

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany



Vrchní soud v Praze
Nám. Hrdinů 1300
140 00 Praha 4 – Pankrác

prostřednictvím

Městského soudu v Praze
pracoviště Slezská
Slezská 9
120 00 Praha 2



doručeno elektronicky

VAŠE ZNAČKA
Fj 330437/2014

NAŠE ZNAČKA
MXO-15-009

MÍSTO A DATUM
Praha, 9. května 2015

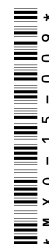
Navrhovatel

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany,
se sídlem Praha 9 – Letňany, Místecká 450, PSČ: 199 00
IČ: **272 13 498,**

jednající

Mgr. Martinem Drtinou, *předsedou výboru společenství,*
se sídlem Praha 9 – Letňany, Místecká 450, PSČ: 199 00

**Odvolání do usnesení Městského soudu v Praze
ze dne 20. dubna 2015, č.j. S 5461/RD33/MSPH;
Fj 330437/2014**



- Bez příloh
- jednou

I.

- 1.1 Usnesením ze dne 20. 4. 2015, č.j. S 5461/RD33/MSPH; Fj 330437/2014, navrhovatel doručeným dne 24. 4. 2015 (dále jen „napadené rozhodnutí“), Městský soud v Praze rozhodl o návrhu na zápis změn do rejstříku SVJ tak, že ve výroku I. vyhověl návrhu na výmaz a zápis změn v souvislosti s volbou nového statutárního orgánu, a výrokem II. odmítl návrh v části zápisu změny názvu navrhovatele.
- 1.2 Do výroku II. tohoto usnesení podává navrhovatel toto včasné a přípustné

odvolání

z odvolacích důvodů podle § 205 odst. 2 písm. **c)** a **g)** o.s.ř., které dále zevrubně odůvodňuje.

II.

- 2.1 Návrhem učiněným na elektronickém formuláři s přiděleným kódem HH9W-AW7-4D8RH, ze dne 3. 11. 2014, se navrhovatel vůči rejstříkovému soudu domáhal zápisu změn v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce číslo 5461, a to mimo jiné i změny názvu z „Společenství pro dům čp.450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany“ na „Společenství vlastníků Místecká 450“.
- 2.2 K tomuto návrhu navrhovatel přiložil:
 - (i) stanovy SVJ schválené schůzí shromáždění ze dne 30.10.2014,
 - (ii) zápis z této schůze shromáždění a
 - (iii) zápis z následně konané schůze výboru SVJ konané též den.
- 2.3 Rejstříkový soud usnesením ze dne 10. 11. 2014, č.j. S 5461/RD20/MSPH, navrhovateli doručeným dne 25. 11. 2014, navrhovatele vyzval ve lhůtě do 15 dnů od doručení k (i) zaplacení soudního poplatku ve výši 2.000,- Kč, (ii) doložení čestných prohlášení nově zvolených členů výboru, (iii) doložení rozhodnutí o změně stanov ve formě notářského zápisu a (iv) doložení originálů nebo úředně ověřených kopií zápisů ze shromáždění vlastníků jednotek a ze schůze výboru (obojí z 30. 10. 2014).
- 2.4 Navrhovatel výzvě v rozsahu bodů (i), (ii) a (iv) vyhověl; proti části (iii) uplatnil dne 30. 11. 2014 včasnou a přípustnou námitku podle ust. § 9 odst. 2 zák. č. 121/2008 Sb. V námitce argumentačně rozvedl, proč je přesvědčen o tom, že změna stanov nevyžaduje formu veřejné listiny (notářského zápisu). Svůj závěr přitom opřel o ust. § 3028 odst. 1,2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“).
- 2.5 Rejstříkový soud byl následně podle názoru navrhovatele ve vyřizování námitky nečinný, proto tento uplatnil dne 6. února 2015, přípisem zn. MXO-15-004, stížnost na průtahy v řízení podle § 170 et seq. zák. č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, v platném znění. Na tuto stížnost dosud navrhovatel nedostal od předsedy městského soudu odpověď, nicméně zanedlouho poté rejstříkový soud vydal usnesení ze dne 20. února 2015, č.j.

S 5461/RD27/MSPH, navrhovateli doručené dne 17. 3. 2015, kterým rozhodnutí vyššího soudního úředníka potvrdil. Toto rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť se nijak nevypořádává s konkrétními námitkami navrhovatele, a omezuje se pouze na konstatování, že „[p]ředseda senátu dospěl k závěru, že podané námitky nejsou důvodné, neboť se zcela ztotožňuje s výzvou vydanou vyšším soudním úředníkem, jelikož dle ust. § 3041 odst. 1 věta první zák. č. 89/2012 Sb. právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.“

- 2.6 Navrhovatel očekával, že bezodkladně po nabytí právní moci tohoto usnesení rejstříkový soud o původním návrhu rozhodne. Nestalo se tak, proto dne 21. dubna 2015 navrhovatel uplatnil stížnost na opakované průtahy v řízení.
- 2.7 Následně bylo dne 24. dubna 2015 navrhovateli doručeno napadené rozhodnutí, které je předmětem tohoto odvolání.

K důkazu:

- obsahem spisu

III.

