

Dotaz: Právní jednání SVJ ve věcech jednotek ve spoluvlastnictví jeho členů

Co se týká právního jednání společenství vlastníků jednotek (dále jen SV) ve věcech jednotek ve spoluvlastnictví členů společenství, je situace poměrně složitá.

Dosud se vycházelo z právní úpravy obsažené v § 19a občanského zákoníku, kde bylo uvedeno, že způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti může být omezena jen zákonem. V § 9 zák. č. 72/1994 Sb., byla omezena způsobilost SVJ tak, že se jedná o právnickou osobu způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, opravami a provozem společných částí domu, případně vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona. V § 9a odst. 1 písm. c) bylo uvedeno, že SV je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Pro úplnost bylo zapotřebí vycházet z § 3 zák. č. 72/1994 Sb., podle kterého se právní vztahy k jednotkám řídí ustanoveními občanského zákoníku, pokud tento zákon nestanoví jinak. V občanském zákoníku bylo podílové spoluvlastnictví upraveno v § 137 a násl., kdy v § 139 bylo obsaženo ustanovení o hospodaření se společnou věcí spoluvlastníků, podle kterého spoluvlastníci o hospodaření se společnou věcí rozhodují většinou, počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů. Ve vztahu k SVJ se vztahy mezi spoluvlastníky, práva a povinnosti vlastníků budov a jednotek řídily speciálním zákonem č. 72/1994 Sb. - kde byla úprava vymezena v § 3 tak, že právní vztahy k jednotkám se řídí občanským zákoníkem a právní vztahy ke společným částem domu se řídí bytovým zákonem.

Po zrušení zák. č. 72/1994 Sb. je právní úprava ohledně právního jednání SVJ ve vztahu k majetku jeho členů složitá. V zák. č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (NOZ) již není úprava uvedená v § 9a zák. č. 72/1994 Sb. přejata, v 1194 je společenství vlastníků definováno jako právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Dále se společenství vlastníků přímo zakazuje podnikat či se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. V § 1196 je k právnímu jednání výslovně uvedeno, že společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. V tomtéž ustanovení odst. 2 je dáno právo společenství zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování práv vzniklých vlastníkům jednotek vadou jednotky.

NOZ tedy omezuje právní jednání SVJ a zakazuje SVJ podnikat a přímo se podílet na podnikání jiné osoby a ohledně zastupování svých členů přímo zakládá právo členy zastupovat při uplatňování práv vzniklých vadou jednotek. Je tedy otázkou, zda se zákaz podnikání vztahuje i správu jednotek ve spoluvlastnictví jeho členů, když by taková správa mohla být pokládána za podnikání, neboť SVJ nemá v jednotce spoluvlastnický podíl a nejedná se tedy o správu vlastního majetku. Se správou jednotek mohou samozřejmě vznikat škody (nevymáhání pohledávek, pozdní pronájem, nevymáhání škody po nájemci apod.) za tyto škody ze správy cizího majetku by ručili členové SVJ dle velikosti podílů na společných částech. Rovněž vládní nařízení č. 366/2013 Sb., které upravuje bližší údaje náležitostí spojených s bytovým spoluvlastnictvím, nijak neupravuje.

Za této situace bude skutečně lepší zvolit si ve smyslu § 1134 NOZ správce společné věci, kterého volí spoluvlastníci jednotky mezi sebou. Tento správce má právní postavení příkazníka. V praxi to bude znamenat, že si spoluvlastníci za správce zvolí např. členy statutárního orgánu, který je bude ve věcech správy zastupovat jako dosud SVJ, ve spolupráci s operativním správcem (LBD Praha 3).