

## Hlasování manželů na shromáždění ve společenství vlastníků jednotek

Jak je to s hlasováním manželů na shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), kteří mají svůj vlastnický byt ve společném jmění manželů? Je zde zapotřebí disponovat s plnou mocí, či nikoliv? Mimo to, jaká je váha hlasu přítomného z manželů na tomto shromáždění? Bude se váha hlasu nějak půlit? Tak na tyto otázky se zde pokusím ve stručnosti odpovědět. Především je důležité vědět, že hlasování na SVJ upravují stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „stanovy společenství“) které jsou závazné pro všechny členy SVJ. Pokud stanovy společenství vyžadují u manželů písemnou plnou moc pro zastupování na SVJ, tak platí, že k udělení písemné plné moci by mělo dojít. Písemná plná moc se tak ukládá u statutárního orgánu SVJ. Někdy ovšem stanovy společenství písemnou plnou moc mezi manžely přímo nevyžadují a potřebné zmocnění vyplývá přímo z chování manželů. Jedná se například o situace, kdy při účasti na shromáždění SVJ pouze jednoho z manželů se má za to, že ten druhý se zastoupením souhlasí. Někdy může být souhlas druhého manžela vyjádřen pouze ústním sdělením statutárnímu orgánu SVJ. Tudíž klíčové je zde to, co je upraveno ve stanovách společenství. V případě účasti obou manželů na zasedání SVJ by se měli manželé předem vyjádřit, který z nich zde bude hlasovat. Manželé, kteří mají byt ve společném jmění manželů, mají vždy společný a nedělitelný hlas. Tento hlas je určen ve výši spoluvlastnického podílu na společných částech domu, což znamená, že při účasti jednoho z manželů na shromáždění SVJ se váha hlasu započítává v plné výši, a to za bytovou jednotku.

Co se týče zastupování manželů na SVJ je důležité také říci, že bytová jednotka nemusí být vždy ve společném jmění manželů. Manželé si totiž mohou před uzavřením manželství (nebo v průběhu něj) upravit odlišný manželský majetkový režim. Mám zde na mysli smluvní manželský majetkový režim (dále jen „smluvní režim“), který musí být vždy upraven formou veřejné listiny. S tímto smluvním režimem se setkáváme čím dál častěji díky rekonstrukci občanského zákona v roce 2012, který nabízí různé možnosti úpravy manželského majetkového práva. Při smluvním režimu může nastat situace, že bytová jednotka je ve vlastnictví buď pouze jednoho z manželů, nebo v podílovém spoluvlastnictví obou dvou. V těchto případech plná moc (popř. zmocnění manžela jako podílového spoluvlastníka bytové jednotky) musí být vždy. Tudíž shrneme-li výše uvedené, tak je vždy nutné zjistit v jakém manželském majetkovém režimu se bytová jednotka nachází a dále, co konkrétně je k plné moci a k zastupování manželů (v rámci spoluvlastnictví bytové jednotky) ve stanovách společenství skutečně uvedeno. Výše uvedenou problematikou se mimo jiné zabýval také Nejvyšší soud pod sp. zn. 26 Cdo 1859/2019 ze dne 11. 3. 2020, což je možné dohledat na stránkách soudu [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) .