

K NOZ § 1169:

§ 1169 [ZMĚNA PROHLÁŠENÍ]

(1)

Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.

(2)

Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

Komentáře

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

Důvodová zpráva k § 1169

0 1 0

12/11/2013 / Pavla Krejčí

Věcná práva třetích osob

0 0 0

12/11/2013 / Pavla Krejčí

Kolize s § 1208

6 0 0

28/03/2015 / Pavol Belica

Změna využití jednotky

0 0 0

KOLIZE S § 1208

12/11/2013 / Pavla Krejčí

Poměrně jednoznačné je využití komentovaného ustanovení v těch případech, kdy nevzniklo společenství vlastníků. Ovšem, v domech, kde společenství vlastníků vzniklo, je třeba komentované ustanovení vnímat v souvislosti s § 1208 písm. b) a f) NOZ, kdy je fakticky také shromáždění svěřováno do kompetence rozhodnout o změně prohlášení. S touto duplicitou si výkladově nevím moc rady. Přiklání se však k názoru, že se jedná o paralelní možnost, jak prohlášení měnit.

Diskuze

[1] MARTIN PROKEŠ / 15. 11. 2013 / RE: KOLIZE S § 1208

K diskusi: § 1169/1 NOZ se aplikuje vždy. Změnu je možno provést: a) pokud neexistuje SVJ způsobem dle § 1169/2 NOZ, b) pokud SVJ existuje pak dle § 1208 (dle § 1205 NOZ jde o výlučnou působnost shromáždění).

Reagovali: [2] 0 0

[2] PAVLA KREJČÍ / 15. 11. 2013 / REAKCE NA: [1] / RE: KOLIZE S § 1208

Pokud tedy budete měnit prohlášení dle § 1208, tak nebudete potřebovat předchozí dohodu vlastníků dotčených jednotek? To si myslím, že takový výklad není možný. Jednalo by o nepřiměřený zásah do vlastnického práva. Dle současné právní úpravy na to existovala judikatura NS, že bez souhlasu vlastníků dotčených jednotek nelze prohlášení ve vztahu k jejich jednotkám měnit.

Navíc § 1205 mluví o výlučné pravomoci shromáždění ve vztahu k ostatním orgánům společenství. Za orgán nemohu označit jednotlivé vlastníky.

Změny obsahu prohlášení mohou nastat i na základě:

- odstranění vad prohlášení dle § 1168 NOZ
- dohodou o změně prohlášení ve vztahu k podílům na společných částech dle § 1162 odst. 2 NOZ a popřípadě rozhodnutím soudu o změně prohlášení ve vztahu k podílům na společných částech dle téhož ustanovení
- smlouvou o výstavbě dle § 1163 a § 1170 NOZ
- rozhodnutím soudu při oddělení spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění dle § 1165 NOZ

U těchto změn prohlášení souhlas osob, jimž svědčí věcná práva k jednotkám výslovně vyžadován není. I k těmto změnám tedy bude souhlas těchto dotčených osob vyžadován? Musím říci, že tato úprava se mi zdá tedy poněkud nelogická a v praxi to bude mít velké negativní dopady. Dosud s tím byl velký problém a mám pocit, že místo toho, aby se proces zjednodušil, tak se to ještě zhoršilo.

Reagovali: [3] 0 0

[3] MARTIN PROKEŠ / 15. 11. 2013 / REAKCE NA: [2] / RE: KOLIZE S § 1208

To máte asi pravdu (leďa, že bychom řekli, že případnému zásahu může dotčený čelit přes § 1209 NOZ?). Tudy cesta nepovede.

Druhý pokus: § 1169/1 NOZ se aplikuje vždy. Změnu je možno provést: a) pokud neexistuje SVJ dohodou dle § 1169/2 NOZ, b) pokud SVJ existuje uzavřením dohody dotčených dle 1169/2 NOZ (1. krok), na jejímž základě teprve shromáždění může dle § 1208 NOZ rozhodnout o změně prohlášení (2. krok). V případě, že změnou budou dotčeni všichni, bude 2. krok zbytečně zatěžující formalita.

Reagovali: [4] 0 0

[4] LENKA ČAPKOVÁ / 27. 11. 2013 / REAKCE NA: [3] / RE: KOLIZE S § 1208

Na školení o bytovém spoluvlastnictví přednášející říkal, že toto je jeden z příkladu rozporů, nicméně poukázal, že existuje „výklad“ rozporu prof. Eliášem – uveřejněno na webu ČAK pod <http://www.bulletin-advokacie.cz/...ejich-vykklad> (V. odst.1). Je tam uvedeno, že § 1169 se neaplikuje, když vzniklo společenství vlastníků.

Reagovali: [5] Lake Lake 0 0

[5] LAKE LAKE / 8. 2. 2014 / REAKCE NA: [4] / RE: KOLIZE S § 1208

Domnívám se, že souběh ustanovení § 1169 a § 1208 nečiní žádné výkladové potíže. Ustanovení § 1169 stanoví způsob, jakým může Prohlášení být změněno; vzhledem k tomu, že změna zpravidla zasahuje do samé podstaty vlastnictví, není nijak překvapující, že se změnou musí napřed vyjádřit souhlas **všichni dotčení vlastníci jednotek** a teprve pak může být o změně většinově hlasováno. K tomu viz článek 11 LZPS.
Ustanovení § 1208 se týká pouze tohoto většinového hlasování, nikoliv právního jednání, které tomuto hlasování musí předcházet (písemná dohoda dotčených vlastníků). Je nepochybné, že shromáždění (tvořené podle § 1206 všemi vlastníky jednotek), může o změně podle § 1169 platně rozhodnout teprve po splnění podmínek tam uvedených, to jest (a) s případným předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva, a (b) existuje-li dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě.

Reagovali: [6] 3 0

[6] MARTIN VOLEJNÍK / 28. 3. 2018 / REAKCE NA: [5] LAKE LAKE / RE: KOLIZE S § 1208

Dobrý den, souhlas osob oprávněných z věcného práva (tedy typicky banky jako zástavního věřitele) je nutné požadovat od zástavních věřitelů všech jednotek v domě, nebo pouze od oprávněných z věcného práva u jednotek ve vlastnictví dotčených vlastníků, kteří uzavírají dohodu o změně práv a povinností? Děkuji.