze tří základních způsobů (na něž ostatně právě ust. § 1200 odst. 3 o. z. reaguje). Prvním způsobem je učinění prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 o. z., přičemž ve smyslu § 1166 odst. 2 o. z. jsou v daných případech obligatorní náležitosti prohlášení i náležitosti stanov SV. Dalším způsobem je smlouva o výstavbě, ve smyslu § 1170 odst. 2 o. z. jsou v daných případech obligatorní náležitosti smlouvy též i náležitosti stanov SV. Až třetím způsobem v řadě je založení společenství vlastníků schválením stanov dle § 1200 odst. 1 o. z.. To přichází v úvahu jen tam, kde se neuplatní předchozí dva způsoby. Jak vyplývá ze samotného ust. § 1200 odst. 3 o. z., stanovy nevyžadují formu veřejné listiny, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, což je logické a systematické, protože ust. § 1170 odst. 3 o. z. stanoví speciálně pro smlouvu o výstavbě písemnou formu, písemná forma je dovozována též i pro prohlášení (§ 560, § 123 odst. 2 o. z.). Nikoli tedy všechna SV, ale jen ta, jež byla založena přijetím stanov dle § 1200 odst. 1 o. z., musí mít

stanovy ve formě notářského zápisu, pročez i jejich změnu pak musí mít ve smyslu § 564 o. z. formu notářského zápisu. Naopak stanovy SV, jež byla založena dle § 1166, resp. § 1170 o. z., nemusely mít formu notářského zápisu, pročez tuto formu nemusí mít ani změny takovýchto stanov. Tím spíše pak změny stanov SVJ - společenství vlastníků jednotek vzniklých nikoli dle o. z., resp. vzniklých dle zákona o vlastnictví bytů (pověšinou před 1. 1. 2014), pakliže nemusí mít formu notářského zápisu dle nich samotných coby jejich smluvní ujednání, ze zákona formu notářského zápisu mít nemusí. Jinak řečeno, SVJ, pakliže sama nezvolí pro změnu stanov formu notářského zápisu ať již proto, že jim to předepisují jejich vlastní přijaté stanovy, nebo proto, že je jejich vůlí učinit změnu stanov v takto kvalifikované formě, změnu stanov ve formě notářského zápisu podle zákona, tím spíše pak podle § 1200 odst. o. z., jež na ně vůbec nedopadá, mít nemusí.

10. Z uvedeného vyplývá, že navrhovatel nebyl povinen předkládat soudu za účelem provedení změny zápisu svého názvu změnu svých stanov ve formě notářského zápisu. Odvolací soud se tak neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně ohledně odmítnutí části podaného návrhu.

11. Soud prvního stupně, veden svým nesprávným právním názorem, návrh navrhovatele na zápis změny názvu do obchodního rejstříku odmítl a neposuzoval ho podle § 90 a násl. z. v. r. Napadené usnesení je tak v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Odvolací soud proto postupoval podle § 219a odst. 1 písm. b) o. s. ř., napadené usnesení ve výroku II. zrušil a podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátil věc soudu prvního stupně v tomto rozsahu k dalšímu řízení.