

Výklad k § 1185 OZ – zmocnění společného zástupce spoluvlastníků jednotky

Viz. Usnesení NS ze dne 11.03.2020 26 Cdo 1859/2019-169

Úvodem zdůrazňuji, že je nutné rozlišovat mezi oprávněním vlastníka jednotky nechat se zastoupit na shromáždění jinou osobou odlišnou od vlastníka jednotky a povinností spoluvlastníků jednotky (manželů majících jednotku ve společném jmění) zmocnit mezi sebou společného zástupce, který vykonává jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.

Podle závazného ustanovení § 1185 odst. 2 o. z., je-li jednotka ve spoluvlastnictví dvou či více osob nebo ve společném jmění manželů, jsou spoluvlastníci (manželé) povinni zvolit si jednoho společného zástupce, který za ně bude jednat se společenstvím vlastníků (správcem domu).

Z tohoto ustanovení nevyplývá, že by plná moc pro společného zástupce musela být písemná a tento požadavek nelze dovodit ani z ustanovení § 560 o. z., podle něhož je vyžadována písemná forma pouze pro právní jednání, kterým se zřizuje, převádí, mění nebo ruší vlastnické právo k nemovité věci. **Není však vyloučeno, aby požadavek písemné plné moci pro společného zástupce byl upraven ve stanovách.**

Nebudou-li stanovy vyžadovat, aby společný zástupce předložil písemné zmocnění, může o svém oprávnění jednat za ostatní spoluvlastníky (druhého manžela) informovat společenství vlastníků ústně, nejčastěji při zjišťování prezence. I když výslovně neprohlásí, že zastupuje také ostatní spoluvlastníky (druhého manžela), může jeho zástupčí oprávnění podle okolností vyplývat i ze skutečnosti, že se jako jediný spoluvlastník (jeden z manželů) dostaví na shromáždění a jiný spoluvlastník (druhý manžel) nedá před zahájením shromáždění relevantním způsobem najevo své námitky, a konkludentně tak vyjádří souhlas s tím, aby ho přítomný spoluvlastník (manžel) zastupoval.

Jde-li o jednotku, která je ve společném jmění manželů, spravují ji oba manželé nebo jeden z nich podle dohody (viz. § 713 odst. 1 o. z.), přičemž právní úprava rozlišuje jednání v běžných a neběžných záležitostech – **v běžných záležitostech může jednat každý z manželů,** v neběžných záležitostech musí jednat oba manželé společně (viz. § 714 odst. 1 o. z.).

Při hlasování na shromáždění vlastníků se téměř vždy jedná se o obvyklé a pravidelné jednání spojené s vlastnictvím jednotky v režimu bytového spoluvlastnictví a s tím souvisejícím členstvím ve společenství vlastníků. Lze jej proto zpravidla podřadit pod pojem běžné záležitosti týkající se společného jmění, v níž může jednat každý z manželů.

Z výše uvedeného vyplývá, že písemné zmocnění zástupce spoluvlastníků/manželů není třeba, pokud stanovy toto výslovně nevyžadují.

V Brně dne 02.12.2024

Mgr. Alena Zavřelová
Oddělení organizačně právní a metodické