

Potřebuje manžel plnou moc pro hlasování na shromáždění vlastníků SVJ?

Požadavek na předložení plné moci od manžela při hlasování na shromáždění vlastníků SVJ se často neobejde bez hlasitých komentářů. Leckomu se totiž zdá tento požadavek proti logice institutu manželství. „To už jako ani nemůžu mluvit za svoji manželku?!“

V každodenním životě je zcela normální, že jeden z manželů za druhého činí **rozhodnutí a zastupuje jej**. Zákonodárce tento fakt zakotvil v §696 občanského zákoníku, podle kterého má manžel právo zastupovat druhého manžela v běžných záležitostech. V §694 občanského zákoníku dále stojí, že v běžných záležitostech rodiny právní jednání jednoho manžela zavazuje a opravňuje oba manžele společně a nerozdílně. **Hlasování na shromáždění vlastníků SVJ je bezpochyby běžnou záležitostí**. Nenakládá se při něm žádným způsobem se společným jměním (to se jednáni ani nesnižuje ani nezvyšuje) a je to pravidelné a obvyklé jednání, pokud jste vlastníkem bytové jednotky v tomto režimu. To je v souladu s judikaturou (usnesení Nejvyššího soudu 26 Cdo 1859/2019). Proč tedy najednou obstarávat plnou moc? Není to jen další z výmyslů, kterým se šikají vlastníci?

Ne tak docela. **Požadavek na plnou moc vychází z §1185 občanského zákoníku, který ve svém druhém odstavci stanovuje, že spoluvlastníci jednotky mají zmocnit společného zástupce k výkonu práv k jednotce a že toto platí i pro manžele.** To je i v souladu s obecným §1116, který stanoví, že vzhledem ke věci, která je ve spoluvlastnictví, se **spoluvlastníci považují za jednu osobu a nakládají s ní jako jedna osoba**. Jedná se o **kogentní ustanovení**. To znamená, že nemůže být vyloučeno ani změněno stanovami, vždy platí, co říká zákon. Manželé jsou tedy podle zákona povinni určit si společného zástupce, osobu, která bude vykonávat jejich práva vzhledem k SVJ. Může to být jeden z nich, může to být osoba od nich odlišná. Dokonce není nutné, aby to při každém hlasování byla stejná osoba.