Výkladové stanovisko č. 5 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 1. 3. 2013

- k působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek

Dotčené ustanovení:

- § 1208 písm. g), bod 4. zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník* („NOZ“).

Stanovisko:

Ustanovení § 1208 písm. g), bod 4. NOZ nepodmiňuje zastavení jednotky jejím vlastníkem nutností získat souhlas shromáždění společenství vlastníků.

Odůvodnění:

Dle § 1208 písm. g), bodu 4. NOZ: *„Do působnosti shromáždění patří udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavním smlouvy souhlasil“.*

Z hlediska smyslu a systematického začlenění tohoto ustanovení je zřejmé, že upravuje právní jednání společenství vlastníků („společenství“), 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.

Z tohoto důvodu nelze ustanovení interpretovat tak, že tím, koho má omezovat, je vlastník jednotky – na něj vůbec nesměřuje. 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.

V neposlední řadě je třeba poukázat na fakt, 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. 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.).

Toto stanovisko bylo podrobeno odborné diskuzi a následně k němu dne 1. 3. 2013 vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Členové jmenováni do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.

evropský sociální fond v ČR
EVROPSKÁ UNIE
OPERAČNÍ PROGRAM LIDSKÉ ZDROJE A ZAMĚSTNANOST
MS ČR
PODPORUJEME VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.