

JUDr. Pavel Myslivec
advokát

S t a n o v i s k o

k upozornění JUDr. Marka Letochy, právníka SBD Praha, ze dne 18. ledna 2011

ad 1) **povinnost výboru podat návrh na zapsání výboru do obchodního rejstříku do 60 dnů**

z obchodního rejstříku pořízeného síti Internet dne 04.02.2011 vyplývá, že výbor Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714, IČ: 27075141 (dále také „SVJ Jablonecká“) byl řádně zapsán ve složení tří členů Ing. Josef Skála, Ing. Eva Přívratská a Tomáš Doležal, z čehož lze dovozovat, že byla dodržena zákonná 60ti denní lhůta. Pro úplnost se dodává, že tato lhůta je lhůtou pouze pořádkovou a její marné uplynutí neznamená zánik aktivní věcné legitimace návrh na zápis podat.

Ad 2) **ustanovení § 9 odst. 11 zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů** (dále také „Zákon“) – pokles členů výboru pod zákonem stanovenou hranici tří členů, zánik výboru.

Zákon stanoví minimálním počet členů výboru na tři osoby. Stanovy mohou určit odlišný počet ne však nižší než tři osoby, což by mělo být určeno jednoznačně konkrétní číslovkou. Zákon stanovuje kogentně maximální délku funkčního období **výboru** na pět let. Současně je zákonem připuštěno, aby stanovy určily funkční období kratší.

Pokud tedy Zákon uvádí, že funkční období výboru je pětileté nelze to chápat jinak, než tak, že toto období je dané **pro výbor jako celek**. Co se týče počítání doby, po kterou trvá funkční období, je nutno vycházet z časového údaje, **kdy byl tento orgán v souladu se Stanovami a Zákonem zvolen**.

Jestliže tedy po volbě **výboru** dojde z zániku členství jakýmkoliv způsobem a je provedena dodatečná volba, bude se již jednat **pouze o doplňující volbu** do již existujícího výboru s již dříve danou dobou funkčního období, jako celku. Nově zvolení členové výboru pak budou ve funkci dobu kratší rovnající se době od jejich zvolení do doby ukončení funkčního období výboru určeného Zákonem nebo Stanovami. Může dokonce nastat situace, že v průběhu funkčního období se postupně vystřídají nebo vymění všichni členové výboru.

Odlišná by byla situace samozřejmě tehdy, když zanikne funkce všech členů výboru zároveň, resp. výbor nebude mít ani jednoho člena, pak výbor přestane existovat a je proto nutné provést zcela novou volbu výboru.

120 00 Praha 2, Fügnerovo nám. 3
tel: 224 498 333
fax: 224 498 389
e-mail: Q.Myslivec@quick.cz

osvědčení ČAK č. 2667
IČ: 66233631
DIČ : CZ490209007
č.ú. 65008329/0800

Podle dostupných informací má původně tříčlenný výbor SVJ Jablonecká po odstoupení dvou členů, pouze jednoho člena, a to předsedu Ing. Josefa Skálu. K tomu je třeba dodat, že tohoto člena výboru nikdo funkce nezbavil a ani jiným kvalifikovaným způsobem jeho členství ve výboru nezaniklo.

Vzhledem k výše uvedenému nesdílím výklad ustanovení § 9 odst. 11 Zákona a související právní názor JUDr. Marka Letochy ze dne 18.01.2011 o zániku výboru SVJ Jablonecká.

Mám za to, že výbor SVJ Jablonecká i nadále existuje, byť jednočlenný, a že tento statutární orgán nezanikl.

Pro úplnost se dodává, že mému výše uvedenému názoru přisvědčuje i dikce ustanovení čl. II odst. 12, z něhož vyplývá, že s uvedenou situací stanovy počítají a pro případ poklesu členů výboru pod minimální hranici má být provedena nová (správněji doplňující) **volba za člena výboru** ve lhůtě 60 dnů od zániku funkce..

Ad 3) **včasné svolání shromáždění vlastníků SVJ Jablonecká na 27.01.2011**

S přihlédnutím ke shora uvedenému bylo shromáždění svoláno řádně včas a v této souvislosti se nezabývám ani otázkou časového momentu zániku funkce Ing. Přívratské.

Ad 4) **podle čl. 9 odst. 10 Zákona plní nyní funkci orgánů SVJ Jablonecká SBD Praha**

Věta druhá citovaného ustanovení systematicky spíše patří do ustanovení § 9 odst. 9 Zákona, jako specifikum ve vztahu k obecnému pro případ družstev uvedených v § 24 odst. 1,2 Zákona. Vzhledem k výše uvedenému názoru pod bodem 3) je zřejmé, že toto ustanovení nelze ve prospěch SBD Praha aplikovat, mimo jiné proto, že výbor SVJ Jablonecká byl řádně **zvolen**, existuje, byť v modifikované podobě, a zejména nezanikl. Obdobně čl. IV odst. 1, věta první Stanov.

Ad 5) **tzv. volba nového výboru a otázka právních úkonů jménem SVJ Jablonecká**

a) opět vzhledem k výše uvedenému se neztotožňuji s názorem JUDr. Marka Lenochy ohledně tzv. nové volby výboru SVJ Jablonecká. V daném případě se **jedná o doplňující volbu dvou členů výboru**, a to je zapotřebí na pozvánkách (programu) k příští schůzi shromáždění vyspecifikovat.

b) pokud jde o platnost právních úkonů statutárního orgánu, v daném případě SVJ Jablonecká nezbývá než připomenout zákonné ustanovení § 9 odst. 13, věta třetí Zákona, kde je **kogentně** stanoveno, že při právních úkonech zavazujících společenství, že „*Jde-li o písemný právní úkon musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru.*“ Tomu konvenuje i ustanovení čl. IV odst. 3 Stanov. Písemný právní úkon je takový právní úkon, u něhož je písemná forma vyžadována zákonem nebo dohodou smluvních stran. Vzhledem ke shora uváděné situaci je činnost jednočlenného výboru do značné míry limitována a nedostatek podpisu druhého člena výboru by způsoboval neplatnost takovýchto právních úkonů.

V této souvislosti nezbyvá než upozornit na problém týkající se svolávání shromáždění, protože o svolání shromáždění musí být členové SVJ Jablonecká **písemně** vyrozuměni nejméně 15 dnů předem (čl. III odst. 5 stanov). V případě, že toto vyrozumění bude považováno za právní úkon přicházející do úvahy dvě varianty.

Prvá varianta by byla, že **pozdávka na shromáždění bude podepsána toliko předsedou výboru**, což se doposud dělo a nemám informace, že by toto bylo rozporováno. Nelze však vyloučit, že některý z vlastníků by mohl toto "vyrozumění" napadnout s tím, že shromáždění vlastníků nebylo řádně svoláno tudíž jsou všechna jeho rozhodnutí, včetně doplňující volby členů výboru neplatná, a mohl by se žalobou domáhat soudní ochrany. Jak by soud v této věci rozhodl je těžké odhadnout, spíše se přikláním k názoru, že žaloba na neplatnost usnesení shromáždění by byla zamítnuta. Přitom analogicky vycházím z ustanovení § 131 odst. 3 obchodního zákoníku, které hovoří o tom, kdy soud neplatnost usnesení nevysloví.

Druhá varianta, minimálně značně technicky náročná a komplikovaná, spočívá ve využití ustanovení čl. III odst. 3 Stanov SVJ Jablonecká s tím, že by výbor z podnětu čtvrtiny vlastníků odmítl svolat shromáždění a **toto by bylo svoláno vlastníky jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů** a pak by následoval režim shromáždění vlastníků uvedený ve Stanovách.

V Praze dne 14. února 2011

JUDr. Pavel Myslivec
advokát