

1 STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JAKO SMLOUVA SUI GENERIS

Kateřina Janderová¹

1.1 Úvod

Společenství vlastníků je stále častější formou uspořádání vztahů v bytových domech². Pro fungování každého společenství vlastníků je nezbytným právním jednáním schválení stanov, tedy dokumentu který obsahuje pravidla pro vnitřní fungování společenství vlastníků, a kterým se toto společenství zpravidla zakládá.³ Ačkoli stanovy společenství vlastníků (dále jen „stanovy“) upravují uspořádání vztahů ve společenstvích vlastníků již řadu let⁴, jejich povaha není dosud vymezena zákonodárcem natolik, aby při jejím výkladu nevznikala úskalí pro praxi.

Zásadní a dosud nevyjasněnou otázkou je především posouzení, zda se stanovy, jako právní jednání, které má povahu smlouvy⁵, chovají jako smlouva ve všech aspektech občanskoprávních vztahů. Ve svém příspěvku poukazuji na několik možných případů, na základě kterých se domnívám, že stanovy společenství vlastníků nelze dosud jednoznačně vnímat jako smlouvu ve smyslu čtvrté části občanského zák., jak dosud z dikce zákona i judikatury vyplývá, a z jakých důvodů považuji absenci přesného vymezení tohoto institutu za problematické.

Judikaturou bylo několikrát dovozeno, že stanovy společenství vlastníků jsou smlouvou „sui generis“ neboli smlouvou svého druhu⁶. Toto pojetí přejal i občanský zákoník, který stanovy upravuje specifickým způsobem. Z úvodních ustanovení občanského zákoníku, konkrétně § 125, lze dovodit, že jsou stanovy, jako každé jiné zakladatelské

¹ Katedra občanského práva, Právnická fakulta Univerzity Karlovy.

² Především oproti bytovým družstvům, zatím je však stále zaznamenáván nárůst počtu společenství vlastníků i absolutně, viz např. tisková zpráva ČSÚ dostupná z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-roste>; dne 31. 5. 2019.

³ Společenství vlastníků lze založit schválením stanov, prohlášením vlastníka v souladu s § 1166 odst. 2 obč. zák. a smlouvou o výstavbě v souladu s § 1170 odst. 2 obč. zák.

⁴ Již zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.

⁵ *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. 4., dopl. a přeprac. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. Beckovy malé komentáře, s. 99.

⁶ Například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3465/2017.

jednání, smlouvou.⁷ Dále jsou však stanovy společenství vlastníků upraveny ve třetí části občanského zákoníku, v oddíle věnovaném bytovému spoluvlastnictví, tedy i v jiné části občanského zákoníku, než kterou zákonodárce věnuje smlouvám. Přesná definice stanov společenství vlastníků pak v právním řádu bohužel absentuje.

Tuto absenci dosud teorie ani praxe nepřeklenula natolik, aby bylo možné předvídat fungování stanov v rámci občanskoprávních vztahů do všech důsledků. Jsou-li totiž stanovy smlouvou dle čtvrté části občanského zákoníku, není zcela zřejmé, jakým způsobem limitace autonomie vůle dle ustanovení upravujících stanovy ve třetí části občanského zákoníku zasahuje do jejich smluvní povahy a zda již tato limitace nebrání tomu, aby stanovy byly smlouvou tak, jak ji vnímá občanské právo⁸.

Posouzení smluvní povahy stanov je významné především v návaznosti na stanovení režimu povinnosti k náhradě újmy, která porušením stanov vzniká. Není totiž dosud zcela zřejmé, zda porušením stanov vzniká zákonná či smluvní povinnost k náhradě újmy. Právě posouzení režimu povinnosti k náhradě újmy má pak významný dopad na praxi, a tedy i do běžného života mnoha lidí.

1.2 Autonomie vůle v rámci stanov společenství vlastníků

„Smlouvou projevují strany vůli zříditi mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy.“⁹

V návaznosti na smluvní pojetí stanov společenství vlastníků občanského zákoníku dále uvádí, že stanovy musí být přijaty všemi členy společenství vlastníků. Jedná se tedy o projev vůle všech zakládajících členů být stanovami vázán. Takto schválené stanovy již však nadále existují a upravují vztahy mezi vlastníky jednotek daného domu a společenstvím vlastníků, nikoli mezi původními kontrahenty. Jinými slovy, odstoupení a vstup do závazků vyplývajících ze stanov se váže na vlastnictví jednotky v bytovém domě, nikoli na projev vůle vůči stanovám společenství vlastníků jako takovým.

Noví členové, kteří vstupují do společenství vlastníků, pak dle teorie projevují vůli být stanovami vázání tím, že jednotku nabydou.¹⁰ J. Holejšovský v této souvislosti uvádí, že *„Noví členové společenství coby noví vlastníci jednotek se pak rozhodují o nabytí jednotky též prizmatem stanov, jimiž budou v případě, že jednotku nabudou a stanou se členy společenství, vázáni“*.¹¹ S tímto názorem se však nemohu

⁷ § 125 obč. zák.: *„Více zakladatelů zakládá právnickou osobu přijetím stanov nebo uzavřením jiné smlouvy.“*, přičemž společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou dle § 1194 obč. zák.

⁸ Především s ohledem na § 1724 obč. zák., viz dále.

⁹ § 1724 odst. 1 obč. zák.

¹⁰ NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony, s. 169.

¹¹ NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony, s. 169.

zcela ztotožnit. Domnívám se, že většina kupujících nevybírám jednotku podle znění stanov společenství vlastníků. Ve vztahu ke stanovám společenství vlastníku je tedy projev vůle při nabývání jednotky v tomto, již vzniklém společenství, dle mého názoru zpravidla nulový.

Souhlas se zněním stanov, respektive požadavek, aby se nový vlastník nemovitosti seznámil se zněním stanov, není žádným způsobem postihován, není ani povinnou náležitostí kupní smlouvy. Stejně tak na dědice přejde nemovitost, i když mu nebude existence stanov ani známa. Katastr nemovitostí tedy zapíše změnu vlastníka dané jednotky i za předpokladu, že nabyvateli nebudou známy stanovy tohoto společenství, ani žádným způsobem nevyjádří svou vůli, že by chtěl být tímto dokumentem vázán.

Pokud je namítáno, že souhlas nového vlastníka jednotky je konkludentním jednáním právě při nabývání bytové jednotky nabízí se otázka, zda k převodu vlastnického práva dojde i za předpokladu, že nový vlastník se zněním stanov výslovně nesouhlasí. Ze zákona nevyplývá, že by projev vůle vůči stanovám měl jakýkoliv vliv na nabytí jednotky. Lze se tedy domnívat, že takový převod bude uskutečněn. V tento okamžik však vstoupí do soukromoprávního smluvního vztahu subjekt, který s ním nesouhlasí a který do něho za daných okolností vstoupit nechtěl. Samozřejmě nový člen může za podmínek stanovených zákonem a stanovami vyvolat hlasování o jejich změně. Avšak do doby, než se mu podaří změnu prosadit, bude vázán původním zněním.

Projevu vůle jednotlivých členů společenství vlastníků ve vztahu ke stanovám je pak přikládán zanedbatelný význam i stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj ke změně stanov SVJ v souvislosti s novým občanským zákoníkem ze dne 15. 10. 2015,¹² které v návaznosti na judikaturu¹³ uvádí, že společenství vlastníků jednotek vzniklé před účinností občanského zákoníku nemusí schvalovat nové stanovy dle občanského zákoníku. Neschválí-li si SVJ nové stanovy v souladu s občanským zákoníkem, nastává fikce přijetí vzorových stanov¹⁴. V tomto případě sice mohou členové vyjádřit svůj nesouhlas se zněním stanov schválením stanov vlastních, avšak neučiní-li tak, na existenci smluvního závazku, tedy vzorových stanov upravujících vztahy v daném společenství, nebude mít tato skutečnost žádný vliv.

Porovnáme-li stanovy společenství vlastníků například s kupní smlouvou, kterou ten samý subjekt bude nabývat jednotku v bytovém domě, kupní smlouva bude zřejmě obsahovat prohlášení, že tato nebyla uzavřena v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek, že si smluvní strany smlouvu přečetly, porozuměly jí a jsou připraveny být jejím obsahem vázány. Pokud obsah tohoto prohlášení není při uzavírání smlouvy naplněn, vystavují se kontrahenti riziku neplatnosti takového právního jednání.¹⁵ Při vstupu do společenství vlastníků však jeho členové žádné

¹² REDAKCE. Vláda: MMR ke změně stanov SVJ v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2015, č. 22, s. II.

¹³ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015.

¹⁴ Tamtéž.

¹⁵ Viz 580 obč. zák. a násl.

takové prohlášení k tomu, aby byli zněním stanov vázáni, činit nemusí. Vstoupí do společenství vlastníků a budou na ně dopadat práva a povinnosti uvedené v jeho stanovách, i když pro ně budou nevýhodné, i když si je nepřečetli a také pokud do tohoto společenství vlastníků vstoupili v tísní. Nabyvatel jednotky může dokonce prohlásit, že se zněním stanov společenství vlastníků nesouhlasí, avšak tato skutečnost nebude mít žádný dopad na proces nabývání jednotky a vznik členství nabyvatele ve společenství vlastníků.

Projev vůle, jako nezbytný předpoklad vzniku právního jednání, je ve smluvním pojetí vnímán v úzké souvislosti s vůdčím principem občanského zákoníku, tedy svobodou jednotlivce, autonomií v tomto projevu¹⁶. Jsou-li stanovy společenství vlastníků alespoň z části smlouvou dle čtvrté části občanského zákoníku, měl by se na ně princip autonomie vůle zajisté také vztahovat.

Stanovy společenství vlastníků jsou však dle systematiky občanského zákoníku primárně zakotveny ve třetí části, a bude se tedy na ustanovení upravující jejich povinné náležitosti, schvalování a změnu aplikovat ustanovení § 978 obč. zák., které stanoví, že od ustanovení uvedených v této části se lze odchýlit s účinky vůči třetím stranám, jen připouští-li to zákon. V této souvislosti je zřejmě vhodné upozornit na skutečnost, že dosud nebylo vymezeno, která konkrétní ustanovení týkající se úpravy stanov mají povahu kogentní a která dispozitivní. Judikatura k posouzení kogentnosti norem občanského zákoníku uvádí, že by měl soud přihlížet k obecným zásadám občanského práva.¹⁷ V oblasti bytového práva, tedy i při posuzování stanov společenství vlastníků však tímto judikatura mnoho nenapoví. Při posouzení kogentnosti norem dle vůdčích principů občanského práva se uplatní protichůdné zájmy vedené odlišnými hodnotami, a to především autonomie vůle a zásada, že smlouvy mají být dodržovány proti principu ochrany slabší strany, který je v bytovém právu také významným prvkem.

Každé stanovy musí dle zákona obsahovat alespoň název, sídlo, členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, určení orgánů a prvních členů statutárního orgánu, pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství¹⁸. Tímto stanoví občanský zákoník pomyslné základy autonomii vůle zakladatelů společenství vlastníků. Neobsahují-li stanovy společenství vlastníků tato ujednání, nejsou zakladatelským právním jednáním a nezaloží se jejich schválením právní osoba¹⁹. Občanský zákoník tak stanoví pouze povinné náležitosti, nikoli to, co ve stanovách být ujednáno nesmí (samozřejmě s výjimkou testu kogentnosti uvedeného v § 1 odst. 2 obč. zák.).

Členskými právy a povinnostmi jsou myšlena práva upravená v § 1175 až 1184 obč. zák., dále povinnosti dovozené z jiných částí zákona, například povinnost loajality, která je upravena v § 212 obč. zák. Zákonodárce však předvidá, že si každé

¹⁶ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010.

¹⁸ § 1200 odst. 2 obč. zák.

¹⁹ LAVICKÝ, P. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1–654): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře, s. 656.

společenství vlastníků dále ujedná práva a povinnosti dle své potřeby²⁰. V této souvislosti pak vzniká řada ujednání, která zřejmě vybočují ze spektra předpokládaného zákonodárcem, například ujednání, která zavazují členy společenství vlastníků výrazně nad míru stanovenou zákonem, nebo naopak zavazují společenství vlastníků více, než by bylo možné rozumně požadovat.

Typickým příkladem ujednání, která zavazují členy společenství vlastníků nejen nad rámec vzorových stanov²¹, ale zřejmě i nad rámec předpokládaný zákonodárcem, jsou ujednání o smluvní pokutě. Ujednání, zavazující naopak společenství vlastníků nad tento pomyslný rámec, jsou zpravidla případy ujednání povinnosti společenství vlastníků pečovat o nemovitost nad míru, kterou lze rozumně požadovat.

V okamžiku zakotvení povinností zřejmě nepředvídaných zákonodárcem do stanov společenství vlastníků začíná být teoretické posouzení povahy stanov významné pro praxi, a to pro domáhání se náhrady případné újmy vzniklé z porušení těchto povinností soudní cestou.

1.3 Povinnost k náhradě újmy vyplývající ze stanov společenství vlastníků

Občanský zákoník rozlišuje tři druhy povinnosti k náhradě újmy, a to povinnost k náhradě újmy vzniklé porušením dobrých mravů, porušením smlouvy a porušením zákona²². Toto dělení však není čistě teoretické. Zatímco pro vznik povinnosti k náhradě újmy z porušení dobrých mravů je nezbytný úmysl²³, pro porušení zákona zavinění²⁴, pro vznik povinnosti k náhradě újmy ze smlouvy stačí, že tato povinnost byla porušena. Škůdce odpovídá objektivně a povinnosti k náhradě újmy se zproští pouze tehdy, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli,²⁵ tedy vyšší moc.

Dělení povinnosti k náhradě újmy tak nejen staví různé požadavky na subjektivní stránku právního jednání, ale především má významný dopad na případné domáhání se náhrady za vzniklou újmu soudní cestou.

Obecně lze konstatovat, že se ve chvíli vzniku povinnosti k náhradě újmy porušením povinnosti ze smlouvy přenáší důkazní břemeno. V tomto případě je škůdce ten, kdo musí prokázat mimořádné okolnosti, a pokud se mu toto nepodaří,

²⁰ NOVOTNÝ, M. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016. Beckova edice komentovaných zákonů, s. 169.

²¹ Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

²² HULMÁK, M. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře, s. 1537.

²³ § 2909 obč. zák.

²⁴ § 2910 obč. zák.

²⁵ § 2913 obč. zák.

vystavuje se riziku neúspěchu ve věci. Při porušení povinnosti ze zákona a porušení dobrých mravů nese důkazní břemeno poškozený.

Toto rozlišení má ještě jeden významný dopad do procesních práv účastníků, a to na aktivní legitimaci třetích stran za předpokladu, že bude porušení povinnosti ze stanov posuzováno jako porušení smluvní povinnosti. V bytovém právu v souvislosti se stanovami jsou touto třetí stranou typicky nájemci bytů (údržba nemovitosti je v jejich zájmu, avšak nevstupují do žádného vztahu se společenstvím vlastníků, mají pouze nájemní smlouvu s vlastníkem předmětné jednotky). Poruší-li společenství vlastníků povinnost vyplývající ze stanov a budou-li stanovy pojaty jako smlouva do všech důsledků, mají i nájemci právo domáhat se náhrady újmy tímto porušením vzniklé, jelikož v souladu s dikcí § 2913 obč. zák. mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit jejich zájmu.

Společenství vlastníků vyplývá ze zákona povinnost zajišťovat správu domu a pozemku²⁶, tedy například i povinnost pečovat o vnější plášť budovy. Při porušení této povinnosti tak vzniká společenství vlastníků povinnost nahradit poškozenému náhradu způsobené újmy ze zákona. Nabízí se však otázka, zda uvedením této povinnosti ve stanovách nevzniká společenství vlastníků smluvní povinnost k náhradě újmy, a tedy povinnost posuzovaná v jiném, pro společenství vlastníků přísnějším, režimu. Jako konkrétní případ lze uvést pád části střechy. Společenství vlastníků ze zákona odpovídá, bude-li prokázáno, že plášť budovy (jehož je střecha součástí) neudržovalo s náležitou péčí. Zaváže-li se k této povinnosti prostřednictvím stanov „smluvně“, bude odpovídat objektivně, bez ohledu na své pochybení i za předpokladu, že učinilo veškerá opatření, aby střecha nespadla, liberačním důvodem je pouze vyšší moc. V tomto případě pak bude posouzení režimu povinnosti k náhradě újmy významné i pro aktivní legitimaci zasažených subjektů. Vznikne-li pádem střechy škoda na jednotce (nikoli na životě či zdraví), nájemci bytu jsou aktivně legitimováni k podání žaloby na společenství vlastníků pouze tehdy, byla-li tato povinnost smluvní. Posouzení povahy stanov by tak mělo být předběžnou otázkou posuzovanou soudy v řízeních o povinnosti k náhradě újmy vzniklé porušením povinnosti zakotvené ve stanovách, jelikož má významný dopad na rozhodnutí ve věci samé.

1.3.1 Porovnání se stanovami spolku

Vzhledem k tomu, že k pojetí povinnosti k náhradě újmy vzniklé porušením stanov není zatím dostupná dostatečná judikatura, nabízí se analogické použití judikatury pojící se k porušení stanov spolků. Stanovy spolků jsou jistě smlouvou minimálně ve stejném rozsahu jako stanovy společenství vlastníků²⁷. S ohledem na dobrovolnost

²⁶ § 1194 obč. zák.

²⁷ § 123 obč. zák.

přistoupení a vystoupení ze spolku uvedenou přímo v občanském zákoníku²⁸ se svým teoretickým pojetím blíží smlouvě ve smyslu § 1724 obč. zák. více než stanovy společenství vlastníků. V praxi lze také zřejmě tvrdit, že sice je zpravidla nezbytné pro dostatečnou podporu v určitých sportech či jiných zájmových odvětvích vstoupit do spolku, avšak oproti povinnosti vzniku společenství vlastníků a následkům, které dopadají na spoluvlastníky v případě, že společenství vlastníků nevznikne²⁹, je jistě členství ve spolku svobodnějším projevem vůle.

V této souvislosti je velice zajímavá a rozsáhlá judikatura pojící se k náhradě újmy vzniklé porušením povinnosti vyplývající z vnitřních předpisů spolku. Ve vztahu k povinnosti nahradit újmu pak především spolky sdružující osoby věnující se určitému sportu mají vnitřní pravidla, která stanoví jejich členům povinnosti a často i sankce za porušení těchto pravidel. Zajímavým aspektem však je, že povinnost nahradit újmu způsobenou porušením stanov či jiných vnitřních předpisů spolku je dosud judikaturou posuzována jako povinnost vyplývající z porušení zákonné povinnosti³⁰ (především porušení tzv. obecné prevenční normy uvedené v § 2900 obč. zák., dříve v § 415 obč. zák. č. 40/1964), nikoli z porušení povinnosti smluvní.

1.3.2 Ujednání o smluvní pokutě

Významný vliv bude mít posouzení smluvního pojetí stanov také na ujednání o smluvních pokutách. Smluvní pokuta, jako paušalizovaná náhrada škody, je současným fenoménem v oblasti bytového práva obecně (například v nájemních smlouvách), a to i navzdory skutečnosti, že je ve většině těchto jednání zakomponována neplatně. Lze se však domnívat, že ve vztahu mezi společenstvím vlastníků a jeho členy ujednání smluvní pokuty ve stanovách nic nebrání, jelikož lze z občanského zákoníku dovodit, že jsou stanovy společenství vlastníků smlouvou a dále sjednání smluvní pokuty ve stanovách zákon nijak neomezuje.

V praxi jsou pokuty za porušení povinností ve stanovách velmi časté.³¹ Dle mého názoru se tato ujednání opět vymykají představě zákonodárce o obsahu stanov společenství vlastníků. Vztah mezi společenstvím vlastníků a jeho členy je sice upraven stanovami, avšak vzniká i za předpokladu, že projev vůle vůči stanovám absentuje. Jednotliví členové zpravidla vstupují do společenství vlastníků z důvodu uspokojování svých bytových potřeb, jejich autonomie vůle je omezená, a navíc jsou často fakticky vůči společenství vlastníků v postavení slabší strany. S ohledem na tuto skutečnost a na to, že se jedná o právní vztahy v oblasti bytového práva, by v konkrétním případě nemusela být ani zcela nerelevantní argumenta-

²⁸ § 215 odst. 1 obč. zák.

²⁹ Především ustanovení § 1127 obč. zák., které zakotvuje společnou odpovědnost všech spoluvlastníků.

³⁰ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 29. 12. 1981, I Cz 37/81, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2003, sp. zn. 25 Cdo 1960/2002.

³¹ Společenství vlastníků jednotek aktuálně: aktuální informace, typy a praktická doporučení pro bezproblémové vedení společenství vlastníků jednotek. Praha: Verlag Dashöfer ze dne 21. 1. 2019, s. 7.

ce analogickým použitím ustanovení o nájmu bytu, ve kterém jsou smluvní pokuty zakázané.³²

Judikatura ve vztahu ke smluvním pokutám vyplývajícím ze stanov společenství vlastníků bohužel zatím není dostatečná³³ na učinění závěru o pohledu soudní soustavy na tuto problematiku, a tak nezbyvá než v této souvislosti vyčkat, jakým směrem se bude rozhodování soudů ubírat.

1.4 Závěr

Stanovy společenství vlastníků jsou významným právním jednáním v oblasti bytového práva. Posouzení právní povahy tohoto jednání není čistě teoretickou otázkou, a to především s ohledem na povinnost k náhradě újmy nastávající při jejich porušení.

Slovním výkladem občanského zákoníku lze dovodit, že stanovy společenství vlastníků jsou smlouvou, avšak při bližším zkoumání jejich vzniku, změn a autonomie vůle při těchto jednáních lze o čistě smluvní povaze stanov jistě pochybovat. Povinnost k náhradě újmy vyplývající ze stanov nemůže být vnímána jako smluvní absolutně, a to nejen z důvodu specifické povahy stanov jako smlouvy *sui generis*, ale především s ohledem na dosavadní vývoj judikatury k náhradě újmy v případě porušení stanov spolků. Stejně tak posouzení smluvní pokuty „ujednané“ ve stanovách nebude ve všech případech zcela v souladu se všemi principy občanského práva.

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník nechává posouzení povahy stanov společenství vlastníků prostor a ani v blízké budoucnosti zřejmě nelze očekávat vyjasnění ze strany zákonodárné moci³⁴, bude na soudech, aby v konkrétních případech s přihlédnutím k místním zvyklostem a okolnostem případu vnášely světlo do dalšího výkladu posouzení stanov společenství vlastníků jako smlouvy *sui generis*.

Věřím, že tak bude učiněno, a to především s přihlédnutím ke specifické povaze bytového práva. Držet se pouhého vymezení stanov jako smlouvy nemůže být pro aplikaci na konkrétní případy bytového spoluvlastnictví spravedlivé, a jak snad alešpoň částečně nastínil tento příspěvek, ani dostatečně přiléhavé.

³² § 2239 obč. zák.

³³ Především dosud není k dispozici judikatura jednotlivých rozhodování krajských soudů.

³⁴ Problémy bytového spoluvlastnictví. *Právní zpravodaj*. C. H. Beck PZ 50/2019.