- 3.1 Rejstříkový soud v odůvodnění napadeného rozhodnutí opírá svůj závěr o odmítnutí návrhu v části změny názvu navrhovatele o ust. § 86 písm. e) zák. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, podle něhož soud usnesením návrh odmítne, jestliže k návrhu nebyly připojeny listiny, jimiž mají být podle tohoto nebo jiného zákona doloženy údaje o zapisovaných skutečnostech.
- 3.2 K návrhu však navrhovatel přiložil znění stanov schválené schůzí shromáždění z 30. 10. 2014. Není tedy pravdou, že by listina dokládající údaje o zapisovaných skutečnostech nebyla k návrhu připojena.
- 3.3 Požadavku, aby tato listina byla předložena ve formě notářského zápisu, objektivně navrhovatel vyhovět nemohl, neboť schůze shromáždění probíhala bez přítomnosti notáře, který by takový zápis mohl vyhotovit. Navrhovatel však je přesvědčen o tom, že není nutnou podmínkou pro platnost změny stanov SVJ vzniklého před 1.1.2014, aby rozhodnutí o změně mělo formu veřejné listiny.
- 3.4 **SVJ navrhovatele vzniklo v roce 2005 ex lege, podle zák. č. 72/1994 Sb. Jeho stanov vy ve znění do 30.10.2014 nevyžadují pro změnu stanov formu notářského zápisu (veřejné listiny), podobně jako tuto formu nevyžadoval ani zák. č. 72/1994 Sb.**
- 3.5 Původní stanov u SVJ založených před 1.1.2014 zůstávají v platnosti v rozsahu, ve kterém neodporují donucujícím ustanovením NOZ (§ 3041 odst. 2). Pokud si původní stanov u SVJ založených před 1.1.2014 přísnější formu pro změnu explicitě nevymínily, je navrhovatel přesvědčen o tom, že není na místě pohlížet od 1.1.2014 na stávající stanov SVJ optikou zvýšených nároků podle ust. § 1200 odst. 3 NOZ, které předurčuje, že „[s]tanovy vyžadují formu veřejné listiny“ s výjimkou založení SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě, ale že je třeba posuzovat tento zakladatelský dokument ve smyslu přechodného

ustanovení § 3028 odst. 2 a 3¹, když současně tato interpretace není v rozporu s ust. § 3041 odst. 1 NOZ², na něž se soud v usnesení o námitce bez bližšího zdůvodnění odkázal. Právní povahu právnické osoby nelze zaměňovat s pravidly jejího fungování upravenými stanovami, na něž dopadá původní právní úprava podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

- 3.6 Navrhovatel připouští, že právní úprava dle nového občanského zákoníku je mimořádně nešťastná. Vezmeme-li totiž v úvahu úmysl zákonodárce, který rozdělil nároky na formu stanov SVJ podle způsobu vzniku (prostá forma v případě vzniku SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě a proti tomu forma veřejné listiny ve všech ostatních případech), pak argumentem *e ratione legis* je nutné dojít k závěru, že jistě nebylo jeho zámyslem dosáhnout navždy dvojkolejnosti, aby SVJ, která vznikla začleněním stanov do smlouvy o výstavbě, mohla zakladatelské dokumenty měnit bez přítomnosti notáře, zatímco ostatní SVJ pouze s notářskou asistencí. Taktéž Notářská komora ČR, kterou v této věci navrhovatel oslovil, zastává s navrhovatelem souladný názor, že u SVJ založených před účinností NOZ není pro změnu stanov forma notářského zápisu obligatorní.
- 3.7 Nadto navrhovatel poukazuje na skutečnost, že ve výroku I. rejstříkový soud v y h o v ě l návrhu v části týkající se změny předmětu činnosti (vymazávané: správa domu; nově zapisované: správa domu čp. 450, v ulici Místecká, stojícího na pozemku parc. čísla 672/26 a parc. č. 672/100, na katastrálním území Letňany, obec Praha), tedy přesně ve stejném znění, jak je upraveno navrhovatelem přiloženými stanovami. **Jestliže tyto stanovy svým obsahem a formou byly způsobilé vyvolat změnu v zapisovaném předmětu činnosti právnické osoby** (tak, aby byl v souladu s právní úpravou dle NOZ), **potom je zcela nelogické, aby k nim rejstříkový soud nepřihlížel co do účinků změny názvu právnické osoby** (opět jde jen o přizpůsobení se NOZ).
- 3.8 Z uvedeného plyne, že není správná ta aplikace ust. § 564 NOZ, kdy rejstříkový soud i u stanov SVJ z doby před 1.1.2014 požaduje pro platnost této změny, aby projev vůle byl učiněn ve formě veřejné listiny, ačkoliv to zákon (72/1994 Sb.) ani stanovy samotné nevyžadují.

K d ů k a z u :

- Stanovy SVJ z 30.10.2014,

¹ 89/2012 Sb. § 3028:

(2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; ***jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.***

(3) Není-li dále stanoveno jinak, ***řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.*** To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

² 89/2012 Sb. § 3041

„Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti.“

- dřívější stanovy SVJ z 25.6.2013 (založené ve sbírce listin: S 5461/SL14/MSPH),
- obsahem spisu

IV.

4.1 Jak doloženo výše, napadené rozhodnutí je stíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a spočívá na nesprávném právním posouzení věci, pročež navrhovatel odvolacímu soudu navrhuje, aby ve věci rozhodl takto:

1. Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 20. dubna 2015, č.j. S 5461/RD33/MSPH se ve výroku II. mění tak, že nově zní:

„V rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu S, vložce číslo 5461

s e v y m a z á v á

Název

Společenství pro dům čp.450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany;

s e z a p i s u j e

Název

Společenství vlastníků Místecká 450

Den zápisu změny: Dnem nabytí právní moci.“

*

*

*

Společenství pro dům čp.450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany