

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

JUDr. Kateřina Janderová

Bytové spoluvlastnictví

Disertační práce

Školitel: doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Studijní program: Teoretické právní vědy

Studijní obor: Občanské právo

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 20. 3. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou disertační práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 456 890 znaků včetně mezer.

V Praze dne 20. 3. 2023

JUDr. Kateřina Janderová

Poděkování

Především bych chtěla poděkovat panu doc. JUDr. PhDr. Davidu Elischerovi, Ph.D., za cenné rady a inspiraci při psaní této práce a také za vstřícný přístup a podporu během celého doktorského studia.

Děkuji Pavlovi a celé své rodině, zejména tetě Daně za jazykovědné konzultace a tátovi za konstruktivní kritiku.

Tuto práci věnuji své mamince.

Obsah

Úvod	7
Předmět, cíl a metody zkoumání	9
1. Geneze a vývoj bytového spoluvlastnictví	14
1.1. Počátky bytového spoluvlastnictví v Evropě.....	15
1.1.1. První zmínky o bytovém spoluvlastnictví	15
1.1.2. Rozvoj bytového spoluvlastnictví v Evropě.....	19
1.2. Bytové spoluvlastnictví v Evropě po první světové válce.....	23
1.2.1. Bytové spoluvlastnictví ve Francii	25
1.2.2. Bytové spoluvlastnictví v Rusku	29
1.3. Vývoj bytového spoluvlastnictví na území České republiky	32
1.3.1. Počátky bytového spoluvlastnictví na území České republiky	33
1.3.2. Bytové spoluvlastnictví po roce 1948	37
1.3.3. Zákon o vlastnictví bytů	42
1.3.4. Důvody vedoucí k nové úpravě OZ 2012.....	45
1.4. Shrnutí	47
2. Bytové spoluvlastnictví a superficiální zásada	49
2.1. Vývoj superficiální zásady	52
2.1.1. Superficiální zásada v Evropě	54
2.1.2. Superficiální zásada na území České republiky	59
2.1.3. Superficiální zásada v OZ 2012	62
2.2. Stavba jako výjimka ze superficiální zásady	65
2.2.1. Právo stavby v OZ 2012	71
2.2.2. Právo stavby ve Francii	74
2.2.3. Právo stavby v Rusku	78
2.3. Důsledky zavedení superficiální zásady na bytové spoluvlastnictví.....	81
2.3.1. Bytové spoluvlastnictví v domě, jenž není součástí pozemku	84
2.3.2. Bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby	87
2.3.3. Přesah budovy na vedlejší pozemek	91
2.4. Shrnutí	94
3. Koncepce, vznik a zrušení bytového spoluvlastnictví.....	97
3.1. Základní koncepce bytového spoluvlastnictví.....	100
3.1.1. Jednotlivé koncepce bytového spoluvlastnictví	102
3.1.2. Koncepce bytového spoluvlastnictví ve Francii	106
3.1.3. Koncepce bytového spoluvlastnictví v Rusku.....	109
3.2. Jednotka a společné části domu a pozemku	111
3.2.1. Jednotka v zákoně o vlastnictví bytů	114

3.2.2. Společné části domu v zákoně o vlastnictví bytů	117
3.2.3. Jednotka v OZ 2012.....	120
3.2.4. Společné části nemovité věci v OZ 2012	124
3.2.5. Spory spoluvlastníků v souvislosti s vymezením společných částí.....	126
3.3. Zrušení bytového spoluvlastnictví.....	129
3.3.1. Zrušení bytového spoluvlastnictví v OZ 2012	130
3.3.2. Překážky zrušení bytového spoluvlastnictví	133
3.3.3. Zánik práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami	137
3.4. Shrnutí	140
4. Společenství vlastníků	145
4.1. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků	147
4.1.1. Stanovy společenství vlastníků.....	149
4.1.1.1. Porovnání se stanovami spolku	155
4.1.1.2. Ujednání o smluvní pokutě.....	156
4.1.2. Povinnost hradit příspěvky na správu domu a pozemku a právo na vyúčtování	158
4.1.3. Povinnost k náhradě újmy	162
4.1.4. Meze povinnosti k náhradě újmy.....	164
4.1.4.1. Ohrožení, změna a poškození společných částí.....	166
4.1.4.2. Újma na společných částech domu a pozemku způsobená jednáním třetích osob.....	167
4.1.4.3. Povinnost k náhradě újmy na majetku.....	168
4.1.4.4. Újma způsobená jednáním vlastníka	169
4.1.4.5. Újma způsobená jednáním třetích osob.....	170
4.1.4.6. Újma způsobená nájemci porušením předkupního práva.....	173
4.2. Orgány společenství vlastníků.....	175
4.2.1. Shromáždění	176
4.2.1.1. Podmínky zasedání shromáždění.....	177
4.2.1.2. Rozhodování mimo shromáždění	177
4.2.1.3. Zasedání shromáždění za účinnosti pandemických opatření.....	178
4.2.1.4. Online zasedání shromáždění	179
4.2.2. Předseda a výbor společenství vlastníků	183
4.2.2.1. Povinnost k náhradě újmy statutárního orgánu	184
4.2.3. Opatrovník při střetu zájmů společenství vlastníků	187
4.2.3.1. Ohrožení zájmů společenství vlastníků jednáním statutárního orgánu	187
4.2.3.2. Jmenování opatrovníka.....	189
4.2.4. Alternativní způsoby ochrany zájmů při zastupování společenství vlastníků	192

4.3. Společenství vlastníků a bytová družstva	195
4.3.1. Postavení vlastníka jednotky a vlastníka podílu v bytovém družstvu	197
4.3.2. Důsledky paralelní existence společenství vlastníků jednotek a bytových družstev	203
4.4. Shrnutí	208
5. Závěr	214
Seznam zkratk	223
Seznam použitých zdrojů	224
Název disertační práce v jazyce práce, abstrakt v jazyce práce a 3 klíčová slova v jazyce práce	240
Název disertační práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a 3 klíčová slova v anglickém jazyce	242

Úvod

Bytové spoluvlastnictví je důležitou součástí a zároveň dynamickým konceptem většiny právních řádů, který nabývá na významu zejména v moderních společnostech. Je jedním z mála právních institutů, jehož existenci zaznamenáváme již od počátků formování státních útvarů a jenž se současně stal jedním ze základních typů spoluvlastnictví. Na druhé straně bytové spoluvlastnictví jako součást právní úpravy v některých etapách vývoje právních řádů zcela absentuje. Do dnešního dne prochází dynamickým vývojem, nezřídka i diskusemi, zda má v právním řádu své opodstatnění. Jedná se o oblast úzce související se základní lidskou potřebou – bydlením – zároveň o oblast, která může být spojována s poměrně sofistikovanými konstrukcemi platného práva a zasahovat tak do právních poměrů již značně vzdálených od základní úpravy zajištění této lidské potřeby. Smysl a funkce bytového spoluvlastnictví bývají ovlivněny nejen právní úpravou, ale i sociopolitickým kontextem, který pak hraje nezanedbatelnou roli při vlastní aplikaci a výkladu právních norem bytového spoluvlastnictví relevantních pro dané časové období. Geneze a následný vývoj bytového spoluvlastnictví ukazuje, jak se do jeho úpravy v určitých etapách mohou promítat i ideologické úvahy zákonodárce. Hledání adekvátní – ve smyslu správné a funkční – úpravy institutu bytového spoluvlastnictví je mimořádně náročným úkolem pro každého zákonodárce, toho současného nevyjímaje. Je totiž vystaven riziku, že – jakkoliv dobře své legislativní kroky promýšlí – může se jeho dobrý úmysl zcela minout s tím, co od něj očekává společnost a adresáti právní úpravy. Je-li příliš novátorský, riskuje neaplikovatelnost svých představ v reálném životě, je-li příliš konzervativní (tradicionalistický), hrozí, že vytvoří neživotaschopné právní konstrukty, které v praxi záhy vyjdou z užívání. Více než kde jinde je třeba, aby zákonodárce v otázkách bytového spoluvlastnictví byl zároveň sociologem, antropologem, psychologem a demografem, tj. komplexním znalcem potřeb společnosti, pro niž pravidla tvoří.

V českém právním řádu zaznamenalo bytové spoluvlastnictví bezpochyby dynamický vývoj od přijetí OZ 2012, neboť bylo od jeho účinnosti v roce 2014 do dnešního dne dotčeno většinou významných novel OZ 2012, a tedy několikrát měněno.¹ V současné

¹ Zejména v rámci novely provedené zákonem č. 460/2016 Sb., a především zákonem č. 163/2020 Sb.

době tak právní úprava bytového spoluvlastnictví vytvořila řadu rozmanitých otázek dosud neřešených praxí nebo otázek řešených praxí způsobem, který nemusí být souladný s novou právní úpravou. Navzdory střetům právních východisek, které proměnlivost bytového spoluvlastnictví provází, existuje v něm i řada otázek, které se v nějaké podobě objevují již od počátku jeho formování ve starověkých státech a které jsou jistě neméně významné. Tato práce se věnuje především nově vznikajícím otázkám a problémům v rámci současné úpravy bytového spoluvlastnictví, tedy chce být aktuálním kritickým pohledem do vybrané občanskoprávní problematiky, ale stranou nezůstane ani otázky související s bytovým spoluvlastnictvím od jeho počátků, zejména ty, které mají relevanci k současnosti.

Za zásadní považuje autorka této práce posouzení, zda je vůbec vhodné vytvářet pro bytové spoluvlastnictví speciální úpravu a pokud ano, jak ji pojmout, aby splnila kritéria na ni v současných podmínkách kladená, včetně schopnosti se vymezit ve vztahu k ostatním formám spoluvlastnictví. Stěžejní je v této souvislosti otázka, jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou, jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku. Práce se rovněž zabývá otázkami možného budoucího vývoje bytového spoluvlastnictví v rámci občanského, resp. soukromého práva. Odpovědi na předestřené otázky jsou hlavním cílem této práce, přičemž postupují jednotlivými kapitolami, v rámci nichž se štěpí na další podotázky vztahované ke konkrétním oblastem zkoumání.

Práce je zpracována dle právního stavu ke dni 1. 3. 2023.

Předmět, cíl a metody zkoumání

Předmětem této práce je bytové spoluvlastnictví zkoumané perspektivou občanského práva. Zkoumaná problematika v některých oblastech přesahuje do dalších právních odvětví, především do práva obchodního u bytových družstev, okrajově do práva ústavního. Práce je rozdělena do pěti kapitol. Každá z prvních čtyř kapitol obsahuje shrnutí dosavadního stavu poznání a odborné diskuse předmětné problematiky a případně další teoretická východiska, rozbor judikatury včetně návrhů *de lege ferenda* ve vztahu k vybraným otázkám. Pátou kapitolou je závěr.

První kapitola je zaměřena na obecný úvod do problematiky bytového spoluvlastnictví, a to pro nastínění historického kontextu bytového spoluvlastnictví a předestření té části otázek, které se dále prolínají celou prací. Základem bytového spoluvlastnictví je vztah dvou specifických, avšak úzce propojených, na sobě závislých a neoddělitelných práv, tedy práv k bytu (či jednotce) a práv ke společným částem domu, ve kterých se byt nachází. Do tohoto vztahu rovněž vstupuje úprava právních poměrů k pozemku, na kterém je bytový dům postaven. Je proto logické, že další kapitola zkoumá – z první kapitoly vyvěrající a s bytovým spoluvlastnictvím úzce související – důsledky superfiální zásady, tedy vztahu pozemku k domu s byty. Zásadní problematikou bytového spoluvlastnictví je i vztah bytu a společných částí, který se stal předmětem řady teoretických koncepcí, a kterým se zabývá třetí kapitola, včetně zahraničního přesahu jako možného inspiračního zdroje. Tato kapitola se dále věnuje jednotce a společným částem domu, a to nastíněním teoretických východisek úpravy v OZ 2012 pro analýzu z ní vyvěrajících praktických problémů. Třetí kapitola se v návaznosti na koncepci bytového spoluvlastnictví pro jeho komplexní pojetí zabývá i problematikou jeho zániku. Analýza současných problematických aspektů bytového spoluvlastnictví – tak, jak se s nimi potýká praxe – je ponejvíce zacílena zejména na vybrané okruhy v rámci čtvrté kapitoly pojednávající o společenství vlastníků. Každá kapitola je pak zakončena obecným shrnutím odpovědí na dílčí otázky v ní zkoumané, přičemž celkové shrnutí zkoumané problematiky a zhodnocení naplnění cílů práce jako celku obsahuje závěr, jako kapitola pátá.

Jeden ze zamýšlených přínosů této práce je v rozšíření dosud nevelkého množství odborné literatury pojednávající o současné úpravě bytového spoluvlastnictví, v nastínění nových pohledů na některé tradičně zkoumané otázky a dále v poměření v praxi nově vzniklých problematických okruhů (aspektů) s přístupy zastávanými v teorii. Dílčím přínosem je i částečná analýza ruské úpravy bytového spoluvlastnictví, která vykazuje ve vztahu k české úpravě značné podobnosti, avšak dosud její analýza v odborné literatuře v podstatě absentuje.²

Problematika bytového spoluvlastnictví byla zpracována komplexním a dosud v řadě ohledů aktuálním dílem Š. Lubyho: *Vlastnictvo bytov.* Bratislava: Slovenská akadémia vied, 1971. Pro bytové spoluvlastnictví je rovněž velmi významná práce T. Dvořáka, například v monografii: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, 2007. Řešením řady dosud relevantních otázek bytového spoluvlastnictví se před účinností OZ 2012 zabýval i J. Fiala, například v díle: *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata).* Brno: Iuridica Brunensia, 1995. Po účinnosti OZ 2012 je ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví významná publikace P. Petra, například v díle: *Vlastnictví bytů - kondominium.* Praha: C.H. Beck, 2017. Nezanedbatelný přínos pro úpravu bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 má skrze svou publikační činnost samozřejmě celá řada dalších autorů, např. M. Zuklínová, K. Eliáš či J. Švestka. Po účinnosti OZ 2012 se problematice bytového spoluvlastnictví věnuje i M. Novotný, T. Horák, E. Kabelková, P. Schödelbauerová, P. Sýkorová či J. Holejšovský, jejichž díla ve vztahu k dílčím problematikám bytového spoluvlastnictví jsou rovněž v této práci uváděna. Bytovému spoluvlastnictví byla po účinnosti OZ 2012 věnována disertační práce P. Brindy s názvem *Bytové spoluvlastnictví z roku 2017.* Tato práce však navzdory stejnému názvu většinu problematiky zkoumá z jiných úhlů, za pomoci jiných otázek a před poslední (zejména pro bytové spoluvlastnictví významnou) novelou OZ 2012 zákonem č. 163/2020. Ze současných monografií reagujících na poslední novely bytového spoluvlastnictví je tak autorce známo poměrně malé množství publikací, a to zejména práce zaměřující se na praktickou stránku bytového spoluvlastnictví, například dílo V. Filipa: *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka.* Praha: Wolters Kluwer, 2020.

² Autorce je ke dni dokončení tohoto textu známa pouze publikační činnost P. Brindy, která se věnuje okrajově ruské právní úpravě, a to pouze ve vztahu ke koncepci bytového spoluvlastnictví, viz kapitola 3.1.3.

Cílem této práce je nejprve zmapovat genezi a vývoj současné právní úpravy bytového spoluvlastnictví v České republice nastíněním historického vývoje jednotlivých problematik a jejich proměny v právním řádu na území České republiky včetně zohlednění případného vlivu zahraničních úprav. Především je však cílem této práce hledání odpovědí na otázky, které si klade (nejen) aplikační praxe od přijetí OZ 2012, zvláště pak po novelách zkoumané právní úpravy, detekce případných legislativních nedostatků odrážejících se v konkrétních situacích, jejich analýza a následné včlenění do celkové syntézy, jakož i nezbytné úvahy *de lege ferenda*, včetně nezbytného zhodnocení míry aplikovatelnosti dosavadní judikatury.

Autorka tak činí zejména prostřednicím dílčích cílů v jednotlivých kapitolách a za tímto účelem si klade následující otázky.

První kapitola se věnuje genezi a vývoji bytového spoluvlastnictví. V této souvislosti se autorka snaží nalézt odpověď na otázky:

- *Jak se formovalo bytové spoluvlastnictví v historii a jakým způsobem bylo reflektováno právními řády?*
- *Využil zákonodárce při pojetí bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 plný potenciál inspirace v zahraničních úpravách, zejména v – důvodové zprávě uváděné – Francii a Rusku?*
- *Jakým způsobem zasáhlo do vývoje právní úpravy bytového spoluvlastnictví období socialismu?*

Tato kapitola rovněž obsahuje část analýzy pro odpověď na otázku, kterou dále zkoumají navazující kapitoly:

- *Je legitimní de lege ferenda hledat inspiraci v zahraničí nebo je institut bytového spoluvlastnictví natolik bytostně spjat s národními specifiky, že má vždy reflektovat striktně domácí východiska a zkušenost?*

Druhá kapitola navazuje na problematiku, která se formuje již v první kapitole při zkoumání vývoje bytového spoluvlastnictví, a to střet bytového spoluvlastnictví se superfiální zásadou, tedy principem, že k pozemku náleží vše, co je na něm vystavěno, k čemuž se nabízí zkoumání následujících otázek:

- *Jaký dopad na právní poměry bytového spoluvlastnictví má existence superficiální zásady v jednom právním řádu?*
- *Je právo stavby optimálním řešením pro existenci bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku?*
- *Lze detekovat zásadní nedostatky současné úpravy superficiální zásady ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví a navrhnout jiné řešení?*

Třetí kapitola se věnuje koncepci a vzniku bytového spoluvlastnictví, a to včetně bližšího rozboru jednotky a společných částí nemovitosti, v níž se jednotka nachází. Závěr kapitoly je věnován zrušení bytového spoluvlastnictví, a to při hledání odpovědi na otázku:

- *Jak je vnímán vztah jednotky a společných částí domu teorií a jak se toto vnímání modifikuje v praxi?*
- *Jaká jsou úskalí aktuálně platné úpravy vymezení společných částí domu?*
- *Existují situace, za kterých ke zrušení bytového spoluvlastnictví podle dohody spoluvlastníků či manželů nedojde?*
- *Jakým způsobem chránit práva bytových spoluvlastníků při zrušení bytového spoluvlastnictví z důvodu zániku práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami?*

Čtvrtá kapitola je věnována společenství vlastníků. Vzhledem k tomu, že se autorka věnuje problematice společenství vlastníků v rámci výkonu advokacie, setkává se s velkým množstvím otázek spojených s bytovým spoluvlastnictvím, jež mají kořeny v praxi společenství vlastníků. Z tohoto důvodu lze z pohledu množství předkládaných otázek považovat čtvrtou kapitolu za stěžejní část této práce.

První část kapitoly se zaměřuje na práva a povinnosti členů společenství vlastníků s otázkami:

- *Lze ze stanov společenství vlastníků dovozovat smluvní odpovědnost?*
- *Jaká je hranice mezi výkonem práv vlastníka jednotky a šikanózním jednáním?*
- *Lze určit meze povinnosti vlastníka jednotky k náhradě újmy?*

Další část kapitoly se věnuje orgánům společenství vlastníků a hledání odpovědí na otázky:

- *V jakých případech je vhodné nahradit zasedání shromáždění vlastníků online videokonferencí?*
- *Jaký je rozsah a podmínky vzniku povinnosti k náhradě újmy způsobené společenství vlastníků statutárním orgánem?*
- *Kdy lze jmenovat společenství vlastníků opatrovníka a jaká je jeho role?*

Třetí část kapitoly se věnuje porovnání společenství vlastníků a bytových družstev v českém právním řádu při zkoumání těchto otázek:

- *Jaké jsou důsledky paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev?*
- *Je paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev optimálním řešením pro bytové právo?*
- *Je de lege ferenda vhodné, aby byli vlastníci jednotek povinně sdružováni do společenství vlastníků, či by bylo vhodnější inspirovat se ruskou právní úpravou?*

Výše uvedené otázky autorka řeší za použití kombinace výzkumných metod, přičemž pojetí metod – včetně jejich dělení v této práci – vychází především z knihy F. Ochrany *Metodologie, metody a metodika vědeckého výzkumu*³ a částečně z knihy *Research Methods for Law*.⁴ Autorka se snaží o kombinaci vhodných vědeckých metod vyjma – jak z povahy předmětu práce vyplývá – metod empirických. V práci se tak objevuje metoda analytická, především jako podklad pro následnou syntézu. V částech věnujících se zahraniční úpravě a úpravě již neplatné se objevuje vedle analýzy i metoda komparace. Část odpovědí na vymezené otázky je tvořena pomocí hledání analogií, standardní je i použití metod indukce a dedukce.

³ OCHRANA, František. *Metodologie, metody a metodika vědeckého výzkumu*. Univerzita Karlova: Nakladatelství Karolinum, 2019.

⁴ MCCONVILLE, Mike (ed.). *Research methods for law*. Edinburgh University Press, 2017.

1. Geneze a vývoj bytového spoluvlastnictví

„*Communio mater rixarum.*“⁵

Vznik bytového spoluvlastnictví v dějinách lidské civilizace byl zpravidla doprovázen nedostatkem prostoru k bydlení. Nedostatek stavební plochy – který vznikl z důvodů geografických, a to vysoké hustoty obyvatelstva či nemožnosti rozšiřování výstavby za hranice města, z důvodů náboženských či bezpečnostních – nutí i jinak nesourodé skupiny lidí, aby se sdružovaly pod jedním přístřeším.⁶

Bytové spoluvlastnictví provází společenství na jednotlivých územích od jejich počátku⁷ a dříve či později vzniká potřeba jeho specifické postavení – a především specifické poměry, které z bytového spoluvlastnictví vyplývají – regulovat právními normami. Již v počátcích bytového spoluvlastnictví vzniká řada konfliktů vycházejících jak z mezilidských vztahů, tak z rozmanitých pohledů na jeho následnou právní úpravu, které přetrvávají dodnes. Z tohoto důvodu považuje autorka za vhodné začít tuto práci od historického zrodu jednotlivých problematik současného práva a nastínění jejich dalšího vývoje, neboť pouhé zkoumání současných norem by mohlo zúžit kontext a ztížit pochopení bytového spoluvlastnictví pro jeho neodlučitelný sociopolitický přesah. Jak i řada odborných publikací k bytovému spoluvlastnictví uvádí, značné množství současných, ale i budoucích problémů bytového spoluvlastnictví má totiž kořeny v minulosti.⁸ V neposlední řadě lze v historickém vývoji bytového spoluvlastnictví jistě nalézt řadu argumentů pro jeho současnou interpretaci, i pro činění návrhů *de lege ferenda*.

⁵ Nebo-li: „*communio est mater rixarum*“ z lat. „*spoluvlastnictví (společenství) je matkou sporů*“.

⁶ Dalším důvodem mohou být i vysoké stavební náklady (srov. DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. Monografie (ASPI), s. 1).

⁷ Bytové spoluvlastnictví ve smyslu života více skupin osob pod jedním přístřeším zpravidla vzniká společně s formováním jednotlivých společenství.

⁸ Viz např. PETR, Pavel. *Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla*. Právník, 2014, č. 1, s. 37.

1.1. Počátky bytového spoluvlastnictví v Evropě

Právní řád České republiky je součástí evropského kontinentálního právního systému, který pramení z římského práva. Především v občanském právu je pak inspirace římskoprávní úpravou velice rozsáhlá. V této souvislosti se jistě nabízí možnost hledat bytové spoluvlastnictví v pramenech starověkého Říma, případně se zabývat otázkou, z jakého důvodu nebylo bytové spoluvlastnictví v dochovaných pramenech reflektováno.

Bytové spoluvlastnictví se jako specifický institut přirozeně vyvíjí i v jiných evropských i mimoevropských státech,⁹ ač jej řada právních řádů nezakotvuje, či dokonce odmítá. V průběhu dějin jako předmět právní úpravy střídavě vzniká a zaniká, podléhá podrobnější či obecnější úpravě a zaznamenává dynamické změny, zpravidla reflektující sociopolitický kontext dané společnosti. Tato podkapitola se tak zabývá problematikou jeho faktické existence, která byla vícekrát v opozici s právní úpravou, a to především pro odpověď na otázku, jak se formovalo bytové spoluvlastnictví v historii a jakým způsobem bylo reflektováno právními řády.

1.1.1. První zmínky o bytovém spoluvlastnictví

První zmínky o bytovém spoluvlastnictví lze nacházet již u civilizací Blízkého východu. Mezi autory je sporné, odkdy lze datovat existenci bytového spoluvlastnictví jako právního institutu. Ohledně faktické existence bytového spoluvlastnictví panuje však všeobecná shoda, že ve velkých městech Blízkého východu byly stavěny vícepatrové domy, z důvodu vzrůstající aglomerace na jedné straně a omezení výstavby hradbami měst ze strategických či sakrálních důvodů na straně druhé. Zmínky o vícepatrových domech nacházíme i v Babyloně, Jeruzalému či Alexandrii.¹⁰ V Konstantinopoli existovaly dle dochovaných informací dokonce desetipatrové domy.¹¹ Lze tedy předpokládat, že si takovýto stav vyžádal přinejmenším zvyklostní úpravu předmětných poměrů. Otázka, do jaké míry však byly tyto vztahy upraveny právními normami a do

⁹ Např. v Georgii a na Floridě (Srov. HYATT, Wayne S. *Condominium and Home Owners Associations: Formation and Development*, Emory Law Journal, Fall, 1975, s. 977 - 1008).

¹⁰ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Slovenská akadémia vied, 1971, s. 13-14.

¹¹ Tamtéž.

jaké míry byla tato úprava podobná současnému vnímání bytového spoluvlastnictví, je s ohledem na nedostatek zachovaných pramenů stále předmětem řady spekulací.

F. Aeby, E. Gevers a C. Tromboff zastávají názor, že vlastnictví bytů či poschodí existovalo v Malé Asii, Sýrii, Palestině i Egyptě, odkud se následně rozšířilo do Řecka a Říma.¹² Právě vlastnictví bytů a poschodí v Říme, jako předpoklad pro existenci bytového spoluvlastnictví v tomto právním systému, je však sporné. Š. Luby k tomuto uvádí, že tito autoři ve svých dílech sice přesně argumentují úryvky antických děl, které poukazují na omezenou výstavbu v rámci měst, případně i rozdělení domů na poschodí a byty, avšak neobsahují informaci o tom, že by se jednalo o bytové vlastnictví, ale naopak uvádí, že tyto byty a poschodí byly předmětem nájmu.¹³ Z těchto poznatků tedy nelze učinit závěr, že by římské právo znalo bytové spoluvlastnictví ve smyslu jeho právní úpravy. Americká literatura reprezentovaná například M. Garfinkelem,¹⁴ se sice dlouhodobě přiklání k názoru, že je bytové spoluvlastnictví římského původu, avšak tento postoj je právě s ohledem na absenci pramenů o vlastnictví k jednotlivým částem domu s největší pravděpodobností chybný.

V římském právu tak byly zřejmě ve vztahu k právní úpravě bytového práva zmiňovány pouze tzv. *insulae*. Odborná literatura se rozchází nad jejich definicí, když například T. Dvořák *insulae* definuje jako dřevěné, zpravidla několikapatrové domy, složené z malých bytů zpravidla pro chudé obyvatelstvo.¹⁵ Š. Luby naopak uvádí, že se jednalo o uzavřené bytové jednotky (někdy složené z jedné místnosti), které měly v rámci možností co nejvíce oddělené vchody¹⁶ a na tuto definici navazuje i P. Petr.¹⁷

Bez ohledu na jejich teoretické vymezení – tedy zda se tímto pojmem myslel samotný rozdělený byt či naopak dům s těmito byty – *insulae* zřejmě fungovaly ve vztahu k jednotlivým obyvatelům domu na principu nájmu, nikoli vlastnického práva. Římské

¹² Appianos, Romaica, lib. I, 12 (Leipzig 1879) Citováno dle: LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 4.

¹³ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 16 -18.

¹⁴ GARFINKEL, Marvin. *The Uniform Condominium Act. The Practical Lawyer*. 1982, Vol. 28, no. 8, s. 43.

¹⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. Monografie (ASPI) s. 1.

¹⁶ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 16.

¹⁷ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno, 2012 Disertační práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce FIALA, Josef. P. Petr rovněž zmiňuje tzv. *diversoria*, tedy noclehárny pro chudé, které ze své povahy tím spíše nemohly být předmětem vlastnického práva.

právo rovněž znalo užívání bytů formou služebností.¹⁸ Evropská literatura – oproti té americké – zastávala z velké části od samého počátku názor, že bytové spoluvlastnictví v římském právu neexistovalo. Nakonec i americký postoj M. Garfinkela byl následně jeho krajany kritizován,¹⁹ a tak lze dojít k závěru, že ohledně neexistence bytového spoluvlastnictví v římském právu nyní panuje napříč odbornými stanovisky konsenzus. Bytové spoluvlastnictví, jako jeden z mála institutů občanského práva, tak paradoxně v římském právu nenacházíme.

Navzdory zřejmě nájemní povaze, kterou *insulae* měly, vycházela z jejich užívání řada problémů ze své povahy blízkých k problémům bytového spoluvlastnictví, a to problémů aktuálních i v dnešní době. Mezi ně lze jistě zahrnout situace, ve kterých správce správu *insulae* zanedbával, a obyvatelé domu si stěžovali na havarijní stav budovy. Časté byly i případy, kdy se *insulae* v důsledku nedostatečné správy zhroutily, bývaly i předmětem (v Římě v té době častých) požárů. Z dochovaných dokumentů však nelze zjistit, kdo byl v případě těchto situací z právního hlediska poškozeným nebo kdo za způsobení újmy odpovídal.²⁰ Autorka se domnívá, že se jednalo spíše o nájemní bydlení i z toho důvodu, že často absentovala vůle uživatelů bytů se o *insulae* řádně starat. Spory, které se však vyskytovaly a pramenily z faktického soužití více osob v jedné budově, jsou do jisté míry stejné, jako spory vznikající i dnes v rámci bytového spoluvlastnictví. Římské právo tak zřejmě právně bytové spoluvlastnictví nezakotvilo, avšak fakticky problémy, jež jsou jeho předmětem, ve starověkém Římě existovaly podobně jako dnes.

Absenci úpravy bytového spoluvlastnictví v římském právu lze jistě do značné míry odůvodnit i skutečností, že římské právo lpělo na zásadě *superficies solo cedit*, která je ze své povahy v opozici bytového spoluvlastnictví. Otázkou, do jaké míry lze uzavřít, že superficiální zásada nemůže obstát oproti bytovému spoluvlastnictví, a otázkou, jak si dále tyto dva instituty v průběhu historie i v současnosti konkurují, se tato práce zabývá zejména v další kapitole.

¹⁸ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 16 -18.

¹⁹ NATELSON, Robert G. *Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin*, s. 17-28.

²⁰ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 16 -18.

Bytové spoluvlastnictví by tedy a contrario mohlo existovat v orientálních a jiných starověkých městech, ve kterých se uznávala oddělenost domu od pozemku.²¹ Š. Luby ohledně této problematiky zastával stanovisko, že s ohledem na absenci informací týkajících se vlastnictví jednotlivých částí domu, nelze existenci bytového spoluvlastnictví – jako právního pojmu – dovozovat ani ve starověkých orientálních městech.²² S tímto stanoviskem se autorka práce nemůže bez dalšího ztotožnit, jelikož existují informace o vlastnictví částí budov africkými obchodníky v okolí oáz. Za nejstarší listinu je pak považována smlouva o prodeji části budovy přibližně v pátém století před naším letopočtem, a to v židovské kolonii na území dnešního Egypta.²³ Tyto informace se však dostávají do odborných publikací až v devadesátých letech minulého století a Š. Luby mu tak zřejmě nemohly být při psaní jeho díla známy.

²¹ Herodotos z Halikarnasu, *Historiarum libri*, lib. I, 180 n. (Leipzig 1879) Citováno dle: LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 12.

²² LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 13.

²³ VAN DER MERWE, Cornelius. *European condominium law*. Cambridge, United Kingdom: Cambridge University Press, 2015. s. 9.

1.1.2. Rozvoj bytového spoluvlastnictví v Evropě

Důvodová zpráva OZ 2012 uvádí, že bytové spoluvlastnictví: „*Jako takové vzniklo za feudalismu.*“²⁴ Toto stanovisko je jistě do velké míry zjednodušující a nelze se s ním zcela ztotožnit, především s ohledem na závěry prezentované předchozím textem. Na druhé straně je feudalismus pro bytové spoluvlastnictví stěžejním obdobím a bez ohledu na skutečnost, zda bytové spoluvlastnictví právně existovalo již ve starověkých státech, rozkvětu se bytové spoluvlastnictví tak, jak jej vnímáme dnes, jistě dočkalo na evropské půdě právě až v období feudalismu. Období feudalismu je tak prvním časovým úsekem, ve kterém (zřejmě i s ohledem na značný rozsah dochovaných dokumentů) se již na existenci bytového spoluvlastnictví odborná veřejnost shoduje.

Předpokladem existence a rozvoje bytového spoluvlastnictví za feudalismu bylo zřejmě několik aspektů, a to nutnost navýšení kapacity jednotlivých budov z důvodu omezené výstavby, možnost dělit vlastnické právo a popření superficiální zásady.

Omezení výstavby v rámci hranice měst se dalo s ohledem na společenskoekonomický kontext především ve středověkých městech předpokládat. Výstavba za hranicemi města nebyla bezpečná, a to ani pro obyvatele těchto příbytků, neboť by jejich obydlí bylo lehké dosažitelné nepřátelským vojskem či lupiči. Výstavba za hranice nebyla bezpečná ani pro samotné město, když by obsazení obydlí blízko hradeb mohlo vytvořit výhodnou pozici pro případného útočníka.²⁵

Dalším důvodem bylo jistě důsledné dělení vlastnického práva. Feudální právo kladlo důraz na dělitelnost věcí z pohledu vlastnického práva, a to zřejmě až v takovém rozsahu, že připouštělo dělení místností či dělení zvířat podle počtu končetin.²⁶ Umožnilo tak vlastnictví jednotlivých bytů v rámci jednoho domu, což je základní předpoklad pro vznik bytového spoluvlastnictví.

Feudální právo rovněž popřelo superficiální zásadu a naopak ve vztahu k domu rozlišovalo tzv. *vlastnictví vrchní (dominium directum)* a *vlastnictví uživatelské (dominium*

²⁴ DZ OZ, II. Zvláštní část, K § 1158.

²⁵ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 22.

²⁶ Tamtéž, s. 20.

utile), přičemž vrchní vlastnictví zpravidla náleželo vlastníkov domu a užitkové vlastnictví vlastníkům bytů.²⁷ Toto dělení bytů bylo v některých případech tak důsledné, že byl rozdělený celý dům včetně společných částí mezi jednotlivé vlastníky a společné části domu z právního hlediska neexistovaly. K bytu tak patřily přilehlé části, například část střechy nad bytem, k přízemnímu bytu naopak podíl na pozemku.²⁸ Problematika rozsahu společných částí a jejich vymezení je přitom oblastí zcela aktuální, jak bude dále rozvedeno ve třetí kapitole této práce. Popření superficiální zásady jako předpokladu pro vznik a rozvoj bytového spoluvlastnictví se tato práce rovněž věnuje samostatně, a to v kapitole druhé.

Na konci feudalismu bytové spoluvlastnictví ustupovalo. Za jednu z příčin lze jistě považovat skutečnost, že důsledné štěpení vlastnictví vedlo k častým sporům a absurdní stav, ve kterém se bytové spoluvlastníci naprosto rozdrobilo, byl například ve Francii považován za *hnízdo procesů*.²⁹ V některých německých státech dochází k výslovným zákazům bytového spoluvlastnictví. Učinil tak výmarský zákon z 12. března 1841, nebo hesenský stavební řád z 30. dubna 1881, který zakázal vznik bytového vlastnictví do budoucna.³⁰

Následně tak s nástupem modernizace a kodifikační vlnou 18. - 19. století opět vítězí superficiální zásada doprovázena názory, že bytové spoluvlastnictví je feudální relikv, který se nehodí do moderní kapitalistické společnosti založené na peněžním hospodářství. Převládají stanoviska, že pro moderní společnost a její hospodářský rozkvět je vhodný nájem, nikoli spoluvlastnictví bytu.³¹ Bytového práva se tak rovněž dotkl jeden z hlavních myšlenkových proudů francouzského Code Civil, že jakékoliv omezení vlastnictví je omezením nežádoucím, ochuzujícím vlastníka a ekonomicky nevýhodným.³² Z důvodu, že bytové spoluvlastnictví je „*ein halbes Haus – eine halbe Holle*“,³³ častým předmětem sporu, odmítl jeho úpravu německý BGB a následně švýcarský ZBG.³⁴

²⁷ Např. DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 2.

²⁸ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 25.

²⁹ Nids à proces viz Léon Julliot de La Morandière, *De la vente*. (blíže LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 25).

³⁰ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 27.

³¹ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 3.

³² Code Civil přesto úpravu bytového spoluvlastnictví částečně zohlednil, viz kapitola 1.2.2.

³³ V doslovném překladu „*polovina domu – polovina pekla*“.

³⁴ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 33.

Myšlenky modernizační vlny je možné shrnout tak, jak uvádí ve svém díle T. Dvořák, že „*vlastnictví bytů je zneužitelné a že je neustálým zdrojem sporů mezi vlastníky jednotlivých bytů*“.³⁵ Tyto myšlenky sice reprezentují především modernizační vlnu v 18. a 19. století, lze o nich však tvrdit, že jsou ve značném rozsahu nadčasové, aktuální i ve světle dnešní úpravy. Na otázku zneužitelnosti jednotlivých ustanovení bytového spoluvlastnictví tak navazuje tato práce i v částech věnujících se současné úpravě této problematiky. Nelze však zřejmě dojít k závěru, že by bytové spoluvlastnictví bylo svou zneužitelností výrazně odlišné od jiných institutů právního řádu, když každé právo může být – a v praxi bohužel často bývá – zneužito. Rozhodně lze však podpořit tezi, že je bytové spoluvlastnictví příčinou častého sporu mezi vlastníky jednotlivých bytů, a to zřejmě častějšího oproti například sporům nájemců v tomtéž domě. Důsledkem těchto sporů je zřejmě právě aspekt spoluvlastnictví, kdy dělení vlastnictví ke společným částem domu vytváří i povinnosti při jeho správě, a tím vznikají často napjaté vztahy a z nich ústící situace, do kterých je třeba zasáhnout soudní mocí, jak bude blíže analyzováno v navazujících kapitolách.

Rovněž další vývojové tendence do první světové války bytovému spoluvlastnictví nepřály. Historická římskoprávní škola ze své podstaty bytové spoluvlastnictví neuznávala, přičemž jeden z jejích hlavních představitelů, F. C. Savigny, který považoval bytové spoluvlastnictví za naprostý nesmysl,³⁶ uváděl, že bytové spoluvlastnictví je jako socha, kdy má pravá paže jiného vlastníka než levá.³⁷ Tak až na malé množství právníků podporujících nutnost existence bytového spoluvlastnictví, neměl tento institut v Evropě až do první světové války velké zastání.

Mezi malé množství právníků zastávajících bytové spoluvlastnictví, jejichž názory jsou však nyní o to více ceněny, patří například E. Svoboda ve své knize *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*³⁸ a M. Stieber v díle *Reálné dělení domů na*

³⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 3.

³⁶ Viz např. DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 3.

³⁷ Savigny, C.F. *Das Recht des Besitzes*. 6. Aufl. Gießen, Heyer, 1803, s. 302. Citováno dle: PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. Praha, 2017. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva.

³⁸ SVOBODA, Emil. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tisk. a vydav., 1909, s. 3 – 19.

*vlastnické příbytky ve Francii a u nás*³⁹ či J. Sedláček ve své publikační a soudní praxi, ke kterým se vrací navazující část této kapitoly.

Po první světové válce se začíná v mnoha evropských zemích objevovat nová bytová legislativa, například ve Francii vstupuje v účinnost zákon o spoluvlastnictví budov rozdělených na byty.⁴⁰ Bytové spoluvlastnictví tak skrze úpravu bytového práva po první světové válce opět postupně proniká do právních řádů jednotlivých evropských států, aby se v následujícím století stalo pro evropské země ještě významnější právní oblastí, než kdy předtím.

Bytové spoluvlastnictví lze zařadit mezi jeden z nejstarších právních institutů, který byl však v průběhu svého vývoje do první světové války velice proměnlivý a kterému zpravidla konkurovala superficiální zásada. V těch historických obdobích, kdy můžeme spatřovat upřednostnění zásady, že povrch ustupuje pozemku, většinou právní zakotvení bytového spoluvlastnictví absentuje.

Jak však vyplynulo z výše uvedeného, faktickou existenci bytového spoluvlastnictví – oproti jeho právnímu zakotvení – řídí jiné vlivy, než existence superficiální zásady v daném právním řádu, a to především společenskopolitický kontext. Politická jednání ovlivňují skrze právní normy možnosti nabývání vlastnického práva včetně jeho omezení. Sociologické normy pak regulují faktické vztahy mezi obyvateli jednotlivých domů, následně faktické sociální a hospodářské důvody vynucují úpravu bytového spoluvlastnictví tam, kde není právně zakotveno⁴¹ a sekundárně působí na právní úpravu.

³⁹ STIEBER, Miloslav. *Reálné dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás*. Právník. 1926, roč. 65, č. 3.

⁴⁰ Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

⁴¹ Viz např. DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158.

1.2. Bytové spoluvlastnictví v Evropě po první světové válce

Navzdory nejistému vývoji bytového spoluvlastnictví v dějinách Evropy do první světové války, bytové spoluvlastnictví v průběhu 20. století postupně proniká do právních řádů jednotlivých evropských států. První vlna rozvoje bytového spoluvlastnictví nastává po první světové válce v souvislosti s obnovou poškozeného bytového fondu, avšak pouze v části evropských zemí. Po druhé světové válce pak bytové spoluvlastnictví v souvislosti s nutností úpravy jeho faktické existence a další obnovou a rozvojem bytového fondu dále proniká i do těch právních řádů, které se k němu zpočátku staví odmítavě. Jednou z posledních zemí na evropském kontinentu, jež aplikovala do svého právního řádu bytové spoluvlastnictví, bylo po rozpadu Sovětského svazu Rusko.

Na úpravu bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 měl z hlediska historických inspirací vliv vývoj právní úpravy v Rakousko-Uhersku, Francii, Nizozemí, Německu či Polsku. Samotná úprava bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 pak do velké míry odráží úpravu ve Francii již z roku 1867, která obsahuje nadčasové myšlenky tehdejších autorů, jež je možné aplikovat i na současnou právní problematiku této oblasti.⁴² Za kolébku moderního pojetí bytového spoluvlastnictví je považována Francie. Po jejím vzoru zakotvil bytové spoluvlastnictví i právní řád Španělska či Portugalska a vývoj bytového spoluvlastnictví ve Španělsku a Portugalsku následně ovlivnil úpravu bytového spoluvlastnictví v zemích Latinské Ameriky. Vývoj bytového spoluvlastnictví v Severní Americe byl rovněž ovlivněn vývojem bytového spoluvlastnictví v Evropě, a to skrze kubánský občanský zákoník, který měl významný vliv na zákon o horizontálním vlastnictví Portorika. Portoriko i Kuba byly významně ovlivněny španělským právem, a tedy i jeho pojetím bytového spoluvlastnictví.⁴³ Francie tak byla – a do dnešního dne zůstává – významnou inspirací pro zákonodárce v rozmanitých oblastech práva.

Zajímavou oblastí vývoje bytové úpravy, výrazně zasahující do některých evropských právních řádů, je jistě i Rusko, respektive Sovětský svaz. Vlivem politického vývoje měla po druhé světové válce tehdejší právní úprava Sovětského svazu obecně dopad na

⁴² Viz dále.

⁴³ MORIARTY, Michael J. *A comparison of United States and Foreign Condominiums*. St. John's Law Review. 1974, vol. 48, No. 4, s. 1011 a násled.

československou socialistickou normotvorbu a přímou inspiraci zákonodárce lze ve vztahu k bytovému právu shledávat v právní úpravě bytových družstev. Úpravu bytového spoluvlastnictví však – z důvodu potlačování vlastnického práva – právní řád Sovětského svazu obsahovat nemohl.⁴⁴ Významnější je tak ve vztahu k právní úpravě bytového spoluvlastnictví především jeho současná úprava v ruském právním řádu, která prošla zcela odlišným vývojem, než dále rovněž analyzovaná úprava bytového spoluvlastnictví ve Francii.

Za zkoumání stojí jistě i otázka, zda ruská formální úprava občanského práva, která bývá současnými odborníky předkládaná jako vzor novodobého pojetí soukromého práva, tímto vzorem opravu je. Odborné názory totiž dále doplňují, že tímto vzorem je pojetí právní úpravy občanskoprávních oblastí do jednotného kodexu,⁴⁵ ač se toto stanovisko může zdát již na první pohled ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví chybné, především s ohledem na existenci dosud platného předpisu *Жилищный кодекс Российской Федерации* (dále jen „ruský bytový zákon“)⁴⁶ vedle ruského občanského zákoníku.

Tato kapitola se tak dále věnuje vývoji bytového spoluvlastnictví ve Francii, která je kolébkou moderního pojetí tohoto institutu, a dále vývoji bytového spoluvlastnictví v Rusku, jako jedné z posledních zemí kontinentálního právního systému v Evropě, která bytové spoluvlastnictví do svého právního řádu převzala. Tento vývoj je nastíněn od 18. století našeho letopočtu, a to pouze obecně v rozsahu, který považuje autorka za relevantní pro zkoumání dílčích cílů této práce, ač by bylo hlubší zkoumání jistě podnětné a považuje je za výzvu pro budoucí bádání.

Činí tak pro nastínění dopadu odlišného vývoje těchto institutů v minulosti na jejich současnou úpravu, a to především pro hledání odpovědi na otázku, zda využil zákonodárce při pojetí bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 plný potenciál inspirace v zahraničních úpravách, zejména v – důvodové zprávě zmiňované – Francii a Rusku.

⁴⁴ Navzdory osnově sovětského Občanského zákoníku z roku 1929, viz dále.

⁴⁵ Např. DZ OZ 2012, I. Obecná část, 2. Hlavní zásady navrhované právní úpravy, B. Hlavní zásady: „c) Hledisko respektu ke konvenčním přístupům i záměr rozejít se s myšlenkovým světem „socialistického“ práva nejsou samoúčelné. Obojím se sleduje docílit integrující funkci občanského zákoníku.(...) Tak tomu je dnes v Evropě od Portugalska až po Rusko.“

⁴⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ.

1.2.1. Bytové spoluvlastnictví ve Francii

V období feudalismu ve Francii bezpochyby docházelo k faktickému dělení domů. Z dochovaných záznamů vyplývá, že jedno z významných měst pro doložení existence bytového spoluvlastnictví bylo francouzské město Grenoble,⁴⁷ ve kterém se stavěly domy s desítkami i stovkami samostatných vlastníků. Předmětem vlastnictví navíc nebyly pouze obytné místnosti, ale i nebytové prostory, dílny či lodžie v divadlech.⁴⁸ Dalšími francouzskými městy, o kterých v kontextu bytového spoluvlastnictví hovoří historické prameny, jsou například města Rennes a Lyon.⁴⁹

Toto dělené vlastnictví⁵⁰ představovalo základ vlastnické instituce *droit d'albergement*, která se rozšířila za feudalismu v Dauphiné a která se po francouzské revoluci přeměnila zákonem ze 7. července 1793 na bytové spoluvlastnictví. Právní vývoj bytového spoluvlastnictví byl však záhy upozaděn vznikem nejznámější kodifikace francouzského civilního práva, občanským zákoníkem Code Civil des Français z roku 1804 (dále jen „Code Civil“).⁵¹

Jak již bylo uvedeno v úvodu této kapitoly, vůdčí myšlenky při tvorbě Code Civil navazovaly na myšlenky římského práva. Cílem Code Civil bylo odstranit feudalismus a jakékoliv pozůstatky lenního práva, což bylo do jisté míry v rozporu s další existencí bytového spoluvlastnictví, které do té doby za feudalistické Francie vzkvétalo.

S ohledem na faktickou existenci bytového spoluvlastnictví a současnou snahu přiblížit se římskoprávnímu vzoru se při tvorbě Code Civil hledalo řešení existence superficiální zásady vedle bytového spoluvlastnictví. Tento střet byl Code Civil vyřešen tak, že v článku 553 zakotvil superficiální zásadu jako právní domněnku, tedy že se superficiální zásada uplatní, nebude-li prokázán opak.⁵²

⁴⁷ Při tvorbě Code Civil pak hrálo město Grenoble významnou roli ve vztahu k alespoň částečnému zakotvení úpravy bytového spoluvlastnictví, viz dále.

⁴⁸ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 24.

⁴⁹ LEYSER, Johannes. *The ownership of flats – A comparative study*. International and Comparative Law Quarterly. 1958, vol. 7, s. 33.

⁵⁰ Nazvané *communio pro diviso* (Srov LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 20).

⁵¹ Code Civil byl vyhlášen 21. března 1804.

⁵² Čl. 553 Code Civil „...si le contraire n'est prouvé;“.

Ohledně bytového spoluvlastnictví obsahoval Code Civil článek 664, který stanovil ve vztahu ke správě budovy ve spoluvlastnictví, že: „*Pokud různá patra jednoho domu patří různým vlastníkům a pokud nabývací tituly neregulují způsob oprav a rekonstrukcí, musí být provedeny následovně...*“⁵³ Právě článek 664 Code Civil pak považuje řada autorů⁵⁴ za výrazný přelom ve vývoji bytového spoluvlastnictví v Evropě, dokonce řada autorů v této souvislosti označuje Francii za kolébkou moderního bytového zákonodárství.⁵⁵ Článek 664 však nemluví o bytovém spoluvlastnictví ve smyslu úpravy vlastnických poměrů k jednotlivým částem domu a byl tak zřejmě stejně jako článek 552 kompromisem tehdejšího střetu superficiální zásady a faktické existence bytového spoluvlastnictví. Článek 664 se navíc v soudním rozhodování aplikoval pouze na případy vzniku bytového vlastnictví před účinnosti Code Civil.⁵⁶

V praxi však k reálnému dělení domů docházelo, a to v návaznosti na článek 664 a na základě zákona ze dne 24. července 1867. Podle tohoto zákona mohli nájemci za účelem stavby domu založit zvláštní akciovou společnost. Dle M. Stiebra bylo v roce 1926 těchto akciových společností pro stavbu budov jen v Paříži přibližně 100, přičemž všechny byly založeny architektem Jeanem Bouchrem, který rovněž stavbu těchto budov vedl.⁵⁷ Pod heslem „*L'épargne par le logement*“⁵⁸ tak ruku v ruce s obnovou a rozvojem bytového fondu vzkvétalo bytové spoluvlastnictví. Každou společnost řídila správní rada volená shromážděním společníků ze svého středu a tato správní rada byla povinna se každých 14 dní scházet. Akciová společnost existovala po dobu 15 let, po kterou jí nájemci spláceli nájem. Nájem byl použit na splacení úvěru, a jakmile ke splacení došlo, stali se tito nájemci vlastníky svých bytů. Vlastníci bytů se následně stávají členy družstva, skrze které spravují budovu.⁵⁹ Členství v tomto družstvu je obligatorní a v podstatě odpovídá současnému společenství vlastníků v OZ 2012. Úvahy M. Stiebra o možných úpravách bytového spoluvlastnictví jsou tak velice nadčasové, a tedy relevantní i pro otázky řešené v navazujících kapitolách, které se k bytovému spoluvlastnictví ve Francii z různých úhlů vrací.

⁵³ Překlad autorky z originálního znění článku 664 Code Civil: „*Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit ...*“

⁵⁴ MORIARTY, Michael J. Opus cit. sub 43, s. 37-38.

⁵⁵ Např. MORIARTY, Michael J. Opus cit. sub 43, s. 1011; PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 22.

⁵⁶ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 34.

⁵⁷ STIEBER, Miroslav. Opus cit. sub 39, s. 81 a násl.

⁵⁸ „*Bydlením k úspoře*“ překlad M. Stieber. In: STIEBER, Miroslav. Opus cit. sub 39, s. 82.

⁵⁹ Tamtéž.

Článek 664 Code Civil byl zrušen zákonem ze dne 28. června 1938 o úpravě spoluvlastnictví budov rozdělených na byty (dále jen „zákon ze dne 28. června 1938“).⁶⁰ Zákon ze dne 28. června 1938 stanovil v čl. 5 domněnku existence bytového spoluvlastnictví, pokud patří různá patra domu různým vlastníkům.⁶¹ V čl. 7 bylo dále stanoveno, že pokud neexistuje jiná právní úprava vzájemných vztahů, jsou spoluvlastníci v rámci jednoho domu sdruženi do společenství (*syndicat des copropriétaires*), které je jejich právním zástupcem. Již v zákoně ze dne 28. června 1938 však toto společenství nevlastnilo majetek, nýbrž pouze zastupovalo spoluvlastníky navenek.

Tímto zákonem bylo bytové spoluvlastnictví prvně zakotveno ve vlastním předpise a bytové spoluvlastnictví se tak po faktické, ale i právní stránce mohlo začít dynamicky rozvíjet. Ve vztahu k tomuto zákonu lze již i po formální stránce tvrdit, že byla Francie kolébkou bytového spoluvlastnictví.

V šedesátých letech zasáhl do právní úpravy bydlení ve Francii zákon č. 64-1247 z 16. prosince 1964 o právu stavby,⁶² který zakotvil vzhledem k bytovému právu významnou výjimku ze superficiální zásady – právo stavby – a rozšířil tím možnosti výstavby a převodu vlastnického práva k budovám na cizím pozemku.⁶³

Téměř ve stejném období, a to v roce 1965 byla úprava bytového spoluvlastnictví ve Francii rekodifikována a pojata do zákona č. 65-557 z 10. července 1965 o bytovém spoluvlastnictví (dále jen „francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví“),⁶⁴ který je platný dodnes. Francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví se vztahuje na úpravu vlastnického práva k nemovitosti (či více nemovitostem) jejichž vlastnictví je rozděleno na díly mezi více osob. Francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví dále rozlišuje práva jednotlivých vlastníků k *soukromému* vlastnictví v rámci nemovitosti a práva k *veřejnému* vlastnictví – podílu na společných částech, vzájemně neoddělitelných.⁶⁵

⁶⁰ Zákonem Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

⁶¹ Čl. 5 první věta zákona ze dne 28. června 1938.

⁶² Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation.

⁶³ Blíže k právu stavby ve Francii viz kapitola 2.2.2.

⁶⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁶⁵ § 1 francouzského zákona o bytovém spoluvlastnictví.

Dispozitivně je podíl každého ze spoluvlastníků na společných částech nemovitosti určen dle poměru velikosti jeho soukromého vlastnictví k celkové velikosti všech soukromých částí. Spoluvlastníci jsou obdobně jako v úpravě OZ 2012 za účelem správy nemovitosti sdruženi do společenství vlastníků – *syndicat de copropriété*. Obdoba společenství vlastníků vzniká povinně ze zákona, a na rozdíl od té české bez nutnosti právního jednání spoluvlastníků. Na rozdíl od ruské úpravy bytového spoluvlastnictví je pak, stejně jako v českém právním řádu, účast v právnické osobě sdružující spoluvlastníky za účelem správy nemovitosti povinná.⁶⁶

Francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví upravuje bytové spoluvlastnictví velice přehledným způsobem. Na první pohled lze dojít k závěru, že francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví bytové spoluvlastnictví upravuje systematicky podobně, jako je bytové spoluvlastnictví upraveno v OZ 2012, samozřejmě až na několik výjimek. Zajímavou je například kapitola o rekonstrukci, kterou – na rozdíl od české úpravy – obsahuje rovněž ruský bytový zákon. Konkrétní problematiky vybraných ustanovení francouzského zákona o vlastnictví bytů se okrajově dotýkají i další kapitoly této práce při analýze samostatných institutů.

⁶⁶ Blíže viz kapitola 4.

1.2.2. Bytové spoluvlastnictví v Rusku

Modernizační vlna 18. století se dotkla i Ruska. Osvícený absolutismus v tomto století reprezentovaný zejména Kateřinou Velikou se přiklání k myšlenkám francouzských osvícenců.⁶⁷ V ruských historických pramenech lze nacházet snahy o sloučení vlastníka pozemku s vlastníkem stavby již v 18. století, které fakticky vedly k omezování možnosti vzniku bytového spoluvlastnictví. Známe jsou pozemkové instrukce Kateřiny Veliké z 25. května 1766.⁶⁸ V 19. století se pak Rusko v reakci na Francouzskou revoluci a Napoleonské války navrácí k utužení absolutismu.

Záznamy o bytovém spoluvlastnictví na území Ruska jsou evidovány na začátku 20. století například v Petrohradě, kde s ohledem na vzrůstající cenu nájmu začínají stavět tzv. „domy s trvalými byty“,⁶⁹ ve kterých se následně jednotlivé byty prodávají, čímž je umožněno dosáhnout na bytové spoluvlastnictví většímu množství lidí. Rozvoj prodeje bytů, a tedy bytového spoluvlastnictví, dosahuje v Rusku na začátku 20. století takové oblíbenosti, že se objevují případy prodeje i dosud nepostavených bytů v podstatě obdobným způsobem, jako dnes v rámci developerských projektů.⁷⁰

Zatímco ve Francii zaznamenáváme kontinuální vývoj právní úpravy bytového spoluvlastnictví již od 18. století, po první světové válce bytové spoluvlastnictví v právním řádu na území Francie setrvalo a od té doby se dále rozvíjí. V Rusku naopak koncem první světové války a především nástupem bolševiků k moci vývoj vlastnického práva obecně – tedy i vývoj bytového spoluvlastnictví – nemohl existovat. Po dobu existence Sovětského svazu tak bytové spoluvlastnictví na území Ruska, na rozdíl od Francie, nezaznamenalo žádný právní vývoj. K režimu vlastnického práva v tehdejší Sovětské svazu se vyjadřoval i již zmiňovaný J. Sedláček, který rovněž zdůrazňoval nemožnost nabytí vlastnického práva k nemovitostem občanů Sovětského svazu v Československu a nemožnost nabývání československých občanů nemovitostí

⁶⁷ PELIKÁN, Dragutin. *Dějiny evropského kontinentálního práva*. Praha: Linde Praha a.s., 2004. Kapitola Dějiny ruského práva, s. 520.

⁶⁸ Blíže k právu stavby v Rusku viz kapitola 2.2.3.

⁶⁹ Дома постоянных квартир.

⁷⁰ ШИШКИН, Алексей. НОВОПАШЕННАЯ, Эля. *За фасадом. 25 писем о Петербурге и его жителях. Серия Подарочные издания. Искусство. Бомбора 2021. s. 32 a násl.*

v Sovětském svazu.⁷¹ I v období socialistického Československa se však navzdory sovětskému vlivu právní úprava bytového spoluvlastnictví na našem území částečně vyvíjela.⁷²

Obnova právní úpravy vlastnictví bytů v Rusku nastává až po roce 1991. Tato skutečnost má za následek specifické pojetí právních předpisů ruským zákonodárcem. Ruský zákonodárce na jednu stranu nemůže převzít předchozí úpravu platnou na daném území a pouze ji – s reflexí především judikatorních zásahů – pozměnit. Na druhou stranu má zákonodárce jedinečnou příležitost zakomponovat do právních předpisů úpravu novodobých atributů společenských vztahů (například možnosti internetové komunikace), což ruský zákonodárce do určité míry činí.⁷³

Od roku 1994 se na bytové spoluvlastnictví v Rusku aplikuje ruský OZ,⁷⁴ například na úpravu nabytí vlastnického práva. Ruský OZ rovněž rámcově upravuje bytové spoluvlastnictví v ustanovení § 289 a násl.⁷⁵ Hlavním zákonem věnujícím se této oblasti je však v současnosti zákon o bydlení, tedy ruský bytový zákon z roku 2004. Ruská právní úprava bytového spoluvlastnictví je sice dle důvodové zprávy OZ 2012 vzorem moderního pojetí občanského práva, podobný vzorec úpravy bytového spoluvlastnictví je však paradoxně zřejmý spíše při porovnání současného ruského zákona o vlastnictví bytů s úpravou v českém právu před účinností OZ 2012, zejména tedy za účinnosti zákona o vlastnictví bytů.

Na první pohled by se při porovnání českého zákona o vlastnictví bytů a ruského zákona o vlastnictví bytů mohlo zdát, že se naopak ruský zákonodárce inspiroval v české právní úpravě, když bytové spoluvlastnictví vyčleňuje do samostatného zákona. Český zákon o vlastnictví bytů však vykazuje zcela odlišnou strukturu než ruský bytový zákon. Ruský bytový zákon je výrazně komplexnější, obsahuje již v úvodní části hlavu věnovanou předmětu bydlení včetně bytových fondů, následuje hlava upravující přeměnu bytového prostoru na nebytový, poslední hlava této části je věnována přestavbě a rekonstrukci

⁷¹ SEDLÁČEK, Jaromír. *Vlastnické právo: komentář k §§ 353-446 všeob. obč. zák. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému*. V Praze: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. s. 47.

⁷² Viz kapitola 1.3.2.

⁷³ Viz navazující kapitoly.

⁷⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.

⁷⁵ Viz kapitola 3.1.3.

bytových prostor. Druhá část ruského bytového zákona se věnuje vlastnickým právům a jiným právům ve vztahu k obytným prostorům, následuje část věnovaná nájmu. Dále ruský bytový zákon upravuje specializovaný bytový fond,⁷⁶ bytová družstva, správu a poplatky související s byty a obytnými domy.

Ruský bytový zákon tak upravuje i právní normy, které se v evropských právních řádech tradičně začleňují jak do občanského zákoníku,⁷⁷ tak i do stavebního zákona⁷⁸ či jiných předpisů správního práva.⁷⁹ Mísí tedy normy práva veřejného a soukromého, pojímá bytové právo od úpravy spoluvlastnictví přes bytová družstva, rekonstrukce, nájemní smlouvy a sociální bydlení až po pravomoci orgánů veřejné moci do těchto poměrů zasahovat. Ruský OZ se aplikuje subsidiárně kromě obecného vymezení bytového spoluvlastnictví, například pro oblast povinnosti k náhradě újmy.⁸⁰

Důvody vedoucí k přijetí ruského zákona o vlastnictví bytů připomínají důvody přijetí českého zákona o vlastnictví bytů z roku 1994, především rovné podmínky všech občanů pro nabývání bytů, ochranu bydlení, jeho nedotknutelnost a obnovu bytového fondu. Posouzení, do jaké míry jsou jednotlivá ustanovení ruského bytového zákona pojata stejně, jako ustanovení zákona o vlastnictví bytů a do jaké míry se blíží úpravě OZ 2012, či zda upravují právní poměry českou legislativou neřešené, doplňuje analýzu některých institutů následujících kapitol.

⁷⁶ „Специализированный жилищный фонд“ je institutem označujícím určité bytové prostory, nikoli „fondem“ v tradičním smyslu českého právního řádu.

⁷⁷ Např. v čl. 60 upravuje nájemní smlouvu.

⁷⁸ Z velké části celá čtvrtá hlava pojednávající o rekonstrukcích a přeměnách bytových prostor.

⁷⁹ Např. definuje pravomoci místní samosprávy v oblasti bydlení v čl. 14.

⁸⁰ JANDEROVÁ, Kateřina. *Povinnost k náhradě újmy v bytovém právu*. Praha, 2020. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce ELISCHER, David.

1.3. Vývoj bytového spoluvlastnictví na území České republiky

Právní vývoj bytového spoluvlastnictví na území České republiky byl pozvolný a v podstatě kopíroval ty evropské státy, jež měly v daném politickém klimatu na tvorbu předpisů na našem území přímý či nepřímý vliv. Především se tedy jednalo o úpravu rakousko-uherského Obecného zákoníku občanského,⁸¹ okrajově o reflexi právního vývoje bytového spoluvlastnictví ve Francii a po druhé světové válce o ovlivnění politickým vlivem Sovětského svazu.

Náznaky bytového spoluvlastnictví za feudalismu byly následně potlačeny kodifikační vlnou 19. století. Novelizovaný Obecný zákoník občanský odmítl bytové spoluvlastnictví úplně.⁸² Další vývoj zaznamenalo bytové spoluvlastnictví za socialistického Československa, ač bylo omezeno dobovým vnímáním vlastnictví jednotlivce jako podřadného druhu vlastnického práva a fakticky v tomto období vzkvétalo spíše vlastnictví bytů prostřednictvím bytových družstev, vznik bytového spoluvlastnictví jako právního pojmu je v českém právním řádu spojen s tímto obdobím.

Tato podkapitola analyzuje vývoj bytového spoluvlastnictví na území České republiky zejména pro další hledání odpovědi na otázku, jak se formovalo bytové spoluvlastnictví v historii a jakým způsobem bylo reflektováno právními řády.

⁸¹ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský.

⁸² Viz dále.

1.3.1. Počátky bytového spoluvlastnictví na území České republiky

Na území České republiky zaznamenáváme rozvoj právní regulace v souvislosti s postupným formováním českého státu. Se založením Univerzity Karlovy v roce 1348 dochází skrze výuku římského práva na právnické fakultě této univerzity k jeho významné recepci.⁸³ S ohledem na skutečnost, že římské právo bytové spoluvlastnictví v podstatě neuznávalo, byla recepce římského práva spíše na překážku právního rozvoje bytového spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví na území České republiky pak nezaznamenalo – na rozdíl od jiných právních institutů – významného rozvoje ani za účinnosti Obecného zákoníku občanského.

Obecný zákoník občanský považuje dům za součást pozemku, tedy věc nedělitelnou, a ohledně úpravy bytového spoluvlastnictví mlčí. V této souvislosti řada teoretiků zastávala názor, že Obecný zákoník občanský při preferenci superficiální zásady potlačuje reálné dělení budov, a tedy bytové spoluvlastnictví neuznává.⁸⁴

Na druhou stranu, zřejmě s ohledem na faktickou existenci budov, ve kterých mělo více vlastníků rozdělené vlastnické právo, vyzdvihovali někteří odborníci ustanovení § 361 Obecného zákoníku občanského upravující *spoluvlastnictví reálné*,⁸⁵ které se aplikuje v situaci, kdy jsou vlastníkům přiděleny neoddělené části a připouští, že má v tomto případě každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející. Podle těchto ustanovení soudil např. soudce J. Sedláček, který ve svém *Komentáři k československému obecnému zákoníku*⁸⁶ shrnuje soudní rozhodnutí týkající se vydražení spoluvlastnického podílu i dispozice s ním, kdy tato rozhodnutí opakovaně uvádí, že spoluvlastník není sám oprávněn bez souhlasu druhého spoluvlastníka celou věc svévolně zcizit, pronajmout či zatížit služebností. „*Spoluvlastník nemovitosti nebyl bez zvláštní plné moci oprávněn směniti hmotnou část pozemku. Spoluvlastníku přísluší vlastnická žaloba proti třetí osobě, jež mu o své újmě zadržuje pozemek (jeho část)*“.⁸⁷ Dále však doplňuje, že je dispozice vlastníka s podílem neomezená, může jej zastavit, zcizit i zatížit služebností.

⁸³ Blíže k recepci římského práva na území České republiky např. FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-603-3.

⁸⁴ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 37.

⁸⁵ § 361 Obecného zákoníku občanského.

⁸⁶ ROUČEK, František. SEDLÁČEK Jaromír., a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi II. Díl*, Praha: V. Linhart, 1935, s. 61 a násl.

⁸⁷ ROUČEK, František. SEDLÁČEK Jaromír., a kol. Opus cit. sub 86, s 61.

Zastáncem spoluvlastnictví byl při výkladu § 361 Obecného zákoníku občanského rovněž F. Zeiller, z jehož názorů opakovaně vycházel při obhajobě právní úpravy bytového spoluvlastnictví i J. Sedláček. F. Zeiller ke spoluvlastnictví uvedl, že s podíly mohou spoluvlastníci nakládat volně, pokud tímto nakládáním nezasahují do celku nebo do druhých podílů. Poměr spoluvlastníků ke třetím osobám pak definuje jako celek, který vystupuje prostřednictvím *morální* právnické osoby.⁸⁸

Podle všeho byl však přístup J. Sedláčka – respektující (bytové) spoluvlastnictví v tehdejší soudnictví – spíše výjimečný. Obecný zákoník občanský sice původně upravoval i vypořádání společných práv reálným rozdělením společné věci, avšak reálné dělení nemovitostí bylo částečně zakázáno nařízením ministra vnitra a spravedlnosti č. 1/1857 ř. z., o zákazu dělení domů v Království českém, na které navázal zákon ze dne 5. prosince 1874 č. 92 z. z., o zakládání pozemkových knih v Čechách, který připouštěl jako samostatné pozemkově-knižní tělesa pouze reálně vymezené části budovy vzniklé před jeho účinností,⁸⁹ a následně zákonem č. 50/1879 ř. z. o tom, pokud se mohou dělití stavení podle částí hmotných.⁹⁰

Zákon č. 50/1879 ř. z., zakázal horizontální dělení budov a vertikální dělení připouštěl jen v situaci, kdy mohou být tyto budovy považovány za samostatné věci, tedy pokud mohou samostatně sloužit účelu, k němuž má budova sloužit, a to bez ohledu na ostatní části budovy. Patrové vlastnictví však částečně fakticky přežilo až do současnosti.⁹¹ Zároveň ani zákon č. 50/1879 ř. z. nevyjasnil všechny otázky týkající se možného dělení vlastnictví budov, když část této problematiky přetrvává dodnes. Nejvyšší soud tak řešil ještě v roce 2006 otázku přípustnosti spoluvlastnictví sousední stavby, ke které se usnesl, že není správný závěr, že zeď oddělující sousední stavby nemůže být podle Obecného zákoníku občanského předmětem občanskoprávního vztahu, když je třeba se zabývat režimem takové zdi podle § 854 Obecného zákoníku občanského, případně § 418 tohoto zákona.⁹²

⁸⁸ Zeiller, Komentář II, s. 121 (blíže ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír. Opus cit. sub 86, s. 64).

⁸⁹ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 38.

⁹⁰ SELUCKÁ, Markéta. DOBROVOLNÁ, Eva. VITOUL, Vlastimil. ŠTĚPÁNOVÁ, Silvie. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie. s. 3.

⁹¹ Např. patrové vlastnictví několika domů v Ivančicích či Prešově (blíže viz PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 23).

⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2097/2006.

J. Sedláček tak rozlišoval dělené vlastnictví na tzv. *patrové vlastnictví*, ke kterému však doplňuje, že rozdělení společné věci „*není možno žádati, jde-li o společenství založené před platností obč. zák., což je skoro vesměs pravidlem, na věčné časy.*“⁹³ a dále na tzv. *sklepní práva*, která spočívala v tom, že je část pozemku užívána jinou osobou, než vlastníkem pozemku. Ke sklepu pak náležel i vchod a opěrné zdi u vchodu a dle J. Sedláčka byla sklepní práva častým děleným vlastnictvím vyskytujícím se ve vinorodých krajinách na Moravě.⁹⁴

Na území České republiky bylo však mimo právní regulaci možné zaznamenat vývoj bytového spoluvlastnictví v souvislosti s výstavbou židovských ghett, o které pojednává například E. Svoboda. Ve své knize *O reálním dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta* nazývá bytové spoluvlastnictví právním ústavem, který nabyt v obvodu města židovského naprosté převahy. Naráží na potřebu regulace této oblasti, a to jak zákonnými předpisy, tak samotnou praxí, když uvádí, že: „*Tlakem vnějších vlivů a nedostatkem zákonných předpisů, jež by regulovaly právní praxi, zvrhnul se tento způsob spoluvlastnictví k domům v atomismus právní a hospodářský, který konečně přivedl město židovské na pokraj hrozivého nebezpečí srícení většiny jeho budov obytných.*“⁹⁵ Dále uvádí, že je odloučení budovy od pozemku *anomální kuriozitou* a že umožnění vlastnictví samotné části budovy bez ohledu na pozemek může působit řadu praktických problémů, například že zbořením domu zanikne hypotéka.⁹⁶

Dílo E. Svobody však dále obsahuje řadu důvodů, proč by bytové spoluvlastnictví mělo existovat. Z velké části naráží na problémy aktuální i v současné úpravě OZ 2012 o více než sto let později od vydání jeho díla, a to především na nevýhodné postavení nájemců bytu oproti vlastníků bytů a rostoucí ceny nájmu. E. Svoboda kritizoval i zákaz *reálného dělení domů* učiněný v souvislosti s úpravou Obecného zákoníku občanského. V jeho díle se objevuje myšlenka dělení budovy na jednotlivé části domu a společné části, kterou by odpadl argument nedělitelnosti horizontálních stěn, na základě kterého bylo dělení domů zakázáno. E. Svobodu pak ve svých dílech citoval J. Sedláček i již výše zmiňovaný

⁹³ ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír. Opus cit. sub 86, s. 26.

⁹⁴ Tamtéž.

⁹⁵ SVOBODA, Emil. Opus cit. sub 38.

⁹⁶ Tamtéž.

M. Stieber, který nacházel inspiraci pro reálné dělení obytných domů v čl. 664 Code Civil.

Nad rámec výše uvedených autorů však bytové spoluvlastnictví nemělo u odborné veřejnosti na českém území značné zastání, a tak byla jeho aplikace po dobu platnosti Obecného zákoníku občanského mizivá. Spoluvlastnictví bylo s bytovým právem spojováno i v obecném povědomí spíše ve vztahu několika vlastníků k jednomu domu či pozemku, jako například spoluvlastnictví manželů,⁹⁷ nikoli ve smyslu dělení budov na byty a společné části. O bytovém (spolu)vlastnictví pak bylo místy pojednáváno jako o: „*Zařízení. u nás dosud, alespoň v praxi, neznámé, spočívá na tom, že jednotliví obyvatelé bytu byli by současně neomezenými jeho vlastníky a to přímo co do fyzické části tohoto bytu.*“⁹⁸ Převládaly názory, že je ve vztahu k bytovému (spolu)vlastnictví více překážek, než možných výhod z jeho zavedení.

Po první světové válce je tak i navzdory významnému rozvoji bytového spoluvlastnictví v ostatních státech Evropy – především ve Francii, Itálii či Španělsku – na území České republiky bytové spoluvlastnictví přehlíženo. V období druhé světové války byly vlastnické vztahy k nemovitostem upraveny mimořádnými opatřeními,⁹⁹ a tak se prostor pro jeho právní vznik a rozvoj uvolnil až v rámci rekodifikace v šedesátých letech dvacátého století.

Rekodifikace bytového práva však byla s ohledem na politický kontext tehdejší doby pojata značně tendenčně a bytové spoluvlastnictví bylo jistě aplikováno v rozporu s tím, jak by si rozvoj právní úpravy bytového spoluvlastnictví zřejmě představovali výše citovaní J. Sedláček, M. Stieber či E. Svoboda.

⁹⁷ Např. Statistika spoluvlastnictví manželů v Čechách, na Moravě a ve Slezsku v roce 1905 In: Národní listy. Praha: Julius Grégr, 26. 4. 1905, 45(114). s. 5.

⁹⁸ *Nová doba: Orgán lidu pracujícího*. Plzeň: František Unger, 17. 11. 1926, 32(315), s. 3.

⁹⁹ Mimořádná opatření bytové péče bylo zajištěno vládním nařízením č. 228/1938 Sb. z. a . n., které následně doplnilo vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh.

1.3.2. Bytové spoluvlastnictví po roce 1948

V souvislosti s potřebou obnovy a rozvoje bytového fondu v socialistickém Československu byly ve druhé polovině 50. let novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu. Účinnosti nabyl zákon č. 53/1954 Sb. o lidových družstvech a o družstevních organizacích. Dne 20. ledna 1956 bylo vydáno vládní nařízení č. 01/1956 Sb.,¹⁰⁰ kterým byl zřízen Státní výbor pro výstavbu, jež měl za úkol zajišťovat vysokou hospodárnost a technickou pokrokovost panelové výstavby. Následně byl v souvislosti s podporou vývoje bytového družstevnictví vydán zákon č. 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě. Ze sociologického hlediska je jistě významný zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, který zakotvoval možnost národních výborů přidělovat byty, stanovil podmínky a seznam pro uchazeče o jejich přidělení a odrážel tím sociopolitický kontext dané doby. Z hlediska právní úpravy bytového spoluvlastnictví byl tento zákon významný především tím, že vymezil pojem byt, a to jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.*“¹⁰¹ což je definice dále převzatá do zákona o vlastnictví bytů, a tedy aplikovaná na území České republiky až do účinnosti OZ 2012.

V období po druhé světové válce tak dosáhlo významného rozmachu bydlení v bytech, nikoli však vlastnické právo k předmětům bydlení a nelze tedy zřejmě hovořit o bytovém spoluvlastnictví tak, jak jej pojímá OZ 2012. Významným však bylo jistě období druhé poloviny padesátých let pro rozvoj družstevního bydlení, které má k bytovému spoluvlastnictví v řadě aspektů velice blízko a kterému se tato práce rovněž okrajově věnuje.¹⁰²

Bytové spoluvlastnictví bylo v padesátých letech zákonodárci stále odmítáno především s ohledem na vliv Sovětského svazu, kdy osnova sovětského Občanského zákoníku z roku 1929 sice s úpravou bytového spoluvlastnictví počítala, s postupným politickým vývojem v SSSR však bylo bytové vlastnictví převážnou částí teorie odmítáno. Ani tradice navazující na úpravu Obecného zákoníku občanského nebyla pro úpravu bytového

¹⁰⁰ Vládní nařízení č. 01/1956 Sb. o zřízení Státního výboru pro výstavbu, Ústřední správy pro bytovou a občanskou výstavbu a Oblastní správy pro bytovou a občanskou výstavbu na Slovensku.

¹⁰¹ § 62 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty.

¹⁰² Zejména při porovnání některých aspektů společenství vlastníků a bytového družstva v kapitole 4.

spoluvlastnictví příznivá, a tak byla úprava bytového spoluvlastnictví i nadále odmítána. S tímto výkladem se ztotožnila i právní praxe, když judikatura opakovaně vyslovila, že předmětem vlastnictví nemůže být nesamostatná reálně neoddělitelná část domu, která z tohoto důvodu nemůže být ani předmětem zápisu vlastnického práva, a to ani jako spoluvlastnictví.¹⁰³

Na začátku šedesátých let, v souvislosti s projednáváním nového občanského zákoníku, začaly vyvstávat argumenty pro úpravu bytového spoluvlastnictví. K vůdčím argumentům ve prospěch právní úpravy bytového spoluvlastnictví patřilo, že bytové družstevnictví neuspokojuje veškerou bytovou potřebu, když na Slovensku ani nezapustilo kořeny, naopak se rozvíjí individuální výstavba rodinných domů. Stavba bytových domů ve vlastnictví je oproti výstavbě rodinných domů významnou úsporou stavebních nákladů a pracovní síly. Taková výstavba navíc nevede k rozsáhlému záběru zemědělské půdy, k čemuž docházelo u výstavby rodinných domů na Slovensku. Zavedení bytového spoluvlastnictví do právního řádu tak mělo stimulovat individuální občanskou výstavbu, což mělo vést k výrazné úspoře jak samotných občanů, kteří se mohli ve větším počtu podílet na stavbě jednoho domu, tak především ke zmírnění finanční zátěže státu při zajišťování bytové potřeby občanů a realizování přebytečné kupní síly obyvatel. Rovněž se argumentovalo tím, že vlastnictví bytů v té či oné formě existuje v převážné části moderních států bez ohledu na to, zda jsou tyto státy socialistické či kapitalistické.¹⁰⁴

Nechyběly ani argumenty urbanistické – tedy že bytové spoluvlastnictví zajišťuje oproti rodinným domům koncentraci bydlení, stejně jako argumenty, že vlastník má v porovnání s pouhým uživatelem bytu výraznější zájem na jeho řádné údržbě a opravách, což by mělo vést ke zlepšení technického stavu stávajícího bytového fondu. V neposlední řadě požadovali právní úpravu a ochranu bytového vlastnictví i občané, jelikož se jistě jednalo o možnost uspokojování bytové potřeby pod vyšší ochranou, než například užívání bytů z titulu nájmu.¹⁰⁵

¹⁰³ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 67.

¹⁰⁴ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 69-75.

¹⁰⁵ Tamtéž.

Úprava bytového spoluvlastnictví byla okrajově projednávána již při vzniku OZ 1964,¹⁰⁶ avšak neúspěšně, a tak se v předpisech socialistického Československa objevuje až s účinností zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům (dále jen „zákon o osobním vlastnictví k bytům“). Tento zákon vznikl ze zákonodárné iniciativy Slovenské rady, a byl přijat dne 30. června 1966 v souvislostech s potřebou řešení právního rozvoje bytové výstavby¹⁰⁷ a dalších, výše nastíněných důvodů.

Z hlediska koncepce bytového spoluvlastnictví je již z názvu zákona zřejmé, že zákon o osobním vlastnictví k bytům kladl důraz na vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu tak bylo akcesorické. Jeho pojetí spoluvlastnictví tedy spadalo pod tzv. monistickou koncepci dělení bytového spoluvlastnictví.¹⁰⁸

Zákon o osobním vlastnictví k bytům sice svým názvem evokoval, na svou dobu velice pokrokové, pojetí bytového spoluvlastnictví a reagoval na potřebu zakotvení a ochrany tohoto institutu v právním řádu, avšak ač nabytí bytů do osobního vlastnictví občanů upravoval, téměř k němu nedocházelo.

Faktické omezení převodu bytů do osobního vlastnictví za účinnosti zákona o osobním vlastnictví k bytům bylo způsobeno tím, že bylo možné převést pouze jeden byt, jenž navíc mohl nabýt jen jeho uživatel.¹⁰⁹ Subjektem vlastnického práva mohl být dle zákona o osobním vlastnictví k bytům pouze občan, neboť byt mohl být dle tohoto zákona pouze ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů.¹¹⁰ Plocha převáděného bytu navíc nesměla překročit 120 m² nebo zahrnovat více než 5 obytných místností bez kuchyně.¹¹¹ Pokud tedy občan, který již měl v osobním vlastnictví byt nebo dům, měl například v rámci dědictví nabýt další byt, nebylo možné, aby tento byt do osobního vlastnictví nabyt. Dle převažujících odborných názorů se tento byt stal předmětem soukromého vlastnictví občana. Soukromé

¹⁰⁶ vládní návrh občanského zákoníku z roku 1963 v ustanovení § 127 odst. 2 výslovně uváděl, že „[p]odmienky za ktorých môže byť v osobnom vlastníctve byt ustanoví osobitný zákon“ (viz LUBY, Štefan. *Systém osobného vlastníctva bytov v socialistických krajinách*. Právník. 1964, roč. 103, č. 6, s. 535.)

¹⁰⁷ Důvodová zpráva k tomuto zákonu uvádí, že především na Slovensku výrazně stoupá počet individuálního řešení bydlení, kdy bylo v roce 1964 postavených 19 109 rodinných domů s 20 289 byty.

¹⁰⁸ Blíže ke koncepcím bytového spoluvlastnictví viz kapitola 3.

¹⁰⁹ SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 19.

¹¹⁰ § 3 zákona o osobní vlastnictví k bytům.

¹¹¹ Viz např. KABELKOVÁ, Eva. § 1158 [Bytové spoluvlastnictví]. In: KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1.

vlastnictví pak nepoživalo právní ochrany na ústavní úrovni a nebylo možné s ním volně disponovat. Na takový byt se navíc vztahovalo přidělovací právo národního výboru, národní výbor tak mohl byt přidělit do osobního socialistického užívání jinému občanovi, nadto za minimální úplatu, která nepostačovala ani na jeho nutnou údržbu a opravy. Soukromému vlastníku ani nenáležela pomoc národního výboru při nastěhování do bytu, navíc byl povinen za byt odvádět místní poplatek z bytů.¹¹²

Na druhou stranu zákon o osobním vlastnictví k bytům žádným způsobem neomezoval počet bytů, které mohl jeden občan vlastnit v podílovém spoluvlastnictví. Z kontextu dané doby je však zřejmé, že tyto situace nebylo – s ohledem na omezený počet případů samotného vlastnictví bytů – nutné samostatně právně upravovat.

Od nabývání bytů do osobního vlastnictví odrazovala občany rovněž paralelní možnost tzv. *osobní užívání bytu*, jež spočívalo v trvalém, dědičném užívacím právu k cizímu bytu, které mohlo být zrušeno jen ze zákonem vyjmenovaných důvodů a za náhradní byt, navíc bylo toto užívání možné za relativně nízkou úplatu.¹¹³

Zákon o osobním vlastnictví k bytům byl sice několikrát novelizován, avšak přesto koncepci osobního vlastnictví nevyhovoval v několika směrech, mimo jiné omezoval ústavně garantovanou rovnost všech vlastníků a bránil rozvoji trhu s byty. Dle zákona o osobním vlastnictví k bytům bylo totiž nad rámec výše uvedených kritérií možné převést byt do vlastnictví jen v domech státních či družstevních. Po revoluci tak především bránil převodu bytů z obcí na jednotlivé vlastníky, když v té době obce disponovaly přibližně čtvrtinou bytů v bytových domech a na převodu bytů měly často velký zájem.¹¹⁴

V rámci bytové výstavby se tak z právních forem vlastnictví bytů nejvíce dařilo bytovým družstvům, kterých bylo do roku 1990 v České republice 728 265.¹¹⁵ Po roce 1989 bylo

¹¹² Blíže BRINDA, Pavol. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 2017. Dizertační práce (Ph.D.). Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce SALAČ, Josef.

¹¹³ CEPL, Vojtěch. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*. Právník. 1984, č. 11, s. 1036-1037.

¹¹⁴ Důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů.

¹¹⁵ Viz např. HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Práva a povinnosti členů bytových družstev*. 2020. Dizertační práce (Ph.D.). Západočeská univerzita v Plzni. Fakulta právnická, Katedra obchodního práva. Vedoucí práce DVORÁK, Tomáš.

do právní úpravy družstev zasaženo tzv. transformačním zákonem,¹¹⁶ který nařizoval přizpůsobení stanov družstev obchodnímu zákoníku pod sankcí likvidace družstva. Právní úprava družstev byla po roce 1989 dotčena rovněž zákonem o vlastnictví bytů, který upravoval možnost převést jednotlivé byty do vlastnictví členů družstva. Navzdory porevolučním snahám části politické reprezentace o jejich eliminaci z důvodů, že jsou socialistickým reliktem,¹¹⁷ bytová družstva do dnešního dne existují paralelně vedle společenství vlastníků. Řadu práv a povinností ve vztahu ke svým členům upravují bytová družstva obdobně jako společenství vlastníků, liší se však zásadním aspektem soukromého práva – předmětem vlastnictví. U družstevních bytů vlastní i dnes družstevník pouze podíl v bytovém družstvu, skrze který je mu družstvem byt pronajímán.¹¹⁸ Ve společenství vlastníků vlastní jednotliví členové přímo jednotky, skrze které vzniká účast ve společenství vlastníků. Paralelní existence vlastnictví bytů napřímo jednotlivými vlastníky a vlastnictví skrze bytová družstva, která není lidmi často nijak rozlišována, činí řadu problému zajímavých pro teorii i praxi, kterým se rovněž věnuje část této práce.¹¹⁹

¹¹⁶ Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.

¹¹⁷ DVOŘÁK, Tomáš. 4. [Vývoj po roce 1989]. In: DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. s. 6.

¹¹⁸ Pokud je vlastníkem podílu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu.

¹¹⁹ Viz kapitola 4.3.

1.3.3. Zákon o vlastnictví bytů

S ohledem na výrazné nedostatky zákona o osobním vlastnictví k bytům a jeho neslučitelnost s porevolučním režimem, bylo nezbytné upravit bytové spoluvlastnictví nově. Došlo k tomu nejprve zákonem č. 509/1991 Sb., který vložil do OZ 1964 ustanovení § 125 odst. 1 předpovídající přijetí zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor a ustanovení § 118 odst. 2, které doplnilo, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být i byty a nebytové prostory. Zákon č. 509/1991 Sb. zároveň zasáhl do zákona o osobním vlastnictví k bytům, když do OZ 1964 vložil ustanovení § 872 odst. 7, dle kterého se osobní vlastnictví k bytu mění na osobní vlastnictví fyzické osoby či fyzických osob. Dále stanovil, že se právo společného osobního užívání pozemku, na němž stojí obytný dům s bytem či byty ve vlastnictví občanů, mění na podílové spoluvlastnictví fyzických osob. Rovněž vložil do OZ 1964 ustanovení § 872 odst. 8, dle kterého mohly nabývat byty a nebytové prostory do vlastnictví i právnické osoby.¹²⁰

Na ustanovení § 125 odst. 1 OZ 1964 bylo navázáno 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Tímto zákonem bylo bytové spoluvlastnictví v České republice upraveno až do účinnosti OZ 2012, tedy do 31. 12. 2013.

Zákon o vlastnictví bytů se dělí se na dvanáct částí a 38 ustanovení. Byl přijat Poslaneckou sněmovnou 24. března 1994,¹²¹ vyhlášen byl ve Sbírce zákonů České republiky 29. dubna 1994 a účinnosti nabyl dne 1. května 1994. Účinný byl dvacet let, a to od 1. května 1994 až do účinnosti OZ 2012. Hlavním důvodem přijetí zákona o vlastnictví bytů byla potřeba vyrovnávat se při probíhající ekonomické transformaci s výsledky dřívější státní bytové politiky a se zvláštním charakterem ekonomického statku bydlení. Jeho cílem byl rozvoj trhu s byty na principu kondominia a odstranění právního vakua v úpravě vlastnických vztahů.¹²²

¹²⁰ Zákonem č. 509/1991 Sb. byl dále zrušen zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a ustanovení zákona o osobním vlastnictví k bytům, která odporovala principům demokratického státu.

¹²¹ Usnesení Poslanecké sněmovny č. 599 a č. 724 z roku 1994.

¹²² Důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů, Obecná část. S pojetím bytového spoluvlastnictví zákonem o vlastnictví bytů na principu kondominia se však nelze v celém rozsahu ztotožnit – viz např. stanovisko P. Petra In: PETR, Pavel. Opus cit. sub 8, s. 37-51.

Zákon o vlastnictví bytů pak jako první zákon o bytovém spoluvlastnictví na území České republiky skutečně vycházel z rovnosti vlastnictví a vlastníků (bez ohledu na to, zda se jedná o fyzickou či právnickou osobu nebo i stát, pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů),¹²³ čímž navázal na změny na ústavní úrovni v právním řádu po roce 1989.

Zákon o vlastnictví bytů byl rovněž přijat, aby právně podepřel dokončení převodu družstevních bytů členům družstev, včetně problematiky spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.¹²⁴ Úprava převodu družstevních bytů byla nezbytná především z toho důvodu, že se v době přijetí zákona o vlastnictví bytů nacházelo v družstevním vlastnictví přibližně 20 % všech bytů a zájem o převod do osobního vlastnictví byl značný.¹²⁵

Zákon o vlastnictví bytů staví dle důvodové zprávy na principu kondominia, tedy bytového spoluvlastnictví tak, jak je v době jeho přijetí již pojímáno v jiných státech. Zatímco samotné pojetí bytového spoluvlastnictví na principu kondominia je provázáno řadou teoretických sporů,¹²⁶ panuje napříč odbornou veřejností shoda, že je zákon o vlastnictví bytů zakotven na dualistické koncepci, tedy rozlišuje byt a dům jako samostatný předmět vlastnického práva.¹²⁷ Dle některých autorů, např. J. Fialy¹²⁸ pojímá zákon o vlastnictví bytů jako primární předmět vlastnictví vymezené části domu, od nichž odvozuje vlastnictví bytu. Oproti tomu například T. Dvořák, uvádí, že s tímto stanoviskem nelze souhlasit, když základním institutem úpravy zákona o vlastnictví bytů je jednoznačně vlastnictví jednotky a spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku jsou podíly sekundární.¹²⁹ Autorka této práce je rovněž přesvědčena, že vlastnictví bytu je dle zákona o vlastnictví bytů primárním oproti vlastnictví

¹²³ Důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů.

¹²⁴ Tím navázal na návrh zákona č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb., a to při převodu bytů užívaných členy bytových družstev do jejich vlastnictví (Srov. důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů).

¹²⁵ Dle důvodové zprávy k zákonu o vlastnictví bytů projevilo zájem o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví v době vydávání tohoto zákona již několik set tisíc vlastníků družstevních podílů.

¹²⁶ Blíže ke kondominiu např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 8, s. 37 a násl.

¹²⁷ K jednotlivým koncepcím bytového spoluvlastnictví blíže viz kapitola 3.

¹²⁸ FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. Právo a současnost. s. 21.

¹²⁹ DVOŘÁK, Tomáš. opus cit. sub 15, s. 13.

společných částí, když toto lze i dle jejího názoru dovodit i z řady ustanovení tohoto zákona.¹³⁰

Za hlavní cíl si zákon o vlastnictví bytů dle důvodové zprávy vytyčil rozvoj trhu s byty za současného odstranění stávajících překážek. Téměř třicet let od jeho přijetí lze jistě konstatovat, že zákon o vlastnictví bytů tento cíl za dobu dvaceti let své účinnosti z velké části splnil.

¹³⁰ Např. § 20 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

1.3.4. Důvody vedoucí k nové úpravě OZ 2012

Zatímco podíl bytů v osobním vlastnictví v roce 1991 nepřesahoval jedno procento, bylo o dvacet let později, tedy v roce 2011, domů rozdělených na jednotky již více než 80 000 a bytů v těchto domech již více než 800 000.¹³¹ Zákon o vlastnictví bytů za dobu dvaceti let své účinnosti čelil dynamické proměně posttotalitní společnosti. Bylo tedy zřejmě možné očekávat, že nebude dostatečně reflektovat všechny potřeby této – rychle se vyvíjející – společnosti. Několikrát byl navrhován nový zákon, který by více zohledňoval aktuální potřeby právní úpravy vlastnictví bytů.¹³² Iniciativa úpravy vlastnictví bytů v samostatném zákoně tak přetrvávala až do roku 2010.¹³³ V návrhu nového občanského zákoníku (tedy OZ 2012 ve stavu ke dni 31. 3. 2010), se ještě počítalo se zvláštní právní úpravou pro bytové spoluvlastnictví.¹³⁴

S rekodifikací občanského zákoníku vznikla příležitost zařadit bytové spoluvlastnictví do tohoto kodexu. Toto pojetí zastával v minulém století již Š. Luby¹³⁵ a V. Cepl¹³⁶. Při debatách nad rekodifikací zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku pak toto začlenění bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 zvítězilo, jak uvádí K Eliáš zejména z toho důvodu, že „*Logika tohoto řešení ladí s myšlenkou, že vyčlenění dílčí úpravy vlastnického práva – nejvýznamnějšího z věcných práv – mimo občanský zákoník nedává při tvorbě nové kodifikace smysl.*“¹³⁷ S tímto stanoviskem se lze zřejmě ztotožnit, když nejenom že řada moderních zákoníků pojímá bytové spoluvlastnictví do občanskoprávních kodexů a zároveň se jedná o zásadní problematiku věcného práva, která je jednou ze základních oblastí občanského práva, a navíc její zařazení do OZ 2012 činí soukromoprávní oblast přehlednější.

¹³¹ NOVOTNÝ, Marek. § 1158 [Předmět a rozsah úpravy]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. s. 4.

¹³² V roce 2005, v roce 2007 a 2009.

¹³³ Srov. PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s 32; DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených*. Právní rozhledy, 2010, č. 7, s. 233.

¹³⁴ Návrh cituje ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*. Obchodněprávní revue, 2010, č. 8. s. 232.

¹³⁵ LUBY, Štefan. *Systém osobního vlastnictva bytov v socialistických krajinách*. Právník. 1964, roč. 103, č. 6, s. 535 an.

¹³⁶ CEPL, Vojtěch. Opus cit. sub 113, s. 1030 -1035.

¹³⁷ ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník. 2012, č. 1, s. 37-49.

Dle důvodové zprávy OZ 2012 „jde i při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží.“¹³⁸

K. Eliáš v této souvislosti uvádí, že tak bylo učiněno po vzoru zahraničních vzorů, mezi kterými jmenuje i ruský vzor.¹³⁹ S tímto stanoviskem se však autorka s ohledem na existenci výše uváděného ruského zákona o vlastnictví bytů nemůže ztotožnit. Pokud by se česká úprava přiklonila k ruskému vzoru ohledně začlenění bytového práva do občanského zákoníku, měl by naopak vzniknout samostatný zákon o bytovém vlastnictví, jako je tomu v Rakousku, Německu či Francii.

Zařazení bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 je jistě moderním pojetím bytového spoluvlastnictví, avšak s ohledem na odlišné pojetí nově vzniklých institutů OZ 2012 (například bytových a nebytových jednotek), za jejich současného zachování dle zákona o vlastnictví bytů, vznikla řada problematických situací, kterým se věnují navazující kapitoly.

Pro úplnost je třeba uvést, že za účinnosti OZ 2012, tedy za více než osm let, bylo třeba jeho část upravující bytové spoluvlastnictví již dvakrát novelizovat. Problematice, která by mohla být *de lege ferenda* předmětem novel, se tato práce rovněž věnuje samostatně u vybraných institutů.

¹³⁸ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158.

¹³⁹ ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 137.

1.4. Shrnutí

První kapitola nejprve zkoumala otázku, jak se formovalo bytové spoluvlastnictví v historii a jakým způsobem bylo reflektováno právními řády. V rámci této otázky byly nastíněny první zmínky o bytovém spoluvlastnictví přes jeho následný právní vývoj, který zpravidla absentoval tam, kde byla v právních řádech zakotvena superficiální zásada. Zmiňovány jsou i případy faktické existence bytového spoluvlastnictví v konkurenci s právním řádem a důsledky těchto stavů.

První kapitola se rovněž věnovala hledání odpovědi na otázku, zda zákonodárce využil při pojetí bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 plný potenciál inspirace v zahraničních úpravách, zejména v – důvodové zprávě zmiňované – Francii a Rusku. Inspiraci tvůrců současné úpravy bytového spoluvlastnictví lze shledávat ve Francii, která bývá považována za kolébkou novodobého pojetí tohoto institutu. Vliv měla samozřejmě i úprava recipovaného Obecného zákoníku občanského, především v ustanovení § 361, před tím, než bylo při jeho aplikaci bytové spoluvlastnictví v podstatě zakázáno. Do dnešního dne se však k úpravě bytového spoluvlastnictví Obecným zákoníkem občanským pojí část dosud relevantní judikatury. Rusko pak důvodová zpráva k OZ 2012 uvádí jako zdroj inspirace „moderním pojetím“ jednotlivých odvětví soukromého práva – včetně práva bytového – do jednoho kodexu. Autorka se však domnívá, že toto zhodnocení není zcela správné, neboť ruský OZ ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví a k bytovému právu obecně upravuje pouze rámcově koncepci bytového spoluvlastnictví, avšak pro úpravu bytového práva byl v roce 2004 přijat ruský bytový zákon. Ruský bytový zákon naopak obsahuje řadu prvků bližších socialistickému pojetí bytového práva, a to vedle vynětí jednotlivých odvětví z občanského zákoníku i kombinaci veřejnoprávních a soukromoprávních norem v jednom kodexu. Naopak je třeba uvést, že ruský bytový zákon obsahuje i několik velice moderních prvků bytového spoluvlastnictví, řadě evropských kodexů dosud neznámých. Na dostatečné zodpovězení otázky, zda bylo při pojetí bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 pracováno s plným potenciálem inspirace zákonodárce v zahraničních úpravách, však není v první kapitole dostatek prostoru, a tak se tato otázka přesouvá do kapitol následujících, věnujících se vybraným institutům.

Otázku, jakým způsobem zasáhlo do vývoje právní úpravy bytového spoluvlastnictví období socialismu, řeší autorka v závěru kapitoly věnovanému vývoji bytového spoluvlastnictví na území České republiky. Tato podkapitola rovněž obsahuje část odpovědi na otázku, jak se formovalo bytové spoluvlastnictví v historii a jakým způsobem bylo reflektováno právními řády, konkrétně tedy jeho vývoj na území České republiky. Období socialismu na jednu stranu brzdilo rozvoj soukromého práva, především práva vlastnického, na druhou stranu však vlastnictví bytů jako právní pojem formálně vzniká již v roce 1966 s účinností zákona o osobním vlastnictví k bytům. Již v této době existovala řada názorů zastávajících nezbytnost existence bytového spoluvlastnictví, a to především s ohledem na jeho ekonomické, sociální i urbanistické výhody. Skutečný přelom pro bytové spoluvlastnictví na území České republiky znamenal však až zákon o vlastnictví bytů, který byl účinný do účinnosti OZ 2012, a jehož koncepce bytového spoluvlastnictví i pojetí vybraných institutů bytového práva je dosud ze značné části relevantní, a je tedy i předmětem dalších kapitol.

První kapitola tak obsahuje především historický exkurz a částečnou syntézu problematiky vznikající v rámci bytového spoluvlastnictví již při jeho formování, na kterou je tak v této kapitole nahlíženo částečně i ze sociopolitického kontextu. Historický vývoj je významným východiskem pro posouzení jedné ze základních otázek této práce, a to zda je vhodné vytvářet pro bytové spoluvlastnictví speciální úpravu a jak ji případně dále pojmout. Rovněž pro posouzení otázky, jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou, kterou dále zkoumá především navazující kapitola.

2. Bytové spoluvlastnictví a superficiální zásada

„*Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*“¹⁴⁰

Superficiální zásadu považuje řada autorů za jednu z nejpřirozenějších zásad právního řádu.¹⁴¹ Bytové spoluvlastnictví považuje v současnosti rovněž řada autorů, včetně autorky této práce, za základní oblast právního řádu, jejíž existenci je třeba dostatečně chránit právními normami. Z vývoje bytového spoluvlastnictví v historii je však patrná rivalita mezi těmito dvěma instituty, kdy jeden potlačuje druhý a jen velice obtížně se řeší situace, kdy by tyto dva prvky měly existovat v rovnocenném postavení vedle sebe. V současné úpravě OZ 2012 se však s tímto paralelním pojetím setkáváme, čímž se nabízí prostor pro zkoumání další rámcové otázky této práce, a to jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou. Tato otázka se štěpí na dílčí otázky zkoumané jednotlivými částmi této kapitoly.

Bytové spoluvlastnictví je dle OZ 2012 spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům alespoň s dvěma byty, toto spoluvlastnictví je založené vlastnictvím jednotek (§ 1158 odst. 1 OZ 2012). Pro bytové spoluvlastnictví je stěžejní dům, ve kterém se nacházejí byty. Tento dům, jako stavba,¹⁴² však musí být vždy fakticky umístěn na nějakém pozemku, ke kterému bude existovat vlastnické právo. OZ 2012 však o spoluvlastnictví pozemku ve vztahu ke vzniku bytového spoluvlastnictví nehovoří.

Naopak, jak důvodová zpráva k OZ 2012 na úvod oddílu o bytovém spoluvlastnictví uvádí, vlastnické právo spojené s vlastnictvím reálné části domu – tedy bytové spoluvlastnictví – představuje prolomení zásady *superficies solo cedit*.¹⁴³ Vlastnictví pozemku tak nejen že není podmínkou pro vznik bytového spoluvlastnictví, ale bytové spoluvlastnictví je ve své právní konstrukci na vlastnictví pozemku nezávislé. Důvodová zpráva k OZ 2012 dále stanoví, že navzdory zavedení superficiální zásady OZ 2012, není

¹⁴⁰ Z lat. „*Vlastníku pozemku náleží vše až do nebe a do pekla.*“ (REBRO, Karol. *Rímske právo súkromné*. Vyd. 1. Bratislava: Obzor, 1980, s. 162.).

¹⁴¹ Např. PEJCHAL, Aleš. *O úctě k svobodným občanům*. Lidové noviny. Naopak J. Dvořák a P. Zoulík považují superficiální zásadu pouze za jedno z možných řešení vztahu pozemek – stavby (blíže viz DVOŘÁK Jan, ZOULÍK František, *Superficies solo cedit a právo stavby*, in: DVOŘÁK, Jan. MALÝ, Karel et al., *200 let Všeobecného občanského zákoníku*, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, s. 557).

¹⁴² K občanskoprávnímu vymezení pojmu stavba blíže viz judikatura, např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

¹⁴³ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158.

vyloučeno, aby dům nebyl součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby.¹⁴⁴ K řešení střetu vlastnického práva k reálné části domu a superficiální zásady se důvodová zpráva již dále nevyjadřuje. Je však zřejmé, že právě právo stavby bude pro úpravu vlastnických vztahů v rámci bytového spoluvlastnictví s účinností OZ 2012 velmi významné. Superficiální zásada, jak již bylo uvedeno, bytové spoluvlastnictví do určité míry popírá, přičemž tato míra je stanovena právě výjimkami z jejího uplatnění. Lze se jistě ztotožnit se závěrem P. Petra, že by totiž při absolutizaci superficiální zásady nebylo bytové vlastnictví vůbec možné.¹⁴⁵

Již v průběhu vývoje právní úpravy superficiální zásady bylo zřejmé, že tato nemůže být aplikována bezvýhradně, a to ani tam, kde bytové spoluvlastnictví neexistovalo.¹⁴⁶ Prvním zákoníkem řešícím střet superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví byl Code Civil, který superficiální zásadu zakotvil v článku 553 jako právní domněnku, tedy určil, že se superficiální zásada uplatní, nebude-li prokázán opak. Výjimky ze superficiální zásady lze spatřovat ve všech právních řádech, jež ji zakotvují. Německá úprava připouští odlišného vlastníka pozemku, pokud se jedná o stavbu dočasnou, či v případě přestavku, který nebyl učiněn úmyslně či v hrubé nedbalosti.¹⁴⁷ Za samostatnou výjimku pak lze zřejmě v německé úpravě považovat bytové vlastnictví, o kterém se hovoří jako o vlastnictví *sui generis*.¹⁴⁸ Maďarský občanský zákoník rovněž připouští situaci, kdy má vlastnické právo k pozemku i jiná osoba, než vlastník stavby. Nizozemská úprava pak například připouští vlastnictví stavitele telekomunikačních zařízení vedených pozemkem jiného vlastníka, či jiného vlastníka ložiska nerostů ve hloubce 100 metrů pod zemí a níže.¹⁴⁹ I český právní řád zakotvuje řadu výjimek ze superficiální zásady,¹⁵⁰ ze kterých lze jistě považovat za nejvýznamnější právo stavby, které má významnou vazbu na bytové spoluvlastnictví, a kterému se tak tato kapitola věnuje v samostatné části.¹⁵¹ Dále bude rovněž uváděn pro bytové spoluvlastnictví

¹⁴⁴ DZ OZ, II. Zvláštní část, § 1158.

¹⁴⁵ PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 69.

¹⁴⁶ Superficies (právo stavby) znalo již římské právo, které bytové spoluvlastnictví neuznávalo, blíže viz 1. kapitola.

¹⁴⁷ Blíže viz PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 71 a násl.

¹⁴⁸ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. Praha, 2017. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. s. 41-42.

¹⁴⁹ PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 70.

¹⁵⁰ Superficiální zásadě nepodléhají kromě práva stavby dočasné stavby, stavby movité, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stroje spojené s nemovitou věcí, inženýrské sítě, stavby podle § 3055 OZ 2012, nemovité věci podle § 498 odst. 1 druhá věta OZ 2012 a přestavek.

¹⁵¹ PETR, Pavel. Opus cit. sub 148, s. 54.

neméně významný režim staveb vzniklých před účinností OZ 2012 a existujících jako samostatné nemovitosti skrze přechodná ustanovení tohoto zákoníku.

Superficiální zásadu zavádí s cílem sjednotit vlastníka pozemku s vlastníkem nemovitosti na pozemku umístěné až OZ 2012. Superficiální zásada tak vstupuje do právních poměrů na území České republiky po dlouhé době, kdy v právním řádu na našem území zcela absentovala. Z důvodu této relativně rané a dosud nedůsledné¹⁵² aplikace superficiální zásady na právní poměry, existuje řada pozemků, které jsou ve vlastnictví někoho jiného než vlastníka či spoluvlastníků domu. Z teoretického hlediska se jedná o na první pohled výrazný problém, který, jak tato kapitola dále ukáže, přesahuje i do praktických kolizí a řady soudních sporů.

Tato kapitola se tak – po analýze vzniku současné úpravy a po nahlédnutí do řešení práva stavby jako výjimky ze superficiální zásady ve vybraných zahraničních státech – věnuje hledání odpovědi na otázky, jaký dopad na právní poměry má existence superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v jednom právním řádu, zda je právo stavby optimálním řešením pro existenci bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku a zda lze detekovat nedostatky současné úpravy superficiální zásady ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví a navrhnout jiné řešení.

¹⁵² Především s ohledem na výjimky ze superficiální zásady, jejichž rozsah a pojetí OZ 2012 ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví je analyzováno dále.

2.1. Vývoj superficiální zásady

Superficiální zásada je jedním z původních právních principů existujících již v období římského práva. Zatímco bytové spoluvlastnictví se formuje v zemích blízkého východu a jeho právní úprava pramení z potřeby právního zakotvení faktického členění vlastnictví v rámci jedné budovy, superficiální zásadu známe z římského práva jako právní princip. Jistě lze ale tvrdit, že i superficiální zásada chrání do určité míry přirozený stav vlastnictví pozemku i jeho povrchu jednou osobou, který ve většině případů vznikne samovolně, tedy bez nutnosti existence tohoto právního principu. Dle mnohých odborných názorů pak superficiální zásada představuje „záruku zřetelnosti a jednoduchosti právního styku, který by neměl být narušován existencí neočekávaných věcněprávních institutů“.¹⁵³

Superficiální zásada byla v právním vývoji evropských zemí potlačena obdobím feudalismu a následně znovu zaváděna do právních řádů v souvislosti s modernizační vlnou. V průběhu vývoje právní úpravy superficiální zásady bylo zřejmé, že tato nemůže být aplikována bezvýhradně. Superficiální zásadu zakotvil Code Civil v článku 553 jako právní domněnku, tedy určil, že se superficiální zásada uplatní, nebude-li prokázán opak. Francouzská judikatura na základě tohoto ustanovení docházela k závěru, že je možná oddělená dispozice s pozemkem a stavbou na něm zřízenou.¹⁵⁴ Relativně nedávné rozhodnutí francouzského Cour de Cassation (obdoby Nejvyššího soudu v České republice)¹⁵⁵ potvrdilo samostatnost stavby na cizím pozemku v situaci, kdy stavebník (dcera vlastníka pozemku) stavěla stavbu z vlastní iniciativy, na vlastní náklady včetně daňových povinností. Vlastnictví této stavby pak bylo francouzským soudem dovozeno z článku 553 Code Civil.

Superficiální zásada se vyvíjela i na území České republiky, a to až do účinnosti OZ 1950 výrazně úspěšněji než bytové spoluvlastnictví. Zejména byla (opět s výjimkami) zakotvena v Obecném zákoníku občanském, který naopak potlačoval bytové spoluvlastnictví.¹⁵⁶ Po účinnosti OZ 1950 neznal právní řád na území tehdejšího

¹⁵³ KLETEČKA, A. in ŠVESTKA Jiří., DVOŘÁK, Jan., TICHÝ Luboš. eds., *Sborník statí z diskuzních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha : ASPI, 2007. s 256.

¹⁵⁴ Např. rozhodnutí francouzského Cour de Cassation ze dne 5.11.1866 (S.1866.441).

¹⁵⁵ Rozhodnutí francouzského Cour de Cassation ze dne 28. 6. 2011, sp. zn. 09-17019.

¹⁵⁶ Viz kapitola 1.3.

Československa ani superficiální zásadu, ani bytové spoluvlastnictví. Na rozdíl od bytového spoluvlastnictví se však superficiální zásada vrací do českého právního řádu až v roce 2014 s účinností OZ 2012, tedy po 64 letech od jejího zrušení.

V OZ 2012 se tak v českém právním řádu prvně setkávají superficiální zásada s bytovým spoluvlastnictvím jako – přinejmenším na první pohled – rovnocenné instituty.

2.1.1. Superficiální zásada v Evropě

Zásada superficies solo cedit,¹⁵⁷ se prvně objevuje v římském právu. Tato zásada stanoví, že vše, co je neoddělitelně a pevně spojeno s půdou, náleží pozemku. Předmětem této práce sice není historická analýza vybraných institutů, avšak autorka považuje na tomto místě za vhodné nastínit vývoj superficiální zásady zejména v římském právu, jelikož i současné pojetí superficiální zásady z římského práva do značné míry vychází.

Superficiální zásadu lze považovat za odraz římskoprávního chápání vlastnictví jako skutečně absolutního, neomezeného, výlučného a přímého panství nad věcí.¹⁵⁸ Původ superficiální zásady je však pravděpodobně sakrální.¹⁵⁹ Někteří autoři, například M. Skřejpek, uvádí, že superficiální zásada byla prvně zakotvena již zákonem dvanácti desek (Lex duodecim tabularum).¹⁶⁰ Ze zákona dvanácti desek jistě lze vyvodit zvláštní režim pozemků vůči věcem na nich stojícím, například z desky VI, ustanovení č. 8 „*Dřevo vestavěné do budov anebo jako opěra na vinici ať nevytrhává.*“¹⁶¹ Zřejmě i z ustanovení v Desce VII. Bod 9b.: „*Pokud je strom ze sousedova pozemku větrem nakloněn nad tvůj pozemek, ze zákona XII desek na jeho odstranění můžeš přímo žalovat*“¹⁶²

Obecně však panuje mezi odbornou veřejností shoda, že se superficiální zásada ve své současné podobě objevuje v Římě až ve 2. století n. l., kdy ji římský právník Gaius definuje v rámci učebnice *Institutionum commentari quattor*,¹⁶³ a to ve své druhé knize tak, že: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, a to i pokud by stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“¹⁶⁴ dále, že: „*Mnohem častěji se to také stává s rostlinou, kterou někdo zasadí na naší půdě, a sice jak v zemi zapustí kořeny. Totéž se stane i s obilím, které někdo zaseje na naší*

¹⁵⁷ „povrch ustupuje pozemku“ (In: SKŘEJPEK, Michal. Superficies solo cedit. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.)

¹⁵⁸ SKŘEJPEK, Michal. Superficies solo cedit. In: HENDRYCH, Dušan a kol. *Právníký slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

¹⁵⁹ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 18.

¹⁶⁰ SKŘEJPEK, Michal. Opus cit. sub 158.

¹⁶¹ Tamtéž. s. 36-37.

¹⁶² Tamtéž. s. 40-41.

¹⁶³ Gaiova učebnice práva ve čtyřech knihách.

¹⁶⁴ „*Praeterea id, quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificauerit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit*“ GAI INSTITVTIONVM, 2.73 (Přeložil J. Kincl In: KINCL, Jaromír. *GAIUS. Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007, s. 112-113.).

*půdě.*¹⁶⁵ Z císařského nařízení Gordiana Augusta vojáku Aureliovi Alexandrovi současná nauka dovozuje, že se superficiální zásada zřejmě nacházela i v Gregorianově a Hermogenianově kodexu,¹⁶⁶ a tedy provázela římské právo po většinu jeho existence. Mezi odbornou veřejností tak v současné době panuje shoda ohledně existence superficiální zásady a neexistence bytového spoluvlastnictví v období starověkého Říma, přičemž řada autorů uvádí právě existenci superficiální zásady jako příčinu neexistence bytového spoluvlastnictví.¹⁶⁷

Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví v římském právu je jistě relevantní názor, že vzhledem k povětšinou dřevěným stavbám na území starověkého Říma, které lehko podlehly zkáze v podobě například tehdy velice častých požárů, mělo významně větší hodnotu vlastnické právo pozemku než případné vlastnictví budovy na něm postavené.¹⁶⁸ Zřejmě i z tohoto důvodu dávala superficiální zásada v praxi starověkého Říma mnohem větší smysl, než například spoluvlastnické právo k *insulae*.¹⁶⁹ V římském právu tak nebylo třeba řešit střet superficiální zásady s bytovým spoluvlastnictvím, který se stal předmětem úpravy moderních zákoníků nejen z důvodu sociálních, urbanistických a ekonomických, ale zřejmě i z toho důvodu, že moderní stavby jsou velmi odolné a mohou mít i větší hodnotu, než samotný pozemek, což bylo v římském právu u bytových domů jistě těžko představitelné.

Superficiální zásada existovala v římském právu, naopak byla vytlačena za feudalismu a opětovně zaváděna do právních řádů v souvislosti s recepcí římského práva v rámci kodifikační vlny 18. století. Prvním kodexem, který se snažil učinit kompromis pro existenci bytového spoluvlastnictví (v návaznosti na faktickou existenci tohoto institutu) a superficiální zásady (v návaznosti na myšlenky římského práva), byl již výše uvedený Code Civil. Při tvorbě Code Civil se s ohledem na faktickou existenci bytového spoluvlastnictví a současnou snahu přiblížit se římskoprávnímu vzoru hledalo řešení existence superficiální zásady vedle bytového spoluvlastnictví. Tento střet byl Code Civil

¹⁶⁵ KINCL, Jaromír. *GAIUS. Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007, s. 112-113.

¹⁶⁶ SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva*. 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004, s. 130-131.

¹⁶⁷ Např. Š. Luby, viz kapitola 1.

¹⁶⁸ SRBOVÁ, Alena. *Právo stavby v českém a francouzském právu*. 2016. Dizertační práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce DVORÁK, Jan.

¹⁶⁹ K posouzení právního režimu *insulae* blíže viz kapitola 1.

vyřešen tak, že v článku 553 zakotvil superficiální zásadu, avšak jako právní domněnku, tedy že se superficiální zásada uplatní, nebude-li prokázán opak.

V článku 664 pak Code Civil zakotvil částečnou úpravu bytového spoluvlastnictví, avšak tento článek se v soudní praxi aplikoval pouze na případy vzniku bytového vlastnictví před účinností Code Civil.¹⁷⁰ Zřejmě tedy ani v moderním francouzském zákoníku nebyl vytvořen faktický předpoklad pro existenci bytového spoluvlastnictví a superficiální zásady vedle sebe, včetně případného řešení sporů z této koexistence pramenících. Zvláštním způsobem je superficiální zásada vnímána ve Francii dodnes. Vyplyvá sice stále z článku 552 Code Civil, který stanoví, že „*K vlastnictví pozemku náleží to, co je nad a pod ním.*“¹⁷¹ avšak judikatura¹⁷² dovodila, že je možné odděleně disponovat s pozemkem a stavbou na něm zřízenou. Superficiální zásada tak stále platí ve francouzském právním řádu jen do té míry, pokud se v konkrétním případě neprokáže, že platí její opak.

Superficiální zásadu v současné době obsahuje většina evropských zákoníků. Rakouská reciprocí císařského patentu v § 297 ABGB, Německo ji zakotvuje v § 94 BGB, a to velice obdobně, jako ji zakotvoval ABGB v podobě císařského patentu. Z evropských zemí upravuje superficiální zásadu i občanský zákoník Itálie,¹⁷³ Nizozemí,¹⁷⁴ Švýcarska¹⁷⁵ nebo Švédska.¹⁷⁶ Bylo to tedy ve většině případů bytové spoluvlastnictví, které se do právních řádů jednotlivých zemí dostalo později než superficiální zásada, a které, vzhledem ke své relativně krátké právní existenci, zakládá prostor pro vznik sporů ústících z existence těchto dvou institutů vedle sebe.

Řada autorů, například pro bytové právo velice významný Š. Luby, pak uvádí aplikaci superficiální zásady jako důvod neexistence bytového spoluvlastnictví.¹⁷⁷ Koexistence superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví jako rovnocenných prvků právního řádu je dále zkoumána v této kapitole. Ve vztahu k Š. Lubyho stanovisku lze však s jistotou

¹⁷⁰ Blíže např. LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 34.

¹⁷¹ „*La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.*“

¹⁷² Např. rozhodnutí francouzského Cour de Cassation z 5.11.1866 (S.1866.441).

¹⁷³ § 934 Italského občanského zákoníků *Codice Civile*.

¹⁷⁴ § 5:20 Nizozemského občanského zákoníku *Burgerlijk Wetboek (BW)*.

¹⁷⁵ § 667 Švýcarského občanského zákoníku *Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)*.

¹⁷⁶ Kap. 2 § 1 Švédského pozemkového zákona *Jordabalken*.

¹⁷⁷ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 18.

tvrdit, že v historickém vývoji v těch právních řádech, ve kterých byla zakotvena superficiální zásada, bylo bytové spoluvlastnictví potlačováno, a naopak se rozvíjelo tam, kde superficiální zásada absentovala.¹⁷⁸

Zajímavou oblastí vývoje superficiální zásady je nám velice blízké Slovensko, které ve vztahu k tomuto institutu vykazuje výraznější rozdíly, než by se dalo na první pohled očekávat. Na Slovensku totiž neplatil Obecný zákoník občanský a až do účinnosti občanského zákoníku 1950 bylo na území Slovenska aplikováno uherské právo. Superficiální zásada tak na Slovensku platila zřejmě jen v krátkém časovém období za Bachova absolutismu.¹⁷⁹ Dle odborných názorů, např. P. Petra, je tedy sporné, zda superficiální zásada kdy na Slovensku platila.¹⁸⁰ F. Rouček a J. Nožička uvádí rozhodnutí, ve kterém je přímo uvedeno, že superficiální zásada platí na území Slovenska pouze jako vyvratitelná právní domněnka, kterou lze vyvrátit dohodou stran.¹⁸¹ Dále lze například dle P. Petra dovést existenci superficiální zásady z dobových rozhodnutí citovaných V. Fajnozem a A. Záturckým, která připouští existenci dočasné stavby, tedy mluví o výjimce ze superficiální zásady, čímž její existenci zřejmě prokazují.¹⁸²

Nesporné však je, že s účinností OZ 1964 superficiální zásada na území Slovenska, stejně tak jako v té době na území České republiky, neplatila. Jelikož do dnešního dne platí na území Slovenska OZ 1964, je jistě zajímavé sledovat odborné diskuze a praxi ve vztahu k superficiální zásadě v nám velice blízkém právním řádu, kde však nebyla do dnešního dne (alespoň jednoznačně) právně zakotvena. Na Slovensku je nyní předložen třetí návrh nového občanskoprávního kodexu, který – na rozdíl od předchozích dvou návrhů a na rozdíl od schváleného legislativního záměru z roku 2009 – přijetí superficiální zásady neprosazuje.¹⁸³

Další zemí, která nemá do dnešního dne ve svém právním řádu zakotvenou superficiální zásadu, je Lotyšsko. V Lotyšsku se však uplatňuje superficiální zásada jako princip, a to v situaci, kdy není prokázán opak. Judikaturou bylo dovozeno, že budovy, které nejsou

¹⁷⁸ Viz kapitola 1.1.

¹⁷⁹ PETR, Pavel. *Superficies solo (non) cedit aneb Nad Tatrou sa blýska*. Právní rozhledy, 2016, č. 21, s. 748-753.

¹⁸⁰ PETR, Pavel. Opus cit. sub 148, s. 45 a násl.

¹⁸¹ ROUČEK, František. SEDLÁČEK Jaromír. Opus cit. sub 86, 454.

¹⁸² PETR, Pavel. Opus cit. sub 179.

¹⁸³ PETR, Pavel. Opus cit. sub 148, s. 45 a násl.

zapsány ve veřejném seznamu jako samostatné objekty, jsou součástí pozemku. Jako součást pozemku pak byly vlastnictvím vlastníka pozemku.¹⁸⁴

Lze tedy dojít k závěru, že nyní zakotvují superficiální zásadu – alespoň jako právní princip – téměř všechny právní řády evropských zemí. Její střet s bytovým spoluvlastnictvím je však řešen v jednotlivých právních řádech velice různorodě, a tak se tato kapitola ze zahraničních úprav dále zaměřuje na řešení střetu ve vybraných státech, a to Francii a v Rusku z pohledu právní úpravy odlišného vlastníka stavby.

Tyto dva právní řády jsou opětovně voleny z důvodu jejich zcela opačného politického a legislativního vývoje v průběhu 20. století, a zároveň významného vlivu na úpravu (nejen) věcných práv na území České republiky. Francouzský Code Civil měl v oblasti superficiální zásady vliv na její úpravu OZ 2012 a ruská úprava naopak tvořila inspiraci pro zákonodárce v období socialistického Československa. Obecná část důvodové zprávy k OZ 1950 se odvolává na hlavní zásady sovětského práva, jak byly vyjádřeny ve stalinské ústavě z r. 1936. Tedy ruská úprava měla ve vztahu k superficiální zásadě vliv především na její zrušení s účinností OZ 1950.¹⁸⁵ S hlubším zkoumáním vývoje superficiální zásady na území Ruska se však nabízí otázka, zda měla ruská právní úprava vliv na úpravu práva stavby jako původní výjimky ze superficiální zásady, a to především s ohledem na velice obsáhlý zákon z roku 1912 o právu stavby (dále jen „ruský zákon o právu stavby z roku 1912“),¹⁸⁶ který byl ve své době ve vztahu k problematice práva stavby jedním z nejmodernějších kodexů. Vzhledem k tomu, že byl však účinný až od roku 1913, zřejmě vznikla česká úprava tohoto institutu paralelně, a na ruském zákoně o právu stavby nezávisle.¹⁸⁷

Dnešní úprava práva stavby, která je jedinou¹⁸⁸ výjimkou ze superficiální zásady pro bytové domy postavené po účinnosti OZ 2012, pak čerpá i z úpravy českého zákona o právu stavby z roku 1912 a 1947.

¹⁸⁴ PETR, Pavel. Opus cit. sub 148, s. 44 a násl.

¹⁸⁵ Jak uvádí i DZ OZ 2012, I. Obecná část, 1. Vývoj soukromého práva. Zhodnocení platné právní úpravy, A. Vývoj právní úpravy soukromého práva.

¹⁸⁶ Закон 23 июня 1912 года о праве застройки с объяснениями и законодательными соображениями.

¹⁸⁷ Blíže k úpravě práva stavby v Rusku viz kapitola 2.2.3.

¹⁸⁸ Autorka vychází z předpokladu, že jiné výjimky z práva stavby - například stavby podzemní - nejsou pro bytové spoluvlastnictví vhodné.

2.1.2. Superficiální zásada na území České republiky

Superficiální zásada se na území České republiky aplikovala recipovaným Obecným zákoníkem občanským až do roku 1950. Obecný zákoník občanský zakotvoval superficiální zásadu v ustanovení § 297, ve kterém určil, že k nemovitým věcem patří ty, které byly na pozemku zřízeny s úmyslem, aby na něm trvale zůstaly. Jako příklad uvádí § 297 Obecného zákoníku občanského domy a jiné budovy se „*vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi*“,¹⁸⁹ věci se zemí pevně spojené či zapuštěné, ale i věci, jejichž účelem je, aby se jich s nemovitostí trvale užívalo.

Na rozdíl od úpravy bytového spoluvlastnictví byla superficiální zásada v Obecném zákoníku občanském výslovně uvedena. Superficiální zásada byla za dob účinnosti Obecného zákoníku občanského respektována tehdejší judikaturou i odbornou veřejností.¹⁹⁰ Lze tedy tvrdit, že Obecný zákoník občanský byl ve vztahu k zakotvení superficiální zásady důslednější než Code Civil,¹⁹¹ a tak o to více omezil podmínky pro existenci bytového spoluvlastnictví.

Superficiální zásada v Obecném zákoníku občanském splňovala dle tehdejších odborných názorů tři aspekty, tedy že stavby jsou součástí pozemku, dále že součásti staveb jsou součástí pozemku a že příslušenství stavby je součástí pozemku.¹⁹² Již Obecný zákoník občanský tak znal výjimky ze superficiální zásady, a to stavby, které nebyly pevně spojeny s pozemkem, například slavnostní brány, tribuny, turistické chaty, kiosky či divadelní arény.¹⁹³ Výjimkou byly rovněž již zmiňované sklepy zřízené pod cizím pozemkem.¹⁹⁴ Úpravou práva stavby Obecným zákoníkem občanským se pro nastínění kontextu současného vnímání práva stavby a pro inspiraci řešení současné problematiky částečně zabývá následující podkapitola.

¹⁸⁹ § 297 Obecného zákoníku občanského.

¹⁹⁰ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. 7. 1925, sp. zn. Rv I 1233/25.

¹⁹¹ Především s ohledem na čl. 552 a čl. 553 viz kapitola 1.

¹⁹² ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 44 a násl.

¹⁹³ Tamtéž.

¹⁹⁴ Viz 1.3.1.

Superficiální zásada byla po její dlouholeté aplikaci Obecným zákoníkem občanským následně zrušena OZ 1950. Tento občanský zákoník přímo stanovil, že „*půda patří těm, kdož na ní pracují*“,¹⁹⁵ a především v § 25 výslovně uvedl, že „*stavby nejsou součástí pozemku*“.¹⁹⁶ Zrušením superficiální zásady OZ 1950 zapečetil stav provedený reformou, jíž bylo redistribuováno více než 1 mil. ha půdy.¹⁹⁷

V padesátých letech minulého století se na území České republiky jevila reforma římskoprávního vnímání povrchu nad pozemkem jako nezbytná, když superficiální zásada narážela rovněž na družstevní vlastnictví. Při aplikaci superficiální zásady by družstevní stavby postavené na pozemku jednoho družstevníka náležely pouze jemu.¹⁹⁸ Stejně tak by vlastníkům pozemků náležela i veškerá úroda vzešlá na pozemku, což bylo v přímém rozporu se socialistickou zásadou, že všechno náleží všem.¹⁹⁹ Zrušením superficiální zásady se utvořil prostor pro rozvoj bytového práva, který se však s ohledem na téměř absolutní omezování vlastnictví jednotlivce zúžil z velké části pouze na nájem a spoluvlastnictví bytových domů v rámci družstev, či na institut tzv. osobního užívání pozemku.²⁰⁰

Socialistické vnímání právních poměrů preferovalo rozmanitá užívací práva na úkor práva vlastnického. Stejně tak byly zvýhodňovány zájmy celku – pokud byl pozemek ve státním socialistickém vlastnictví svěřen do rukou socialistické právnické osoby k *trvalému užívání*, pak mohla tato osoba ze zákona zřídit na pozemku stavbu. Mohla tedy zřídit stavbu, aniž by potřebovala povolení okresního národního výboru, které jinak smluvní právo stavby podmiňovalo.²⁰¹ Z ustanovení OZ 1950,²⁰² bylo rovněž

¹⁹⁵ § 110 OZ 1950.

¹⁹⁶ § 25 OZ 1950.

¹⁹⁷ Viz projev ministra vnitra dr. Štefana Raise ze dne 25. 10. 1950 v plénu Národního shromáždění. Citováno dle Andrlík, J., Parma, M. (eds.) Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1950, s. 15.

¹⁹⁸ Půda družstevníků byla ve družstvech IV. typu v soukromém vlastnictví členů družstev (Blíže PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy, 2012, č. 10, s. 370 – 374).

¹⁹⁹ PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy, 2012, č. 10, s. 370 – 374.

²⁰⁰ Zajímavou je v této souvislosti novela OZ 1964 zákonem č. 509/1991 Sb., který v § 872 přeměnil osobního užívání pozemku ve vlastnické právo uživatele pozemku, čímž zaniklo vlastnické právo původního vlastníka pozemku. Tento legislativní postup byl sice na první pohled, v rozporu s právní praxí demokratických států i doktrínou, upřednostňující vlastníka „práva stavby“ před vlastníkem pozemku, avšak s ohledem na skutečnost, že vlastníkem pozemků byl v tomto případě zpravidla stát, zdál se zvolený postup v této situaci jako nejvhodnější.

²⁰¹ PETR, Pavel. Opus cit. sub 199.

²⁰² § 25 a § 110 OZ 1950.

dovozováno vlastnické právo k úrodě vzešlé na cizím pozemku, což popřelo superficiální zásadu v celém jejím rozsahu.

Právě z důvodu popírání superficiální zásady po relativně dlouhou dobu vývoje českého právního řádu nyní stále existuje řada staveb, které jsou ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku. S účinností OZ 2012 rovněž vznikla řada sporů v situacích, kdy byl například vlastník stavby špatně zaevidován či stavba nenaplnila podmínky pro to, aby nadále existovala jako samostatná nemovitost.²⁰³

V této souvislosti lze dojít k závěru, že bytové spoluvlastnictví a superficiální zásada nejsou ve všech aspektech rozdílné. Superficiální zásada i bytové spoluvlastnictví umožňují vlastnit určitou nemovitost či její část bez ohledu na zásahy veřejné moci a odrážejí tak zásadu občanského práva, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného,²⁰⁴ a zároveň základní lidské právo vlastnit majetek.²⁰⁵ Z tohoto důvodu nebylo ani bytové spoluvlastnictví, natož superficiální zásada, podporovány nedemokratickým režimem potlačujícím soukromé právo a prosazujícím veřejnoprávní normy na úkor ochrany soukromých práv jednotlivce.

S nástupem socialismu v Československu tak nastalo období, kdy v právním řádu nebyla upravena ani superficiální zásada, ani bytové spoluvlastnictví. Zatímco se však bytové spoluvlastnictví skrze zákon o osobním vlastnictví k bytům a především zákon o vlastnictví bytů do právního řádu postupně vracelo, superficiální zásada byla do právního řádu navrácena až s účinností OZ 2012.

²⁰³ Viz kapitola 2.3.

²⁰⁴ Nyní zakotvené v § 1 odst. 1 OZ 2012 in fine.

²⁰⁵ Např. čl. 11 Listiny základních práv a svobod a Evropská úmluva o ochraně lidských práv.

2.1.3. Superficiální zásada v OZ 2012

Rozsah a pojetí superficiální zásady při tvorbě OZ 2012 byl rovněž předmětem mnoha diskuzí a polemik. Rozcházely se názory nejen na pojetí superficiální zásady, ale i ohledně toho, zda superficiální zásadu jako takovou do občanského zákoníku vůbec zařazovat. Proti opětovnému zavedení superficiální zásady byl například J. Fiala, zavedení naopak podporoval z pražských akademiků J. Švestka.

V rámci diskuzních fór o rekonstrukci občanského práva uvedl J. Fiala, že jakmile se stavba stane samostatnou věcí, bude vhodnější, aby k této nově vytvořené věci existovalo samostatné vlastnické právo, když návrat k superficiální zásadě označil za krok zpět.²⁰⁶ S J. Fialou lze jistě souhlasit v tom ohledu, že superficiální zásada v České republice neexistovala dvacet let, aniž by její neexistence působila ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví zásadní problémy. Pro bytové spoluvlastnictví, z jehož perspektivy J. Fiala daný návrh zřejmě vnímal, je pak superficiální zásada převážně komplikací, když, jak již bylo uvedeno na úvod této kapitoly, jej při své absolutizaci popírá. Na druhou stranu je superficiální zásada základní zásadou právního řádu a tradiční ochranou vlastnického práva tak, jak jej zakotvovalo již římské právo.

Ke zdrženlivosti J. Fialy ohledně zařazení superficiální zásady do OZ 2012 se přidali další významní akademici, například J. Dvořák a F. Zoulík, kteří ještě rok před přijetím OZ 2012 navrhovali jiné řešení, a to takové, že stavba bude samostatnou nemovitou věcí za současného zavedení vzájemného předkupního práva vlastníka stavby a vlastníka pozemku.²⁰⁷

J. Švestka naopak znovuzavedení superficiální zásady prosazoval s tím, že je samozřejmě třeba citlivě upravit otázku práva stavby a dalších výjimek ze superficiální zásady.²⁰⁸ Superficiální zásada měla své zastání i mezi představiteli právní praxe. M. Jindřich tak v této souvislosti poukazoval na důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí

²⁰⁶ FIALA, Josef. In ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan. TICHÝ, Luboš (eds.). *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva*. Praha: ASPI, 2006, s. 146.

²⁰⁷ DVOŘÁK Jan., ZOULÍK František. Superficies solo cedit a právo stavby, in: DVOŘÁK, Jan. MALÝ Karel et al. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, s. 565.

²⁰⁸ FIALA, Josef. In ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan. TICHÝ, Luboš. Opus cit. sub 206, s. 146.

bez přijetí zásady, že stavba je součástí pozemku.²⁰⁹ Z většiny diskuzí ohledně zavedení superficiální zásady do českého právního řádu bylo evidentní, že hlavním konkurentem superficiální zásady jsou stavby ve vlastnictví někoho jiného, než vlastníka pozemku, přičemž těmito stavbami byly velice často především ve větších městech bytové domy. Bylo tedy zřejmé, že výsledek těchto názorových střetů bude mít významný vliv na bytové spoluvlastnictví.

Výsledky rozsáhlých diskuzí skončily ve prospěch superficiální zásady, a tak OZ 2012 stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, včetně stavby zřízené na pozemku a jiných zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 OZ 2012). Z judikatury pak lze dovodit soukromoprávní definici pozemku tak, že *„Pozemek lze vnímat jako část zemského povrchu, která je nějakým způsobem ohraničená. Tato hranice bývá zpravidla hranicí vlastnickou, může být však určena i hranicí držby.“*²¹⁰

Nelze však bez dalšího zkoumání konstatovat, že by superficiální zásada zvítězila na úkor bytového spoluvlastnictví, jak varoval např. J. Fiala.²¹¹ Výjimkou ze superficiální zásady jsou dle OZ 2012 stavby movité, stavby dočasné, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby v režimu přechodných ustanovení OZ 2012, stroje zapsané výhradou v katastru nemovitostí, liniové stavby, za určitých podmínek přestavek a případně další výjimky plynoucí z jiných, zejména veřejnoprávních, předpisů. Další, a pro tuto práci vedle staveb v režimu přechodných ustanovení OZ 2012 rovněž významnou výjimkou ze superficiální zásady, je již jmenované právo stavby. Výše zmiňovaný návrh právní úpravy staveb vzniklých před účinností OZ 2012 J. Dvořáka a F. Zoulíka se tak aplikuje v rámci přechodných ustanovení OZ 2012. Superficiální zásada je tedy s účinností OZ 2012 zavedena sice jako právní princip, avšak se snahou nenarušit dosavadní právní poměry, přičemž snaha zákonodárce je zřejmě s postupem času roli superficiální zásady posílit.²¹²

²⁰⁹ JINDŘICH, Miloslav. *Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku*. Právní rozhledy, 1996, č. 11, s. 508 – 511.

²¹⁰ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, § 2 písm. a) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

²¹¹ FIALA, Josef. In ŠVESTKA, Jiří. DVOŘÁK, Jan. TICHÝ, Luboš. Opus cit. sub 206.

²¹² Viz dále.

Autorka je přesvědčena, že superficiální zásada je významným principem právního řádu, neboť především chrání vlastnické právo. Tuto skutečnost podporuje dle jejího názoru i historický vývoj superficiální zásady, když superficiální zásadu zcela opomíjely nedemokratické právní řády potlačující vlastnické právo soukromých osob. Tyto právní řády určily, že pozemky patří státu, čímž ještě více zvýraznily myšlenku, že nejvýznamnějším vlastnictvím je právě vlastnictví pozemku. Na druhou stranu s postupem modernizace stavebních postupů a kvality budov, kdy tyto mohou po svém postavení na pozemku přežívat celé generace vlastníků, jeví se ochrana práva vlastníka stavby jako žádoucí. Stejně tak má částečné popření superficiální zásady význam pro bytové spoluvlastnictví, které se díky jejímu upozadění mohlo vyvíjet v historických obdobích a které by při její absolutizaci nemohlo existovat.

Lze tedy shrnout, že superficiální zásadu nelze aplikovat bezvýhradně, pokud však budou dostatečně upraveny výjimky z její aplikace tak, aby se poskytla co největší ochrana dosavadním právním poměrům a právní jistota při vzniku nových právních poměrů, může existovat superficiální zásada a bytové spoluvlastnictví v rámci jednoho právního řádu. Úprava těchto výjimek ze superficiální zásady je především ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví dosud nevyjasněnou problematikou, které se tak věnují navazující části kapitoly.

2.2. Stavba jako výjimka ze superficiální zásady

Jak je z výše uvedeného zřejmé, superficiální zásadu nelze vnímat absolutně. S jejím zakotvením se tak současně v právních řádech aplikujících superficiální zásadu projevila hospodářská potřeba umožnit ekonomické vlastnictví k povrchu pozemku jinému subjektu a dát mu právní výraz.²¹³ Výjimky ze superficiální zásady znalo již římské právo. Princip, že povrch ustupuje pozemku, tedy nebyl absolutní ani ve svých počátcích. V této souvislosti se zákonodárci OZ 2012 inspirovali již pojetím výjimky ze superficiální zásady za její aplikace ve starověkém Římě, a to výjimkou nazvanou superficies, neboli právo stavby.

Lze se jistě ztotožnit se stanoviskem, že druhou stranou mince zvané právo stavby je superficiální zásada,²¹⁴ když se tyto dva právní pojmy vzájemně doplňují a právo stavby je zřejmě velice významnou výjimkou ze superficiální zásady. Bezpochyby je od účinnosti OZ 2012 velice významnou výjimkou ze superficiální zásady pro bytové spoluvlastnictví.

Obecně lze říci, že právo stavby opravňuje stavebníka k tomu, aby měl na cizím pozemku umístěnou stavbu. Tato stavba na cizím pozemku, ať již stavebníkem postavená či v době vzniku práva stavby existující, se tak nestane součástí pozemku, na němž je postavena, nestane se však ani samostatnou věcí.²¹⁵

Po vzoru římské úpravy právo stavby nyní obsahuje i většina evropských právních řádů, například právní řád německý, rakouský, švýcarský i nizozemský.²¹⁶ Tato kapitola se ze zahraničních úprav dále věnuje pojetí práva stavby ve Francii a v Rusku, a to z důvodu zcela odlišného vývoje práva stavby na území těchto dvou států ve 20. století. V Rusku se objevuje právo stavby nejdříve, avšak v důsledku politického vývoje velmi brzy

²¹³ ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, s. 273-278.

²¹⁴ KLETEČKA Andreas, Sousedské právo a právo stavby podle návrhu občanského zákoníku – analýza na základě rakouských zkušeností. In: ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Beroun: Eva Rozkotová – IFEC, 2008. s. 256.

²¹⁵ Např. ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12, s. 37-43.

²¹⁶ ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 213.

zaniká. Ve Francii nebyl vývoj práva stavby politickými událostmi narušen, avšak její právní řád upravuje právo stavby až od roku 1964,²¹⁷ tedy zdaleka nejpozději.²¹⁸

Právo stavby, jak bylo uvedeno výše, zaznamenáváme již ve starověkém Římě. Jednalo se o věcné právo k věci cizí spočívající v oprávnění osoby odlišné od vlastníka pozemku postavit na tomto pozemku budovu, aniž by tato budova přirostla k pozemku a stala se vlastnictvím vlastníka pozemku. Právo stavby zřejmě vzniká v období republiky, kdy římský stát přiděloval státní pozemky soukromým osobám pro stavbu. Lze se tedy domnívat, že vznik práva stavby často souvisí s uspokojováním bytové potřeby, a to i v římském právu. Uvádí se, že pahorek Aventin byl již v roce 298 př. n. l. přidělován plebejcům k výstavbě.²¹⁹ *Superficiář*, tedy oprávněný ze stavby, měl praetorskou ochranou zabezpečené obsáhlé věcné právo k pozemku, a to právo plného užívání a požívání pozemku, zřejmě i nad rámec mezí stanovených usufruktuáři, jelikož mohl nakládat i se substancí věci. Právo superficies bylo dědičné a superficiář byl rovněž oprávněn pozemek zastavit i zatížit služebností. Superficies byla podmíněna úročným platem nazvaným *solarium*, který byl spojený se superficií, tedy ač je o něm mnohými prameny pojednáváno jako o závazku obligačním²²⁰ – jelikož se zřizovalo nájemní či trhovou smlouvou – pojilo se však k pozemku a v justiniánském právu se vyvinulo spíše v absolutní právo sui generis, a to právo dědičné, úplatné a zcizitelné. Superficies se nejprve týkaly pouze půdy ve vlastnictví římského státu, postupně se však začaly objevovat i v právních poměrech mezi osobami soukromého práva.²²¹

Středověké právo umožňovalo díky dělení vrchního a užitkového práva samostatnou existenci staveb, dokonce i jejich částí. V tomto období však z důvodu potlačení superficiální zásady nebylo právo stavby pojímáno jako výjimka z této zásady, a nebylo tedy třeba řešit jeho rozsah a obsah ve vztahu k superficiální zásadě.²²² Za feudalismu pak – vedle navýšení kapacity jednotlivých budov z důvodu omezené výstavby – bylo právo

²¹⁷ V roce 1964 bylo prvně zakotveno zákonem č. 64-1247 z 16. prosince 1964, viz dále.

²¹⁸ Viz dále.

²¹⁹ КОПЫЛОВ, Александр Владимирович. *Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве*. — М., 2000. s. 129 a násl.

²²⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. *Instituce římského práva*. V Praze: J. Otto, 1894. s. 243.

²²¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 135.

²²² Blíže viz kapitola 1.

stavby skrze možnost dělit vlastnické právo a popření superficiální zásady významné pro rozvoj bytového spoluvlastnictví.

Naopak s nástupem modernizační vlny a s ní souvisejících kodifikací převládla v právních rádech superficiální zásada. S ohledem na současný rozvoj hospodářství bylo však patrné, že je třeba řešit možnost oddělení povrchu pozemku například pro výstavbu levných dělnických bytů, či v situacích, kdy vlastník pozemku neměl dostatečné prostředky pro výstavbu, avšak nemohl, nebo se nechtěl vlastnictví pozemku z nějakého důvodu vzdát. Řešení těchto situací skrze nájem či pacht, ani věcněprávní řešení skrze služebnost se nezdálo dostatečně vhodným. Nabídla se tak v souvislosti s inspirací v římském právu i římskoprávní úprava práva stavby.

Právo stavby řešil i Obecný zákoník občanský. Jak již bylo uvedeno výše, dle tohoto zákoníku superficiální zásada obsahovala tři aspekty, tedy že stavby jsou součástí pozemku, dále že součásti staveb jsou součástí pozemku a že příslušenství stavby je součástí pozemku.²²³ Ustanovením § 418 Obecného zákoníku občanského bylo dokonce stanoveno, že pokud někdo zřídil stavbu bez vědomí a svolení vlastníka na cizím pozemku, případně tato stavba vlastníkovu pozemku. Z § 297 Obecného zákoníku občanského však v souvislosti s aplikací superficiální zásady vyplývá požadavek na stavbu trvalou – tedy že dočasné stavby, či stavby postavené na pozemku s úmyslem, aby tam stály dočasně – superficiální zásadě nepodléhají. Z tohoto pojetí § 297 Obecného zákoníku občanského lze dovodit, že právo stavby existovalo za Obecného zákoníku občanského jako právo k dočasné stavbě, jejímž účelem není stát na pozemku trvale, ač nebylo zákonem výslovně vymezeno. Předpoklad dočasnosti práva stavby se pak zachoval až do jeho převzetí OZ 2012 a je velice významným prvkem pro praxi práva stavby ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví.²²⁴

Následně bylo na území České republiky právo stavby přímo definováno, a to zákonem č. 86/1912 ř.z. jako věcné, zcizitelné a děditelné stavební právo.²²⁵ Tento zákon zřejmě vznikl v souvislosti s vysokým nárůstem počtu obyvatel ve velkých městech, kdy

²²³ ROUČEK, František. SEDLÁČEK, Jaromír. Opus cit. sub 86, s. 42 a násl.

²²⁴ Viz dále.

²²⁵ Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, § 1. Tento zákon pracoval s pojmem *stavební právo*, nikoli *právo stavby*.

se například v Praze z počtu 102 000 pražských obyvatel v roce 1830 tento počet do roku 1910 navýšil na 668 000.²²⁶

Stavební právo zákon č. 86/1912 ř.z. připouštěl i k částem pozemku. Stavební právo však bylo připuštěno pouze na pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu. Na pozemcích církve, obecně prospěšných ústavů a sdružení pak mohlo být právo stavby zřízeno jen se souhlasem zemského úřadu, že toto založení odpovídá veřejnému zájmu (§ 2 zákona č. 86/1912 ř.z.). Rovněž bylo již zákonem č. 86/1912 ř.z. stanoveno, že je stavební právo nemovitou věcí a že vzniká knihovním zápisem. Stavební právo tak vzniklo na základě písemné smlouvy a vkladem této smlouvy do samostatné pozemkové knihy. Zákon č. 86/1912 ř.z. stanovil náhradu za stavební právo a rovněž určil, že náhrada za jeho zřízení mohla být jednorázová či v podobě stavební činže, tedy opětujících se dávek (§ 3 zákona č. 86/1912 ř.z.). Praxí pak bylo dovozeno, že právo stavby zakládá povinnost stavebníka stavbu postavit, když výkon oprávnění stavebníka není možný, pokud není stavba realizována.²²⁷

Pojetí stavby zákonem č. 86/1912 ř.z. jako součástí práva stavby (stavebního práva), tedy věci vedlejší, bylo kritizováno dobovými odborníky. Například E. Svoboda ve svém díle uváděl, že sloučení movité věci (stavby) s nemovitou věcí (práva stavby) jako věci hlavní a vedlejší tak, jak bylo prezentované důvodovou zprávou, je v rozporu s pojetím příslušenství v § 294 Obecného zákoníku občanského.²²⁸ Toto právo mohlo být zřízeno nejméně na dobu 30 let a nejvíce na dobu 80 let s tím, že při zániku práva stavby připadla stavba do vlastnictví vlastníka pozemku, a to za náhradu ve výši čtvrtiny stavební hodnoty, nebylo-li ujednáno jinak. K tomuto vymezení maximální doby trvání práva stavby zřejmě vedla obava prezentovaná např. E. Svobodou, že právo stavby představuje návrat děleného vlastnictví.²²⁹

²²⁶ HORSKÁ, Pavla, MAUR, Eduard, MUSIL, Jiří, Zrod velkoměsta, Praha – Litomyšl: 2002; převzato z: LENDEROVÁ, Milena, JIRÁNEK, Tomáš, MACKOVÁ, Marie. *Z dějin české každodennosti. Život v 19. století*, vydání 1., Praha: Univerzita Karlova v Praze, Nakladatelství Karolinum, 2009, 3. dotisk, 2013, s. 12.

²²⁷ BOHUSLAV, Josef V. HARTMANN, Antonín, *Sbírka příkladů knihovních žádostí a usnesení s povšechnými předpisy knihovního práva o veřejných knihách a jejich vedení*. 8. doplněné vydání, Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, Praha, 1932, s. 149.

²²⁸ SVOBODA, Emil. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie, K šedesátým narozeninám prof. Dr. E. Svobody*. Praha: Melantrich 1939, s. 60–61.

²²⁹ SVOBODA, Emil. *Nové právo k povrchu*. In: SVOBODA, Emil. *Opus cit. sub 228*, s. 113 a násl.

Navzdory kritice části odborné veřejnosti je však již na tomto místě možné konstatovat, že se pojetí nemovitosti, jako součásti práva stavby, osvědčilo natolik, že jej následně převzal i OZ 2012 při svém návratu k superficiální zásadě, když při zakotvení práva stavby ve značné míře navázal na úpravu práva stavby tak, jak byla upravena dále analyzovaným zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby²³⁰ (dále jen „zákon o právu stavby“).

Právo stavby bylo dále diskutováno v rámci několika novelizačních návrhů, například v návrhu občanského zákoníku ČSR 1937, a to jako právo časově neomezené. V roce 1946 byl představen návrh poslance P. Salaje na změnu zákona č. 86/1912 ř.z., který byl silně ovlivněn tehdejší ideologií.²³¹

Tyto návrhy se však neprosadily, a tak na zákon č. 86/1912 ř.z. navázal až v roce 1947 zákon o právu stavby, který nahradil pojem *stavební právo* pojmem *práva stavby*. Byl sice přijat s cílem socializace půdy, a tedy ovlivněn tehdejším politickým kontextem, avšak jeho pojetí práva stavby bylo v podstatě velice obdobné, jako pojetí zákonem č. 86/1912 ř.z.²³² Zákon o právu stavby tak kromě drobných změn oproti úpravě dle předchozího zákona stanovil, že po zániku práva stavby připadla stavba vlastníku pozemku. Dále bylo z tohoto zákona dobovou odbornou literaturou a judikaturou dovozeno, že bez zápisu smlouvy o právu stavby mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku v písemné formě do veřejných knih, nemohlo vzniknout za účinnosti Obecného zákoníku občanského vlastnické právo ke stavbě zřízené na cizím pozemku.²³³

Na úpravu zákona o právu stavby navázal OZ 1950 v ustanoveních § 160 – 165, a dále v § 564 stanovil, že práva stavby založena zákonem o právu stavby zůstávají nedotčena, avšak jen na ně lze užít ustanovení tohoto zákona. Vzhledem k tomu, že zákon o právu stavby vešel v účinnost v roce 1947, neexistovalo velké množství nemovitostí zřízených podle práva stavby, které by byly založeny tímto zákonem, a tak se k tomuto období

²³⁰ Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

²³¹ Návrh poslance P. Sajala a soudruhů na změnu zákona ze dne 29. dubna 1912, č. 86/1912 ř. z. o právu stavby.

²³² ŠPOKOVÁ, Eliška. *Právo stavby*. Ad Notam, 2002, č. 2, s. 38.

²³³ Viz např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 199, s. 370 – 374 či Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99.

nepojí ani odborná literatura, ani žádná, z hlediska dalšího zkoumání tohoto institutu významná, judikatura.

Právo stavby bylo zrušeno až s účinností OZ 1964, který jeho úpravu nepřevzal, avšak v § 120 odst. 2 stanovil, že stavba není součástí pozemku. V období do roku 1991, bylo období práva stavby možné dle § 198 - § 220 OZ 1964 za určitých zvláštních podmínek dovozovat z práva osobního užívání pozemku.²³⁴ S ohledem na neexistenci superficiální zásady a obecné omezování vlastnického práva po převážnou část účinnosti OZ 1964 nebylo zřejmě nezbytné právo stavby do zákonné úpravy prosazovat, a tak se potřeba jeho právního zakotvení objevila až s rekonstrukcí občanského práva OZ 2012.

²³⁴ Blíže např. ŠPOKOVÁ, Eliška. Opus cit. sub 232, s. 38.

2.2.1. Právo stavby v OZ 2012

Jak bylo řečeno na úvod této kapitoly, ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví lze po účinnosti OZ 2012 jistě považovat právo stavby za nejvýznamnější výjimku ze superficiální zásady. Právo stavby pojímá OZ 2012 jako věčné právo k věci cizí, a to pozemku či pozemkům.²³⁵ Umožní tak existenci stavby na cizím pozemku. S touto stavbou však nelze samostatně nakládat, nelze ji darovat, zcizit ani k ní zřídit právo. Tato stavba je vázáná na právo stavby, skrze které právně existuje. V souvislosti se zařazením práva stavby do OZ 2012 se objevovala řada postojů, že umožnění vlastnictví objektů pro bydlení nezávisle na vlastnictví pozemku skrze právo stavby není vůbec vhodná.²³⁶

V ustanovení § 1242 OZ 2012 uvádí, že stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí a zároveň, že tato stavba podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Zásadním prvkem úpravy práva stavby je však jeho časová omezenost. Právo stavby zřízené smlouvou je omezeno na dobu trvání maximálně 99 let. Za předpokladu, že právo stavby vznikne vydržením, je jeho délka omezena na 40 let s možnou ingerencí soudu do této lhůty, shledá-li k ní spravedlivý důvod (§ 1244 OZ 2012). Tato časová omezenost je pak zásadním důvodem, proč by se právo stavby nemuselo jevit jako nejvhodnější řešení výjimky ze superficiální zásady právě na případy bytových domů.

K. Eliáš k úpravě doby trvání práva stavby dle OZ 2012 uvádí, že by se ztotožnil spíše s liberálnějším přístupem, a to možností smluvního prodloužení délky trvání práva stavby i nad rámec 99 let. Dále však doplňuje, že nic nebrání stranám ujednat si při zániku práva stavby vznik nového práva stavby.²³⁷ Toto ujednání však bude opět časově omezené a nastane pouze za předpokladu, že budou s dalším trváním práva stavby obě strany souhlasit.

Zákonodárce tak předpokládá, že právo stavby nebude trvat věčně. Řada vlastníků bytů, které nabyly po účinnosti OZ 2012 v budově existující skrze právo stavby, však tyto stavby nenabývali s vidinou jejich omezeného trvání. Stavebník nebude jistě zastávat omezenost práva stavby v situaci, kdy se bude jednat bytový dům s byty předávanými

²³⁵ § 1242 OZ 2012.

²³⁶ Viz např. ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s 684.

²³⁷ ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 213.

z generace na generaci a jehož stavba bude (alespoň na počátku jejího právního vzniku) stát například na pozemku obce.

Právo stavby vzniká smlouvou, vydržením či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Právo stavby na pozemku nevznikne, pokud jeho vzniku brání jiné právo váznoucí na tomto pozemku, které se účelu stavby přičí. Mezi tato váznoucí práva může patřit například služebnost zatěžující pozemek zákazem zastavění, právo cesty, chůze a podobné služebnosti, jejichž účel by byl právem stavby omezen či znemožněn.

Právo stavby lze zřejmě zřídit i na pozemku, na kterém již je několikapatrová stavba a tímto právem stavby umožnit přístavbu pater dalších. S bytovým právem budou zřejmě souviset i tzv. superpozice v rámci práva stavby, tedy komplexní soubory nemovitostí, které leží jedna na druhé.²³⁸ K těmto může dle judikatury docházet „*pokud původní stavba jako věc v právním smyslu v důsledku přestavby zcela zanikla. Jde-li o přestavbu původní stavby a nebylo-li mezi jejím vlastníkem a stavebníkem dohodnuto něco jiného, je třeba při posuzování vlastnického vztahu k takové nemovitosti zpravidla vycházet z toho, že to, co přirostlo k původní (neodstraněné) stavbě, náleží vlastníku této původní stavby*“²³⁹ I tato situace by mohla značně komplikovat předmětné právní poměry ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví, kdy dochází k nástavbám i několika pater na bytové domy, a tak se na ni rovněž bude vztahovat problematika dočasnosti práva stavby analyzovaná třetí částí této kapitoly.

Teorií zůstává dosud nevyřešena otázka, zda může být stejný vlastník pozemku jako vlastník práva stavby, když by se na první pohled nabízelo, že takováto konstrukce popírá smysl práva stavby jako věcného práva k věci cizí. Ke stejným závěrům dochází i P. Zima, který však uvádí s odkazem na § 1993 OZ 2012, že splynutím práv a povinnosti v jedné osobě tato práva a povinnosti zanikají, avšak je otázkou, zda lze tohoto ustanovení relativních majetkových práv aplikovat na absolutní majetková práva. Závěrem dochází k názoru, se kterým se lze ztotožnit, tedy že by ani v případě splynutí práva stavby a vlastníka pozemku v jedné osobě toto nemělo mít vliv na práva a povinnosti třetích osob.²⁴⁰ Z teoretického hlediska je však v situaci stejného vlastníka práva stavby jako

²³⁸ MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2018. s. 319.

²³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013.

²⁴⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 116.

vlastníka pozemku vyřešena otázka dočasnosti práva stavby, která je dle názoru autorky této práce stěžejní problematikou ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví, a není tedy třeba se zde situací stejného vlastníka pozemku jako vlastníka práva stavby hlouběji zabývat.

Právo stavby je tak v OZ 2012 jistě žádoucím prvkem doprovázejícím superficiální zásadu, ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví má pak umožnit jeho existenci v domech, které stojí na pozemku jiného vlastníka. Důsledkům jeho aplikace na právní poměry v bytovém spoluvlastnictví za účinnosti OZ 2012 je dále věnována třetí část této kapitoly.

2.2.2. Právo stavby ve Francii

Jak již bylo uvedeno, francouzský Code Civil zakotvuje superficiální zásadu jako právní domněnku. Superficiální zásada se tedy na právní poměry aplikuje tehdy, pokud není prokázán opak.

Zřejmě vzhledem k tomu, že superficiální zásada nebyla zakotvena ani aplikována absolutně, právo stavby se jako výjimka z aplikace této zásady dostává do francouzského právního řádu až výrazně později než superficiální zásada, a to v roce 1964. V šedesátých letech 20. století vyvstávají ve Francii ojedinělá, avšak důkladně odůvodněná stanoviska, že je superficiální zásada přežitkem minulosti a je třeba upřednostňovat spravedlivé vyrovnání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku a to v některých případech i za situace, že byl stavebník ve zlé víře.²⁴¹ S rozvojem a politickou podporou výstavby v tomto období pak došla i Francie k závěru, že právo stavby má v právním řádu své opodstatnění.

V této souvislosti je však nezbytné uvést, že právo stavby bylo již na začátku 20. století dovozováno judikaturou a francouzská právní úprava eviduje dva další instituty, velice podobné právu stavby, přičemž první z těchto institutů, *bail emphytéotique*, neboli emfyteutický nájem, byl prvně zakotven již zákonem z 25. 6. 1902 a později začleněn do francouzského pozemkového zákoníku.²⁴² Za druhý institut obdobný právu stavby lze jistě považovat *bail a rehabilitation*, tedy nájem pozemku umožňující rekonstrukci budovy zakotvený zákonem č. 90-449 z 31. 5. 1990.²⁴³

Právo stavby (*bail à construction*) vstupuje do francouzského právního řádu zákonem č. 64-1247 z 16. prosince 1964 (dále jen „zákon č. 64-1247“),²⁴⁴ který byl doplněn

²⁴¹ CARBONNIER, Jean. *Droit civil, Tome Second, Les Biens et les Obligations*, Quatrième édition, Paris: Presses Universitaires de France, 108, Boulevard Saint-Germain, 1964, s. 239.

²⁴² Code rural et de la pêche maritime, čl. L. 451-1 L. 451 – 13.

²⁴³ Blíže k dělení těchto obdob práva stavby ve Francii viz např. ZIMA, Petr., s. 10 a násl. Opus cit. sub 240, s. 4 a násl.

²⁴⁴ Loi n° 64-1247 de 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation.

prováděcí vyhláškou č. 64-1323 z 24. prosince 1964.²⁴⁵ Nyní je stejně jako institut *bail a rehabilitation* součástí zákona o výstavbě a bydlení (CCH).²⁴⁶

Právo stavby tedy zavádí Francie dokonce výrazně později než právní řád na území České republiky a paradoxně ve stejném roce, kdy právo stavby na našem území jako právní institut s účinností OZ 1964 zcela zaniká. Od této doby se však právo stavby ve Francii nerušeně vyvíjí, zatímco právní úpravu institutů v českém právním řádu týkajících se vlastnického práva čekají ještě zásadní změny.

Zákon č. 64-1247 stanovil časové omezení práva stavby, a to nejprve mezi osmnácti a sedmdesáti lety, přičemž prodloužení práva stavby bylo možné pouze výslovnou dohodou. Dle článku 2 tohoto zákona se po skončení práva stavby stal vlastník pozemku vlastníkem stavby. Zajímavostí je ustanovení 5 zákona č. 64-1247 určující, že úplata za právo stavby mohla spočívat v převodu stavby na vlastníka pozemku, a to k určitému datu za sjednaných podmínek.

V současné době je tak právo stavby ve Francii upraveno Zákonem o výstavbě a bydlení, a to ve druhé knize, páté hlavě legislativní části²⁴⁷ zákona v člancích L. 251-1 až L. 251-9, a ve druhé knize, páté hlavě regulační části²⁴⁸ tohoto zákona v člancích R. 251-1 až R. 251-3. Zákon o výstavbě a bydlení ve vztahu k právu stavby přejal z velké části úpravu zákona č. 64-1247, avšak s ohledem na rozsah tohoto zákona tvoří úprava práva stavby pouze malou část, což je ostatně předvídatelné s ohledem na rozmanitost ostatních institutů obdobných právu stavby, které tento zákon rovněž upravuje.

Francouzské právo stavby je dle odborné literatury založeno na dvou principech, které si vzájemně odporují, a to principu oddělení (*dissociation*) vlastnictví pozemku a jeho užívání oproti principu spojení (*association*) vlastníka a uživatele.²⁴⁹ Tyto principy lze

²⁴⁵ Décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail a construction et relative aux opérations d'urbanisation.

²⁴⁶ Code de la construction et de l'habitation.

²⁴⁷ Partie législative, Livre II: Statut des constructeurs, Titre V: Bail à construction, bail à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit, bail réel immobilier.

²⁴⁸ Partie réglementaire, Livre II: Statut des constructeurs., Titre V: Bail à construction – Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

²⁴⁹ FABRE, Carine. *La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction* (aspects juridiques, administratifs et fiscaux), Mémoire pour le DESS Droit de l'urbanisme, de la construction et de

chápat tak, že vlastník přenechá právo užívat či požívat pozemek jeho oddělením (či „opuštěním“) stavebníkovi ale zároveň mu však nic nebrání, aby pozemek užíval například jako člen společnosti (bytového družstva), která je stavebníkem.²⁵⁰

Právo stavby dle francouzské úpravy přímo obsahuje možnost stavebníka stavbu zbourat a vystavět novou (L. 251-4 poslední odstavec CCH). Vzniká uzavřením smlouvy o právu stavby, která obsahuje závazek stavebníka vybudovat stavbu a vlastníkovo oprávnění zřídít práva odpovídající věcným břemenům (článek L. 251-1 CCH), zřízení věcného práva superficiální povahy k pozemku ve prospěch stavebníka včetně jeho neomezené převoditelnosti a zatížitelnosti (článek L. 251-1 CCH), a zřízení práva stavby na dobu určitou, přičemž právo stavby je i v současné době ve Francii upraveno jako právo dočasné, a to na dobu minimálně 18 a maximálně 99 let (článek L. 251-1 CCH).

Zajímavostí rovněž je, že pozemek zatížený právem stavby považuje francouzská úprava za pozemek pronajatý (*le terrain loué*). Což by mohlo mít význam pro vnímání práva stavby jako *bail à construction*, když pojem *bail* může být do češtiny překládán jako nájem či pronájem.²⁵¹ A. Srbová v této souvislosti uzavírá, že je v některých případech pojem *bail* vhodné vnímat spíše jako *právo* ve smyslu subjektivní právo, nárok či oprávnění.²⁵² K tomuto výkladu se lze jistě přiklonit i z toho důvodu, že vedle práva stavby ve Francii k nájmu pozemku existuje ještě výše zmiňovaný institut emfyteutického nájmu.

Ve vztahu k bytovému právu je pak právo stavby ve Francii v současné době významné pro výstavbu sociálního bydlení, v komerční oblasti pro výstavbu hotelů či obchodních center. Právo stavby se tak ve Francii v současné době aplikuje na případy, ve kterých by jeho dočasnost neměla být tak problematická vzhledem ke skutečnosti, že v těchto případech zřejmě stavebník nebude chtít nabýt stavbu po skončení právního poměru do svého vlastnictví. Oproti tomu v České republice se stále objevuje řada případů, kdy

l'aménagement, 1997 – 1998, Université de droit, d'économie et de sciences, d'Aix Marseille, Faculté de droit et de sciences politiques, d'Aix Marseille.

²⁵⁰ Blíže viz SRBOVÁ, Alena. Opus cit. sub 168, s. 48 a násl.

²⁵¹ Např. LARIŠOVÁ, Markéta. *Francouzsko-český, česko-francouzský právní slovník*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 30.

²⁵² SRBOVÁ, Alena. Opus cit. sub 168, s. 158.

jsou vystavovány bytové domy skrze právo stavby, aniž by si byli nabyvatelé bytů v těchto domech vědomi skutečnosti, že je jejich vlastnictví pouze dočasné.

Tato podkapitola bohužel neposkytuje dostatek prostoru pro detailnější rozbor práva stavby ve Francii, avšak autorka práce jej nepovažuje na tomto místě za nezbytný, když již byl v rámci českých odborných publikací velice detailně učiněn například A. Srbovou,²⁵³ okrajově i dalšími autory.²⁵⁴ Některé otázky vzniklé v souvislosti s analýzou této kapitoly – jako například výše uvedené pojetí pojmu *bail* a jeho rozlišení u jednotlivých institutů obdobných českému právu stavby – pak budou zřejmě výzvou pro bádání do budoucna. Pojetí práva stavby ve Francii bylo nastíněno pro hledání odpovědi na otázku, zda bylo při pojetí bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 pracováno s plným potenciálem inspirace zákonodárce v zahraničních úpravách, zejména – v důvodové zprávě zmiňované – Francii a Rusku a zda by bylo *de lege ferenda* možné hledat inspiraci v zahraničí. Jak z této podkapitoly vyplývá, ve Francii není právo stavby jedinou výjimkou ze superficiální zásady a ani ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví není právo stavby významným institutem. Je tedy zřejmé, že se zákonodárce v této oblasti nemohl inspirovat francouzskou úpravou, když právní poměry na území České republiky byly v době vzniku OZ 2012 výrazně odlišné, než právní poměry ve vztahu k budovám ve Francii. Naopak *de lege ferenda* se při inspiraci ve francouzské úpravě nabízí, zda není úprava superficiální zásady jako právní domněnky zejména ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví vhodnější.

²⁵³ Tamtéž.

²⁵⁴ Např. ZIMA, Petr. Opus cit. sub 240, s. 10 a násl.

2.2.3. Právo stavby v Rusku

V ruských historických pramenech lze nacházet snahy o sloučení vlastníka pozemku s vlastníkem stavby již v 18. století. Znamé jsou pozemkové instrukce Kateřiny Veliké z 25. května 1766,²⁵⁵ jejichž cílem je ukončit rozdělení vlastnického práva mezi budovou a pozemkem. Tyto instrukce přikazují uhradit stavebníkem cenu pozemku, na němž stavba stojí a činí tak scelováním nikoli ve prospěch vlastníka pozemku, ale ve prospěch stavebníka nebo jeho nástupce.²⁵⁶ Těmto snahám však zabránila následná vlna návratu k feudálním normám.²⁵⁷

Stejně jako v jiných zemích se i na území Ruska s počátkem 20. století objevila především socioekonomická potřeba umožnit oddělení vlastnického práva k povrchu pozemku. Právo stavby v důsledku těchto potřeb upravil na začátku 20. století zákon z roku 1912 o právu stavby účinný od roku 1913 (dále jen „ruský zákon o právu stavby z roku 1912“).²⁵⁸ Tento zákon byl velice komplexním předpisem, několikanásobně obsáhlejším oproti například českému zákonu č. 86/1912 ř.z., či na tento zákon navazujícímu zákonu č. 88/1947 Sb.

Podle ruského zákona o právu stavby z roku 1912 bylo právo stavby chápáno jako věčné, zcizitelné a dědičné právo. Stavebník byl oprávněn stavět na cizím pozemku, měl tedy právo stavby, nikoli vlastnictví k této stavbě. Ruský zákon o právu stavby z roku 1912 rovněž předpokládal dočasnost tohoto práva a následné splynutí stavby s pozemkem. Oproti tomuto pojetí bylo právo stavby jako samostatný institut vlastnického práva upraveno v občanském zákoníku RSFSR z roku 1922. Podle tohoto zákona tedy již existovalo vlastnictví stavby, nikoli právo stavby, skrze které bylo možné vlastnit budovu.²⁵⁹

²⁵⁵ Doslovný překlad „hraniční instrukce“ z ruského názvu Межевая инструкция Екатерины II от 25 Мая 1766 г.

²⁵⁶ КАСО, Лев Аристович. *ЗДАНИЯ НА ЧУЖОЙ ЗЕМЛЕ. По изданию книжного магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», Москва 1905 года. ПРЕДИСЛОВИЕ.*

²⁵⁷ Blíže viz kapitola 1.2.2.

²⁵⁸ Закон 23 июня 1912 года о праве застройки с объяснениями и законодательными соображениями.

²⁵⁹ ПРОНИНА, Наталья Александровна. *Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте* // Известия АлтГУ. 2016. №3 (91).

Právo stavby existovalo do roku 1949, následně byla stavba jako samostatný institut vlastnického práva zrušena a více v ruské legislativě nebyla uplatněna,²⁶⁰ což ostatně odráží naprosté popření vlastnického práva tehdejším režimem.

Většina ruské odborné literatury se pak shoduje na tom, že právo stavby v Rusku od roku 1949 neexistovalo.²⁶¹ Toto stanovisko je částečně v rozporu s některými odbornými názory českých autorů, například s názorem K. Eliáše, který uvedl, že právo stavby v Rusku na rozdíl od bytového spoluvlastnictví a superficiální zásady vzkvétalo již v období socialistických zákoníků.²⁶² Toto nedorozumění však zřejmě vyplynulo z rozdílu mezi právem stavby ve smyslu ruského zákona o právu stavby z roku 1912 a vlastnickým právem ke stavbě, které existovalo ještě do roku 1949, a které následně převzal i současný ruský OZ.

Ruské právo zavádí superficiální zásadu jako právní princip Pozemkovým zákonem z 25. října 2001,²⁶³ není tedy včleněna přímo do občanského zákoníku a i v rámci pozemkového zákona je definována jako jednota osudu pozemků a objektů s nimi pevně spojených s výjimkou případů stanovených zákony (čl. 1 odst. 5 Pozemkového zákona). Důvodová zpráva k OZ 2012 tak nepřesně uvádí, že Rusko zavádí superficiální zásadu novým občanským zákoníkem, kterým je zřejmě myšlen ruský OZ z roku 2004.²⁶⁴ Tento zákoník se však v rámci svých ustanovení k superficiální zásadě nevrací.

Ruská judikatura dovozuje superficiální zásadu z Pozemkového zákona ze dne 25. října 2001 a to v situacích, kdy je shodný vlastník pozemku a objektů na tomto pozemku postavených.²⁶⁵ Superficiální zásada se uplatní rovněž v tom případě, kdy je stavba pojímána jako přírůstek, tedy dokud není evidována jako samostatný objekt.²⁶⁶

Ruské právo však dále pracuje s vlastnictvím budovy jako samostatné nemovitosti, a to i v případě, kdy je stejný vlastník budovy jako vlastník pozemku – nedochází tedy ke

²⁶⁰ Tamtéž.

²⁶¹ Tamtéž.

²⁶² ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 213.

²⁶³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

²⁶⁴ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 3054 až 3061.

²⁶⁵ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. по делу No 17085/12.

²⁶⁶ КИМ, Сергей Геннадиевич. *Принцип superficies solo cedit в российском праве. Актуальные проблемы российского права.* 2016;(11):94-98.

splynutí tak, jak je tomu dle § 3054 OZ 2012. Výjimky ze superficiální zásady ve smyslu „jiného osudu“ dle čl. 1 odst. 5 Pozemkového zákona jsou pak upraveny především skrze nájem a služebnosti, nikoli jako samostatný institut práva stavby.²⁶⁷

Pro ruské bytové spoluvlastnictví je dále významné zejména ustanovení čl. 130 Ruského OZ, které stanoví, že se za nemovité věci považují bytové a nebytové prostory, jakož i části budov nebo staveb, pokud jsou evidovány v katastru nemovitostí.²⁶⁸

Lze tedy uzavřít, že nejbližší pojetí práva stavby tak, jak jej vnímá současný český právní řád, byla legislativa na území Ruské federace v letech 1912-1922. Současné zákony Ruské federace pak spíše indikují pozůstatky totalitního pojetí především z toho důvodu, že do právního řádu sice superficiální zásada byla začleněna a vlastnické právo obecně požívá legislativní ochrany, řada odborných názorů však volá po lepší úpravě práv k povrchu pozemku a důslednější aplikaci superficiální zásady. Dle názoru autorky tak není v oblasti práva stavby inspirace ruskou úpravou namístě.

²⁶⁷ Tamtéž.

²⁶⁸ Viz kapitola 3.

2.3. Důsledky zavedení superficiální zásady na bytové spoluvlastnictví

Jak již bylo uvedeno na několika místech této kapitoly, s účinností OZ 2012 se oproti předchozí právní úpravě částečně mění pojetí nemovitých věcí. Zásadní změnou je pro bytové spoluvlastnictví zejména to, že OZ 2012 nepřebírá předchozí pojetí stavby jako samostatné nemovité věci a zároveň zavádí superficiální zásadu, jejímž cílem je dříve či později způsobit, že budova na pozemku splyne s tímto pozemkem, a tedy bude vlastnictvím vlastníka pozemku.²⁶⁹

Superficiální zásadu lze pak vnímat jako princip, který se aplikuje na všechny právní poměry vyjma vybraných²⁷⁰ – zejména tedy vyjma bytového spoluvlastnictví. V této souvislosti tak bylo nezbytné vyřešit stav, kdy za předchozí úpravy OZ 1964 řada osob nabyla stavbu s tím, že se jedná o samostatnou nemovitou věc. Zároveň, s ohledem na neexistenci superficiální zásady, nebylo třeba se za režimu OZ 1964 zabývat otázkou, zda je vlastník pozemku ta samá osoba. Tento stav se tak velice rozvinul především u bytových družstev a částečně u společenství vlastníků, kdy jednotlivé osoby nabývaly dle své představy „byt“ a právní úpravou tohoto režimu se dále nezabývaly. V řadě případů tak jednotliví členové těchto právnických osob sloužících k uspokojování bytové potřeby nemuseli ani zaznamenat, že se jejich budova nachází na cizím pozemku a že by z této situace mohly pramenit nějaké problémy. Například v Praze je dosud významná část domů patřících bytovým družstvům na pozemku, jejichž vlastníkem je obec či město.²⁷¹ Jak již bylo uvedeno výše, pokud by superficiální zásada byla s účinností OZ 2012 aplikovaná absolutně, všichni tito spoluvlastníci bytových domů či členové bytových družstev, by o své vlastnictví přišli.

V rámci diskuzí o zavedení superficiální zásady se tak hluboce diskutovala právě problematika bytového spoluvlastnictví a jeho ohrožení superficiální zásadou. Ve chvíli, kdy bylo rozhodnuto o znovuzavedení superficiální zásady do právního řádu na území České republiky, tak bylo třeba upravit práva vlastníků budov ke dni účinnosti OZ 2012 jinak, než že jejich vlastnické právo ke stavbě zanikne splynutím jejich stavby

²⁶⁹ Viz dále.

²⁷⁰ Viz např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 66 a násled.

²⁷¹ Například velké množství bytových domů v Praze 10 – Strašnice.

s pozemkem jiného vlastníka, jelikož tento postup by byl v rozporu s ochranou vlastnického práva jako základního lidského práva garantovaného již na ústavní úrovni.²⁷²

Tuto situaci řeší přechodná ustanovení OZ 2012 následovně. Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na kterém je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti OZ 2012 samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, a to za podmínky, že měla v den nabytí účinnosti OZ 2012 vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba (§ 3054 OZ 2012).

Situaci odlišného vlastníka pozemku od vlastníka stavby řeší OZ 2012 tak, že se stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, nestala součástí pozemku, nýbrž se stala samostatnou nemovitou věcí (§ 3055 OZ 2012). V tuto chvíli jsou tedy pozemek, i na něm se nacházející stavba dvě samostatné věci, které lze převádět a do značné míry s nimi samostatně nakládat. Tento stav však není dle OZ 2012 žádoucí, když přechodná ustanovení předpokládají, že dříve či později dojde ke sloučení vlastnictví samostatné stavby a pozemku v jedné osobě, čímž tato stavba jako nemovitost zanikne. V této souvislosti zákonodárce zavádí vzájemné překupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby (§ 3056 OZ 2012).

Stav odlišného vlastníka pozemku a vlastníka budovy může působit značné potíže zejména u bytového spoluvlastnictví, ve kterém je zřejmě žádoucí nabytí pozemku vlastníkem stavby a nikoli naopak, jak by se dalo v ostatních případech dovodit ze superficiální zásady. Po účinnosti OZ 2012 tak řada družstev či členů společenství vlastníků odkupují pozemky, na kterých stojí jejich domy, aby nabyla i pozemek pod domem, případně využívají svého předkupního práva. Tento postup bude fungovat v situaci, kdy je vlastníkem pozemku například obec či jiný subjekt, který nehledá ve svém vlastnictví komerční využití. Pokud však vlastníci bytového domu z nějakého důvodu nevyužijí či nevyužili své předkupní právo (například nemají prostředky na koupi pozemku a jsou již natolik zadluženi, že jim nebude poskytnut ani úvěr), mohl by se pozemek dostat do vlastnictví osoby, která by jej chtěla komerčně využít a vlastníkům

²⁷² Čl. 11 Listiny základních práv a svobod, na který se odvolává i DZ OZ 2012 (např. DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 614).

jednotek výrazně znepríjemnit život. Naopak zřejmě nebude docházet k situacím, kdy by se všichni vlastníci bytového domu chtěli zbavit svého vlastnického práva k jednotce (a s ní souvisejícího podílu na společných částech domu), ve prospěch vlastníka pozemku.

Od účinnosti OZ 2012 již výše popsaná situace u nových staveb nenastane, jelikož tyto stavby nebudou dle zákonných ustanovení samostatnou věcí. Může se však stát, že bude bytové spoluvlastnictví založeno v budově vlastněné skrze právo stavby, tedy že rovněž bytoví spoluvlastníci nebudou mít podíl na pozemku. Tuto situaci uvádí ostatně i důvodová zpráva k OZ 2012. V souvislosti s existencí bytového spoluvlastnictví skrze právo stavby je pak stěžejním problémem zejména jeho dočasnost, kterou však i ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví důvodová zpráva k OZ 2012 předvídá.²⁷³

Tato část kapitoly je tak zaměřena na problematiku aplikace superficiální zásady do bytového spoluvlastnictví, čímž hledá odpověď na vymezené otázky, a to na otázku jaký dopad na právní poměry má existence superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v jednom právním řádu, dále na otázku zda je právo stavby optimálním řešením pro existenci bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku a stejně jako předchozí části kapitoly se rovněž věnuje posouzení, zda lze detekovat nedostatky současné úpravy superficiální zásady ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví a navrhnout jiné řešení.

²⁷³ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1215: „*Mohou nastat i jiné případy zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, např. uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby.*“

2.3.1. Bytové spoluvlastnictví v domě, jenž není součástí pozemku

V souvislosti s rekodifikací občanského práva probíhala řada diskuzí, zda nové pojetí bytového spoluvlastnictví nevylučuje možnost existence bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku. V odborné literatuře se pak ještě v době platnosti OZ 2012 objevovalo stanovisko, že se v případě nedostatku vlastnického práva či práva stavby lze přiklonit spíše k závěru, že vznik bytového spoluvlastnictví nebude od účinnosti OZ 2012 v domě, který byl původně samostatnou nemovitou věcí, možný.²⁷⁴ Tento závěr byl dovozován i z dikce ustanovení § 1160 odst. 2 OZ 2012, které stanoví, co je vždy společnou částí nemovité věci, když stavba ani dům v tomto ustanovení zahrnuta není.

Oproti těmto názorům však bylo možné dovodit existenci bytového spoluvlastnictví například ze stanoviska Komise²⁷⁵ i ze skutečnosti, že katastrální zákon počítá se zápisy do katastru nemovitostí nejen jednotek vymezených v domě, který je součástí pozemku, ale i v domě, který se nestal součástí pozemku a je nadále nemovitou věcí.²⁷⁶ Již s počátkem účinnosti OZ 2012 se k tomuto výkladu přiklonila praxe,²⁷⁷ a tak byla zřejmě otázka možné existence bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku vyřešena. Tím však vznikl prostor pro navazující problematiku existence bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku pod principem superficiální zásady.

Jak již bylo řečeno na úvod této podkapitoly, bytové spoluvlastnictví v domě, jenž není součástí pozemku, tak po účinnosti OZ 2012 přetrvává s tím, že podle § 3056 OZ 2012 mají obě strany vzájemné předkupní právo. Navzdory vcelku jasné dikci zákonodárce v § 3054 OZ 2012 byla i otázka uplatnění superficiální zásady na samostatné stavby vzniklé před účinností OZ 1964 řešena judikaturou, a to především v situacích, kdy byla stavba rozestavěná či dosud nezaevidovaná.²⁷⁸

²⁷⁴ KRÁLÍK, Michal, SPÁČIL, Jiří. § 3055 [Základní překážka zákonného sjednocení právního režimu pozemku a stavby]. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře, s. 1591, marg. č. 3.

²⁷⁵ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ.

²⁷⁶ § 8 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

²⁷⁷ Blíže např. SÝKOROVÁ, Pavla. Opus cit. sub 109 s. 42 a násl.

²⁷⁸ Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 892/2016, usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2016, sp. zn. III. ÚS 1879/16, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3706/2015.

Za zmínku stojí jistě i otázka splynutí stavby s pozemkem v případě spoluvlastnictví. Zákodárce v této souvislosti volí negativní vymezení, a to takové, že se stavba nestane součástí pozemku, pokud je stavba v podílovém spoluvlastnictví a některý ze spoluvlastníků je vlastníkem pozemku, anebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku, tedy stavba se nestane součástí pozemku, nejsou-li všichni spoluvlastníky stavby i spoluvlastníci pozemku (§ 3055 OZ 2012). V této souvislosti se na první pohled nabízí otázka, jak řešit situaci, ve které je částečně rozdílný okruh spoluvlastníků pozemku a spoluvlastníků budovy a situaci, kdy je sice stejný okruh spoluvlastníků pozemku a spoluvlastníků budovy, avšak tito mají jiné podíly na pozemku než na budově. Odborná literatura v této souvislosti poukazuje na cíl zákonodárce sjednotit vlastníka pozemku s vlastníkem stavby za aplikace superficiální zásady, aniž by vlastníkovi pozemku či vlastníkovi stavby byla způsobena újma.²⁷⁹ Dochází tedy v souladu s dosavadní judikaturou k závěru, že aby mohla splynout stavba s pozemkem ve spoluvlastnictví, musí být shoda spoluvlastnických podílů na pozemku i stavbě u všech spoluvlastníků.²⁸⁰

Další problematická oblast vzniká při aplikaci § 3054 OZ 2012 v situacích, ve kterých je sice dle zápisu v katastru nemovitostí shodný vlastník pozemku jako vlastník stavby, avšak ve skutečnosti tomu tak není. Případně v situacích, kdy má vlastník budovy na pozemku jiný podíl, než na budově a tímto zápisem v rozporu se skutečností získá větší podíl na budově na úkor jiného vlastníka, či naopak. I v této souvislosti se pomalu vyvíjí judikatura, zatím tedy převážně k obecnému vymezení naléhavého právního zájmu žalujícího spoluvlastníka.²⁸¹

I za předpokladu jasně vymezeného vlastníka stavby a vlastníka pozemku mohou sice v praxi vznikat problémy, avšak většinou až v situaci, kdy spoluvlastníci stavby nemohou či nechtějí předkupní právo ve chvíli, kdy je jim nabídnuto vlastníkem pozemku, uplatnit. V tomto případě pak hrozí, že pozemek nabyde vlastník motivovaný jeho komerčním využitím. Vlastník pozemku tak může zejména využívat nezastavěné části pozemku v rozporu s přáním spoluvlastníků či požadovat finanční kompenzace za jejich užívání.

²⁷⁹ KRÁLÍK, Michal, SPÁČIL, Jiří. Opus cit. sub 274.

²⁸⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5002/2017.

²⁸¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2727/2020.

V krajním případě se vlastníci pozemků uchylují i k šikanóznímu jednání – v tomto případě však bude vlastníkům stavby svědčit soudní ochrana.

Předchozí části této práce dochází k závěru, že superficiální zásada je stěžejním prvkem právního řádu a prostředkem ochrany vlastnického práva. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví je však dle autorky tohoto textu optimální spíše úprava aplikovaná na stav vzniklý dle OZ 1964, tedy ponechání stavby jako samostatné nemovité věci. Aplikace superficiální zásady na nové stavby dle OZ 2012, případně jejich výstavba skrze právo stavby totiž působí problémy u dále uvedených případů, přičemž přínos superficiální zásady ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví není dle autorky této práce natolik zásadní. Otázkou spojenou s aplikací této zásady rovněž zůstává, zda tedy v tendenci zavedené OZ 2012 nehrozí, že bude bytové spoluvlastnictví, jako právní institut, postupem času zcela potlačeno. I tato otázka je analyzována dále v této práci.

2.3.2. Bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby

Předchozí kapitola se zabývala řešeními problémů vyplývajících z existence odlišného vlastníka budovy od vlastníka pozemku u staveb postavených před účinností OZ 2012 ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví. Jinou skupinu možných právních kolizí pak tvoří budovy postavené po účinnosti OZ 2012 skrze právo stavby na pozemku odlišného vlastníka, ve kterých vzniklo bytové spoluvlastnictví.

Skutečnost, že bytové spoluvlastnictví může být součástí práva stavby, sice přímo nevyplývá z OZ 2012, lze ji však dovodit z důvodové zprávy.²⁸² K. Eliáš k existenci bytového spoluvlastnictví skrze právo stavby uvádí, že „*V souvislosti s využitím práva stavby pro bydlení lze spíše myslet na domy s byty pro sociální bydlení chudých nebo sociálně nepřizpůsobivých (tzv. holobyty).*“²⁸³ Ovšem jakým způsobem zřídit bytové spoluvlastnictví na cizím pozemku, když jinými věcněprávními nástroji – zejména služebností – ani obligačními nástroji, jako například výprosou, výpůjčkou či nájmem bytové spoluvlastnictví z podstaty definice vlastnictví jednotky vymezené v domě vzniknout nemůže. Pokud tedy má být zřízeno bytové spoluvlastnictví na cizím pozemku po účinnosti OZ 2012, zákonodárce neumožňuje jiný způsob, než tak učinit skrze právo stavby.

Autorka se přitom přiklání k závěru, že je třeba umožnit existenci bytového spoluvlastnictví i na cizím pozemku, jelikož tato cesta bude v některých případech – zejména z hlediska financování – pro bytové spoluvlastníky výhodnější a umožní flexibilnější možnost uspokojování bytové potřeby osob zejména ve větších městech, kde je o prostory k bydlení tradičně nouze. Mohou nastat i situace, kdy se vlastník pozemku z nějakého důvodu nechce či nemůže tohoto pozemku vzdát, avšak stavbu na něm by umožnil. Právo stavby se pak může v praxi velice uplatnit i u již výše zmiňovaných nástaveb na současné domy v podobě několika dalších pater. Především ve větších městech poptávka po místech k bydlení stále roste a řada společenství vlastníků či bytových družstev se nebrání možnosti přistavět další patro na svou budovu, pokud to umožňují jiné předpisy (zejména veřejnoprávního charakteru) a stavebně technický

²⁸² DZ OZ 2012, k 1158 „není vyloučeno, že dům nebude součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby.“

²⁸³ ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 213.

stav budovy. V této situaci pak jistě není důvod neumožnit dosavadním členům společenství vlastníků či družstva poskytnout svůj dům pro výstavbu dalších bytů a získat v této souvislosti finanční odměnu, jež mohou využít například na opravu svého domu, kterou by si bez této finanční pomoci nemohli dovolit.

Je tak sice dle autorky této práce žádoucí, aby existovala možnost oddělení budovy od pozemku pro vznik a existenci bytového spoluvlastnictví, avšak nabízí se otázka, zda je vyhovující, aby bytové spoluvlastnictví mohlo existovat skrze právo stavby a zda není případně vhodný jiný institut, v rámci kterého by mohlo existovat bytové spoluvlastnictví v domech vzniklých po účinnosti OZ 2012 stojících na cizím pozemku.

Existence bytového spoluvlastnictví v domě, který je součástí práva stavby, je totiž problematická zejména s ohledem na omezenou časovou existenci tohoto práva, na který je bytový dům vázán. Ve chvíli uplynutí této doby, která je maximálně 99 let, dům splyne s pozemkem a není-li ujednáno jinak, mají bytoví spoluvlastníci nárok pouze na náhradu poloviny tržní ceny domu, respektive tedy polovinu tržní ceny svého podílu na tomto domě (§ 1255 OZ 2012).

Dle zkušeností autorky je právo stavby navíc ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví po účinnosti OZ 2012 v některých případech zneužíváno. Právo stavby se objevuje v těch případech, kdy vlastník pozemku předpokládá zánik práva stavby tak, aby v co nejkratší době zhodnotil svůj pozemek stavbou a často i lstí vláká druhou stranu do koupě bytu v nemovitosti existující skrze právo stavby. Pokud pak nabyvatel neprověří smlouvu o zřízení práva stavby zejména ve vztahu k vymezené době jeho trvání, může se stát, že bude za několik let pouze vypořádán polovinou ceny nemovitosti,²⁸⁴ avšak ke svému bytu, tedy bytové jednotce vymezené v této stavbě, již nebude mít žádná práva. Stejně tak i pokud smlouva o právu stavby neexistuje, je třeba mít na paměti fakt, že právo stavby trvá maximálně 99 let, což v rámci vlastnictví bytů není závratně dlouhá doba. Jistě lze namítnout, že je možné trvání práva stavby smluvně i několikrát prodloužit,²⁸⁵ avšak toto smluvní ujednání předpokládá konsenzus všech zúčastněných stran, tedy jak vlastníka práva stavby, tak vlastníka pozemku.

²⁸⁴ § 1255 OZ 2012 teoreticky umožňuje i ujednání nižší ceny, autorka této práce je však přesvědčena, že by takové ujednání bylo pro zjevný rozpor s dobrými mravy absolutně neplatné.

²⁸⁵ ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 213.

Vlastnické právo jednotlivých osob uspokojujících svou bytovou potřebu v nemovitosti vlastněné skrze právo stavby tak není dostatečně chráněno. Takový stav je zřejmě v rozporu s úmyslem zákonodárce chránit osobu uspokojující svou bytovou potřebu jako slabší stranu, a je tedy logické, že se K. Eliáš k právu stavby vyjadřoval, jak je výše uvedeno, tedy že se nejedná o vhodný institut pro bytové spoluvlastnictví.²⁸⁶

Superficiální zásada je jistě stěžejní zásadou právního řádu, která má v OZ 2012 své místo. Dle dosavadních odborných názorů i vyjádření zákonodárce pak zřejmě superficiální zásada v oblasti bytového spoluvlastnictví směřuje k tomu, aby postupem času (spojeným se zánikem staveb postavených před účinností OZ 2012 jako samostatných nemovitých věcí skrze předkupní právo sjednocením vlastníka pozemku a vlastníka stavby v jedné osobě) byla umožněna existence bytového spoluvlastnictví pouze v domech stojících na vlastním pozemku. Této záměr však nekoresponduje s právní úpravou bytového spoluvlastnictví, když pro bytové spoluvlastnictví dle OZ 2012 není vlastnický vztah k pozemku zásadní. Na jednu stranu tedy OZ 2012 připouští existenci bytového spoluvlastnictví v každém bytovém domě, bez ohledu na jeho právní režim a vztah k pozemku, na druhou stranu např. K. Eliáš opakovaně uvádí, že existence bytového spoluvlastnictví skrze – po bytové domy vzniklé po účinnosti OZ 2012 jedinou možnou výjimku ze superficiální zásady – právo stavby, není vhodná.

Autorka této práce je rovněž přesvědčena, že právo stavby není nejvhodnějším institutem pro úpravu právního režimu bytových domů postavených po účinnosti OZ 2012 na cizím pozemku, právě zejména s ohledem na jeho dočasnost. Dočasnost práva stavby je však, jak bylo nastíněno i historickým vývojem tohoto institutu, esenciálním aspektem práva stavby. Tato dočasnost pak předpokládá následný zánik práva stavebníka a zhodnocení pozemku, je tak jistě vhodná například pro stavbu veřejně prospěšných budov. Lze se domnívat, že právo stavby je upraveno lépe ve Francii, kde předpokládá stavbu především objektů, které jejich stavebník již od počátku nemá v plánu nabýt do svého vlastnictví a z jejichž povahy to ani nevyplývá – například nákupních center či sociálních domovů, a zároveň nabízí alternativy k úpravě vlastnictví stavby na cizím pozemku. Český zákonodárce na jednu stranu rovněž preferuje využití práva stavby pouze pro specifické

²⁸⁶ Tamtéž.

objekty, nikoli pro bytové spoluvlastnictví, na druhou stranu na rozdíl od francouzského pojetí neupravuje alternativy práva stavby a superficiální zásadu zakotvuje jako princip, nikoli jako domněnku. Pokud český právní vývoj dospěje k závěru, že právo stavby není vhodné pro zřízení bytového domu umožňujícího bytové spoluvlastnictví, nezbyde žádný způsob, jakým by bylo možné zřídit bytový dům na cizím pozemku.

Pro řešení této problematiky se nabízí možnost zavedení institutu obdobnému právu stavby, který by však umožňoval trvalé vlastnictví stavebníka ke stavbě. Nabízí se i možnost ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví právo stavby modifikovat tím způsobem, že po uplynutí práva stavby, jehož předmětem je bytový dům, bude sice stavba splývat s pozemkem, avšak tyto dva předměty vlastnictví splynou ve prospěch vlastnického práva stavebníka, nikoli vlastníka pozemku. Vlastník pozemku by v této situaci byl vypořádán polovinou tržní ceny pozemku ke dni zániku práva stavby.

Nejjednodušším řešením střetu superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví je však, s ohledem na tradici pojetí jednotlivých institutů, dle autorky této práce zřejmě zakotvení bytových domů jako samostatných nemovitých věcí tak, jak tomu bylo před účinností OZ 2012, a jak i řada výše uvedených autorů při debatách o úpravě nemovitých věcí v OZ 2012 prosazovala.

2.3.3. Přesah budovy na vedlejší pozemek

Problematikou spojenou s aplikací superficiální zásady často se objevující v praxi je faktický přesah části bytového domu na vedlejší pozemek, který však není nikde formálně zaznamenán. Tato problematika pak zejména v rámci bytového spoluvlastnictví za současné aplikace superficiální zásady vytváří obtížně řešitelné situace.

Jedná se o přesah stavby, která je součástí jednoho pozemku (případně samostatnou nemovitou věcí stojící na jednom pozemku) do pozemku vedlejšího, který je však ve vlastnictví jiného vlastníka. Tento přesah se v praxi objevuje relativně často v souvislosti s bytovými domy. Nastává v důsledku nesprávnosti stavební dokumentace či faktického provedení stavby, kterým se část budovy (zpravidla podzemní) fakticky vyskytne i na jiném pozemku. Další situací, kdy může tento stav nastat, je postup, při kterém je jeden pozemek rozdělen na více pozemků, aniž by se při tomto rozdělení provedlo dostatečné zaměření, kde se nachází (zejména) podzemní části budovy. Autorce je z praxe známa řada případů, kdy takto v rámci bytových domů v Praze přesahují pod zemí do vedlejších pozemků celé jednotky z budov postavených na vedlejším pozemku.

V situaci, kdy se vlastník pozemku dozví, že se pod jeho pozemkem nachází bytová jednotka, jež je faktickou součástí stavby umístěné na vedlejším pozemku či v případě, že spoluvlastníci bytového domu zjistí, že část jejich budovy přesahuje do vedlejšího pozemku, je jistě namístě tento stav řešit za současného domáhání se ochrany práv nabytých v dobré víře.

Na uvedené případy se nebude vztahovat výjimka ze superficiální zásady pro podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498 OZ 2012), když jednotka bude součástí budovy a zpravidla pouze z této budovy přístupná. Rovněž nelze bez podrobnější analýzy dojít k závěru, že se na daný případ bude vztahovat superficiální zásada a část budovy nezohledněná v katastru nemovitostí splyne s pozemkem druhého vlastníka.

Řešení této situace se dosud v judikatuře vyšších soudů nenabízí. Zásadní pro posouzení této otázky bude zřejmě dobrá víra vlastníka přesahující části budovy a dále povaha pozemku vlastněného druhým vlastníkem, tedy zda umístění části budovy pod zemí druhý

pozemek nějakým způsobem znehodnocuje a zároveň bude zásadní rozsah přesahu stavby do výměry vedlejšího pozemku.

Dle OZ 2012 stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku (§ 1084 OZ 2012), stavitel v dobré víře pak může požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů (§ 1084 OZ 2012), avšak stavbu do jeho vlastnictví ve většině případů soud nepřizná.²⁸⁷

OZ 2012 v závěrečných ustanoveních stanoví, že je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku (§ 3061 OZ 2012). Ustanovení o přestavku však dopadá pouze na případy, kdy trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část cizího pozemku (§ 1087 OZ 2012), je tedy na posouzení konkrétního případu, zda je možné ustanovení o přestavku aplikovat.

Pokud se však nebude jednat o přestavek a zároveň budou obě strany v dobré víře, způsobí ustanovení OZ 2012 o stavbě splynutí přesahující části budovy s pozemkem zánik vlastnického práva k této části a její splynutí s druhým pozemkem. Lze se však domnívat, že tato ustanovení nejsou zcela vhodná pro aplikaci na případy bytového spoluvlastnictví a to zejména za situace, kdy jednotliví spoluvlastníci bytového domu nabývají své jednotky zpravidla již postavené a o jejich přesném geometrickém zaměření nemají – a kolikrát ani nemohou mít – konkrétní představu.

Ze strany vlastníka či spoluvlastníků budovy je také zřejmě možné v určitých situacích namítat vydržení předmětné části pozemku. Vlastník přesahující části budovy a vlastník zasaženého pozemku mají tedy řadu teoretických možností, co mohou v případě zjištění přesahu části budovy do vedlejšího pozemku požadovat. V praxi se tak jedná o komplikované a dosud nejudikované situace, ve kterých se střetávají zájmy vlastníka budovy a vlastníka pozemku. V situacích, kdy je přesahující stavbou bytový dům je pak často velký počet spoluvlastníků, kteří by všichni měli být účastníky případného soudního sporu, avšak kteří mohou mít odlišné zájmy a potřebu řešení sporu soudní cestou. Pokud navíc někteří spoluvlastníci odmítnou podat žalobu s ostatními spoluvlastníky téhož

²⁸⁷ Výjimky stanoví § 1086 OZ 2012.

předmětu právních vztahů, jsou dle judikatury²⁸⁸ označeni na stranu žalovaných, což může způsobit velmi nepřehlednou situaci, která se bude velmi těžko posuzovat.

Nejlepším řešením je zřejmě pro všechny zúčastněné zvolit mimosoudní cestu. Nabízí se například uzavření dohody, kterou by byla zapsána přesahující část budovy skrze právo stavby k druhému pozemku za současného ujednání stavebního platu či jednorázové kompenzace. Se zřízením práva stavby pro bytové spoluvlastnictví se však pojí zejména problematika jeho dočasnosti analyzovaná v podkapitole výše.

Podobné situace již byly řešeny v zahraničí, přičemž jako nejvhodnější řešení se nabízí stanovisko holandských soudů, které judikovaly, že je-li např. sklep konstrukční částí nemovitosti, je ve vlastnictví majitele pozemku, i když přesahuje do sousedního pozemku.²⁸⁹ Takové řešení se zdá nejlogičtější ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví a ochraně práv osob uspokojujících bytovou potřebu.

Problematika přesahu budovy na vedlejší pozemek se v českém právním řádu zatím pouze pozvolna dostává do soudních sporů, když s ohledem na výše uvedené komplikace je často řada vlastníku motivována vyřešit spor mimosoudně. Pro soudní řešení je však tato problematika jistě výzvou, která snoubí řadu prvků právního řádu a především porovnává střet superficiální zásady s bytovým vlastnictvím a bude jistě zajímavé věnovat jí pozornost v rámci dalšího bádání.

²⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2871/2010.

²⁸⁹ Srov. rozhodnutí nizozemského Nejvyššího soudu ve věci Makke/ De Werdt z 28.10.1994, zveřejněný v časopise *Jurisprudentie* 1995, č. 96 (Citováno dle PETR, Pavel. *Opus cit.* sub 17, s. 71.).

2.4. Shrnutí

Druhá kapitola se nejprve zabývala otázkou, jaký dopad na právní poměry má existence superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v jednom právním řádu. V této souvislosti byl nastíněn vývoj superficiální zásady, a to pro doplnění poznatků získaných první kapitolou o střetu bytového spoluvlastnictví a superficiální zásady v historii. V rámci vývoje tohoto právního principu však bytové spoluvlastnictví zpravidla absentovalo tam, kde se uplatnila superficiální zásada a v žádné z analyzovaných oblastí se neobjevuje střet superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v totožné podobě, jak jej upravuje OZ 2012. Další část této kapitoly se tak věnuje důvodům úpravy superficiální zásady v OZ 2012 a souvisejícím teoretickým otázkám, na které bude dále navazovat i třetí kapitola, a to zejména při posouzení, zda stále důslednější prosazování aplikace superficiální zásady nepovede k potlačení bytového spoluvlastnictví.

Zásadním předmětem bytového spoluvlastnictví je jistě stavba jako objekt bydlení, tedy dům rozdělený na jednotky. Tato stavba je v případě odlišného vlastníka pozemku v současné úpravě OZ 2012 buďto samostatnou nemovitou věcí dle přechodných ustanovení OZ 2012, nebo stavbou postavenou v rámci práva stavby po účinnosti OZ 2012. Právě z tohoto důvodu se tato kapitola dále věnovala právu stavby, a to nastíněním jeho vývoje na území České republiky, Ruska a ve Francii. Na rozdíl od jiných institutů upravených OZ 2012, které znal nejprve francouzský Code Civil, právo stavby je prvně upraveno ruským zákonem o právu stavby z roku 1912, a to velice obsáhle a důsledně. Ve stejnou dobu upravuje právo stavby zákon z roku 1912 na území České republiky a až poslední, v roce 1964, zakotvuje právo stavby Francie. Zatímco Rusko však právo stavby odstraní s nástupem totalitního režimu, stejně jako po jeho vzoru Československo, když v obou těchto státech je potlačena superficiální zásada a tedy možnost samostatného vlastnictví stavby není nijak omezena, ve Francii se tento institut od roku 1964 již nerušeně vyvíjí. Ve Francii však není právo stavby jedinou výjimkou ze superficiální zásady relevantní pro bytové spoluvlastnictví. Francouzská úprava navíc zakotvuje superficiální zásadu pouze jako domněnku, a tak tato zásada bytovému spoluvlastnictví nekonkuruje v takové míře, jako superficiální zásada zakotvená OZ 2012 a užití práva stavby pro bytovou výstavbu na cizím pozemku není ve Francii nezbytné, ani v zásadní míře používané. Naopak *de lege ferenda* se při inspiraci ve francouzské úpravě nabízí,

zda úprava superficiální zásady jako právní domněnky není zejména ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví vhodnější.

Rusko je zemí, která do dnešního dne aplikuje superficiální zásadu pouze okrajově a pojímá stavbu jako samostatnou věc. Není tedy zcela správné tvrzení některých autorů, že Rusko zavádí superficiální zásadu občanským zákoníkem a že tato je aplikována plošně. Ruská úprava pojímá jako samostatnou věc dokonce i části nemovitostí, což otevírá prostor pro další pojetí zkoumání vlastnického práva k nemovitostem v Rusku z pohledu bytového spoluvlastnictví. Právní úprava práva stavby je však v Rusku nyní spíše předmětem návrhů a odborných diskuzí, které jsou dosud v natolik rané fázi, že v nich zřejmě nelze hledat inspiraci *de lege ferenda*.

Odpověď na otázku, zda je právo stavby optimálním řešením pro existenci bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku vybrané zahraniční úpravy nesdělí, když ve Francii je právem stavby řešena především výstavba domů, jejichž cílem je následné nabytí stavby vlastníkem pozemku, případně výstavba veřejně prospěšných budov či sociálních bytů. V Rusku s ohledem na neexistenci práva stavby jako právního institutu existuje bytové spoluvlastnictví v samostatných nemovitostech, kterým superficiální zásada nezakládá budoucí splynutí s pozemkem stejně, jak tomu bylo na území České republiky za účinnosti OZ 1964.

Z části kapitoly věnované důsledkům zavedení superficiální zásady na bytové spoluvlastnictví lze dojít k závěru, že právo stavby není optimálním řešením pro existenci bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku. Superficiální zásada čeká na expiraci vztahů podle zákona o vlastnictví bytů a postupně konzumuje právní poměry, které ji – především skrze zánik práva stavby a případy sjednocení vlastníka pozemku s vlastníkem budovy v důsledku vzájemného předkupního práva – OZ 2012 umožňuje zkonsumovat. Hlavní nedostatky současné úpravy pak autorka ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví spatřuje v omezené době trvání práva stavby jako výjimky ze superficiální zásady. Zejména v rámci bytového spoluvlastnictví je pak superficiální zásada významně omezující.

Autorka se tak *de lege ferenda* přiklání ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví spíše k omezení superficiální zásady, kdy navrhuje umožnění existence staveb jako

samostatných nemovitých věcí v případě, že se jedná o bytové domy. Jako další varianta řešení této problematiky se nabízí časová neomezenost práva stavby, skrze které je zřízen bytový dům, která se však jeví problematičtější především z toho důvodu, že institut práva stavby je abstraktnějším a pro širokou veřejnost hůře uchopitelným pojmem. Dále s ohledem na skutečnost, že dočasnost je již tradičně v našem právním řádu i zahraničí esenciální složkou práva stavby.

Samostatnou problematikou zabývající se střetem superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v praxi je faktický přesah bytového domu (zpravila jeho podzemní části) na vedlejší pozemek, který však není formálně nikde zaznamenán. Na závěr třetí části kapitoly byla analyzována možná řešení této situace z pohledu autorky, která však dosud nebyla řešena soudy vyšších stupňů. Budoucí postup soudů v těchto případech pak rovněž naznačí, zda se bude další výklad OZ 2012 ubírat spíše podporou existence bytového spoluvlastnictví či upřednostněním aplikace superficiální zásady. Autorka by se i v tomto případě po vzoru rozhodování zahraničních soudů přikláněla spíše k upřednostnění existence bytového spoluvlastnictví a určení části bytového domu přesahující do vedlejšího pozemku jako součásti přesahující nemovité věci, nikoli jako součásti pozemku.

3. Koncepce, vznik a zrušení bytového spoluvlastnictví

„*Duorum in solidum dominium esse non potest.*“²⁹⁰

Bytové spoluvlastnictví je dle OZ 2012 spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek v domě alespoň s dvěma byty (§ 1158 OZ 2012). Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty, a to výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení vlastníka nebo osoby k tomu oprávněné či z jiného věcného práva oprávněnou osobou, která rozdělí své věcné právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Jednotka může vzniknout i dohodou spoluvlastníků nebo dohodou manželů při rozdělení společného jmění, případně rozhodnutím soudu. Úprava bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 vychází částečně z pojetí vývoje bytového spoluvlastnictví na území České republiky a částečně z inspirace v zahraničních úpravách.

Bytové spoluvlastnictví se zpravidla skládá z jednotky a podílu na společných částech domu, jejichž vzájemný poměr, jakož i poměr navenek je předmětem řady teoretických koncepcí a praktických problémů. V ostatních státech Evropy je bytové spoluvlastnictví označováno různě. Jako *vlastnictví bytů* v SRN, Rakousku (Wohnungseigentum) či Polsku (Wlasnosc lokali). Ve Švýcarsku jako *patrové vlastnictví* (Stockwerkeigentum), v Belgii jako spoluvlastnictví domu, budovy nebo nemovité věci (copropriété des immeubles batis, copropriété divise d'un immeuble, condominium negli edifici). Zajímavě pojímá bytové spoluvlastnictví Španělsko či Portugalsko, které znají *horizontální vlastnictví*. Například v Nizozemsku je pak bytové spoluvlastnictví nahrazeno pojmem *appartementsrecht*, který lze přeložit spíše jako bytové právo, než bytové spoluvlastnictví.²⁹¹

Tato práce se pak ve svém exkurzu do zahraničních úprav věnuje stejně jako v předchozích kapitolách úpravě francouzské a ruské, a to opět z důvodu řady jejich odlišných aspektů a zároveň významného vlivu na vývoj úpravy bytového spoluvlastnictví na území České republiky. Ve Francii je bytové spoluvlastnictví

²⁹⁰ Ulpianus D. 13, 6, 5, 15. „*Vlastnictví nemůže vcelku náležet každému ze dvou.*“ (přeložil Š. Luby).

²⁹¹ Viz např. DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*. STUDIA IURIDICA Cassoviensia. ročník 5.2017, č. 1, s. 78.

označeno jako *spoluvlastnictví domu, budovy nebo nemovité věci* (copropriété des immeubles batis, copropriété divise d'un immeuble, condominio negli edifici) a o jeho koncepci lze hovořit jako o koncepci dualisticko-monistické. V Rusku je bytové spoluvlastnictví označeno jako *vlastnictví obytné místnosti* (собственность на жилое помещение), založené na koncepci dualistické.²⁹²

V úvodu této kapitoly jsou nastíněny základní teoretické koncepce bytového spoluvlastnictví podle jejich předmětu na koncepce monistické, dualistické a monisticko-dualistické, včetně koncepcí antivlastnických. Dále je pracováno zejména s koncepcí dualistickou a dualisticko-monistickou, a to ve vztahu k předchozí úpravě bytového spoluvlastnictví zákonem o vlastnictví bytů, úpravě bytového spoluvlastnictví v zahraničí a úpravě OZ 2012, pro analýzu nezbytnou k hledání odpovědi na otázku, jak je vnímán vztah jednotky a společných částí domu teorií a jak se toto vnímání modifikuje v praxi.

Po vymezení základních koncepcí bytového spoluvlastnictví a jejich přesahu do vybraných zahraničních úprav se tato kapitola věnuje úpravě bytového spoluvlastnictví před účinností OZ 2012, tedy podle zákona o vlastnictví bytů, a to se zaměřením na vymezení jednotky a společných částí, které jsou tímto zákonem vymezeny odlišně, než jak je vymezuje OZ 2012. Další část kapitoly je věnována bytovému spoluvlastnictví v OZ 2012, vymezení jednotky a společných částí podle současné úpravy, a to pro hledání odpovědi na otázku, jaká jsou úskalí aktuálně platné úpravy vymezení společných částí domu a pro zhodnocení, zda lze k právní úpravě bytové jednotky učinit návrhy *de lege ferenda*.

Závěr kapitoly je věnován problematice zrušení bytového spoluvlastnictví. Zrušením bytového spoluvlastnictví zaniká společenství vlastníků, zánik bytového spoluvlastnictví má však rovněž přesah do koncepce bytového spoluvlastnictví a problematiky superficiální zásady. Významným prvkem spojeným se zrušením bytového spoluvlastnictví je právo stavby, jehož časová omezenost je za účinnosti OZ 2012 jedním z důsledků zániku předmětu bytového spoluvlastnictví. Tato podkapitola tak analyzuje problematiku bytového spoluvlastnictví pro hledání odpovědi na otázku, zda existují situace, za kterých ke zrušení spoluvlastnictví podle dohody spoluvlastníků či manželů

²⁹² Viz dále.

nedojde, a na otázku, jakým způsobem chránit práva bytových spoluvlastníků při zrušení bytového spoluvlastnictví z důvodu zániku práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami.

3.1. Základní koncepce bytového spoluvlastnictví

Koncepcím bytového spoluvlastnictví se věnovala řada teoretiků současného i minulého století. Jedním z prvních byl J. Leysler,²⁹³ podle kterého mají koncepce bytového vlastnictví společné to, že se jedná o kombinaci dvou specifických, avšak úzce propojených, na sobě závislých a neoddělitelných práv, tedy práv k bytu (či jednotek) a práv ke společným částem. Toto vymezení lze jistě považovat za esenciální pro další zkoumání bytového spoluvlastnictví. J. Leysler vymezuje na prvním místě byty či jednotky jako předměty výlučného užívání vlastníků a společné části, jejichž užívání je kolektivní. Rovněž J. Bärmann²⁹⁴ a C. G. van der Merwe²⁹⁵ přispěli do utřídění těchto teorií, přičemž společné mají to, že dělí tyto koncepce na dualistické a monistické. C. G. van der Merwe přitom uvádí, že monistická teorie bytového spoluvlastnictví se prosazuje zejména tam, kde není jednoznačně prolomena zásada *superficies solo cedit*.²⁹⁶

Souběžně se vyvíjelo i pojetí bytového spoluvlastnictví teoretiky na území Československa a České republiky. Za nejvýznamnějšího teoretika počátků bytového spoluvlastnictví na území Československa lze ve vztahu k bytovému právu jistě považovat Š. Lubyho, jenž koncipoval základy teoretické úpravy bytového spoluvlastnictví především ve svém díle *Vlastnictví bytov*,²⁹⁷ které tvoří dosud jednu ze stěžejních publikací bytového práva. Nelze však odhlédnout ani od navazující a rovněž pro bytové spoluvlastnictví významné tvorby J. Fialy,²⁹⁸ T. Dvořáka,²⁹⁹ P. Petra³⁰⁰ a M. Zuklínové,³⁰¹ která teorie Š. Lubyho dále rozvedla či modifikovala.

²⁹³ LEYSER, Johannes. Opus cit. sub 49, s. 37-38.

²⁹⁴ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 32. (citováno dle BRINDA, Pavol. Opus cit. sub 112, s. 49).

²⁹⁵ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 24.

²⁹⁶ Tamtéž.

²⁹⁷ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10.

²⁹⁸ Např. FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011.

²⁹⁹ Např. DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15.

³⁰⁰ Např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 148.

³⁰¹ Např. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě)*. Právník. 1994. roč. 133, č. 3, s. 219.

Koncepce bytového spoluvlastnictví tvoří rozsáhlou problematiku, která by vydala na řadu samostatných děl, tato kapitola se tak teoretickému pojetí koncepcí bytového spoluvlastnictví věnuje jen okrajově – v rozsahu nezbytném pro jejich následnou aplikaci na posuzování vymezených otázek – zejména otázky, jak je vnímán vztah jednotky a společných částí domu teorií, aby mohly následující části kapitoly doplnit druhou část této otázky, a to jak se toto vnímání modifikuje v praxi. Tato podkapitola se rovněž částečně vrací k problematice předestřené druhou kapitolou, a to jaký dopad na právní poměry má existence superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v jednom právním řádu. Tuto problematiku zkoumá z trochu jiného úhlu, když se zabývá tím, zda by jiné koncepce bytového spoluvlastnictví umožnily absolutní aplikaci superficiální zásady, aniž by bytové spoluvlastnictví popřely. Vymezení koncepcí zasahuje i do úvah předcházejících odpovědi na další otázku zkoumanou touto prací, a to otázku, jaká jsou úskalí aktuálně platné úpravy vymezení společných částí domu.

3.1.1. Jednotlivé koncepce bytového spoluvlastnictví

Základ koncepcí bytového spoluvlastnictví v československé literatuře vymezil Š. Luby. Přezkoumal nespočetné množství právních úprav a doktrinálních názorů – včetně těch výše zmiňovaných – a došel k základnímu a charakteristickému znaku bytového vlastnictví, a to k mnohosti předmětů patřících jednomu subjektu, které nevyhnutelně a nezrušitelně souvisejí s předměty patřícími subjektům jiným, přičemž vztah mezi vlastnickými právy k těmto jednotlivým předmětům zakládá dle Š. Lubyho jednotlivé koncepce.³⁰²

Š. Luby tak vymezil z pohledu předmětů vlastnictví základní skupiny koncepcí bytového spoluvlastnictví, a to teorie monistické, dualistické a antiproprietární. P. Petr k vymezení koncepcí Š. Lubyho doplňuje, že se koncepce popsané Š. Lubyho ve své ryzí formě přirozeně nevyskytují, s čímž se lze jistě ztotožnit. Dále P. Petr uvádí, že vzhledem k množství specifických rysů, které konkrétní právní systémy bytového spoluvlastnictví vykazují, je lze kategorizovat jen na základě dominantních prvků, kterým autoři navíc obvykle přisuzují nestejnou důležitost.³⁰³

Na vymezení teorií Š. Lubyho navázali další autoři, především T. Dvořák a J. Fiala,³⁰⁴ přičemž v současné době se v teorii bytového spoluvlastnictví nejčastěji používá rozdělení koncepcí na teorie monistické, dualistické, dualisticko-monistické a antivlastnické (antiproprietární).

Monistické koncepce uznávají pouze vlastnictví k předmětu, tedy bytu či domu, nikoli již vlastnické právo ke společným částem. Tyto teorie lze dále členit na dvě hlavní názorové větve. První větev (dle Š. Lubyho *spoluvlastnické koncepce*) upřednostňuje postavení domu, ale odmítá uznat jeho horizontální dělitelnost. Dle této teorie lze tedy vlastnit ideální podíl na domu, nikoli samostatný byt. Oproti tomu druhá větev (dle Š. Lubyho *teorie vlastnictví bytu*) uznává jako výlučný předmět vlastnictví byt, společné části domu pak sice uznává, avšak nepřiznává k nim vlastníkům bytů akcesorické spoluvlastnictví, či je uznává jen částečně.³⁰⁵ Na těchto teoriích byl vytvořen zákon o osobním vlastnictví

³⁰² LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 203-204.

³⁰³ PETR, Pavel. Opus cit. sub 17, s. 65.

³⁰⁴ Viz dále.

³⁰⁵ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 209 a násl.

k bytům, jelikož dům ani jeho společné části nebyly dle tohoto zákona předmětem osobního vlastnictví bytu. Druhá z těchto monistických teorií by pak dle některých teoretiků umožnila vlastnictví bytu i za absolutní aplikace superficiální zásady,³⁰⁶ čímž se nabízí otázka, zda se nebude tato teorie aplikovat na bytové spoluvlastnictví v OZ 2012, když tento zákoník zakotvuje superficiální zásadu vedle bytového spoluvlastnictví. OZ 2012 se dle názoru autorky k této koncepci do budoucna přibližuje, když stanoví, že jednotka zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci, nikoli tedy nezbytně podíl na budově a prosazuje superficiální zásadu.

Dualistické koncepce uznávají dvojkolejnost vlastnictví. Považují dům i byt za dva samostatné předměty vlastnického práva. Mezi dualistické koncepce patří teorie, která vychází z předpokladu celistvosti vlastnictví a spoluvlastnictví. Dále lze do dualistické koncepce řadit i teorie, které vychází z akcesority vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru ve vztahu ke spoluvlastnictví domu.³⁰⁷ Z dualistické koncepce pak vycházel zákon o vlastnictví bytů, není však dosud zcela vyjasněno, do jaké z teorií dualistického pojetí by měl být zařazen. Dualistické pojetí bylo dále rozpracováno, přičemž k této koncepci – jako nejvhodnějšímu pojetí bytového spoluvlastnictví – se přikláněla právě například M. Zuklínová.³⁰⁸ Dle důvodové zprávy OZ 2012 dualistické pojetí bytového spoluvlastnictví zachovává i OZ 2012.³⁰⁹

Dualisticko-monistické koncepce považují byt i dům (jeho společné části) za dva samostatné, avšak neoddělitelné předměty právních poměrů. Vlastnické právo k těmto předmětům zahrnuje současně spoluvlastnické právo k domu a vlastnické právo k jednotce, jež nelze rozdělit.³¹⁰ K tomuto pojetí má dle většiny odborných názorů navzdory důvodové zprávě nejbliže OZ 2012.³¹¹ Toto pojetí stejně jako pojetí dualistické však samo o sobě popírá superficiální zásadu, když presumuje existenci domu jako předmětu vlastnického práva. Důvodová zpráva k aplikaci superficiální zásady na bytové spoluvlastnictví uvádí, že: „*Dům však podle navržené úpravy není samostatnou věcí,*

³⁰⁶ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 24.

³⁰⁷ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub, 15, s. 12.

³⁰⁸ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Opus cit. sub 301.

³⁰⁹ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158 „*Návrh zachovává současný dualistický přístup platného zákona k dané materii s důrazem na byt a dům.*“

³¹⁰ DVOŘÁK, Tomáš. opus cit. sub 15, s. 12.

³¹¹ Např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 8. BRINDA, Pavol. Opus cit. sub 112 včetně posudku oponentky M. Zuklínové.

*proto návrh staví na pojetí, že jde o spoluvlastnictví nemovité věci, jejíž součástí je dům. Přesto se pojem domu jako součástí nemovité věci z navržených ustanovení nevytrácí a tam, kde je to funkční, s ním jednotlivá ustanovení počítají výslovně.*³¹² Autorka je však přesvědčena, že základem dualisticko-monistické (i dualistické) koncepce je dům jako předmět vlastnického práva. Je tedy otázkou, zda lze hovořit o dualisticko-monistické či dualistické koncepci bytového spoluvlastnictví u domů, které již splynuly s pozemkem. Pokud postupem času zanikne odlišný režim vlastníka domu a vlastníka pozemku za postupné aplikace předkupního práva a splývání vlastnictví pozemku a stavby v jedné osobě, jak presumuje OZ 2012, je rovněž otázkou, zda bude možné teorie bytového spoluvlastnictví rozdělující byt a dům jako dva samostatné předměty vlastnického práva na bytové spoluvlastnictví ještě aplikovat.

Rovněž nelze opomenout, že se v koncepcích bytového spoluvlastnictví objevují i takzvané *antivlastnické koncepce*, která nepovažují byt za věc v právním smyslu. Některé teorie antivlastnických koncepcí se opírají o římské právo a zásadu *superficies solo cedit*, která ze své podstaty existenci vlastnictví bytů odporuje. Jiné teorie této koncepce vychází z faktického omezení bytu jako předmětu práv a povinností, kvůli kterým ztrácí právo k bytu obsahově i významově charakter vlastnictví.³¹³ Antivlastnické teorie tak v některých případech připouští existenci vlastnictví bytu jako majetkového práva *sui generis*.³¹⁴ V případě antivlastnických teorií je tak užíván byt na základě relativních majetkových práv nebo věcných práv k cizí věci, nikoli na základě vlastnického práva.

Š. Luby dále pojednává o obsahu třech pojetí bytového spoluvlastnictví, a to tzv. pojetí v nejširším, užším a nejužším smyslu, přičemž *nejširší pojetí* obsahuje vlastnictví k bytu, spoluvlastnictví ke společným částem domu i spoluvlastnické (nebo společně užívací) právo k pozemku. *Užší pojetí* vylučuje právo k pozemku a *nejužší pojetí* pak obsahuje pouze samostatné vlastnické právo k bytu – právo ke společným částem domu a právo k pozemku je v tomto pojetí pouze akcesorické.³¹⁵ Nejužší pojetí pak bylo samozřejmě typické pro socialistickou úpravu bytového spoluvlastnictví a zřejmě i s ohledem na dobu

³¹² DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158.

³¹³ Viz FIALA, Josef. Opus cit. sub 128, s. 16.

³¹⁴ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 12.

³¹⁵ LUBY, Štefan. Opus cit. sub 10, s. 304-372.

vydání publikace Š. Lubyho bylo autorem považováno za nejlepší variantu pojetí bytového spoluvlastnictví. Odborná literatura věnující se bytovému spoluvlastnictví po revoluci naopak především nejužší pojetí bytového spoluvlastnictví ostře kritizuje.³¹⁶

³¹⁶ FIALA, Josef. *Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum. 2005, roč. 2, č. 4, s. 131.

3.1.2. Koncepce bytového spoluvlastnictví ve Francii

Jak již bylo uvedeno, Francie je považována za kolébku moderního pojetí bytového spoluvlastnictví. Bytové spoluvlastnictví se tak vyvíjí ve Francii ještě před účinností Code Civil a dále zaznamenává výrazný rozvoj ve 20. století.³¹⁷ Koncepce bytového spoluvlastnictví z druhé poloviny 20. století platí ve Francii dodnes.

Bytové spoluvlastnictví je ve Francii upraveno samostatným zákonem o bytovém spoluvlastnictví z roku 1965 (dále jen „francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví“).³¹⁸ Tento zákon na úvod vymezuje bytové spoluvlastnictví tak, že jeho předmětem je každá budova či skupina budov určených k bydlení rozdělených na jednotky zahrnující soukromou a veřejnou část, ke kterým má vlastnické právo více osob.³¹⁹ Francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví rozlišuje práva jednotlivých vlastníků k *soukromému* vlastnictví v rámci nemovitosti – jednotky a práva k *veřejnému* vlastnictví – podílu na společných částech, vzájemně neoddělitelných (§ 1 francouzského zákona o bytovém spoluvlastnictví). Pojetí bytového spoluvlastnictví ve Francii by se tak dalo řadit do dualisticko-monistické koncepce. Na rozdíl od pojetí bytového spoluvlastnictví OZ 2012, které je rovněž většinou teoretiků řazeno do koncepce dualisticko-monistické, francouzská úprava stále pojímá v Code Civil superficiální zásadu jako domněnku, a nekonkuruje tedy pojetí bytového spoluvlastnictví v domech, které jsou samostatným předmětem vlastnického práva.³²⁰

Pro určení hranice mezi částmi v soukromém a veřejném vlastnictví je třeba zjistit účel využití dané části domu. Soukromé vlastnictví je francouzským zákonem o bytovém spoluvlastnictví chápáno jako výlučné vlastnictví částí budovy a pozemku určené k výlučnému užívání daného spoluvlastníka (§ 2 francouzského zákona o bytovém spoluvlastnictví). Veřejné vlastnictví se bude vztahovat na ty části, které slouží ke společnému užívání či užitku (§ 3 francouzského zákona o bytovém spoluvlastnictví). Dispozitivně je podíl každého ze spoluvlastníků na společných částech nemovitosti určen dle poměru velikosti jeho soukromého vlastnictví k celkové velikosti všech soukromých

³¹⁷ Blíže k vývoji bytového spoluvlastnictví ve Francii viz kapitola 1.

³¹⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

³¹⁹ Odbornou literaturou bylo dovozeno, že má být počet spoluvlastníků alespoň dva (blíže viz REBOUL-MAUPIN, Nadege. *Droit des biens*. 4. vydání. Paris: Éditions Dalloz, 2012).

³²⁰ K české úpravě blíže viz kapitola 3.1.1.

částí. Francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví určuje konkrétní společné části budovy za předpokladu, že není mezi stranami ujednáno jinak,³²¹ tedy i toto zákonné vymezení je dispozitivní. Je zajímavé, že francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví vymezuje jako veřejné vlastnictví i akcesorická práva spoluvlastníků, a to právo postavit novou budovu na nádvoří, parku anebo zahradě, které jsou společnými částmi, právo zvýšit budovu o další patro či právo vyhloubit sklep pod budovou (§ 3 francouzského zákona o bytovém spoluvlastnictví). Nelze tedy o takovém výčtu zřejmě hovořit jako o společných částech ve smyslu chápání tohoto pojmu českým právem.

Francouzské zákony nedefinují jednotku jako nemovitou věc, a tak bylo třeba dovozovat její povahu judikaturou, kdy tato vyslovila, že jednotka je nemovitou věcí ze své povahy (*immeuble par nature*), a je k ní tedy možné například zřídit věcné břemeno.³²²

Soukromé a veřejné části budovy jsou dále obligatorně vymezeny ve dvou dokumentech vyhotovovaných za účelem úpravy režimu bytového spoluvlastnictví v předmětném domě. Práva a povinnosti spoluvlastníků jednotek ve vztahu k užívání bytu i společných částí nemovitosti upravuje dokument *règlement de copropriété*. Tento dokument je zřejmě obdobou českého prohlášení vlastníka, přičemž pro další badání v navazující kapitole bude relevantní zejména z toho důvodu, že je zákonem i judikaturou³²³ dovozována jeho smluvní povaha.³²⁴ Druhým dokumentem je *état descriptif de division* (§ 71 vyhlášky o reformě registrace pozemků z roku 1955)³²⁵ obsahující zákresy a technické pojetí jednotlivých jednotek a společných částí. Nejedná se o dokument vytvořený dohodou mezi spoluvlastníky, nýbrž geodetem, který je nezbytný zejména pro katastr nemovitostí.

Koncepce bytového spoluvlastnictví ve Francii je tak velice podobná české koncepci a řada teoretiků právě v této koncepci shledává inspiraci českého zákonodárce.³²⁶ Podobu mezi českou a francouzskou koncepcí lze nacházet zejména v tom, že obě odlišují

³²¹ § 3 francouzského zákona o bytovém spoluvlastnictví.

³²² Rozhodnutí občanskoprávního senátu č. 3 francouzského Cour de Cassation ze dne 15. 11. 1989, publikované ve Věstníku č. 213 (Cass. Civ. 3, 15 novembre 1989, RTD civ. 1990, 304.).

³²³ Např. rozhodnutí občanskoprávního senátu č. 3 francouzského Cour de Cassation ze dne 21. 6. 2000 (Civ. 3e, 21 juin 2000, RDI 2001. 385, obs. Cl. Giverdon).

³²⁴ Viz kapitola 4.

³²⁵ Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

³²⁶ Např. ELIÁŠ, K. Opus cit. sub 137, s. 37 a násl; BRINDA, Pavol. Opus cit. sub 112, s. 100.

jednotku jako samostatný předmět právních vztahů a podíl na společných částech domu či pozemku. Zatímco soukromé části jsou dle francouzského práva v podstatě obdobou české jednotky, když byla dovozena i jejich povaha nemovité věci, společné části jsou definovány francouzskou úpravou jako *veřejné vlastnictví*, které není zcela totožné s českým pojmem společných částí, jelikož pod veřejné vlastnictví zákon přímo řadí i konkrétní výčet vlastnických oprávnění, jak bylo uvedeno výše. V českém právním řádu se práva jako například právo nástavby dalšího patra či prohloubení sklepa spojují s věcí jako celkem (tedy domem či pozemkem), a ne výhradně s výlučnými částmi. Francouzské pojetí však může být lépe uchopitelné pro jednotlivé bytové spoluvlastníky, neboť přímo stanoví, která práva náleží všem spoluvlastníkům dohromady v rámci veřejného spoluvlastnictví, a přímo tím odkazuje na skutečnost, že není možné, aby zásahy do společných částí ve smyslu stavebních přístaveb či jiných úprav prováděl někdo v rámci svého soukromého vlastnictví, není-li mezi spoluvlastníky ujednáno jinak.

Do bytového spoluvlastnictví ve Francii dále nezasahuje superficiální zásada v takovém rozsahu, jako dle OZ 2012, když tato je stále zakotvena zákonem pouze jako domněnka. Ve francouzském právním řádu tak není nutné řešit v takové intenzitě výše analyzovaný dopad superficiální zásady na koncepci bytového spoluvlastnictví, jelikož oba tyto instituty existují ve Francii již od jejich zakotvení v Code Civil, aniž by si výrazně konkurovaly.

3.1.3. Koncepce bytového spoluvlastnictví v Rusku

Právní úprava bytového spoluvlastnictví v Rusku se v této práci objevuje vedle francouzské především z tohoto důvodu, že ji autorka považuje za výrazný opak francouzské úpravy, a to co se týče právního vývoje i sociopolitického kontextu. Ruská úprava pak zejména v druhé polovině minulého století ovlivňovala legislativu na území České republiky významněji, než úprava francouzská. Koncepce bytového spoluvlastnictví na území Ruska vyplývá zejména z ruského OZ, i když – jak již bylo na několika místech této práce uvedeno – stěžejním předpisem pro úpravu bytového spoluvlastnictví a bytového práva obecně je ruský bytový zákon z roku 2004.

Bytové spoluvlastnictví v Rusku je zakotveno v ruském OZ, který stanoví, že vlastníkoví bytu v bytovém domě náleží společně s bytem, který je v jeho vlastnictví, i spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu (čl. 289 ruského OZ). Navazující ustanovení vlastníkoví bytu výslovně zakazují zcizit podíl na společných částech domu či s nimi jinak disponovat odděleně od bytu, se kterým souvisí (čl. 290 ruského OZ). Toto pojetí je pak, co se koncepce týká, v podstatě totožné s předchozí úpravou českého OZ 1964, která rozlišuje byt a podíl na společných částech jako dva samostatné předměty právních vztahů, zároveň však neumožňuje oddělenou dispozici s bytem a společnými částmi.³²⁷ Pojetí bytového spoluvlastnictví dle ruského OZ tak lze řadit do dualistické koncepce. Zajímavostí je, že se dle ruského OZ za nemovité věci považují nejen bytové a nebytové prostory, ale i části budov nebo staveb (například parkovací místa), pokud jsou zapsány v katastru nemovitostí (čl. 130 ruského OZ).

Vzhledem k tomu, že v Rusku je dosud velice omezená aplikace superficiální zásady³²⁸ a je zcela běžné, že je bytový dům samostatnou nemovitou věcí, je zcela logická paralela této úpravy s úpravou platící na území České republiky za aplikace OZ 1964, který vznikl v době, kdy superficiální zásada na našem území zcela absentovala. Na druhou stranu obsahuje ruská úprava – odlišně od úpravy českého zákona o vlastnictví bytů – úpravu bytového spoluvlastnictví částečně v ruském OZ a částečně v ruském bytovém zákoně. Po výše uvedeném vymezení bytu a společných částí v ruském OZ jsou konkrétní části nemovitosti, které budou považovány za společné části, vymezeny v ruském bytovém

³²⁷ A contrario čl. 7, čl. 20 zákona o vlastnictví bytů.

³²⁸ K superficiální zásadě v Rusku blíže viz kapitola 2.2.3.

zákoně. Ruský bytový zákon dále umožňuje, aby se souhlasem shromáždění vlastníků³²⁹ byly konkrétní společné části přiděleny k užívání některému ze spoluvlastníků (čl. 36 odst. 4 ruského bytového zákona). Z tohoto znění lze dle autorky dovodit, že se v případě společných částí jedná – na rozdíl od úpravy francouzské a české – o vymezení kogentní.

Ruské právo je pro existenci bytového spoluvlastnictví z teoretického hlediska vstřícnější, neboť neočekává budoucí splyvání bytových domů s pozemkem, a tím se vyhýbá problémům s touto úpravou souvisejícím. Na druhou stranu – jak bylo uvedeno ve druhé kapitole této práce – existuje i v Rusku řada odborníků, kteří volají po hlubší aplikaci superficiální zásady v souvislosti s požadavkem na zavedení práva stavby do ruského právního řádu. Autorka má sice k aplikaci práva stavby na bytové spoluvlastnictví výše specifikované výhrady, avšak je přesvědčena, že superficiální zásada je základem demokratického právního řádu, a pokud má Rusko tímto směrem alespoň v teoretické rovině směřovat,³³⁰ je zřejmě namístě umožnit superficiální zásadě její prostor a v souvislosti s tímto řešit její přesahy do bytového spoluvlastnictví. Umožnění existence budovy jako samostatné nemovitosti však lze shledat ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví přínosným.

Na rozdíl od ostatních oblastí bytového spoluvlastnictví v Rusku, autorka ve vztahu ke koncepci bytového spoluvlastnictví zaznamenala české dílo věnující se okrajově této problematice, a to disertační práci P. Brindy. K této je třeba upřesnit okrajový nedostatek vzniklý při nedůsledném rozlišení roku vydání zákona a jeho první novely, kdy P. Brinda opakovaně uvádí, že zákon o vlastnictví bytů je z roku 2005. Již z části názvu tohoto zákona „от 29.12.2004“³³¹ však vyplývá, že zákon je z roku 2004. V roce 2005 byl prvně novelizován, což zřejmě způsobilo tuto, v podstatě formální, nepřesnost. V ostatním se autorka s obsahem komparace v práci P. Brindy ztotožňuje.³³²

³²⁹ Ruský bytový zákon mluví o pojmu „общее собрание“ v doslovném překladu bližšímu českému pojmu valná hromada.

³³⁰ Tato kapitola byla sepsána před počátkem války na Ukrajině.

³³¹ „от“ lze z ruského jazyka dle autorky přeložit jako „ze“ tedy zákon „ze dne 29. 12. 2004“

³³² BRINDA, Pavol. Opus cit. sub 112 s. 107-110.

3.2. Jednotka a společné části domu a pozemku

Zákon o vlastnictví bytů je na území České republiky ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví jistě přelomovým zákonem. Především tedy, jak již rok jeho vydání napovídá, je prvním zákonem samostatně se věnujícím bytovému spoluvlastnictví na území České republiky, který není tvorbou socialistického zákonodárce, naopak se již v úvodu důvodové zprávy zákon o vlastnictví bytů proti socialistickému pojetí bytové potřeby jako sociálního práva a nároku občana vůči společnosti vymezuje.³³³

Důvodová zpráva zákona o vlastnictví bytů rovněž uvádí, že se navrhuje vztah spoluvlastníků na principu kondominia, tedy takový stav, kdy je vlastník bytu současně spoluvlastníkem společných částí domu. Kondominium je dle zákonodárce jedním z „*osvědčených instrumentů prakticky ve všech vyspělých zemích.*“³³⁴ O kondominiu ve smyslu definice P. Petra – tedy že kondominiem je stav, kdy je fyzická či právnická osoba podílovým spoluvlastníkem pozemku a výhradním vlastníkem bytu jako reálně vymezené části domu, tedy osobou, které svědčí dědičné věcné užívací právo ke konkrétní jednotce³³⁵ – se však s účinností zákona o vlastnictví bytů nejedná zcela, když podíl na pozemku je zde s ohledem na dosud neexistující superficiální zásadu lhotejný³³⁶ a bytové spoluvlastnictví vzniká v bytovém domě bez ohledu na skutečnost, zda tento dům stojí na pozemku jiného vlastníka.

Zákon o vlastnictví bytů sice pozbyl platnosti s účinností OZ 2012, pro řadu dosavadních poměrů bytového spoluvlastnictví je však dosud závazný. Současná dvoukolejnost právních poměrů podle zákona o vlastnictví bytů a právních poměrů podle OZ 2012 vznikla v důsledku řady odborných diskuzí, řešících úpravu bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 ve světle nově aplikované superficiální zásady.³³⁷ Autorka na tomto místě tedy považuje za vhodné nastínit úpravu pojetí jednotky a společných částí zákonem o vlastnictví bytů, jelikož ji považuje za stěžejní pro další hledání odpovědí na otázku, jak je vnímán vztah jednotky a společných částí domu teorií a jak se toto vnímání

³³³ Důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů, blíže ke vzniku zákona viz kapitola 1.

³³⁴ Důvodová zpráva k zákonu o vlastnictví bytů, Obecná část.

³³⁵ Např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 8, s. 37.

³³⁶ Blíže viz kapitola 2.

³³⁷ Tamtéž.

modifikuje v praxi, včetně analýzy nezbytné pro posouzení otázky, jaká jsou úskalí aktuálně platné úpravy vymezení společných částí domu.

Při rekonstrukci soukromého práva bylo bytové spoluvlastnictví na území České republiky prvně zařazeno do OZ 2012 s tím, že jde i při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva, kterou je třeba systematicky a komplexně zařadit do občanského zákoníku, jelikož opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu a zbytečným duplicitám. Cílem zařazení úpravy bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku tak bylo zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy. Důvodová zpráva k OZ 2012 dále stanoví, že oddíl bytové spoluvlastnictví má vyjadřovat hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, a to především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu jako práva odvozeného od vlastnictví jednotky.³³⁸

Bytové spoluvlastnictví doznalo od účinnosti zákona o vlastnictví bytů významného rozmachu. V roce 1991 byl podíl bytů v osobním vlastnictví pod jedním procentem, na konci roku 2011 už tento podíl přesahoval na celkovém počtu bytů více než 30 %. Domů rozdělených na jednotky bylo na konci roku 2011 více než 80 000 a bytů v těchto domech mělo být na konci roku 2011 podle statistiky ČSÚ již více než 800 000. Novela OZ 2012 č. 163/2020 Sb. uvádí v důvodové zprávě, že ke dni 9. 4. 2018 bylo v rejstříku společenství vlastníků zapsáno 65 981 těchto společenství s tím, že po účinnosti OZ 2012 jich z tohoto počtu 9 953 bylo zapsáno prvozápisem po účinnosti OZ 2012.³³⁹ Nová právní úprava tak musela zohlednit dynamický rozvoj bytového spoluvlastnictví, i zejména s tímto rozvojem související nárůst právních otázek.

Bytové spoluvlastnictví je dle OZ 2012 spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek v domě alespoň s dvěma byty (§ 1158 OZ 2012). Definici bytu OZ 2012 přímo neobsahuje, lze ji však dovodit z definice jednotky, tedy že byt je prostorově oddělená část domu (1159 OZ 2012). Zásadním rozdílem proti předchozí úpravě zákonem o vlastnictví bytů je, že pro naplnění definice bytu již není třeba rozhodnutí stavebního úřadu.³⁴⁰

³³⁸ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158.

³³⁹ NOVOTNÝ, Marek. § 1158 [Předmět a rozsah úpravy]. In: SPÁČIL, Jiří. KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 853 – 863.

³⁴⁰ Blíže viz kapitola 3.2.1.

Pojetí bytového spoluvlastnictví OZ 2012 vychází částečně z pojetí vývoje bytového spoluvlastnictví na území České republiky a částečně z inspirace v zahraničních úpravách. Z výše analyzovaných teoretických koncepcí je dle většiny teoretiků založeno bytové spoluvlastnictví v OZ 2012 na základě dualisticko-monistické koncepce. Není však zcela zřejmé, zda při důsledné aplikaci superficiální zásady bytové spoluvlastnictví k této koncepci směřuje i do budoucna.³⁴¹

Bytové spoluvlastnictví podle OZ 2012 vzniká výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení vlastníka nebo osoby k tomu oprávněné či z jiného věcného práva oprávněnou osobou, která rozdělí své věcné právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Jednotka může vzniknout i dohodou spoluvlastníků či dohodou manželů při rozdělení společného jmění, případně rozhodnutím soudu.

³⁴¹ Viz kapitola 3.1.1.

3.2.1. Jednotka v zákoně o vlastnictví bytů

Před účinností zákona o vlastnictví bytů, tedy v zákoně o osobním vlastnictví k bytům pojem jednotka neexistoval. Zákon o osobním vlastnictví k bytům pojednával, jak vyplývá z jeho názvu, pouze o vlastnictví k bytu v obytném domě. Za působnosti tohoto zákona tak nebylo možné vlastnit samostatně prostor nesloužící k bydlení (například garáž, ateliér). Prostor nesloužící k bydlení tak mohl vlastnit jedině vlastník bytu v témže domě. Podíl na společných částech domu a vlastnictví nebytových prostor bylo nerozlučně spojeno s vlastnictvím bytu (§ 15 odst. 3 zákona o osobním vlastnictví k bytům).

Pojem *jednotka* se do bytového práva dostal až s účinností zákona o vlastnictví bytů. Zákon o vlastnictví bytů umožnil vlastnit jak byt, tak samostatný nebytový prostor. Stanovil, že je jednotkou byt nebo nebytový prostor, nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona (§ 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů). Z tohoto zákona sice dále vyplývalo, že s převodem či přechodem jednotky se převádí/přechází i spoluvlastnický podíl na společných částech domu, případně i pozemku, jednotka však byla chápána v užším pojetí, než jak ji vnímá současná úprava OZ 2012, tedy pouze jako byt či nebytový prostor.³⁴²

Pojetí jednotky zákonem o vlastnictví bytů vyvolávalo legislativní problémy, kdy muselo být výslovně stanoveno na několika místech zákona, že vlastnictví bytu či nebytového prostoru je celkem tvořeným jednotkou, a s ním nerozlučně spjatým spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu, případně i pozemku.³⁴³ Tímto pojetím vznikaly problémy i v praxi, když bylo třeba při převodu jednotky ve smlouvě vždy uvádět, že se jedná o převod jednotky včetně podílu na společných částech. Často vznikaly – a do dnešního dne vznikají – i chyby v podáních na katastr nemovitostí, když účastníci opomenou v návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí výslovně uvést mimo bytové jednotky i podíl na společných částech domu (případně i pozemku).³⁴⁴

³⁴² ČÁP, Zdeněk. § 1159 [Vymezení jednotky]. In: ŠVESTKA, Jirí. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR).

³⁴³ Například § 1 odst. 1, § 8 odst. 1, § 20 odst. 1 a § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

³⁴⁴ Blíže viz JANDEROVÁ, Kateřina. *Opus cit.* sub 80, s. 31 a násl.

Zákon o vlastnictví bytů, jak již jeho název napovídá, pracuje s vlastnictvím bytu (případně nebytového prostoru) jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti. *Byt* definuje jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 2 b) zákona o vlastnictví bytů), což bylo opakovaně podpořeno i judikaturou.³⁴⁵ Jednalo se v podstatě o definici převzatou z § 62 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty,³⁴⁶ která měla především ve vztahu k vymezení bytu rozhodnutím stavebního úřadu své faktické nedostatky.³⁴⁷

Nebytový prostor definoval paralelně vedle zákona o vlastnictví bytů ještě zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který k definici zákona o vlastnictví bytů, tedy že nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení³⁴⁸ doplnil vedle demonstrativního výčtu nebytových prostor, že jsou nebytovým prostorem dále byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.³⁴⁹ Oba tyto pojmy, tedy byt a nebytový prostor následně zákon o vlastnictví bytů slučuje do pojmu *jednotka*.³⁵⁰

Byt nebo nebytový prostor se dle zákona o vlastnictví bytů může stát samostatným předmětem občanskoprávních vztahů převodem první jednotky v již postavené budově, nebo výstavbou domu s byty či nebytovými prostory jako samostatnými předměty občanskoprávních vztahů. Tento zákon rovněž stanoví, že se na právní poměry z něho vyplývající dále subsidiárně použije občanský zákoník, jelikož budou jednotky předmětem občanskoprávních vztahů, zejména převodu, dědění, zástavy, výměny, nájmu či podnájmu. Z ustanovení § 119 OZ 1964 lze dovodit již u jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů jejich pojetí jako věci nemovité.³⁵¹ S tímto je spojený

³⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000 sp. zn. 26 Cdo 2758/99; Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001 sp. zn. 20 Cdo 1183/99.

³⁴⁶ § 62 zákona č. 41/1964 Sb.: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.*“

³⁴⁷ Blíže viz kapitola 3.2.3.

³⁴⁸ § 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů.

³⁴⁹ § 1 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, § 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů.

³⁵⁰ § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů „*jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona*“.

³⁵¹ Na rozdíl od OZ 2012 nestanoví zákon o vlastnictví bytů výslovně, že je jednotka věcí nemovitou, a tak je třeba tuto skutečnost dovozovat tím, že je jednotka součástí nemovitosti.

i požadavek na náležitosti při jejich převodu vyplývající z tehdy platného zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

3.2.2. Společné části domu v zákoně o vlastnictví bytů

Zákon o vlastnictví bytů upravoval spoluvlastnictví budovy, u které je spoluvlastník budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy (§ 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Domem s byty je dle zákona o vlastnictví bytů taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (§ 2 písm. d) zákona o vlastnictví bytů). Již z tohoto ustanovení tak lze dovodit dualistické pojetí bytového spoluvlastnictví, když zákon uvádí na prvním místě budovu (bytový dům), ze kterého – a v němž – je dovozováno vlastnictví bytů. Na rozdíl od úpravy bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 zákonu o vlastnictví bytů nebrání superficiální zásada vymežit dům jako samostatný předmět právních vztahů.

V návaznosti na tuto koncepci pak je zcela logicky prvním definovaným pojmem v zákoně o vlastnictví bytů *budova*, kterou tento zákon definuje jako trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal (§ 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů). Vedle této definice existuje vymezení budovy technickou vyhláškou,³⁵² která stanoví, že budovou je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.³⁵³ Tuto úpravu již dle předchozí technické vyhlášky³⁵⁴ kritizoval například T. Dvořák, s tím, že toto vymezení popírá zásadní význam definice budovy dle zákona o vlastnictví bytů, tedy určení, že budovou je jen stavba, která má nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory.³⁵⁵ Z hlediska ostatních požadavků na náležitosti budovy jako právního pojmu považuje autorka za zásadní vymezení,³⁵⁶ že budovou nemůže být soubor několika nemovitostí jako samostatných staveb, avšak budovu může tvořit soubor několika samostatných nemovitostí ve chvíli, kdy k věci hlavní náleží jedna nebo více věcí vedlejších, tedy jako hlavní stavba a její vedlejší stavby (například výměnek či altán). Toto vymezení je rozhodné pro bytové spoluvlastnictví, jelikož bytové spoluvlastnictví vzniká dle

³⁵² Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

³⁵³ § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

³⁵⁴ Vyhláška č. 137/1998 Sb., Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu.

³⁵⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 24 a násl.

³⁵⁶ Tamtéž.

zákona o vlastnictví bytů pouze v budově (nikoli v budovách) na rozdíl například od francouzské úpravy, která umožňuje vznik bytového spoluvlastnictví i ve více domech.³⁵⁷

Druhá část definice budovy zákonem o vlastnictví bytů pak byla doplněna novelou č. 103/2000 Sb.,³⁵⁸ podle níž lze rozhodnutím vlastníka za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a pokud je stavebně technicky uspořádána takovým způsobem, že může plnit samostatně základní funkci budovy (§ 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů). Tímto mělo být reagováno na situaci, kdy velké množství domů, především na velkých sídlištích, mělo více čísel popisných. Jak však řada autorů uvádí,³⁵⁹ takové dělení budov nejen dle čísel orientačních, ale i dle čísel popisných působilo významnou administrativní zátěž a především časté chyby při provádění převodu nemovitostí – zejména ve smlouvách a při podávání návrhů na vklad katastru nemovitostí. Možnost přidělovat jedné budově více čísel popisných byla navíc zrušena k 12. 11. 2000 účinností vyhlášky Ministerstva vnitra ČR.³⁶⁰ Ve vztahu k prohlášením vlastníka rozdělujícím budovu podle jednotlivých vchodů před novelou č. 103/2000 Sb. T. Dvořák uvádí, že lze skrze tuto novelu provést nepřímou zákonnou sanaci neplatnosti prohlášení vadně vymezujeících domovní vchody jako budovy vložené do katastru nemovitostí a obejít tímto postupem absolutní neplatnost dříve protiprávního jednání. Tento přístup byl rovněž dovozován judikaturou.³⁶¹ Právě vymezením jednotek v budově se pak dle § 2 písm. d) zákona o vlastnictví bytů z budovy stává dům.³⁶²

Jak již bylo uvedeno, OZ 1964 neznal superficiální zásadu, a nebylo tedy třeba řešit problematiku odlišného vlastníka pozemku od vlastníka budovy ani případné podíly

³⁵⁷ Blíže viz kapitola 3.1.2.

³⁵⁸ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů).

³⁵⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 15, s. 26-27.

³⁶⁰ Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 362/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel.

³⁶¹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2002 sp. zn. 30 Cdo 1069/2000.

³⁶² § 2 písm. d) zákona o vlastnictví bytů: „*domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen "dům")*“.

bytových spoluvlastníků na tomto pozemku, ač samozřejmě společné vlastnictví domu i pozemku zákon o vlastnictví bytů nevyklučoval.

Společné části domu jsou dle zákona o vlastnictví bytů zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, včetně příslušenství domu a společných zařízení domu (§ 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů). Tato úprava byla dle zákona o vlastnictví bytů kogentní, a tedy nebylo možné se například ujednáním uvedeným v prohlášení vlastníka od definice společných částí § 2 zákona o vlastnictví bytů odchýlit. Společné části domu pak dle bytového zákona sice nebyly samostatným předmětem právních vztahů, jelikož přecházely společně s převodem/přechodem jednotky, avšak jelikož byla jednotka vymezena pouze jako byt či nebytový prostor, muselo být výslovně stanoveno na několika místech zákona, že vlastnictví bytu či nebytového prostoru je celkem tvořeným jednotkou, a s ním nerozlučně spjatým spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu, případně i pozemku.³⁶³ Společné části pak bylo třeba při převodu výslovně označit. Pokud nebylo vymezení společných částí dostatečné v návrhu na katastr nemovitostí, byli účastníci vyzváni, aby jej podali znovu. Pokud však pochybili již při sepisu titulu pro převod nemovitostí – například opomněli některé ze společných částí uvést v kupní smlouvě – museli tuto pro platný převod práva opatřit dodatkem či uzavřít znovu.

Zásadní pro řadu praktických sporů je pak skutečnost, že vymezení společných částí dle zákona o vlastnictví bytů je kogentní, bytoví spoluvlastníci se od něho tedy nemohou odchýlit. Naopak OZ 2012 umožňuje vymežit společné části dispozitivně,³⁶⁴ přičemž pojetí tohoto vymezení je relevantní zejména při – v současnosti velice frekventovaných – sporech o zásahy do společných částí vlastníkem jednotky, kterými se zabývá závěr této podkapitoly.

³⁶³ Například § 1 odst. 1, § 8 odst. 1, § 20 odst. 1 a § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

³⁶⁴ Viz dále.

3.2.3. Jednotka v OZ 2012

Jednotka dle OZ 2012 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. OZ 2012 dále stanoví, že jednotka je věc nemovitá (§ 1159 odst. 1 OZ 2012). Oproti předchozí úpravě zákona o vlastnictví bytů tedy OZ 2012 vnímá jednotku jako celek tvořený bytem (či nebytovým prostorem, případně souborem bytů, nebytových prostor či bytů a nebytových prostor (§ 1158 odst. 2 OZ 2012)) a podílem na společné části domu. Legislativní řešení OZ 2012 vychází z návrhu nového zákona o vlastnictví bytů³⁶⁵ současně za odlišného pojetí věci v OZ 2012, kdy je bytová jednotka chápána jako věc v právním smyslu, a to na rozdíl od přechozí úpravy jednotky zákonem o vlastnictví bytů, která činila výše analyzované problémy, jelikož byla vytvořena právní fikce bytu jako věci v právním smyslu, který byl zároveň akcesoricky spojen se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu.³⁶⁶ Obdobně jako česká právní úprava před OZ 2012 řeší vnímání jednotky současná úprava bytového práva ve Francii.³⁶⁷

Jednotkou se dle OZ 2012 rozumí byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Dle důvodové zprávy k OZ 2012 pak nemůže být vlastníkem společných částí nebo bytu nikdo, kdo není vlastníkem jednotky,³⁶⁸ což je obdobné článku 291 ruského občanského zákoníku zakazujícího zcizení podílu na společných částech nezávisle na bytu, jak bylo rovněž analyzováno výše.

Požadavek na jednotku jako prostorově oddělenou část domu dle OZ 2012 však může také činit potíže v praxi. Je třeba, aby tato prostorově oddělená část domu byla od ostatního prostoru oddělitelná a skutečně oddělená.³⁶⁹ Pro faktické oddělení jednotky je však podstatné stavební řešení daného domu, a tedy i stavební předpisy. Nová definice

³⁶⁵ Návrh zákona předložený legislativní radě vlády ministerstvem pro místní rozvoj byl po rozsáhlých diskuzích vzat navrhovatelem zpět (srovnej OEHM, Jaroslav. *Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj. 2008, č. 3.)

³⁶⁶ ČÁP, Zdeněk. § 1159 [Vymezení jednotky]. In: ŠVESTKA, Jiří. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR).

³⁶⁷ Blíže viz kapitola 3.1.2.

³⁶⁸ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158

³⁶⁹ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. Komentátor. s. 18.

jednotky tak sice nevyžaduje, aby byl stavebním úřadem určen účel její oddělené části – bytu, předpisy stavebního práva však mají na existenci jednotky stále významný vliv. Jistě budou v budoucnu vznikat další spory o vymezení jednotky ve společných částech, jejichž oddělitelnost není zcela zřejmá. Dosavadní judikatura se sice týká jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů, avšak v rámci těchto rozhodnutí Nejvyšší soud judikoval,³⁷⁰ že samotný zápis jednotky do katastru nemovitostí neznamená, že zapsané právo existuje, což je jistě stanovisko relevantní i pro současnou úpravu a do jisté míry napovídá, jakým směrem se bude další rozhodování ubírat. Řada autorů tak přímo dovozuje, že oddělitelnost jednotky musí být umožněna stavebními předpisy,³⁷¹ což je jistě požadavek logický, ač z definice jednotky podle OZ 2012 již přímo nevyplývá.

Se zavedením úpravy jednotky OZ 2012 bylo třeba vyřešit právní stav jednotek existujících před účinností tohoto zákona takovým způsobem, aby byly chráněny oprávněné zájmy a především vlastnické právo dosavadních vlastníků jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů. Přejed jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů řeší OZ 2012 tak, že pokud nabytý nový vlastník vlastnické právo alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti OZ 2012, vznikne i po dni nabytí účinnosti OZ 2012 vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů (§ 3063 OZ 2012). V České republice existuje od roku 2014 dvojkolejnost úpravy bytové jednotky, tedy ve své podstatě bytového spoluvlastnictví, a to vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle OZ 2012.

Na bytové jednotky vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů je dle čl. 5.5.1.1.3 Návodu pro správu katastru nemovitostí (resortního předpisu ČÚZK)³⁷² při nakládání s těmito jednotkami nutné respektovat zejména § 2, 8, 17 a 18, 20, 21, 30 zákona o vlastnictví bytů, avšak další úkony, tedy ty, které nesouvisejí se vznikem vlastnictví jednotky, podléhají režimu OZ 2012. Řada autorů však poukazuje na skutečnost, že se uvedená

³⁷⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4519/2016.

³⁷¹ Např. FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, s. 2.

³⁷² NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ Ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017.

ustanovení uplatní zpravidla jen částečně.³⁷³ I z judikatury³⁷⁴ a katastrální praxe lze dovodit, že na jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů bude tento zákon dopadat co se týče vymezení předmětu vlastnického práva, avšak povinné náležitosti smlouvy pro převod vlastnického práva a tato smlouva jako taková se řídí úpravou OZ 2012. Dále se úprava zákona o vlastnictví bytů uplatní i v případech, kdy před účinností OZ 2012 vznikly zákonné nároky na převod družstevního bytu do vlastnictví podle § 23 zákona o vlastnictví bytů a násl. (§ 3028 odst. 2).³⁷⁵

Do dnešního dne existují také názory, že by se v případě jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů OZ 2012 na tyto jednotky neměl vůbec vztahovat, a to ani na práva a povinnosti těchto vlastníků včetně jejich společenství.³⁷⁶ V praxi se však tento extrémní pohled dosud neujal a zřejmě tedy bude i nadále probíhat dvojkolejnost právní úpravy, tedy aplikace zákona o vlastnictví bytů při nakládání s jednotkou, avšak úprava OZ 2012 co se týče práv a povinností vlastníků jednotek, včetně právní úpravy společenství vlastníků. Takové řešení lze zřejmě považovat za nejlepší možné, ač je otázkou, zda by například povinný převod jednotek do podoby odpovídající OZ 2012 byl větší komplikací, než zachování dvojkolejnosti úpravy jednotek, která může trvat ještě několik desetiletí.

Jednotka dle OZ 2012 vzniká stejně jako za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, tedy výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, zápisem do veřejného seznamu na základě prohlášení vlastníka nebo osoby k tomu oprávněné či z jiného věcného práva oprávněnou osobou, která rozdělí své věcné právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Jednotka může vzniknout i dohodou spoluvlastníků či dohodou manželů při rozdělení společného jmění.³⁷⁷

Lze tedy dojít k závěru, že současná úprava jednotky OZ 2012 je jistě vhodnější než úprava jednotky dle zákona o vlastnictví bytů. V návaznosti na výše uvedené poznatky a s ohledem na praxi často těžko reflektovanou dvojkolejnost úpravy jednotek se nabízí

³⁷³ Viz např. Stanovisko expertní skupiny KANCL ze dne 16. 1. 2014 (REDAKCE). Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL, 2014, č. 2).

³⁷⁴ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015.

³⁷⁵ NOVOTNÝ, Marek. Opus cit. sub 339.

³⁷⁶ Tamtéž.

³⁷⁷ Blíže např. JANDEROVÁ, Kateřina. Opus cit. sub 80, s. 32.

otázka, zda v rámci úpravy OZ 2012 neměl být vyvinut větší tlak na přechod jednotek do režimu nové úpravy alespoň tam, kde by byl takový přechod možný, například povinným podřízením prohlášení vlastníka OZ 2012, jak učinil ZOK u zakladatelských jednání obchodních korporací.

3.2.4. Společné části nemovité věci v OZ 2012

Jak již bylo uvedeno výše, jednotka dle OZ 2012 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Společné části byly před účinností OZ 2012 definovány v rámci zákona o vlastnictví bytů. OZ 2012 definuje společné části tak, že společnými částmi jsou alespoň ty části nemovitosti, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi je vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, které jeho zřízení na pozemku umožňuje, stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu (§1160 OZ 2012). Dále jsou společné části uvedeny v rámci demonstrativního výčtu § 5 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Toto nařízení vedle demonstrativního výčtu stanoví, že společné části domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt (a to i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce), všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu (zejména stěny, sloupy a pilíře), vždy s výjimkou povrchových úprav a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách (§ 5 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) čímž rozvádí rámcové ustanovení OZ 2012.

Stejně jako za předchozí úpravy je i v OZ 2012 bytové spoluvlastnictví definováno v domě. Dům je stavbou a v souladu s již výše analyzovanou superficiální zásadou bude stavba zřízená na pozemku jeho součástí, a bude tedy společně s pozemkem tvořit jednu nemovitou věc. Výjimky, kdy stavba není součástí pozemku, jsou ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví stavby, jež jsou součástí práva stavby a samostatné nemovité stavby, které měly před účinností OZ 2012 jiného vlastníka (§ 3055 OZ 2012).³⁷⁸

Ze zákonné definice tak není pro bytové spoluvlastnictví nezbytné, aby k jednotce náležel podíl na pozemku. V případě, že je pozemek ve vlastnictví spoluvlastníků jednotek, stane se společnou částí nemovitosti náležející k jednotce. Za společné části se dle judikatury považují i pozemky přiléhající k obytným domům, které vytvářejí s domem jediný funkční celek sloužící k lepšímu využití domu.³⁷⁹ Řešení kolizí v případě rozdílných vlastníků pozemku a budovy s rozdílnými zájmy se podrobněji věnovala tato práce v kapitole 2.3.1.

³⁷⁸ Blíže viz kapitola 2.3.

³⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019.

Společné části domu se vymezují v dokumentech, kterými se rozděluje dům na bytové jednotky – zejména v prohlášení vlastníka či smlouvě o výstavbě. Pokud budou v těchto dokumentech vymezeny společné části odchylně od zákona, avšak nikoli v rozporu s jejich povahou,³⁸⁰ budou mít tyto dokumenty přednost před zákonem. Je tedy vhodné vymezit společné části co nejpřesněji, aby se předešlo budoucím sporům spoluvlastníků o jejich vymezení, které jsou bohužel v praxi velice časté.

³⁸⁰ Určení a popis společných částí musí být dle § 1166 OZ 2012 provedeno se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.

3.2.5. Spory spoluvlastníků v souvislosti s vymezením společných částí

K dnešnímu dni existuje dvoukolejnost bytového spoluvlastnictví, a to jednotky (včetně společných částí) vymezené podle zákona o vlastnictví bytů vedle jednotek vymezených podle OZ 2012. Z této dvojkolejnosti vyplývá nejen výše analyzovaný problém při převodu jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů, vzniká rovněž řada sporů ohledně vymezení společných částí domu.

Zatímco OZ 2012 stanoví, že jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů zůstávají jednotkami podle zákona o vlastnictví bytů, dokud je v domě alespoň jedna takto vymezená jednotka, zákonný režim společných částí nemovitosti není zcela jasně vymezen. Určení rozsahu společných částí je odlišné podle zákona o vlastnictví bytů a odlišné podle současného OZ 2012 ve spojení s nařízením vlády č. 366/2013 Sb. Do tohoto zákonného vymezení navíc často zasahuje prohlášení vlastníka, které může specifikovat společné části odlišně od zákona. Prohlášení vlastníka pak může i u nově vymezených jednotek podle OZ 2012 obsahovat rozdělení společných částí podle zákona o vlastnictví bytů, a naopak může u jednotek vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů upravovat rozdělení společných částí odchylně od tohoto zákona.

Z vymezení společných částí domu pak vznikají časté spory v situacích, kdy vlastníci jednotky například stavebními úpravami zasahuje do společných částí nemovitosti s tvrzením, že se o společné části nejedná. V praxi bývají časté spory o vymezení společných částí při úpravě lodžii, výměně oken, připojení části chodby do bytové jednotky či dokonce probourání vlastníka jednotky na půdu a její začlenění do bytové jednotky společně se zásahy do střešní krytiny.³⁸¹

V takovýchto situacích (za předpokladu, že ke stavebním zásahům nemá zasahující vlastník souhlas ostatních vlastníků a nejednalo se o úpravy schválené shromážděním vlastníků) je třeba zkoumat vymezení společných částí domu, tedy co je ve vlastnictví vlastníka jednotky a co jsou již společné části. U jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů je toto vymezení provedeno částečně tímto zákonem a dále prohlášením vlastníka budovy. U jednotek vymezených podle OZ 2012 lze s ohledem na autonomii

³⁸¹ Např. řízení vedené u Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího proti Rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 8. 12. 2021, sp. zn. 5 C 442/2015.

vůle jako vůdčího principu tohoto zákoníku předpokládat větší míru dispozitivnosti, a tedy stěžejní titul, ze kterého lze určit vymezení hranice mezi jednotkou a společnou částí domu, bude zřejmě prohlášení vlastníka.

V této souvislosti je třeba zohlednit judikaturu Nejvyššího soudu, ve které tento soud vyslovil, že úpravy jednotky, které provádí její vlastník v souladu s ustanovením § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, aniž by jakkoliv zasahoval do vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, může provádět, i když po jejich dokončení nebude popis jednotky odpovídat prohlášení.³⁸² Tedy případy, kdy vlastník zasahuje do částí, jež jsou mu svěřeny do výlučného užívání, jsou dle recentní judikatury vztahující se k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů pod soudní ochranou. Na druhou stranu lze jistě argumentovat tím, že předchozí zákonná úprava nekladla takový důraz na smluvní volnost jako OZ 2012 a prohlášení vlastníka učiněné po účinnosti OZ 2012 by mělo být závazné pro všechny vlastníky stejně, jako jiné smlouvy, které uzavírají v rámci smluvní svobody umožněné OZ 2012. Autorka je tedy přesvědčena, že v případě vymezení společných částí v prohlášení vlastníka učiněném po účinnosti OZ 2012 není možné provádět zásahy do společných částí v rozporu s tímto dokumentem, aniž by se zasahující vlastník nedopustil porušení smlouvy, jejímuž dodržování náleží soudní ochrana.³⁸³

Další kolize vymezení společných částí domu nastávají v praxi při řešení otázky vlastnictví oken. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. stanoví, že společnými částmi jsou výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic). Vlastníci si však mohou určit, že okna nejsou součástí společných částí, nýbrž že okna jsou součástí jednotky. K této možnosti docházela i předchozí judikatura, která bude v tomto případě dle názoru řady autorů i autorky této práce aplikovatelná na nově vzniklé právní poměry podle OZ 2012.³⁸⁴ Vlastníci si tedy mohou v prohlášení vlastníka stanovit odlišný režim, pokud tak neučiní, budou okna v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb. společnými částmi. Takovéto ujednání pak bude relevantní zejména při výměně oken a jejich další správě, kdy v případě, že budou okna součástí jednotky, bude vlastník odpovědný

³⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013.

³⁸³ Blíže ke smluvnímu a zákonnému režimu povinnosti k náhradě újmy v rámci společenství vlastníků viz kapitola 4.

³⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013.

za jejich údržbu, tedy povinen k náhradě újmy například v situaci, kdy z důvodu zanedbání stavu oken dojde k vytopení domu.

Vymezení hranice společných částí tak je v praxi významné nejen pro umožnění stavebních zásahů a panství nad konkrétní částí domu ve smyslu uplatňování vlastnického práva, ale rovněž i pro povinnost k náhradě újmy způsobené těmito zásahy do společných částí domu například v situaci prasklého potrubí, narušení pláště budovy či pochybení vzniklých opomenutím oprav těchto částí, jak bude blíže analyzováno ve čtvrté kapitole.

3.3. Zrušení bytového spoluvlastnictví

Zrušení bytového spoluvlastnictví jsou v rámci OZ 2012 věnována pouze tři ustanovení, samotná judikatura k této problematice rovněž není natolik obsáhlá, jako judikatura věnující se jiným oblastem analyzovaným touto prací. Zrušení bytového spoluvlastnictví je však v této práci věnován prostor nejen z toho důvodu, že logicky uzavírá celý cyklus existence tohoto institutu, ale rovněž z důvodu, že se v rámci problematiky zrušení bytového spoluvlastnictví vyskytuje řada otázek řešených touto prací v této i jiných kapitolách. Zrušením bytového spoluvlastnictví zaniká společenství vlastníků, zánik bytového spoluvlastnictví má přesah i do koncepce bytového spoluvlastnictví a problematiky superficiální zásady. Významným prvkem spojeným se zrušením bytového spoluvlastnictví je právo stavby, jehož časová omezenost je za účinnosti OZ 2012 jedním z důsledků zániku bytového spoluvlastnictví.

Cílem této podkapitoly je hledání odpovědi na otázky, zda existují situace, za kterých ke zrušení bytového spoluvlastnictví podle dohody spoluvlastníků či manželů nedojde, a otázky, jakým způsobem chránit práva bytových spoluvlastníků při zrušení bytového spoluvlastnictví z důvodu zániku práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami. Zároveň však tato podkapitola slučuje řadu poznatků z předchozích podkapitol a doplňuje tak analýzu zkoumaných problematik pro hledání odpovědi na rámcové otázky vymezené touto prací, tedy posouzení, zda je vhodné vytvářet pro bytové spoluvlastnictví speciální úpravu a pokud ano, jak ji pojmout, aby splnila kritéria na ni v současných podmínkách kladených, včetně schopnosti se vymezit ve vztahu k ostatním formám spoluvlastnictví, dále na otázku jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou, částečně i na otázku jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku, která je však analyzována zejména následující kapitolou.

3.3.1. Zrušení bytového spoluvlastnictví v OZ 2012

Bytové spoluvlastnictví, jako vlastnictví jednotky, tedy bytu, s nímž je spojen podíl na společných částech nemovité věci, zaniká jak podle obecných ustanovení OZ 2012 upravujících zánik vlastnického práva, tak podle speciálních ustanovení OZ 2012 upravujících zrušení bytového spoluvlastnictví. Zrušení bytového spoluvlastnictví má věcněprávní účinky, mění se jím právní podstata věci, dochází k zániku jednotek jako věcí v právním smyslu, a je tedy třeba jej odlišovat od zrušení společenství vlastníků, které má pouze obligatorní účinky.³⁸⁵

Zrušení bytového spoluvlastnictví podle obecných ustanovení OZ 2012 představuje zejména situace spojená se zánikem věci. Tedy zánikem bytového domu či vymezených jednotek, kterému se blíže věnuje tato práce v podkapitole 3.3.3. ve vztahu k otázce zániku bytového domu postaveného skrze právo stavby. Zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě podle speciálních ustanovení OZ 2012 je představován třemi oblastmi možných případů.

Prvním způsobem zrušení bytového spoluvlastnictví podle speciálních ustanovení je situace, kdy jsou jednotky v domě ve vlastnictví více vlastníků (u obligatorně vzniklého společenství vlastníků nejméně pět jednotek ve vlastnictví nejméně čtyř různých vlastníků) a tito vlastníci se dohodnou, že dům již nechtějí mít rozdělený na jednotky, ale chtějí jej mít ve spoluvlastnictví. Přeměna na podílové spoluvlastnictví dohodou je upravena po vzoru zákona o vlastnictví bytů, podle kterého mohli vlastníci všech jednotek v domě uzavřít dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musela mít formu notářského zápisu a vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniklo vlastnictví jednotek a vzniklo podílové spoluvlastnictví budovy s tím, že velikost spoluvlastnických podílů na budově byla stejná jako velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 5 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů). OZ 2012 již netrvá na formě dohody v podobě notářského zápisu, avšak stále platí, že je pro zrušení bytového spoluvlastnictví nezbytný konsenzus všech spoluvlastníků a zápis do veřejného seznamu (§ 1217 OZ 2012). Dohoda tak musí být v písemné formě a obsahovat všechny podstatné

³⁸⁵ Zrušením bytového spoluvlastnictví však způsobí i zrušení společenství vlastníků, jelikož nebudou naplněny podmínky § 1215 odst. 1 OZ 2012.

náležitosti – vymezení účastníků, vymezení jednotek, včetně jednoznačného projevu vůle směřujícího ke zrušení jednotek jako samostatných předmětů právních poměrů (nemovitostí) a k vytvoření spoluvlastnictví ve smyslu § 1115 OZ 2012. Dohoda musí být podepsána všemi spoluvlastníky. Zápis provede katastr nemovitostí na základě návrhu vlastníků, ke kterému bude přiložena dohoda o zrušení bytového spoluvlastnictví. Věcněprávní účinky zrušení bytového spoluvlastnictví tak nastanou až zápisem do tohoto veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí.³⁸⁶

Druhou oblastí jsou případy, ve kterých jsou všechny jednotky v domě ve společném jmění manželů³⁸⁷ a manželé se dohodnou, že bytové vlastnictví představované vlastnictvím jednotek změní na vlastnictví nemovité věci – domu ve společném jmění manželů. Zápis však provede stejně jako u dohody jiných spoluvlastníků katastr nemovitostí na základě návrhu vlastníků, ke kterému bude přiložena dohoda o zrušení bytového spoluvlastnictví s tím, že věcněprávní účinky zrušení bytového spoluvlastnictví tak nastanou až zápisem do tohoto veřejného seznamu (tedy katastru nemovitostí). Pokud by manželé chtěli, aby dům po zániku bytového spoluvlastnictví nebyl v jejich společném jmění, zřejmě by museli přeměnu bytového vlastnictví spojit s uzavřením dohody podle § 716 a násl. OZ 2012.³⁸⁸ Dle některých odborných názorů, např. T. Horáka a J. Holejšovského, je premisa „*formulována širěji, a připadá tak v úvahu též otázka, zda ustanovení nedopadá na situace, kdy jsou jednotky ve vlastnictví více manželů.*“³⁸⁹ Tito autoři však dále doplňují, že touto premisou by se § 1217 odst. 2 OZ 2012 aplikoval i na dům, ve kterém je alespoň jedna jednotka ve společném jmění manželů, takže i v případě dle postupu § 1217 odst. 1 OZ 2012 bude výsledkem spoluvlastnický podíl na nemovitosti ve společném jmění takových manželů. Ustanovení § 1217 odst. 2 OZ 2012 tak považují za nadbytečné.³⁹⁰ S tímto stanoviskem lze souhlasit zejména vzhledem k tomu, že OZ 2012 dále žádné specifické podmínky pro zánik bytového spoluvlastnictví ve společném jmění manželů nestanoví.

³⁸⁶ HORÁK, Tomáš. § 1217 [Přeměna v podílové spoluvlastnictví]. In: NOVOTNÝ, Marek. HORÁK, Tomáš. HOLEJŠOVSKÝ, Josef. OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 275 – 277.

³⁸⁷ Součástí společného jmění je přitom vše, co manželům náleží, má majetkovou hodnotu a není vyloučené z právních poměrů (§ 708 odst. 1 OZ 2012).

³⁸⁸ HORÁK, Tomáš. Opus cit. sub 387.

³⁸⁹ HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1215 [Základní ustanovení]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Opus cit. sub 386, s. 269.

³⁹⁰ Tamtéž.

Třetí možností zrušení bytového spoluvlastnictví, která rovněž byla již v zákoně o vlastnictví bytů, je rozhodnutí jediného vlastníka o změně vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci (§ 1218 OZ 2012), pro které stanoví zákon stejné podmínky jako pro zrušení dohodou spoluvlastníků či manželů, tedy požadavek na písemnou formu a vklad takového rozhodnutí do katastru nemovitostí.

Bytové spoluvlastnictví tak lze dle speciálních ustanovení OZ 2012 zrušit dohodou, a to dohodou spoluvlastníků či dohodou manželů o přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové vlastnictví (§ 1217 OZ 2012) a prohlášením jediného vlastníka o přeměně vlastnictví k movité věci (§ 1218 OZ 2012).

Se zrušením bytového spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků, manželů či rozhodnutím jediného vlastníka zaniká společenství vlastníků. Společenství vlastníků je nejprve zrušeno, přičemž ke zrušení společenství vlastníků dochází vyjma uvedených případů i v důsledku zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, rozhodnutím vlastníků jednotek, rozhodnutím soudu a zrušením konkursu při splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující. Dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám je tak den zápisu podílového spoluvlastnictví nemovité věci (§ 1217 odst. 1 OZ 2012), případně vlastnického práva k nemovité věci (§ 1218 OZ 2012) do veřejného rejstříku. Tímto dnem se společenství vlastníků zrušuje ze zákona (§ 1215 odst. 1 OZ 2012).³⁹¹

³⁹¹ Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. 5 Cmo 217/2019.

3.3.2. Překážky zrušení bytového spoluvlastnictví

Zánik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, tedy zrušení bytového spoluvlastnictví podle speciálních ustanovení OZ 2012, je představováno třemi oblastmi možných případů, které byly blíže rozvedeny v předchozí kapitole. Zrušení bytového spoluvlastnictví může čelit zásadním překážkám i drobnějším komplikacím spojenými s tímto procesem. Může být zkomplikováno vymezením spoluvlastnických podílů, které po jeho vypořádání mají vzniknout a řešením vztahu k cizímu pozemku. V praxi může tento proces ztížit i situace, kdy jednotliví spoluvlastníci chtějí bytové spoluvlastnictví zrušit za současného zrušení spoluvlastnictví k věci v přídatném spoluvlastnictví. Zásadní překážkou je odmítnutí souhlasu se zrušením bytového spoluvlastnictví osobami oprávněnými z věcného práva k jednotce (jednotkám) v bytovém spoluvlastnictví.

Výrazným rozdílem zrušení bytového spoluvlastnictví oproti předchozí úpravě je, že v případě zrušení bytového spoluvlastnictví, které zahrnovalo i vlastnictví pozemku, zanikne dům jako samostatná nemovitá věc (§ 506 OZ 2012), dům tedy splyne s pozemkem a již není samostatným předmětem právních vztahů. T. Horák v této souvislosti uvádí, že *„To však nevylučuje, že v jiných oblastech práva (tj. mimo oblast věcných práv) se na byt nebo nebytový prostor nenahlíží jako na samostatný předmět právních vztahů (například nájem bytu a nebytových prostorů).“*³⁹² S tímto názorem se lze zřejmě ztotožnit, když i dům bude moci být mimo oblast věcných práv samostatným předmětem například nájemní smlouvy.

Zároveň se však nabízí otázka, jakým způsobem bude zrušeno bytové spoluvlastnictví v domě, který není součástí pozemku. Pokud bude bytový dům samostatnou stavbou dle přechodných ustanovení OZ 2012, lze se domnívat, že se nic nemění ani na další existenci domu skrze tato ustanovení. Zřejmě i bytový dům postavený v rámci práva stavby bude i po zrušení bytového spoluvlastnictví bytovým domem existujícím skrze toto právo, jak lze částečně dovodit z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu, která se sice přímo nevztahuje k situaci bytového spoluvlastnictví, avšak uvádí, že nemůže být skutečnost, že stavba leží na cizím pozemku, rozhodující pro řešení otázky, zda lze vypořádat spoluvlastnictví rozdělením společné věci. *„Lze sice přisvědčit tomu, že nový občanský*

³⁹² HORÁK, Tomáš. § 1217 [Přeměna v podílové spoluvlastnictví]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Opus cit. sub 339, s. 1036.

*zákoník se snaží dosáhnout jednoty vlastnictví stavby a pozemku, (...) nemůže to být rozhodující skutečnost; stejně dobře lze totiž argumentovat tím, že zákoník preferuje reálné dělení společné věci před jinými způsoby vypořádání.*³⁹³ Existence bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku, jež se chystají jeho vlastníci či vlastník zrušit, tak zřejmě nebude zásadní překážkou pro další existenci budovy skrze právo stavby či jako samostatné nemovitosti dle přechodných ustanovení OZ 2012.

Další situací, kdy bude zrušení bytového spoluvlastnictví komplikovat vztah k pozemku, je případ, ve kterém bude v rámci vypořádání třeba zrušit a vypořádat i spoluvlastnictví k nemovité věci, která je v přídatném spoluvlastnictví. Dle OZ 2012 věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků (§ 1223 odst. 1 OZ 2012). V praxi bytového práva pak může být tímto přídatným spoluvlastnictvím například předzahrádka či příjezdová cesta.

K vymezení podmínky společné věci, bez které není užívání samostatných věcí dobře možné, se vyjadřoval i Nejvyšší soud, a to přímo v otázce dělení bytového spoluvlastnictví, kdy uvedl, že: *„Užívání věci („hlavní“) bez předmětu přídatného spoluvlastnictví není „dobře možné“ nejen v případě, že není možné vůbec, ale i tehdy, je-li podstatně omezeno či ztíženo. Tak např. zahradu lze užívat i bez zdroje vody – společné studny, ovšem jde o užívání natolik nekomfortní, že splňuje kritérium § 1223 odst. 1 o. z., že není „dobře možné“. Společná věc, která má jako celek vymezený místně sloužit k určitému účelu, je tak předmětem přídatného spoluvlastnictví, jestliže její dělení by bylo funkčně neopodstatněné a podstatně by ztížilo užívání samostatné věci („věci hlavní“) oproti stavu před rozdělením věci společné. Vzhledem ke skutkovým okolnostem není vyloučeno ani posouzení věci podle § 1223 odst. 2 o. z. (...) Dovolací soud, aniž by chtěl jakkoliv předjímat výsledek případného řízení o povaze této konkrétní zahrady (touto otázkou se, vázán obsahem přezkoumávaného rozhodnutí i dovolání, nemohl zabývat), tak konstatuje, že i zahrada přilehlá k domu s jednotkami a určená ke společnému užívání jejich vlastníky může mít povahu přídatného spoluvlastnictví.*³⁹⁴

³⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014.

³⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019.

Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí řešil případ, kdy se část spoluvlastníků pozemku domáhala oddělení ze spoluvlastnictví tohoto pozemku – zahrady, přičemž spoluvlastníci zahrady byli současně vlastníky jednotek v přilehlém bytovém domě. Pokud tedy bude v rámci bytového spoluvlastnictví existovat přídatné spoluvlastnictví, bude možné přídatné spoluvlastnictví vypořádat pouze v případě, pozbude-li věc v přídatném spoluvlastnictví svůj účel. V této situaci zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci se vypořádají podle obecných ustanovení o zrušení spoluvlastnictví. Dokud tento účel trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit (1229 OZ 2012).

V této souvislosti doplňuje i M. Králík, že druhá věta § 1229 OZ 2012 zdůrazňuje z povahy věci známou okolnost, tedy že dokud trvá účel věci v přídatném spoluvlastnictví, nelze toto přídatné spoluvlastnictví zrušit, čímž *„je jednoznačně zamezeno jakýmkoli pochybnostem o možné likvidaci přídatného spoluvlastnictví právě pro účel, ke kterému taková věc slouží, a to ať již dohodou spoluvlastníků, či na základě rozhodnutí soudu.“*³⁹⁵ V takovéto situaci pak nebude zrušení přídatného spoluvlastnictví možné, což je třeba vzít v potaz při rušení bytového spoluvlastnictví. Přídatné spoluvlastnictví je v takovém případě možné zrušit a vypořádat jen tehdy, pokud věc v přídatném spoluvlastnictví pozbude svůj účel.

Naopak zásadní překážkou pro vypořádání bytového spoluvlastnictví může být jeho (částečné) zatížení věcnými právy třetích osob. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje OZ 2012 k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě (§ 1219 OZ 2012). Nejčastějším případem budou zástavní práva váznoucí na jednotkách v souvislosti s hypotečním úvěrem. Judikaturou bylo dovozeno, že se rozsah zástavního práva zřízeného ke spoluvlastnickému podílu na vypořádané nemovitosti nemění jen v důsledku toho, že se zástavní dlužník stal následně vlastníkem celé věci.³⁹⁶ Jednotka jako předmět zástavního práva však zanikne, a podíl odpovídající její velikosti, který bude předmětem zástavního práva v režimu podílového spoluvlastnictví, bude hůře ocenitelný

³⁹⁵ KRÁLÍK, Michal. § 1229 [Zánik přídatného spoluvlastnictví]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Opus cit. sub 339, s. 1073.

³⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 4397/2009.

i obchodovatelný.³⁹⁷ Osoba oprávněná z věcného práva má tak možnost písemný souhlas se zrušením bytového spoluvlastnictví neudělit a tím bytové spoluvlastnictví zachovat.

³⁹⁷ HORÁK, Tomáš. § 1219 [Souhlas osoby oprávněné z věcného práva]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Opus cit. sub 339, s. 1037 – 1038.

3.3.3. Zánik práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami

Důvodová zpráva k OZ 2012 na úvod oddílu o bytovém spoluvlastnictví uvádí, že vlastnické právo spojené s vlastnictvím reálné části domu – tedy bytové spoluvlastnictví – představuje prolomení zásady superficies solo cedit. Vlastnictví pozemku tak nejen že není podmínkou pro vznik bytového spoluvlastnictví, ale bytové spoluvlastnictví je ve své právní konstrukci na vlastnictví pozemku nezávislé. Důvodová zpráva k OZ 2012 dále stanoví, že navzdory zavedení superficiální zásady OZ 2012, není vyloučeno, aby dům nebyl součástí pozemku, ale např. součástí práva stavby.³⁹⁸

Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví lze tak pro bytové domy postavené po účinnosti OZ 2012 jistě považovat právo stavby za nejvýznamnější výjimku ze superficiální zásady. Právo stavby pojímá OZ 2012 jako věcné právo k věci cizí, a to pozemku či pozemkům.³⁹⁹ Umožní tak existenci stavby na cizím pozemku. S touto stavbou však nelze samostatně nakládat, nelze ji darovat, zcizit ani k ní zřídit právo. Tato stavba je vázáná na právo stavby, skrze které právně existuje. V souvislosti se zařazením práva stavby do OZ 2012 se objevovala řada postojů, že umožnění vlastnictví objektů pro bydlení nezávisle na vlastnictví pozemku skrze právo stavby není vůbec vhodné, a to právě zejména z důvodu časové omezenosti práva stavby.⁴⁰⁰

Důvodová zpráva k OZ 2012 s časovou omezeností práva stavby počítá přímo i ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví, když uvádí, že „*Mohou nastat i jiné případy zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, např. uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby.*“⁴⁰¹ V této souvislosti se lze však domnívat, že se ve vztahu k ochraně práv osob uspokojujících svou bytovou potřebu v předmětném domě nejedná o nejvhodnější řešení, jak bylo blíže analyzováno druhou kapitolou.

OZ 2012 ve vztahu k zániku práva stavby dále stanoví, že pokud není ujednáno nic jiného, při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, dá za stavbu vlastník stavebního pozemku stavebníkovi náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak (§ 1255 OZ 2012).

³⁹⁸ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1158, blíže viz kapitola 2.

³⁹⁹ § 1242 OZ 2012.

⁴⁰⁰ Viz např. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Opus cit. sub 236.

⁴⁰¹ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1215.

Právo stavby zřízené smlouvou je omezeno na dobu trvání maximálně 99 let. Za předpokladu, že právo stavby vznikne vydržením, je jeho délka omezena na 40 let s možnou ingerencí soudu do této doby, shledá-li k ní spravedlivý důvod. Tato časová omezenost je pak stěžejním aspektem, proč by se právo stavby nemuselo jevit jako nejvhodnější řešení výjimky ze superficiální zásady právě na případy bytových domů. K. Eliáš k úpravě doby trvání práva stavby dle OZ 2012 uvádí, že by se ztotožnil spíše s liberálnějším přístupem, a to s možností smluvního prodloužení délky trvání práva stavby i nad rámec 99 let. Dále však doplňuje, že nic nebrání stranám ujednat si při zániku práva stavby vznik nového práva stavby.⁴⁰² Toto ujednání však bude opět časově omezené a nastane pouze za předpokladu, že budou s dalším trváním práva stavby obě strany souhlasit.

Možné řešení za doby trvání práva stavby nabízí OZ 2012 v § 1254, kdy zavádí vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Jeho aplikaci však bude zřejmě zejména ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví komplikovat skutečnost, že přinejmenším na straně stavebníků může být velký počet osob. Nejvyšší soud v této souvislosti dovodil, že: „*Jestliže je předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené, pak za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, jejich vlastníků předkupní právo podle § 3056 odst. 1 ObčZ nenáleží.*“⁴⁰³ Pokud by tedy nebyl na nabytí pozemku konsensus všech spoluvlastníků budovy skrze právo stavby, předkupní právo by se zřejmě neaplikovalo. Takové pojetí je však velmi přísné zejména k bytovému spoluvlastnictví.

Právo stavby se tak s ohledem na omezení jeho časového trvání, omezení dispozice s budovou skrze tohoto právo zřízenou a omezení případné aplikace předkupního práva nejeví jako ideální řešení výjimky ze superficiální zásady pro bytové spoluvlastnictví. Na druhou stranu osobám nabývajícím bytové jednotky vymezené v budově existující skrze právo stavby nic nebrání smluvně ujednat dostatečný rozsah ochrany jejich práv, případně ujednat výhodnější podmínky pro nabývání takto vymezených jednotek oproti nabývání jednotek v domě, který je součástí pozemku – například z hlediska ceny. Nelze tedy

⁴⁰² ELIÁŠ, Karel. Opus cit. sub 213.

⁴⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018-II.

uzavřít, že by existence bytového spoluvlastnictví skrze právo stavby musela být ve všech případech nevhodná, pouze je třeba zdůraznit, že klade větší důraz na bdělost jednotlivce při vstupu do těchto právních poměrů a nezdůrazňuje ochranu slabší strany tak, jako řada jiných institutů občanského práva spojených s uspokojováním bytové potřeby.

De lege ferenda by bylo možné chránit práva bytových spoluvlastníků při zrušení bytového spoluvlastnictví z důvodu zániku práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami, například tak, že by v těchto případech mohlo být upraveno nabytí vlastnického práva k pozemku stavebníkem za současného finančního vypořádání s vlastníkem pozemku. Dalším řešením by mohlo být i na jiných místech této práce navrhované umožnění existence bytových domů postavených na cizím pozemku po účinnosti OZ 2012 jako samostatných nemovitých věcí.

3.4. Shrnutí

Tato kapitola se nejprve zabývala hledáním odpovědi na otázku, jak je vnímán vztah jednotky a společných částí domu teorií, aby mohly následující části kapitoly doplnit druhou část této otázky, a to jak se toto vnímání modifikuje v praxi. Tato podkapitola se rovněž částečně vrací k problematice předestřené druhou kapitolou, a to jaký dopad na právní poměry má existence superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v jednom právním řádu. Tuto problematiku zkoumala z trochu jiného úhlu, když se zabývala tím, zda by jiné koncepce bytového spoluvlastnictví umožnily absolutní aplikaci superficiální zásady, aniž by bytové spoluvlastnictví popřely. Vymezení koncepcí zasahuje i do úvah předcházejících odpovědi na další otázku zkoumanou touto prací, a to otázku, jaká jsou úskalí aktuálně platné úpravy vymezení společných částí domu.

V teorii bytového spoluvlastnictví jsou vymezeny základní koncepce, které mají společné znaky, a to mnohost předmětů patřících jednomu subjektu, které nevyhnutelně a nezrušitelně souvisejí s předměty patřícími subjektům jiným. Tato kapitola vymezila základní dělení teorií bytového spoluvlastnictví – zejména z pohledu Š. Lubyho – pro jejich další použití na konkrétní problematiku zkoumané touto prací. Dualisticko-monistická koncepce, ze které dle většiny odborných názorů vychází OZ 2012, považuje byt i dům (jeho společné části) za dva samostatné, avšak neoddělitelné předměty vlastnického práva. OZ 2012 však zároveň zavádí superficiální zásadu, která ve své podstatě znemožňuje samostatnou existenci stavby (bytového domu) odděleně od pozemku. OZ 2012 pro domy postavené před OZ 2012 či skrze právo stavby zavádí předkupní právo s cílem vlastníka pozemku a vlastníka této stavby co nejdříve sjednotit a omezit tak samostatnou existenci domů konkurující superficiální zásadě. Dle některých autorů se v případě aplikace superficiální zásady v daném právním řádu hovoří spíše o monistické koncepci bytového spoluvlastnictví, která sice nyní – zejména s ohledem na odlišný režim jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů – není aplikována, avšak současná úprava střetu superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví v OZ 2012 k ní dle názoru autorky do budoucna částečně směřuje.

Na druhou stranu z praktického hlediska je nezbytné uvést, že pokud bude jednotka vymezena v budově, jež je součástí pozemku a součástí této jednotky bude podíl na

společných částech pozemku (jak částečně naznačuje definice jednotky OZ 2012 a jak doplňuje důvodová zpráva k tomuto zákonu), nebude zřejmě ani důsledná aplikace superficiální zásady překážkou pro existenci bytového spoluvlastnictví v domech, jež jsou součástí pozemku. Případné návrhy *de lege ferenda* se tak mohou týkat spíše úpravy teoretických koncepcí než samotných ustanovení OZ 2012 upravujících pojetí bytového spoluvlastnictví.

Při nahlédnutí do francouzské a ruské koncepce bytového spoluvlastnictví lze nalézt řadu podobných prvků. Oba tyto právní řády vymezují jednotku (byt) a podíl na společných částech a dále ve stejném právním předpisu, který jednotku (byt) vymezil, demonstrativně vyjmenovávají jaké části domu jsou ve společném užívání všech spoluvlastníků. Vymezení společných částí v Rusku je podobné vymezení společných částí ve francouzském i českém bytovém právu tím, že stanoví výčet zahrnující stěžejní prvky domu jako střechu, nosné konstrukce či pozemek. Zatímco francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví však výslovně uvádí, že se jedná o výčet demonstrativní, české předpisy upravují části domu, které budou vždy společné, a v ostatním umožňují se spoluvlastníkům odchýlit. Ruská úprava je dle názoru autorky kogentní, přičemž umožňuje, aby byly určité společné části přiděleny k užívání konkrétnímu vlastníku, nikoli, aby k nim bylo obdobou prohlášení vlastníka učeno vlastnické právo jednotlivé osoby na úkor společných částí.

Další část kapitoly se věnovala vymezení jednotky a společných částí podle zákona o vlastnictví bytů a dále podle OZ 2012, jelikož obě tato pojetí bytového spoluvlastnictví do dnešního dne v českém právním řádu přetrvávají, a to pro odpověď na otázku, jaká jsou úskalí aktuálně platné úpravy vymezení společných částí domu. Zásadní pro řadu praktických sporů je skutečnost, že vymezení společných částí je dle zákona o vlastnictví bytů kogentní, vlastníci se od něho tedy nemohou odchýlit. Naopak OZ 2012 umožňuje vymezení společné části dispozitivně, přičemž pojetí tohoto vymezení je relevantní zejména při – v současnosti velice frekventovaných – sporech o zásahy do společných částí domu. Určení rozsahu společných částí je odlišné podle zákona o vlastnictví bytů a odlišné podle současného OZ 2012 ve spojení s nařízením vlády č. 366/2013 Sb. Do tohoto zákonného vymezení navíc často zasahuje prohlášení vlastníka, které může specifikovat společné části odlišně od zákona. V praxi bývají časté spory o vymezení

společných částí při úpravě lodžii, výměně oken, připojení části chodby do bytové jednotky či dokonce probourání vlastníka jednotky na půdu a její začlenění do bytové jednotky společně se zásahy do střešní krytiny. Autorka je přesvědčena, že v případě vymezení společných částí v prohlášení vlastníka učiněném po účinnosti OZ 2012 není možné provádět zásahy do společných částí v rozporu s tímto dokumentem, aniž by se zasahující vlastník nedopustil porušení smlouvy, jejímuž dodržování náleží soudní ochrana. Vymezení hranice společných částí je tak v praxi významné nejen pro umožnění stavebních zásahů a panství nad konkrétní částí domu ve smyslu uplatňování vlastnického práva, rovněž i pro povinnost k náhradě újmy způsobené těmito zásahy do společných částí domu například v situaci prasklého potrubí, narušení pláště budovy či pochybení vzniklých opomenutím oprav těchto částí, jak bude blíže analyzováno ve čtvrté kapitole.

Zrušení bytového spoluvlastnictví je významným prvkem bytového práva uzavírajícím cyklus jeho existence. Bytové spoluvlastnictví zaniká jak podle obecných ustanovení OZ 2012 upravujících zánik vlastnického práva, tak podle speciálních ustanovení OZ 2012 upravujících zrušení bytového spoluvlastnictví. Zákonodárce se v této souvislosti do značné míry inspiroval předchozí úpravou zákona o vlastnictví bytů za současného usnadnění některých procesů se zrušením bytového spoluvlastnictví souvisejících. Naopak komplikace do vypořádání bytového spoluvlastnictví přináší znovuzavedení superficiální zásady a omezení existence domů jako samostatných věcí za současného zachování koncepce bytového spoluvlastnictví jako jednotky vymezené v domě. Při zrušení a vypořádání bytového spoluvlastnictví je tak třeba vyřešit nejen vztah jednotky a podílu na společných částech domu, ale i vztah domu a pozemku, na kterém tento dům stojí. S ohledem na OZ 2012 nově zavedenou superficiální zásadu pak v případě stejného vlastníka pozemku jako vlastníka domu tento dům s pozemkem splyne. V případě domu jako samostatné nemovité věci je pak dosud nevyjasněnou otázkou, zda dům, který je samostatnou nemovitou věcí podle přechodných ustanovení OZ 2012 v tomto režimu zůstává i po zrušení bytového spoluvlastnictví, stejně jako je dosud nevyjasněna otázka, jakým způsobem postupovat při zrušení bytového spoluvlastnictví existujícího na cizím pozemku skrze právo stavby. Lze se však přiklonit k závěru, že zřejmě v obou těchto případech zůstane i po zrušení bytového spoluvlastnictví dům samostatnou nemovitou věcí podle přechodných ustanovení OZ 2012, když tento závěr lze částečně dovodit i z dosavadní judikatury.

Bytové spoluvlastnictví nepůjde zrušit dohodou, pokud k této dohodě nedá souhlas zástavní věřitel či jiná osoba oprávněná z věcného práva k jednotce v tomto bytovém spoluvlastnictví. Dále se lze domnívat, že by překážkou zrušení bytového spoluvlastnictví mohla být i existence domu skrze právo stavby vzniklé na základě smlouvy, jejíž podmínky či subjekty neumožňují faktický převod tohoto práva, existují tedy situace, za kterých ke zrušení bytového spoluvlastnictví podle dohody spoluvlastníků či manželů nedojde.

Samostatnou problematikou vztahující se k bytovému spoluvlastnictví nově po účinnosti OZ 2012 je zánik práva stavby, skrze které existuje dům na pozemku jiného vlastníka. Možné řešení prevence zániku bytového spoluvlastnictví za doby trvání práva stavby nabízí OZ 2012 v § 1254, kdy zavádí vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a stavebníka. Jeho aplikaci však bude zřejmě zejména ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví komplikovat skutečnost, že přinejmenším na straně stavebníků může být velký počet osob. Pokud by nabytí pozemku vlastníkem práva stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, tedy na nabytí pozemku by nebyl konsenzus všech vlastníků, pak by se předkupní právo dle dosavadních judikatorních závěrů zřejmě neaplikovalo. Právo stavby se tak s ohledem na omezení jeho časového trvání, omezení dispozice s budovou skrze toto právo zřízenou a omezení případné aplikace předkupního práva nejeví jako ideální řešení výjimky ze superficiální zásady pro bytové spoluvlastnictví. Na druhou stranu osobám nabývajícím bytové jednotky vymezené v domě existujícím skrze právo stavby nic nebrání smluvně ujednat dostatečný rozsah ochrany jejich práv, případně ujednat výhodnější podmínky pro nabývání takto vymezených jednotek oproti nabývání jednotek v domě, který je součástí pozemku. Nelze tedy uzavřít, že by existence bytového spoluvlastnictví skrze právo stavby musela být ve všech případech nevhodná, pouze je třeba zdůraznit, že klade větší důraz na bdělost jednotlivce při vstupu do těchto právních poměrů a nezdůrazňuje ochranu slabší strany tak, jako řada jiných institutů občanského práva spojených s uspokojováním bytové potřeby. Řešení zániku práva stavby, skrze které existuje bytový dům, se tak nabízí zejména ve smluvní rovině. *De lege ferenda* by bylo možné chránit práva bytových spoluvlastníků při zrušení bytového spoluvlastnictví z důvodu zániku práva stavby, jehož součástí je dům s jednotkami, například tak, že by v těchto případech mohlo být upraveno nabytí vlastnického práva k pozemku stavebníkem za současného finančního vypořádání

s vlastníkem pozemku. Dalším řešením by mohlo být i na jiných místech této práce navrhované umožnění existence bytových domů jako samostatných nemovitých věcí i pro stavby postavené na cizím pozemku po účinnosti OZ 2012.

Podkapitola věnující se zrušení bytového spoluvlastnictví tak slučuje řadu poznatků z předchozích podkapitol a doplňuje analýzu zkoumaných problematik pro hledání odpovědi na rámcové otázky vymezené touto prací, tedy posouzení, zda je vhodné vytvářet pro bytové spoluvlastnictví speciální úpravu a pokud ano, jak ji pojmout, aby splnila kritéria na ni v současných podmínkách kladená, včetně schopnosti se vymezit ve vztahu k ostatním formám spoluvlastnictví, dále na otázku, jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou, částečně i na otázku, jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku, která je však analyzována zejména následující kapitolou.

4. Společenství vlastníků

Typickým znakem bytového spoluvlastnictví – vedle vlastnictví jednotky a podílu na společných částech – je sdružení vlastníků těchto jednotek v určité entitě odpovědné za správu domu a pozemku, na němž se dům nachází.

V české právní úpravě je touto entitou společenství vlastníků. Společenství vlastníků jsou dle OZ 2012 povinni⁴⁰⁴ založit vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků, nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve (§ 1198 odst. 1 OZ 2012). Členství ve společenství vlastníků je dle OZ 2012 neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech (§ 1194 odst. 2 OZ 2012). Společenství vlastníků jednotek pak nelze zaměňovat s pojmem kondominia, které je uskupením samotných spoluvlastníků, nikoli právnickou osobou je sdružující.⁴⁰⁵

Společenství vlastníků je v právním řádu na území České republiky relativně novým pojmem. Společenství vlastníků jednotek je do našeho právního řádu zakotveno až s účinností zákona o vlastnictví bytů. Důvodová zpráva zákona o vlastnictví bytů vyzdvihovala potřebu sdružení všech vlastníků jednotek v právnické osobě, která bude reprezentovat jejich zájmy, přičemž připouštěla vedle společenství vlastníků a družstev i společnosti s ručením omezeným.⁴⁰⁶ Společenství vlastníků do určité míry nahrazuje bytová družstva, která se naopak v právním řádu na území České republiky vyskytují již tradičně. Jak bylo nastíněno první kapitolou, bytová družstva vzkvétala zejména v období socialismu. Bytová družstva sice nesdružují vlastníky jednotek nýbrž družstevníky (vlastníky družstevních podílů), avšak v řadě aspektů plní pro své členy obdobnou funkci, a jsou tedy rovněž okrajově předmětem této kapitoly.

⁴⁰⁴ Zákon podmiňuje vznik společenství vlastníků umožněním zápisu vlastnického práva k převáděné jednotce dalšímu vlastníku.

⁴⁰⁵ Viz např. PETR, Pavel. Opus cit. sub 8, s. 37.

⁴⁰⁶ DZ Zákona o vlastnictví bytů, Zvláštní část, K § 8: „V souladu se závěry vyplývajícími ze zhodnocení připomínkového řízení k návrhu zákona se připouští, aby vlastníci mohli založit jakoukoliv právnickou osobu, která je upravena v obchodním zákoníku a jejíž postavení je pro zajišťování správy společných částí domu vhodné. Může to být společnost s ručením omezeným nebo družstvo, které je svou povahou danému účelu nejbližší.“

Sloučení spoluvlastníků do právnické osoby za účelem správy domu a pozemku je tradiční i v zahraničních státech. Ve Francii v okamžiku vzniku režimu bytového spoluvlastnictví v domě dochází i ke vzniku sdružení spoluvlastníků v příslušném domě jako právnické osoby (*syndicat de copropriété*).⁴⁰⁷ Obdoba společenství vlastníků existuje i v Rusku (*товарищество собственников жилья*).

Tato kapitola se tak za zkoumání právnických osob bytového práva – zejména společenství vlastníků – včetně zahraničního přesahu jejich úpravy, zaměřuje za pomoci zkoumání dílčích problematik na posouzení rámcových otázek této práce, tedy jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku.

⁴⁰⁷ CARBONNIER, Jean. *Droit civil. Tome 3. Les biens*. 19. přepracované vydání. Paris: Presses Universitaires de France Paris, 2000.

4.1. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků

Nabytím jednotky, tedy bytu jako prostorově oddělené části domu a podílu na společných částech nemovité věci vzájemně spojených a neoddělitelných,⁴⁰⁸ vznikají jejímu nabyvateli práva a povinnosti s touto jednotkou spojená. Práva a povinnosti nabyvatele vyplývají z velké části ze zákona,⁴⁰⁹ do určité míry mohou být modifikovány stanovami⁴¹⁰ a dalšími předpisy společenství vlastníků, případně nájemní smlouvou.⁴¹¹

OZ 2012 především stanoví, že vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části (§ 1175 OZ 2012). Vlastník jednotky má právo účastnit se shromáždění vlastníků, na tomto shromáždění hlasovat a být volen do jeho orgánů. Mezi další významné právo patří právo na informace.

Vlastník jednotky má sice právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části. Právo svobodného užívání jednotky je však omezeno ustanovením § 1012 OZ 2012, tedy podstatou bytu jako součástí nemovité věci. Užívání společných částí omezuje právo ostatních spoluvlastníků. OZ 2012 konkrétně stanoví, že vlastník jednotky nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části (§ 1175 OZ 2012), což bylo dovozeno i judikaturou.⁴¹²

Mezi jednotlivé složky vlastnického práva ve vztahu k oprávnění vlastníka jednotky lze řadit právo převést vlastnické právo k jednotce (případně spoluvlastnický podíl), právo zřídit k jednotce zástavní právo, předkupní právo, služebnost či jiná oprávnění, právo jednotku pronajmout a umožnit nájemci její podnájem.⁴¹³ Tato podkapitola se dále

⁴⁰⁸ § 1159 OZ 2012.

⁴⁰⁹ Především OZ 2012.

⁴¹⁰ Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek musí být součástí stanov společenství (§ 1200 odst. 2 písm c) OZ 2012). Po novele č. 163/2020 Sb. již není povinnou náležitostí stanov způsob uplatňování těchto práv a povinností, avšak stanovy mohou stále způsob uplatňování práv vlastníků jednotek obsahovat.

⁴¹¹ Pokud je jednotka v nájmu.

⁴¹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014; Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

⁴¹³ Blíže viz FILIP, Václav. Opus cit. sub 371, s. 1 – 12.

zaměřuje zejména na práva a povinnosti vlastníka jednotky ve vztahu ke společenství vlastníků.

Jak již bylo řečeno v úvodu této kapitoly, společenství vlastníků je právnická osoba slučující povinně všechny vlastníky jednotek v domě, ve kterém je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků (§ 1198 OZ 2012), a to za účelem správy domu a pozemku. Ve vztahu ke správě domu a pozemku je třeba vyjasnit meze povinností společenství a povinností jednotlivých vlastníků, fungování společenství vlastníků a jeho povinnosti vůči členům, stejně jako povinnosti členů vůči společenství vlastníků. K tomuto účelu slouží zejména stanovy společenství vlastníků, práva a povinnosti mohou obsahovat i jiné dokumenty, jako například domovní řád či prohlášení vlastníka.

Tato podkapitola je tak věnována právům a povinnostem členů společenství vlastníků pro posouzení otázky, zda lze ze stanov společenství vlastníků dovozovat objektivní smluvní odpovědnost, která částečně přesahuje i do další části kapitoly, a to ve vztahu k odpovědnosti statutárního orgánu společenství vlastníků. Tato podkapitola se dále věnuje právům a povinnostem členů společenství vlastníků pro odpověď na otázku, jaká je hranice mezi výkonem práv vlastníka jednotky a šikanózním jednáním a zda lze určit meze povinnosti vlastníka jednotky k náhradě újmy.

4.1.1. Stanovy společenství vlastníků⁴¹⁴

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.⁴¹⁵ Ačkoli stanovy společenství vlastníků upravují uspořádání vztahů ve společenstvích vlastníků již řadu let,⁴¹⁶ jejich povaha není dosud vymezena zákonodárcem natolik, aby při jejím výkladu nevznikala úskalí pro praxi.

Stanovy jsou na první pohled relativně jednoduché právní jednání, které pro většinu spoluvlastníků znamená pouze odsouhlasení předloženého znění předepsaného obsahu, jehož konkrétní obsah není podroben hluboké analýze. V této souvislosti se autorka v praxi setkává s relativně častým postojem vlastníků jednotek, kteří neví, do jaké míry je možné do stanov zasahovat, jelikož je tento dokument i část jeho náležitostí vyžadována zákonem. V praxi se tak vyvinula pro práva a povinnosti (zejména povinnost k náhradě újmy) významná otázka, zda jsou stanovy smlouvou a pokud ano, zda z nich lze dovozovat smluvní povinnost k náhradě újmy. OZ 2012 povahu stanov ve vztahu k povinnosti k náhradě újmy neurčuje, z jeho důvodové zprávy lze dovozovat zřejmě spíše smluvní povinnost k náhradě újmy, když uvádí, že: „*Stanovy mohou být poté, co byly přijaty, také měněny jako jakýkoli jiný projev vůle, a to i před vznikem společenství vlastníků*“⁴¹⁷. Zákon navíc stanoví pouze rámeček povinných náležitostí stanov, avšak jejich přesné znění si vytvářejí jednotlivá společenství vlastníků dle své vůle. Otázkou tedy zůstává, zda jsou stanovy smlouvou, a tedy povinnost k náhradě újmy při jejich porušení je objektivní a řídí se § 2913 OZ 2012, či zda se na porušení stanov bude vztahovat zákonná povinnost k náhradě újmy, například dle obecné prevenční povinnosti upravené v § 2900 OZ 2012.⁴¹⁸

⁴¹⁴ Text této podkapitoly byl převzat z příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Stanovy společenství vlastníků jako smlouva sui generis. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Právní jednání a procesní úkony. Vzájemné vztahy a nové aspekty*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 3-10.

⁴¹⁵ Společenství vlastníků lze založit schválením stanov, prohlášením vlastníka v souladu s § 1166 odst. 2 OZ 2012 a smlouvou o výstavbě v souladu s § 1170 odst. 2 OZ 2012.

⁴¹⁶ 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.

⁴¹⁷ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1201.

⁴¹⁸ JANDEROVÁ, Kateřina. Opus cit. sub 80, s. 18 a násl.

Judikaturou bylo několikrát dovozeno, že stanovy společenství vlastníků jsou smlouvou „sui generis“, neboli smlouvou svého druhu.⁴¹⁹ Toto pojetí přejal i OZ 2012, který stanovy upravuje specifickým způsobem. Z úvodních ustanovení OZ 2012, konkrétně § 125, lze dovodit, že stanovy jsou – jako každé jiné zakladatelské jednání – smlouvou.⁴²⁰ Nelze však současně dovodit pojetí povinnosti k náhradě újmy ze stanov vyplývající. Dále jsou stanovy společenství vlastníků upraveny ve třetí části OZ 2012, v oddíle věnovaném bytovému spoluvlastnictví, tedy i v jiné části OZ 2012, 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 OZ 2012, není zcela zřejmé, jakým způsobem limitace autonomie vůle dle ustanovení upravujících stanovy ve třetí části OZ 2012 zasahuje do jejich smluvní povahy, a zda již tato limitace nebrání tomu, aby stanovy byly smlouvou tak, jak ji vnímá občanské právo.⁴²¹

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.

„Smlouvou projevují strany vůli zříditi mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy.“⁴²²

V návaznosti na smluvní pojetí stanov společenství vlastníků OZ 2012 dále uvádí, že stanovy musí být přijaty na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nebo shodou všech vlastníků jednotek na jejich obsahu (§ 1200 odst. 1 OZ 2012). Takto schválené stanovy již však nadále existují a upravují vztahy mezi vlastníky jednotek

⁴¹⁹ Například Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3465/2017.

⁴²⁰ § 125 OZ 2012 *„Více zakladatelů zakládá právnickou osobu přijetím stanov nebo uzavřením jiné smlouvy.“* přičemž společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou dle § 1194 OZ 2012.

⁴²¹ Především s ohledem na § 1724 OZ 2012, viz dále.

⁴²² § 1724 odst. 1 OZ 2012.

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 vázáni tím, že jednotku nabydou.⁴²³ 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.*“⁴²⁴ S tímto názorem se však autorka této práce nemůže zcela ztotožnit, když je přesvědčena, že většina kupujících nevybírá jednotku podle znění stanov společenství vlastníků. Ve vztahu ke stanovám společenství vlastníků je tedy projev vůle při nabývání jednotky v tomto, již vzniklém společenství, dle názoru autorky 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.

⁴²³ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1200 [Založení společenství vlastníků]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Opus cit. sub 131, s. 178.

⁴²⁴ Tamtéž, s. 169 – 190.

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. 2015,⁴²⁵ které v návaznosti na judikaturu⁴²⁶ uvádí, že společenství vlastníků jednotek vzniklé před účinností OZ 2012 nemusí schvalovat nové stanovy dle OZ 2012. Neschválí-li si společenství vlastníků nové stanovy v souladu s OZ 2012, nastává fikce přijetí vzorových stanov.⁴²⁷ 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.⁴²⁸ Při vstupu do společenství vlastníků však jeho členové žádné takové prohlášení k tomu, aby byli zněním stanov vázání, 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 OZ 2012, tedy svobodou jednotlivce, autonomií v tomto projevu.⁴²⁹ Jsou-li stanovy společenství vlastníků alespoň z části

⁴²⁵ REDAKCE. Vláda: *MMR ke změně stanov SVJ v souvislosti s novým občanským zákoníkem*. Právní rozhledy. 2015, č. 22, s. II.

⁴²⁶ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015.

⁴²⁷ Tamtéž.

⁴²⁸ Viz § 580 OZ 2012 a násl.

⁴²⁹ DZ OZ 2012.

smlouvou dle čtvrté části OZ 2012, měl by se na ně princip autonomie vůle zajisté také vztahovat.

Stanovy společenství vlastníků jsou však dle systematiky OZ 2012 primárně zakotveny ve třetí části, a bude se tedy na ustanovení upravující jejich povinné náležitosti, schvalování a změnu aplikovat ustanovení § 978 OZ 2012, 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 OZ 2012 uvádí, že by měl soud přihlížet k obecným zásadám občanského práva.⁴³⁰ 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 (včetně vymezení počtu členů, působnosti, funkčního období a způsobu rozhodování) a prvních členů statutárního orgánu, pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.⁴³¹ Tímto stanoví OZ 2012 pomyslné základy autonomii vůle zakladatelů společenství vlastníků. Neobsahují-li stanovy společenství vlastníků tato ujednání, nejsou zakladatelským právním jednáním a jejich schválením se nezaloží právnická osoba⁴³². OZ 2012 tak stanoví pouze povinné náležitosti, nikoli co ve stanovách být ujednáno nesmí (samozřejmě s výjimkou testu kogentosti uvedeného v §1 odst. 2 OZ 2012).

Členskými právy a povinnostmi jsou myšlena práva upravená v § 1175-1184 OZ 2012, dále povinnosti dovozené z jiných částí zákona, například povinnost loajality, která je upravena v § 212 OZ 2012. Zákonodárce však předvídá, že si každé společenství

⁴³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010.

⁴³¹ § 1200 odst. 2 OZ 2012.

⁴³² LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře, s. 656.

vlastníků dále ujedná práva a povinnosti dle své potřeby.⁴³³ 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 stanov,⁴³⁴ 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.

Společenství vlastníků vyplývá ze zákona povinnost zajišťovat správu domu a pozemku,⁴³⁵ 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

⁴³³ NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2016. Beckova edice komentované zákony, s. 169.

⁴³⁴ Nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

⁴³⁵ § 1194 OZ 2012.

zdraví), nájemci bytu jsou aktivně legitimováni k podání žaloby na společenství vlastníků pouze tehdy, byla-li tato povinnost smluvní.

4.1.1.1. 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 vlastníků.⁴³⁶ S ohledem na dobrovolnost přistoupení a vystoupení ze spolku uvedenou přímo v OZ 2012⁴³⁷ se svým teoretickým pojetím blíží smlouvě ve smyslu § 1724 OZ 2012 více, než stanovy společenství vlastníků. V praxi lze také zřejmě tvrdit, že pro dostatečnou podporu v určitých sportech či jiných zájmových odvětvích sice je zpravidla nezbytné vstoupit do spolku, avšak oproti povinnosti vzniku společenství vlastníků a následkům, které dopadají na spoluvlastníky v případě, že společenství vlastníků nevznikne,⁴³⁸ 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 povinnosti (především porušení tzv. obecné prevenční normy uvedené v § 2900 OZ 2012, dříve v § 415 OZ 1964)⁴³⁹ nikoli porušením povinnosti smluvní.

Slovním výkladem OZ 2012 tak 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

⁴³⁶ Jak vyplývá zejména § 123 OZ 2012.

⁴³⁷ § 215 odst. 1 OZ 2012.

⁴³⁸ Především ustanovení § 1127 OZ 2012, které zakotvuje společnou odpovědnost všech spoluvlastníků.

⁴³⁹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 29. 12. 1981, sp. zn. 1 Cz 37/81, nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1960/2002.

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. Vzhledem k tomu, že OZ 2012 nechává posouzení povahy stanov společenství vlastníků prostor a ani v blízké budoucnosti zřejmě nelze očekávat vyjasnění ze strany zákonodárné moci, 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.

4.1.1.2. 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.⁴⁴⁰ Lze se však domnívat, že ve vztahu mezi společenstvím vlastníků a jeho členy ujednání smluvní pokuty ve stanovách nic nebrání, jelikož lze z OZ 2012 dovodit, že stanovy společenství vlastníků jsou smlouvou a dále sjednání smluvní pokuty ve stanovách zákon nijak neomezuje.

V praxi jsou pokuty za porušení povinností ve stanovách velmi časté.⁴⁴¹ Dle názoru autorky této práce 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 argumentace analogickým použitím ustanovení o nájmu bytu, ve kterém jsou smluvní pokuty sice již po novele OZ 2012 v roce 2020 dovolené, avšak ve velmi omezeném rozsahu (§ 2254 odst. 1 OZ 2012).

⁴⁴⁰ Pokud překračuje trojnásobek hodnoty jistoty, viz § 2254 odst. 1 OZ 2012.

⁴⁴¹ *Společenství vlastníků jednotek aktuálně: aktuální informace, tipy a praktická doporučení pro bezproblémové vedení společenství vlastníků jednotek*. Praha: Verlag Dashöfer ze dne 21. 1. 2019, s. 7.

Judikatura ve vztahu ke smluvním pokutám vyplývajícím ze stanov společenství vlastníků bohužel zatím není dostatečná⁴⁴² 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.

⁴⁴² Především dosud není k dispozici judikatura jednotlivých rozhodování krajských soudů.

4.1.2. Povinnost hradit příspěvky na správu domu a pozemku a právo na vyúčtování

Mezi základní povinnost vlastníka jednotky lze jistě řadit povinnost přispívat na správu domu a pozemku a hradit služby s užíváním jednotky spojené. Vlastník jednotky je dle OZ 2012 povinen přispívat na správu domu a pozemku, a to v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li prohlášením vlastníka určeno jinak.⁴⁴³ Přispívá zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (§ 1180 OZ 2012). Tímto OZ 2012 dispozitivně stanoví poměr finanční účasti každého vlastníka jednotky na správě domu a pozemku. Vzhledem k tomu, že poměry v různých domech mohou být odlišné, mohou si vlastníci ujednat míru účasti jednotlivých spoluvlastníků odlišně od tohoto ustanovení. Pokud by vlastníci chtěli změnit poměr účasti jednotlivých vlastníků na správě domu a pozemku určený v prohlášení vlastníka, bylo by k takovému rozhodnutí dle většiny odborných názorů třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.⁴⁴⁴ Tento požadavek lze dovodit i z § 1169 odst. 2 OZ 2012, ač se jej v praxi společenství vlastníků snaží v řadě případů obcházet.

OZ 2012 žádným způsobem nestanoví výši těchto příspěvků a její určení je tak na rozhodnutí shromáždění vlastníků, které o jeho výši rozhodne nadpoloviční většinou přítomných (§ 1208 písm. c) OZ 2012), nebude-li ve stanovách určeno, že je třeba vyššího počtu hlasů (§ 1206 odst. 2 OZ 2012).

Vlastníci jsou dále povinni přispívat na služby spojené s užíváním jednotky, přičemž všechny platby učiněné jednotlivými vlastníky jsou zpravidla hrazeny formou měsíčních záloh a následně povinně vyúčtovány za každé účetní období.⁴⁴⁵ Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je povinna vystavit vyúčtování a doručit jej jednotlivým vlastníků nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (§ 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.).

⁴⁴³ Upřesnění možnosti odchýlit se od pravidla placení příspěvků podle podílu na společných částech pouze pokud tak stanoví prohlášení vlastníka, bylo doplněnou až novelou OZ 2012 č. 163/2020 Sb.

⁴⁴⁴ Např. NOVOTNÝ, Marek. § 1180 [Příspěvky na správu]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Opus cit. sub 339, s. 911 – 913.

⁴⁴⁵ Vyjma § 1180 OZ 2012.

Vedle samotného stanovení výše příspěvku jednotlivých vlastníků je pak v praxi nejčastěji problematické samotné vyúčtování těchto příspěvků a plateb za služby spojené s užíváním jednotky. Dle zákonných ustanovení jsou požadavky na řádné vyúčtování poměrně striktní a většina soudní praxe nepřiznává nároky společenství vlastníků proti vlastníkům jednotek v situacích, kdy vyúčtování není provedeno v souladu se zákonem a podzákonnými předpisy.

Poskytovatel služeb musí ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, a to se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá především z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování (§ 7 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.). Tento postup byl potvrzen i nedávným rozsudkem Nejvyššího soudu, který uvedl, že „*poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů za služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.*“⁴⁴⁶ Zákon o vyúčtování služeb a vyhlášku č. 269/2015 Sb. navíc doplňuje metodický pokyn pro provádění rozúčtování aktualizovaný dne 31. 1. 2017.⁴⁴⁷

Při poskytování teplé vody a tepla je navíc nezbytné, aby vyúčtování obsahovalo požadavky stanovené vyhláškou č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, které jsou velice obsáhlé. Tato vyhláška stanoví požadavek rozúčtování na každou jednotku, průměrné spotřeby, vypočet koeficientů a řadu dalších nároků, které v praxi málokterá vyúčtování služeb souvisejících s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty obsahují.

⁴⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019.

⁴⁴⁷ Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 15. 12. 2017 k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů a k vyhlášce č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Předmětem této práce není analýza vad jednotlivých položek vyúčtování při jejich uplatnění v praxi, již z výše uvedeného rámcového vymezení problematiky vyúčtování je však evidentní, že se jedná o velice složitou oblast, která pro laický statutární orgán společenství vlastníků bude jistě obtížným úkolem. Vlastník jednotky má právo na vyúčtování, a to nejpozději do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období (§ 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.). Vlastník jednotky je sice povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytové jednotky, pokud jsou určeny, avšak ve chvíli, kdy jsou uhrazené platby vyúčtovány, správce již je povinen požadovat úhradu plateb dle vyúčtování, nikoli uhrazených záloh. Aby však vznikla povinnost uhradit předmětné vyúčtování, musí být toto vyúčtování bezchybné, a to nejen co se týče výše uvedeného přeplatku či nedoplatku, ale i včetně všech formálních náležitostí požadovanými zákonem a podzákonnými předpisy tak, jak je nastíněno výše. Dokud není vyúčtování v této formě vlastníku jednotky předloženo, nejen že tento vlastník není povinen vyúčtování hradit, navíc mu v případě opožděné či vadně dodaného vyúčtování vzniká nárok na úhradu pokuty.

Pokuta za opožděné či vadné vyúčtování je pak předmětem řady sporů, zásadní nevýhodu spatřuje autorka v tom, že pokud není stanovena pokuta v jiném rozsahu, je její výše dle zákona č. 67/2013 Sb. 50 Kč za každý započatý den prodlení.⁴⁴⁸ Tato částka tak může být i ve výši několika set tisíc korun za jednotlivé, byť jen formálně vadně vydané vyúčtování a je dluhem společenství vlastníků. Současná praxe tak činí prostor pro šikanózní uplatňování pokuty jednotlivými spoluvlastníky v případě, byť formálních, nedostatků doručeného vyúčtování. Dle ustanovení § 1194 odst. 2 OZ 2012, člen společenství ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Jednotliví členové jsou tak povinni uhradit dluh společenství vlastníků v poměru podle svých podílů, pokud společenství tento dluh neuhradilo.

Ve vztahu k pokutě za vyúčtování služeb se tak jednotliví vlastníci jednotek dostávají do paradoxní situace, kdy obdrží opožděné či vadné vyúčtování a zároveň ručí vlastníkům jednotek, kteří se domáhají smluvní pokuty za opožděné či vadné vyúčtování, za její úhradu.

⁴⁴⁸ § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

Otázka přiměřenosti takového požadavku je namíste zřejmě jen v ojedinělých případech, ve kterých by bylo ručení pro jednotlivé spoluvlastníky likvidační. Například v ruském pojetí bytového spoluvlastnictví ručí za závazky vyplývající z užívání bytu s vlastníkem jednotky dokonce společně a nerozdílně jeho rodinní příslušníci, kteří nemají omezenou svéprávnost a bydlí v jemu patřících obytných místnostech (čl. 292 odst. 1 ruského OZ). Ve vztahu ke smluvní pokutě by tak bylo spíše namíste tuto pokutu v zákonném znění snížit, případně polevit z přísnosti při posuzování formální stránky vyúčtování v situaci, kdy je uvedený přeplatek či nedoplatek vypočten správně. S ohledem na ochranu práv třetích osob se totiž bude ve světle OZ 2012 jen velmi obtížně rozsah ručení jednotlivých vlastníků účinně omezovat. Vnitřní omezení ve smyslu stanovení maximální hranice možných závazků uzavíraných statutárním orgánem, či omezení ve smyslu nezbytného souhlasu všech spoluvlastníků v případě závazku velkého rozsahu nebudou vůči třetím osobám jednajícím v dobré víře plnit svou funkci.

Samotný dluh společenství vlastníků však vzniká zpravidla z právních jednání jeho statutárního orgánu.⁴⁴⁹ V případě, že statutární orgán jednal v rozporu s požadavkem na péči řádného hospodáře, je povinen k náhradě újmy, kterou tímto jednáním způsobil. Problematika ručení v rámci společenství vlastníků se tak dále promítá i do další podkapitoly, věnující se orgánům společenství vlastníků.

⁴⁴⁹ Velké škody společenství vlastníků vznikají i v souvislosti s mimořádnými okolnostmi, avšak proti těmto bývá společenství vlastníků zpravidla pojištěno, navíc za ně nebude ve většinu případů nést odpovědnost, tedy povinnost k náhradě újmy jako dluh, za který by mohli ručit jeho členové.

4.1.3. Povinnost k náhradě újmy⁴⁵⁰

Povinnost k náhradě újmy je významným prvkem právního řádu, dopadajícím v podstatě na všechny právní poměry, a tedy i do bytového spoluvlastnictví. V této souvislosti je nezbytné rozlišit povinnost k náhradě újmy vlastníků jednotek a povinnost k náhradě újmy společenství vlastníků, respektive jeho statutárního orgánu.

OZ 2012 rozlišuje tři druhy povinnosti k náhradě újmy, a to povinnost k náhradě újmy vzniklé porušením dobrých mravů, porušením smlouvy a porušením zákona.⁴⁵¹ Toto teoretické dělení má rovněž významný dopad na posuzování povinnosti k náhradě újmy v praxi. Zatímco pro vznik povinnosti k náhradě újmy z porušení dobrých mravů je nezbytný úmysl,⁴⁵² pro porušení zákona zavinění,⁴⁵³ 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 prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli,⁴⁵⁴ 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 ve chvíli vzniku povinnosti k náhradě újmy porušením povinnosti ze smlouvy se přenáší důkazní břemeno. V tomto případě je škůdce ten, kdo musí prokázat mimořádné okolnosti a pokud se mu toto nepodaří, vystavuje se riziku neúspěchu ve věci. Při porušení povinnosti ze zákona a porušení dobrých mravů nese důkazní břemeno poškozený.

⁴⁵⁰ Části této podkapitoly byly převzaty z příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Stanovy společenství vlastníků jako smlouva sui generis. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Právní jednání a procesní úkony. Vzájemné vztahy a nové aspekty*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 3-10.

⁴⁵¹ HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře, s. 1537.

⁴⁵² § 2909 OZ 2012.

⁴⁵³ § 2910 OZ 2012.

⁴⁵⁴ § 2913 OZ 2012.

Toto rozlišení má ještě jeden významný dopad do procesních práv účastníků, a to na aktivní legitimaci třetích stran za předpokladu, že porušení povinnosti ze stanov bude 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 díkí § 2913 OZ 2012 mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit jejich zájmu.

Pojetí povinnosti k náhradě újmy jistě není bezbřehé, její meze mají významný dopad pro posouzení, kdo bude povinen předmětnou újmu hradit i pro stanovení právní jistoty a motivace k prevenčnímu jednání jednotlivých osob ve smyslu požadavku na to zejména škodám předcházet. Mezi povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky se věnuje navazující podkapitola, rozsahu povinnosti k náhradě újmy statutárního orgánu je věnována část kapitoly 4.2.2.

4.1.4. Meze povinnosti k náhradě újmy⁴⁵⁵

Jak již bylo uvedeno výše, nabytím jednotky vznikají jejímu nabyvateli práva, ale i povinnosti s touto jednotkou spojené. Práva a povinnosti nabyvatele vyplývají z velké části ze zákona,⁴⁵⁶ do určité míry mohou být modifikovány stanovami a dalšími předpisy společenství vlastníků, případně nájemní smlouvou.⁴⁵⁷

Výlučné užívání bytu vlastníkem je omezeno ustanovením § 1012 OZ 2012, tedy podstatou bytu jako součásti nemovité věci. Užívání společných částí omezuje právo ostatních spoluvlastníků. OZ 2012 konkrétně stanoví, že vlastník jednotky nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části (§ 1176 OZ 2012). Tato podkapitola se dále věnuje vybraným otázkám povinnosti k náhradě újmy, jelikož se dle autorky této práce jedná o oblast teoreticky komplikovanou, avšak v praxi relativně frekventovanou.

Vlastník jednotky je rovněž povinen k náhradě újmy, která je jeho užíváním jednotky způsobena třetím osobám, především tedy ostatním vlastníkům jednotek, členům jejich domácnosti, nájemcům či společenství vlastníků. Vlastník jednotky je však do určité míry povinen k náhradě újmy i v případě, že tuto újmu způsobily osoby, jimž umožnil přístup do bytu nebo domu. Vzniká řada dosud nedostatečně judikovaných případů, ve kterých je vlastník jednotky povinen k náhradě újmy, ať již sám, nebo společně a nerozdílně se škůdcem.

Tato podkapitola se tak věnuje mezím povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky, a to jak mezím povinnosti k náhradě újmy způsobené přímo vlastníkem jednotky, tak mezím jeho povinnosti k náhradě újmy při jednání dalších osob, a to při hledání odpovědi na otázku, zda lze určit meze povinnosti vlastníka jednotky k náhradě újmy.

⁴⁵⁵ Text této podkapitoly byl převzat z příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky. In: SEDLÁČEK, Miroslav, STŘELEČEK, Tomáš. *Povinnost a odpovědnost v civilním právu hmotném a procesním. Speciální problémy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 35-43.

⁴⁵⁶ Především OZ 2012.

⁴⁵⁷ Pokud je jednotka v nájmu.

Autorka se zaměřuje na tři okruhy povinnosti k náhradě újmy, a to povinnosti k náhradě újmy způsobené na společných částech domu a pozemku, povinnosti k náhradě újmy způsobené na jiném majetku a povinnosti k náhradě újmy způsobené na zdraví.

Vlastník jednotky je dle § 1176 OZ 2012 povinen řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Vlastník jednotky je tedy povinen zajistit řádné užívání společných částí, a to jak svou osobou, tak dalšími subjekty, kterým umožnil přístup do nemovitosti. V opačném případě bude povinen k náhradě újmy, která by byla těmito osobami způsobena. Ustanovení § 1176 OZ 2012 rovněž zakotvuje možnost se této povinnosti k náhradě újmy zprostit, a to ve chvíli, kdy vlastník jednotky nebyl s těmito pravidly seznámen, nebo pokud je neměl, ani nemohl znát. Autorka této práce je však přesvědčena, že tato situace bude dopadat jen na velice málo případů, a to z následujících důvodů.

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku vyplývají částečně ze zákona, který stanoví, že vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Se zákonnými pravidly musí být každý vlastník jednotky seznámen, respektive jej neznalost těchto pravidel nemůže povinnosti k náhradě újmy zprostit.⁴⁵⁸ Dále mohou být tato pravidla upravena ve vnitřních předpisech jednotlivých společenství.

Zproštění povinnosti k náhradě újmy obsažené v ustanovení § 1176 OZ 2012 tak zřejmě směřuje na situace, kdy pravidla pro užívání společných částí jsou zakotvena ve vnitřních předpisech společenství vlastníků, tedy ve stanovách, prohlášení vlastníka či domovním řádu. Obecně se lze domnívat, že vlastník jednotky by tato pravidla přinejmenším znát měl vždy, pokud jsou součástí prohlášení vlastníka nebo stanov společenství. M. Novotný v této souvislosti doplňuje, že povinnost znát tato pravidla vznikne nabyvatelům jednotek za předpokladu, že osoba zajišťující správu domu podle ustanovení § 1190 OZ 2012 bude v souladu s § 1220 OZ 2012 plnit povinnost zakládat všechny změny prohlášení vlastníka do veřejného rejstříku.⁴⁵⁹

⁴⁵⁸ Ignorantia iuris non excusat.

⁴⁵⁹ NOVOTNÝ, Marek. § 1176 [Povinnost řídit se pravidly pro správu domu]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 908.

Autorka této práce je přesvědčena, že neznalosti vnitřních předpisů z důvodu nesplnění povinnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku podle § 1220 OZ 2012 se vlastník jednotky nebude moci dovolat ani ve chvíli, kdy společenství vlastníků či jím pověřená osoba tyto dokumenty k dispozici má a zároveň vlastníkům jednotky nebránila v jejich prostudování. Vlastník jednotky je – s ohledem na požadavek řádné péče – povinen seznámit se se všemi dostupnými dokumenty již při nabývání jednotky, respektive tyto dokumenty vyžádat od společenství vlastníků. V opačném případě se jejich neznalostí rovněž dovolávat nemůže.

V úvahu tedy přichází pouze situace, kdy vlastníku jednotky bude ve znalosti vnitřních předpisů společenství vlastníků zabráněno, a to ať již aktivně, či nečinností společenství vlastníků v návaznosti na výzvy tohoto vlastníka. V takovém případě bude zřejmě možné povinnost k náhradě újmy, která by vznikla při porušení těchto pravidel, vyžadovat po společenství vlastníků, respektive po jeho statutárním orgánu,⁴⁶⁰ nikoli po vlastníkově jednotky.

4.1.4.1. Ohrožení, změna a poškození společných částí

Zákonné ustanovení § 1175 OZ 2012 zakotvuje zákaz ohrozit, změnit či poškodit společné části domu a pozemku, čímž zakládá povinnost k náhradě újmy jednotlivých vlastníků. Tento zákaz je jistě možné dále upravit ve stanovách, či jiných předpisech společenství vlastníků. Ohrožení, změna a poškození společných částí se přitom v praxi společenství vlastníků běžně vyskytují, a to zpravidla v souvislosti s prováděním rekonstrukcí jednotky, či naopak opomenutím provést jejich nezbytné opravy.

V této souvislosti je třeba rozlišit společné části uvnitř bytu, u kterých vlastník provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy. Tuto údržbu a drobné opravy a contrario není oprávněna provádět osoba odpovědná za správu domu.⁴⁶¹ Vlastník jednotky je tedy povinen k náhradě újmy, která by vznikla v důsledku nedostatečné údržby či absence drobných oprav společných částí uvnitř bytu. Mezi této povinnosti je pak především posouzení, zda se jednalo o drobnou opravu, tedy pokud by předmětná oprava do této

⁴⁶⁰ Jako povinnost k náhradě újmy za porušení péče řádného hospodáře dle § 159 OZ 2012, blíže viz kapitola 4.2.2.

⁴⁶¹ Viz např. NOVOTNÝ, Marek. Opus cit. sub 459, s. 908-909.

kategorie nespádala, vlastník jednotky by nebyl povinen k náhradě újmy, která by nastala v případě jejího neprovedení. Rozlišení drobných oprav stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,⁴⁶² je však možné ujednat rozsah drobných oprav odlišně například ve stanovách společenství vlastníků.

Naproti tomu zásahy do společných částí vně bytu, na které zřejmě⁴⁶³ míří § 1208 písm. e) bod 2 OZ 2012, není vlastník oprávněn provádět bez schválení shromáždění daného společenství vlastníků. Pokud tedy vlastník jednotky provede stavební úpravy společných částí bez svolení shromáždění, mohou po něm naopak ostatní vlastníci⁴⁶⁴ požadovat navrácení společných částí do původního stavu a případnou náhradu újmy, která by jednáním neoprávněného vlastníka vznikla.

Meze povinnosti k náhradě újmy ve vztahu k ohrožení, změně a poškození společných částí domu a pozemku jsou tedy u společných částí uvnitř bytu vymezeny odpovědností vlastníka za drobné opravy. Ve vztahu ke společným částem mimo byt je potom vlastník jednotky povinen k náhradě újmy způsobené změnami, které učinil bez schválení shromáždění, případně excesem z tohoto schválení.

4.1.4.2. Újma na společných částech domu a pozemku způsobená jednáním třetích osob

Jelikož je vlastník jednotky podle § 1176 OZ 2012 povinen seznámit s pravidly pro užívání společných částí domu a pozemku i třetí osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu a zajistit jejich dodržování,⁴⁶⁵ bude zřejmě do určité míry povinný k náhradě újmy způsobené porušením pravidel na společných částech domu a pozemku i těmito osobami.

⁴⁶² Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

⁴⁶³ NOVOTNÝ, Marek. § 1175 [Základní vymezení práv a povinností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 904.

⁴⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018: „Půjde-li o změnu společných částí domu, je třeba za „dotčené“ vlastníky považovat všechny vlastníky jednotek v domě. Byť je společenství vlastníků oprávněno v rámci správy domu podat negatorní žalobu...není tím vyloučeno, aby se jednotliví vlastníci jednotek domáhali ochrany svých práv samostatně, jsou-li pro to splněny předpoklady.“

⁴⁶⁵ § 1176 OZ 2012.

Těmito třetími osobami mohou být jak členové domácnosti vlastníka jednotky, jeho nájemci,⁴⁶⁶ tak i například řemeslníci provádějící stavební úpravy v bytové jednotce. V krajním případě lze uvažovat i o povinnosti nahradit újmu způsobenou jakoukoli osobou, které vlastník umožní přístup do domu například v domnění, že se jedná o jiného vlastníka jednotky, ačkoli tato osoba vnikne do nemovitosti s úmyslem poškodit společné části domu.

Z dikce ustanovení § 1176 OZ 2012 lze dovozovat, že vlastník jednotky bude povinen k náhradě újmy způsobené osobami, kterým umožnil přístup do domu a pozemku, a to zřejmě společně s nimi.⁴⁶⁷ Kompenzací povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky pak může být dle názoru autorky této práce pouze případný regres, tedy možnost požadovat náhradu škody následně po škůdci.⁴⁶⁸ Regres je však u povinností vyplývajících z předpisů společenství vlastníků podmíněn předpokladem, že vlastník jednotky škůdce předem o veškerých pravidlech řádně poučil. Jedná se jistě o spravedlivý požadavek, který však bývá v praxi často opomíjen a řada vlastníků jednotek si – především v případě stavebních úprav prováděných třetími osobami – tuto povinnost neuvědomuje.

Ve vztahu k nájemci je pak vhodné vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na ustanovení § 2256 OZ 2012 zakomponovat do ujednání nájemní smlouvy povinnost nájemce seznámit se se zněním stanov, prohlášením vlastníka a případně dalších dokumentů, jež obsahují pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku.⁴⁶⁹

4.1.4.3. Povinnost k náhradě újmy na majetku

Povinnost vlastníka jednotky nezasahovat do vlastnictví ostatních členů společenství vlastníků – a z něj vyplývající povinnost k náhradě tímto zásahem způsobené újmy – rovněž nalezneme ve speciálních ustanoveních OZ 2012 o bytovém spoluvlastnictví, a to především v § 1175 OZ 2012.

⁴⁶⁶ Vlastník jednotky s nájmem této konkrétní jednotky přenechává i práva ke společným částem. Dle odborných názorů, např. M. Novotného „*je jasné, že vlastník jednotky bude moci přenechat užívací práva ve stejném rozsahu, jaká sám má v rámci úpravy vnitřních poměrů společenství (respektive spoluvlastnictví), čemuž odpovídá i dikce § 1176.*“ (In: NOVOTNÝ, Marek. § 1175 [Základní vymezení práv a povinností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 904)

⁴⁶⁷ NOVOTNÝ, Marek. Opus cit. sub 459, s. 908-909.

⁴⁶⁸ A to podle § 2917 OZ 2012.

⁴⁶⁹ Tamtéž.

Ochranu majetku, který nesouvisí s užíváním bytu či společných částí, případně není majetkem vlastníků jednotek, poskytuje ustanovení § 1012 OZ 2012 (v případě imisí ustanovení § 1013 OZ 2012),⁴⁷⁰ obecná prevenční povinnost zakotvená v § 2900 OZ 2012 a zásada *neminem laedere*.⁴⁷¹

Povinnosti k náhradě újmy na majetku ostatních členů společenství vlastníků a třetích osob lze rovněž upravit ve stanovách či jiných vnitřních předpisech společenství vlastníků.⁴⁷²

4.1.4.4. Újma způsobená jednáním vlastníka

Vlastník jednotky tak bude povinen k náhradě újmy na majetku, kterou způsobí porušením zákonné či smluvní povinnosti, pokud nenastane některá z okolností vylučujících protiprávnost. Vlastník jednotky rovněž nebude povinen k náhradě újmy, pokud nebude prokázáno jeho zavinění ve vztahu k porušení zákonné povinnosti, či pokud se liberuje v případě povinnosti k náhradě újmy vyplývající ze smlouvy.

Významnou skupinou případů, ve kterých nebude vlastník jednotky povinen k náhradě újmy, jsou jednání za okolností vylučujících protiprávnost. Z této skupiny pak zřejmě nejvýznamnější množinu případů tvoří jednání v krajní nouzi. Krajní nouzí je jednání, kterým vlastník jednotky odvrací nebezpečí přímo hrozící zájmu chráněnému zákonem, nezpůsobí-li následek zjevně stejně závažný nebo ještě závažnější než újma, která hrozila.⁴⁷³ Tímto jednáním bude například použití majetku souseda k zabránění šíření požáru, k zásahům při povodních či podobných nebezpečích. Lze jistě uvažovat i o jednání v nutné obraně (§ 2905 OZ 2012). Ostatní okolnosti vylučující protiprávnost nebudou mít dle názoru autorky této práce v bytovém právu výrazné uplatnění.

Pro vznik povinnosti k náhradě újmy vyplývající ze zákonného ustanovení je nutné zavinění vlastníka jednotky ve vztahu k jednání, které vedlo ke způsobené újmě. Pokud

⁴⁷⁰ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018.

⁴⁷¹ „nikomu neškodit“ (srov. HENDRYCH, Dušan., SKŘEJPEK, Michal. *Neminem laedere*. In: HENDRYCH, Dušan. a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s.)

⁴⁷² Blíže viz kapitola 4.1.1.

⁴⁷³ Současně za naplnění dalších podmínek § 2906 OZ 2012.

tedy vlastník jednotky nejednal zaviněně, nebude povinen k náhradě újmy způsobené porušením zákonné povinnosti. Zavinění se však dle § 2911 OZ 2012 presumuje, a tak bude vlastník jednotky v pozici škůdce povinen tuto zákonnou domněnku vyvrátit, aby se povinnosti k náhradě újmy zprostil.

Za povinnost k náhradě újmy vyplývající ze smluvního ujednání lze zřejmě považovat porušení ujednání obsaženého ve stanovách⁴⁷⁴ či jiném vnitřním předpisu společenství vlastníků. Liberaci vlastníka jednotky v případě povinnosti k náhradě újmy vyplývající ze stanov nebo jiného vnitřního předpisu, lze s ohledem na její smluvní režim považovat za nejpřísnější mez jeho povinnosti k náhradě újmy. Tato povinnost je ohraničena situací, kdy se vlastníku jednotky podaří prokázat, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli (§ 2913 OZ 2012).

4.1.4.5. Újma způsobená jednáním třetích osob

Vlastník jednotky pak může v určitých situacích odpovídat i za újmu způsobenou na majetku v souvislosti s užíváním domu a pozemku třetími osobami. Vlastník jednotky bude povinen k náhradě újmy způsobené jeho dětmi či osobami, nad kterými má dohled,⁴⁷⁵ případně i škody způsobené osobami nebezpečných vlastností, kterým bez jejich nutné potřeby poskytl útulek nebo jim svěřil určitou činnost (2923 OZ 2012).

Vlastník jednotky je však především povinen k náhradě újmy způsobené jeho nájemci. Obecně lze říci, že vlastník jednotky je povinen k náhradě újmy na majetku, kterou způsobí zdroj, který do bytu vnesl nájemce nebo je sice součástí bytu, ale dle smlouvy či zákona se o něj měl starat vlastník jednotky.

Zákonné meze této povinnosti (nebude-li smluvně ujednáno jinak) pak stanoví především nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,⁴⁷⁶ které zakotvuje povinnost nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy. Dle judikatury, například Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne

⁴⁷⁴ Budeme-li vycházet z předpokladu, že jsou stanovy smlouvou, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3465/2017, blíže viz kapitola 4.1.1.

⁴⁷⁵ Za naplnění podmínek § 2920 a násl. OZ 2012.

⁴⁷⁶ Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

27. 9. 2017 „*Za škodu vzniklou protečením vody z prasklé přívodové hadičky k WC do spodního bytu odpovídá nájemce, nikoli pronajímatel horního bytu.*“⁴⁷⁷ Právě toto oddělení drobných oprav konkrétně určí meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky – jako pronajímatele – za újmu způsobenou nájemcem na majetku, který nesouvisí s užíváním bytu či společných částí. Pokud by se však jednalo o újmu způsobenou porušením pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, vlastník jednotky by byl zřejmě povinen k náhradě újmy společně s nájemcem.⁴⁷⁸

Ve vztahu k nájemci je tedy vhodné smluvně specifikovat konkrétní opravy, které je povinen provádět nájemce, a opravy, které provádí vlastník jednotky. Ujednání vyššího rozsahu povinností nájemce ve vztahu k opravám předmětu nájmu, například i povinnost provádět jiné než drobné opravy uvnitř jednotky, by však zřejmě s ohledem na ustanovení § 2235 OZ 2012 v řadě případů povinnost k náhradě újmy na nájemce nepřeneslo. Pokud by nájemce byl fyzická osoba pronajímající si byt za účelem uspokojování bytové potřeby,⁴⁷⁹ byl by v postavení slabší strany, a k takovému ujednání by se nepřihlíželo.

Povinnost k náhradě újmy na zdraví

V souvislosti s vlastnictvím bytové jednotky, jejím užíváním a opravami, může vzniknout nejen újma na společných částech domu a pozemku a ostatním majetku, ale i na zdraví osob, které se nachází vně domu a pozemku, nebo v jejich okolí. Problematika náhrady újmy na zdraví je však natolik komplexní oblastí, že je v této podkapitole dále nastíněno jen několik situací, ve kterých může nastat.

Újma na zdraví způsobená v souvislosti s užíváním jednotky

V souvislosti s užíváním jednotky, především jejími opravami, či opomenutím tyto opravy provést, může vzniknout i újma na zdraví. V případě této újmy bude v řadě případů povinen k její náhradě vlastník jednotky, případně společně a nerozdílně s ostatními osobami.

⁴⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2017, sp. zn. 25 Cdo 450/2016.

⁴⁷⁸ Viz výše.

⁴⁷⁹ Právnícká osoba nemůže mít ze své podstaty bytovou potřebu, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp.zn. 26 Cdo 1385/2005.

Pokud například vznikne újma na zdraví v souvislosti s opomenutím oprav společných částí uvnitř bytu, bude k její náhradě povinen vlastník jednotky, případně společenství vlastníků. Autorka se domnívá, že je možné i na případy povinnosti k náhradě újmy na zdraví aplikovat stejná kritéria jako u způsobení újmy na společných částech domu a pozemku uvedené výše, tedy pokud se bude jednat o opravu, kterou měl učinit vlastník jednotky, bude k náhradě újmy způsobené tímto opomenutím povinen on, v ostatních případech společenství vlastníků. Hlavním kritériem této povinnosti k náhradě újmy pak bude vymezení pojmu drobných oprav. Pokud se však bude jednat o újmu způsobenou porušením povinnosti řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, bude k náhradě újmy povinen vlastník jednotky, pokud tato pravidla alespoň měl a mohl znát.

Vlastník jednotky se zřejmě bude moci zprostit povinnosti k náhradě újmy za stejných podmínek jako v případě majetkové újmy, tedy pokud bude jednat v okolnostech vylučujících protiprávnost, případně pokud se vyviní ze zákonné povinnosti k náhradě újmy, nebo liberuje z povinnosti smluvní.

Jelikož je jednotka nemovitou věcí, bude její vlastník v určitých případech povinen i k náhradě újmy podle § 2937 odst. 2 OZ 2012. Tato může nastat například ve chvíli, způsobila-li újmu na zdraví věc pádem nebo vyhozením z místnosti, bez ohledu na skutečnost, zda měl nad touto věcí vlastník jednotky kontrolu.

Újma na zdraví způsobená nájemcem

V případě, že vlastník jednotky svůj byt pronajímá, bude dle názoru autorky této práce povinen k náhradě újmy na zdraví podle podobných vzorců, jako je uvedeno v předchozích podkapitolách.

Především bude vlastník jednotky zřejmě společně s nájemcem povinen k náhradě újmy na zdraví způsobené porušením pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. Pokud se bude jednat o újmu způsobenou zdrojem, který vnesl nájemce, nebo je sice součástí bytu, ale dle smlouvy či zákona se o něj měl starat nájemce, vlastník jednotky povinen k náhradě újmy nebude.

Pokud by však měl vlastník jednotky jako pronajímatel v nájemní smlouvě ujednáno, že provádí veškeré opravy, byl by povinen k náhradě újmy v podstatě ve všech situacích⁴⁸⁰ týkajících se újmy způsobené v souvislosti s provozem bytu. Jedinou výjimku by pak mohla být povinnost k náhradě újmy stanovená zákonným ustanovením § 2937 odst. 2 OZ 2012, dle které prioritně před vlastníkem jednotky nahradí škodu osoba, která takové místo užívá.

4.1.4.6. Újma způsobená nájemci porušením předkupního práva

Předkupní právo ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví bylo analyzováno zejména mezi účinností novely OZ 2012 provedené zákony č. 460/2016 Sb. a novely č. 163/2020 Sb. První z těchto novel opětovně (po vzoru OZ 1964) zavedla v § 1124 OZ 2012 zákonné předkupní právo spoluvlastníků ve vztahu ke všem nemovitým věcem s výjimkou případů, kdy se spoluvlastník svého předkupního práva vzdá s účinky pro své právní nástupce (pokud tato skutečnost byla zapsána v katastru nemovitostí). Předkupní právo se neuplatnilo v případě převodů podílů na osoby blízké.

Samotný proces uplatnění předkupního práva po novele č. 460/2016 Sb. byl však velice složitý a v praxi velmi kritizován. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví vznikaly z důvodu aplikace novelizovaného § 1124 OZ opravdu složité situace ve chvíli, kdy byl prodávající například spoluvlastníkem podílu na nebytové jednotce sloužící jako garáž, jejímiž spoluvlastníky byli vlastníci dalších jednotek v domě. Objevovaly se i případy, kdy prodávající sice prodával jednotku, jejíž součástí byl podíl na společných částech, dále však v okruhu prodávané nemovitosti vlastnil podíl na příjezdové cestě či předzahrádce, který chtěl převést společně s bytovou jednotkou, jelikož tento podíl měl samostatně zanedbatelnou hodnotu a samozřejmě zpravidla mnohem větší přínos pro majitele bytové jednotky (tedy byl s ním funkčně spojen). I v těchto případech však musel vlastník pro převod tohoto podílu postupovat dle požadavků zákonodárce na uplatnění předkupního práva.⁴⁸¹

⁴⁸⁰ Za předpokladu naplnění podmínek § 1 odst. 2 a § 2235 OZ 2012.

⁴⁸¹ Blíže k aplikaci předkupního práva podle § 1124 OZ 2012 viz JANDEROVÁ, Kateřina. Opus, cit. sub 80, s. 61 a násl.

Zejména z uváděných důvodů tak bylo předkupní právo podle § 1124 OZ 2012 navazující novelou č. 163/2020 Sb. zrušeno.⁴⁸²

OZ 2012 dále zakotvuje předkupní právo nájemce bytu. Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu při jejím prvním převodu předkupní právo (§ 1187 OZ 2012). Touto problematikou se zabýval Nejvyšší soud v nedávném rozsudku, v němž vyslovil, že „jsou podle názoru dovolacího soudu pro předkupní právo upravené pro účely bytového spoluvlastnictví v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. neaplikovatelná ustanovení § 2143, § 2145, § 2146 a zejména § 2147 o. z.“⁴⁸³ V tomto rozsudku Nejvyšší soud oproti dosavadním názorům⁴⁸⁴ konstatoval, že pro uplatnění předkupního práva není stěžejní existence koupěchtivé osoby, resp. již uzavřené kupní smlouvy s koupěchtivým. Z uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu naopak vyplývá, že již samotná nabídka jednotky nájemci za cenu, z kterou bude v případě jeho nezájmu prodána, je nabídkou umožňující uplatnění předkupního práva dle § 1187 OZ 2012. Nájemce se tak bude zřejmě (kromě možnosti domáhat se, aby mu kupující jednotku převedl podle § 2144 OZ 2012) moci domáhat újmy, která mu vznikla v souvislosti s porušením jeho předkupního práva pouze za situace, kdy mu jednotka nebyla nabídnuta ke koupi před uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým. Pokud ale jednotka bude prodána za cenu, za jakou byla nabídnuta nájemci, nedojde k porušení předkupního práva dle § 1187 OZ 2012.

⁴⁸² Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz.

⁴⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2923/2022.

⁴⁸⁴ Srov, např. HORÁK, Tomáš. § 1187 [Předkupní právo k jednotce]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 924.

4.2. Orgány společenství vlastníků

Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem správy domu a pozemku. OZ 2012 přímo vylučuje možnost společenství vlastníků podnikat stejně jako možnost se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem (§ 1194 OZ 2012). Společenství vlastníků má tak omezenou právní subjektivitu, a to pouze na rozsah potřebný pro správu domu a pozemku, jako činnost prováděnou výlučně na základě pověření společenství vlastníků, a tedy odvozenou od účelu vzniku a existence společenství.⁴⁸⁵ Dle současných odborných názorů jej však již nelze označit za právnickou osobu *sui generis*, nýbrž za druh korporace, pro který je výrazné její zvláštní účelové určení – zajišťování správy domu a pozemku.⁴⁸⁶

Společenství vlastníků má pak stejně jako ostatní právnické osoby orgány, pomocí kterých jedná, a to orgán nejvyšší, statutární a další fakultativně zřizované, například orgán kontrolní. Dle OZ 2012 je nejvyšším orgánem společenství vlastníků shromáždění, statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. OZ 2012 dále stanoví, že společenství vlastníků může nad rámec těchto zřídit další orgány, pokud jim nezaloží působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu (§ 1205 odst. 1 OZ 2012). Zastupování společenství vlastníků náleží statutárnímu orgánu společenství, tedy jeho výboru, případně předsedovi.⁴⁸⁷

Tato podkapitola se dále zaměřuje na dva stěžejní orgány společenství vlastníků, a to jeho nejvyšší a statutární orgán. Nejvyšší orgán, shromáždění společenství vlastníků, je dále analyzován ve světle dopadu pandemických opatření na jeho zasedání. Dále se tato kapitola zaměřuje v návaznosti na dříve předestřenou problematiku na statutární orgán společenství vlastníků – výbor či předsedu, a to pro hledání odpovědi na otázku, jaký je rozsah a podmínky vzniku povinnosti k náhradě újmy způsobené společenství vlastníků statutárním orgánem a na otázku, kdy lze jmenovat společenství vlastníků opatrovníka a jaká je jeho role.

⁴⁸⁵ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017.

⁴⁸⁶ KABELKOVÁ, Eva. § 1194 [Společenství vlastníků]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022.

⁴⁸⁷ Srov. § 164 odst. 1 OZ 2012 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. 29 Cdo 880/2015.

4.2.1. Shromáždění⁴⁸⁸

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění vlastníků jednotek je tvořeno všemi vlastníky, přičemž každý z těchto vlastníků má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Podíly na společných částech jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, nejsou-li tyto podíly určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné (§ 1161 OZ 2012).

Každý vlastník jednotky má právo se shromáždění účastnit a shromáždění je jeho statutárním orgánem svoláváno alespoň jednou za rok. Shromáždění nelze konat po sekcích či jednotlivých částech bytového domu.⁴⁸⁹ Pokud je vlastníkem jednotky samo společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Pokud stanovy nebo zákon nestanoví něco jiného, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek (§ 1206 OZ 2012).

Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o celé řadě významných záležitostí týkajících se společenství vlastníků, zejména změna stanov, volba a odvolání členů volených orgánů, rozhodování o rozpočtu, schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.⁴⁹⁰ Shromáždění si navíc může další záležitosti vyhradit.

Jedná se tedy bezpochyby o stěžejní orgán společenství vlastníků, jehož rozhodování má významný dopad na právní poměry jednotlivých vlastníků jednotek i právní poměry společenství vlastníků navenek. Na tomto shromáždění se však nejen hlasuje, ale i diskutuje o záležitostech zásadních pro chod společenství vlastníků. Účelem shromáždění tak není pouze umožnit hlasování všem vlastníků k určité problematice, ale umožnit i prezentaci jednotlivých stanovisek členů společenství vlastníků i diskuzi co největšího počtu osob najednou.

⁴⁸⁸ Text této podkapitoly byl převzat z příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Online zasedání shromáždění společenství vlastníků. SEDLÁČEK, Miroslav a Tomáš STŘELEČEK. *Civilní právo a nové technologie*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 65-71.

⁴⁸⁹ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 11. 2017, sp. zn. 7 Cmo 225/2013.

⁴⁹⁰ Další oblasti působnosti shromáždění vlastníků vyjmenovává OZ 2012 v ustanovení § 1208.

4.2.1.1. Podmínky zasedání shromáždění

Podle OZ 2012 svolá shromáždění k zasedání statutární orgán společenství vlastníků a to tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění se může konat i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů (nejméně však dvou), které opět svolá statutární orgán. Pokud na podnět těchto vlastníků statutární orgán shromáždění nesvolá, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání sami na náklad společenství vlastníků (§ 1207 odst. 1 OZ 2012).

Shromáždění se svolává pozvánkou, z této pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. K pozvánce je dále vhodné připojit podklady týkající se pořadu zasedání, případně je svolavatel povinen umožnit každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit (§ 1207 odst. 2 OZ 2012), tedy uvést na pozvánce jakým způsobem a na jakém místě je nahlížení do podkladů možné.

Povinnost svolat shromáždění alespoň jednou do roka z vlastní iniciativy či na podnět vlastníků byla zkomplikována pandemií COVID-19 a na ni navazujícími opatřeními, která omezovala shromažďování osob po významnou část roku takovým způsobem, že nebylo možné shromáždění za fyzické účasti osob uskutečnit tak, aby tato opatření nebyla porušena. V této souvislosti bylo třeba nahradit klasické shromáždění za účasti několika (zpravidla desítek) osob v jedné místnosti alternativními způsoby.

4.2.1.2. Rozhodování mimo shromáždění

OZ 2012 upravuje již od své účinnosti v roce 2014 možnost rozhodování shromáždění per rollam, tedy rozhodování mimo zasedání shromáždění. Tuto možnost však připouští OZ 2012 pouze ve dvou případech. Prvním z nich je situace, kdy se sešlo shromáždění neschopné se usnášet. Za této situace může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které měly být projednány na shromáždění mimo zasedání. Druhou možností hlasování per rollam připouští OZ 2012 v situacích, kdy je tento způsob hlasování upraven stanovami společenství (§ 1211 OZ 2012). Listina musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí

patnáct dní. V této souvislosti je velmi zajímavá úprava ruského bytového zákona, který hlasování v nepřítomnosti vlastníků jednotek upravuje výrazně důsledněji než OZ 2012. Ruský bytový zákon sám předvídá hlasování mimo zasedání shromáždění vlastníků (čl. 44 ruského bytového zákona), upravuje i možnost samostatného elektronického hlasování o otázkách týkajících se správy domu a pozemku. Dle názoru autorky však ani v tomto ohledu značně pokroková právní úprava ruského bytového zákona nestihla reagovat na potřeby úpravy 20. století, a tedy nebude ideální inspirací pro českého zákonodárce.

Pro platnost hlasování mimo zasedání shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. Musí být podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí (§ 1212 OZ 2012).

Hlasování per rollam tak umožňuje pouze rozhodování shromáždění mimo jeho zasedání, není tedy přímou alternativou k jeho konání, avšak umožňuje řešit případné naléhavé problémy společenství vlastníků v situacích, kdy se shromáždění nemůže sejít, nebo se neschází v dostatečném počtu. Pokud však stanovy společenství možnost hlasování per rollam neupravují a je třeba projednat záležitosti, kvůli kterým dosud zasedání shromáždění svoláno nebylo, nelze tento způsob hlasování vlastníků jednotek bez dalšího použít. Stejně tak dochází v případě hlasování per rollam umožněném stanovami k ochuzení o diskuzi mezi jednotlivými vlastníky, která je u řady rozhodnutí stěžejní.

4.2.1.3. Zasedání shromáždění za účinnosti pandemických opatření

Do činnosti společenství vlastníků zasáhlo v souvislosti s pandemií COVID-19 Usnesení vlády České republiky ze dne 12. března 2020 č. 199 o přijetí krizového opatření, č. 199/2020 UsnV (dále jen „Usnesení“), kterým vláda s účinností ode dne 13. března 2020 od 6:00 hod. zakázala divadelní, hudební, filmová a další umělecká představení, sportovní, kulturní, náboženské, spolkové, taneční, tradiční a jim podobné akce a jiná shromáždění, výstavy, slavnosti, poutě, přehlídky, ochutnávky, trhy a veletrhy, vzdělávací akce, a to jak veřejné, tak soukromé, s účastí přesahující ve stejný čas 30 osob, a to do odvolání tohoto mimořádného opatření (Čl. I. odst. 1 Usnesení).

V souvislosti s tímto Usnesením tak nastala obtížná situace pro společenství vlastníků, jejichž stanovy nepřipouštěly zasedání mimo shromáždění, a která již byla povinná zasedání shromáždění svolat. Shromáždění se sice povinně schází pouze jedenkrát do roka a na rozdíl od obchodních korporací (tedy i bytových družstev) není nezbytné, aby společenství vlastníků včas projednalo účetní závěrku.⁴⁹¹ Společenství vlastníků však může mít řadu akutnějších problémů, které by bylo třeba projednat na shromáždění a jejichž řešení bylo s Usnesením o přijetí krizového opatření pozastaveno.

V reakci na dlouhotrvající opatření omezující osobní kontakt mezi lidmi byl vydán zákon č. 191/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2. Dle ustanovení § 19 tohoto zákona mohly orgány právnické osoby rozhodovat mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, i pokud to nepřipouštělo zakladatelské právní jednání. Tímto opatřením tak bylo umožněno konání zasedání shromáždění online prostřednictvím videokonference a umožněn způsob dálkového řešení neodkladných problémů těchto společenství.

Jelikož se však jednalo o zákon upravující právní poměry pouze dočasně po dobu trvání zásadních pandemických opatření, dle ustanovení § 18 tohoto zákona práva a povinnosti jím založené vznikaly jen v době trvání mimořádného opatření při epidemii, nejdéle do 31. prosince 2020.

4.2.1.4. Online zasedání shromáždění

Po skončení platnosti pandemických opatření si však řada společenství vlastníků na výhody online zasedání zvykla a i nadále chtějí uskutečňovat zasedání shromáždění touto formou. Zákon ve vztahu ke shromáždění vlastníků hovoří o přítomnosti, čímž je zřejmě myšlena přítomnost osobní. Úprava zasedání společenství vlastníků formou videokonference však zřejmě nebude v rozporu s testem kogentnosti § 1 odst. 2 OZ 2012, a je tedy jistě možné upravit její konání ve stanovách.⁴⁹² Zákon neomezuje ani možnost

⁴⁹¹ Společenství vlastníků má však dle převažujících odborných názorů povinnost účetní závěrku zveřejnit ve lhůtě 12 měsíců od rozvahového dne zveřejňované účetní závěrky, a to bez ohledu na skutečnost, zda tato účetní závěrka byla či nebyla příslušným orgánem projednána.

⁴⁹² V judikatuře se vyskytuje i názor připouštějící konání zasedání shromáždění formou videokonference bez ohledu na to, zda takové konání umožňují stanovy, avšak dosud pouze okrajově (viz Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 11. 2017 pod sp. zn. 7 Cmo 225/2013).

ujednat si ve stanovách videokonferenci pro veškerá konání zasedání shromáždění, k tomuto postupu se však autorka tohoto textu nepřiklání, jak bude analyzováno dále.

Možnost online zasedání shromáždění je jistě přínosným využitím nových technologií usnadňujících jeho konání v případech, ve kterých by se jinak z nějakého důvodu konat nemohlo, či by se konalo jen velmi obtížně. Na druhou stranu má i tento způsob komunikace jistě svá úskalí, a to zejména za situace, kdy by stanovy společnosti vlastníků neumožňovaly jiný způsob zasedání než prostřednictvím videokonference.

Jak již bylo uvedeno, videokonference ochuzuje zúčastněné o osobní kontakt, který je v diskuzi pro možné vnímání celého komplexu dané situace jistě výhodný. Na druhou stranu videokonference umožňuje v případě eskalovaných konfliktů mezi jednotlivými vlastníky regulovat například to, kdo se bude v jakou chvíli vyjadřovat, a tím diskuzi moderovat. Videokonference pak mohou být diskriminující pro osoby, které nemají dostatečné technické vybavení pro učinění kvalitního přenosu či nejsou na dálkový kontakt a moderní technologie, zpravidla z důvodu vyššího věku, zvyklé.

Z právního hlediska však může být úskalím online zasedání shromáždění zejména otázka řádné identifikace vlastníka za účelem posouzení jeho přítomnosti na zasedání shromáždění pro účely posouzení usnášeníschopnosti, dosažení potřebných kvór pro přijetí rozhodnutí či pro splnění podmínek pro případnou žalobu vlastníka proti usnesení shromáždění. Dále lze v případě online zasedání jen velmi složitě kontrolovat přítomnost dalších osob v místnostech, ze kterých se připojují jednotliví spoluvlastníci, a tak se mohou fakticky účastnit online zasedání i osoby, kterým by na osobním zasedání shromáždění nebyla účast umožněna.

V případě osobního setkání je účast jednotlivých vlastníků nejen evidentní, je zároveň potvrzena podpisy na listině přítomných. V případě, že vlastník jednotky obdrží nefunkční odkaz na konání videokonference, případně bude tvrdit, že došlo k nefunkčnosti jakéhokoliv prvku nezbytného pro zajištění jeho nerušené účasti (například nefunkčnost zvuku, obrazu, časový posun záznamu a jiné), dostává se celý spor ohledně případného neumožnění jeho účasti na zasedání shromáždění do zcela jiné dimenze a velice složitého procesního postavení, zejména ve vztahu k dokazování.

Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl (§ 1209 OZ 2012), aby však mohl být přehlasovaný vlastník přehlasovaným vlastníkem, musí se shromáždění účastnit. Lze tak dovodit podmínku, že na soudní ochranu nemá právo vlastník jednotky, který se shromáždění nezúčastnil, ačkoli byl řádně pozván. Judikaturou bylo dovozeno, že v případě vad pozvánky na shromáždění či její absence lze takového vlastníka považovat za přehlasovaného.⁴⁹³ Stejně tak nemá právo na soudní ochranu vlastník, který se shromáždění zúčastnil, avšak hlasoval pro přijetí usnesení. Na soudní ochranu nemá nárok ani vlastník jednotky, který se zdržel hlasování ani nedával svým postojem najevo, že s usnesením nesouhlasí.⁴⁹⁴

V případě online průběhu zasedání je však dle názoru autorky v některých případech velmi obtížné posoudit, zda se vlastník shromáždění účastnil. Pokud v průběhu online zasedání shromáždění například selhává technické zařízení umožňující přenos veškerých relevantních dat, může být i problematické posoudit, zda přehlasovaný vlastník s projednávaným usnesením aktivně vyjádřil nesouhlas. Stejně tak bude obtížné prokazovat, že vlastník jednotky svým zaviněním přenos online zasedání narušil. Pro prevenci takových sporů je jistě vhodné, aby pozvánka na shromáždění obsahovala podrobnosti ohledně způsobu průběhu online shromáždění – zejména konkrétní platformu, přihlašovací údaje či jiné informace nezbytné pro připojení. Zároveň by bylo jistě vhodné uvést kontakt na osobu zajišťující technickou stránku online zasedání pro případné řešení nastalých problémů.

Důkazní břemeno ohledně nepřítomnosti vlastníka přitom leží na společenství vlastníků a je i za osobního konání shromáždění třeba průběžně ověřovat stav přítomných členů společenství, a to alespoň před každým konkrétním hlasováním shromáždění.⁴⁹⁵ V této souvislosti se při online zasedání shromáždění nabízí možnost zkombinovat tuto formu s hlasováním per rollam, tedy provést online diskuzi spoluvlastníků a následné hlasování korespondenční formou pro vyloučení možných námitek přehlasovaného vlastníka, že mu nebylo umožněno hlasovat či že jeho nesouhlas s usnesením nebyl zaznamenán.

⁴⁹³ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.

⁴⁹⁴ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5883/2017.

⁴⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002.

Online identifikace a ochrana důvěrných informací

Další otázkou je samotná online identifikace jednotlivých vlastníků. Otázka online identifikace je předmětem řady diskuzí zejména v souvislosti s aplikací zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, novely⁴⁹⁶ zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, či v souvislosti se zákonem č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a o změně některých zákonů.⁴⁹⁷ Pro běžnou praxi společenství vlastníků však zřejmě postačí identifikace prostřednictvím občanského průkazu (či jiného dokladu totožnosti) prezentovaného konkrétním vlastníkem na webovou kameru tak, aby byl čitelný. Pro prevenci případných sporů pak může osoba zaznamenávající průběh online zasedání pořídit kopii obrazovky u každého jednotlivého vlastníka s občanským průkazem či jiným dokladem totožnosti.⁴⁹⁸

Při konání online zasedání je třeba myslet i na skutečnost, že půjde jen velice těžko omezit počet osob, které se zasedání účastní (například kolik se nachází osob v místnostech, ze kterých se připojují jednotliví vlastníci), a tedy důvěrné či citlivé informace mohou být v případě online zasedání shromáždění ohroženy ve výrazně větším rozsahu než v případě osobní přítomnosti vlastníků v jedné místnosti. Pokud by tedy shromáždění mělo projednávat usnesení, k nimž se pojí informace z nějakého důvodu důvěrné či citlivé, je jistě vhodnější uspořádat shromáždění za osobní účasti vlastníků, a tím účast neoprávněných osob omezit.

⁴⁹⁶ Zákon č. 353/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

⁴⁹⁷ VOSTOUPAL, Jakub. *Vybrané slabiny právní úpravy elektronických forem komunikace v obchodních korporacích v kontextu kybernetické bezpečnosti*. *Obchodněprávní revue*, 2022, č. 1, s. 35-41.

⁴⁹⁸ V souladu s požadavky na pořízení a uchování této kopie vyplývajícími zejména z Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

4.2.2. Předseda a výbor společenství vlastníků

Dle OZ 2012 je statutárním orgánem společenství vlastníků výbor, neurčí-li stanovy, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků (§ 1205 OZ 2012). Statutární orgán je základním orgánem, jehož prostřednictvím právnická osoba, tedy i společenství vlastníků, činí právní jednání.⁴⁹⁹ Statutární orgán je považován za zástupce právnické osoby (§ 164 odst. 1 OZ 2012) a výboru či předsedovi společenství vlastníků náleží veškerá působnost, kterou zakladatelské právní jednání, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby (§ 163 OZ 2012).

OZ 2012 určuje statutární orgán společenství vlastníků kogentně,⁵⁰⁰ v praxi existují společenství vlastníků, která mají své statutární orgány nazvány jinak. Častým výskytem je označení funkce předsedy společenství vlastníků v obchodním rejstříku jako *pověřeného vlastníka*, tedy zůstává ponecháno označení dle předchozí úpravy zákonem o vlastnictví bytů. Tato otázka byla řešena i soudy vyšších stupňů při rozhodování o návrhu na určení opatrovníka společenství vlastníků, jehož statutárním orgánem je pověřený vlastník. Například v řízení před Městským soudem v Praze a následně Vrchním soudem v Praze žádala navrhovatelka určení společenství vlastníků opatrovníka s tím, že toto společenství nemá řádně vymezený, a tedy neexistující, statutární orgán. Soudy v tomto řízení došly k závěru, že samotné označení statutárního orgánu není pro výkon jeho funkce stěžejní.⁵⁰¹

K určení opatrovníka společenství vlastníků však dochází v praxi relativně často v případech, kdy společenství vlastníků nezajistí osoby ochotné se o tuto funkci ucházet, případně dosavadní statutární orgán odstoupí či je shromážděním odvolán a nový se nepodaří zvolit. Pro praxi složitější otázkou je však určení opatrovníka společenství vlastníků, které má statutární orgán, avšak jeho statutární orgán je ve střetu zájmů s tímto společenstvím vlastníků.

⁴⁹⁹ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. § 1205 [Orgány společenství vlastníků]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Opus cit. sub 339, s. 986.

⁵⁰⁰ S ohledem na test kogentnosti uvedený v §1 odst. 2 OZ 2012 ve spojení s § 978 OZ.

⁵⁰¹ Např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 9. 2018 sp. zn. 14 Cmo 98/2017.

Volba a odvolání členů výboru či předsedy společenství vlastníků náleží do výlučné působnosti shromáždění, stejně jako rozhodování o jejich odměně. Funkce člena statutárního orgánu vzniká okamžikem účinnosti rozhodnutí shromáždění o volbě člena statutárního orgánu, případně účinností jmenování jediným vlastníkem. Členové výboru či předseda společenství vlastníků se zapisují do rejstříku společenství vlastníků jednotek jako členové statutárního orgánu (§ 25 odst. 1 písm. g) zákona o veřejných rejstřících).⁵⁰² V praxi bývá problematická i skutečnost, že s volbou musí člen statutárního orgánu souhlasit.⁵⁰³

4.2.2.1. Povinnost k náhradě újmy statutárního orgánu⁵⁰⁴

Ve vztahu k povinnosti k náhradě újmy zasahuje do funkce statutárního orgánu společenství vlastníků zejména ustanovení § 159 OZ 2012, které stanoví, že kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pokud tak statutární orgán nepostupuje a způsobí společenství vlastníků škodu, je povinen ji nahradit. V opačném případě ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluhy v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

Na předsedu či výbor společenství vlastníků tak dopadá požadavek na péči řádného hospodáře. Statutární orgán společenství vlastníků však často nemá ani vzdálenou představu o rozsahu odpovědnosti, která se váže k jejich funkci. Člen voleného orgánu má povinnost vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou, pečlivě a s potřebnými znalostmi.⁵⁰⁵ Od předsedy společenství vlastníků tak lze objektivně požadovat, aby své funkci věnoval dostatek času, aby nejprve řádně analyzoval dokumenty, které za společenství vlastníků podepisuje, ale především, aby svým jednáním dostatečně předcházel vzniku újmy společenství vlastníků.

⁵⁰² Tamtéž.

⁵⁰³ Viz dále.

⁵⁰⁴ Obdobně o této problematice pojednává i kapitola 4.3. v rigorózní práci autorky. In: JANDEROVÁ, Kateřina. Opus cit. sub 80, s. 78.

⁵⁰⁵ LASÁK, Jan. § 159 [Požadavky na výkon funkce člena voleného orgánu právnické osoby]. In: LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 815 – 831.

Zároveň nestačí subjektivní přesvědčení statutárního orgánu, že jednal pečlivě, jelikož je dle OZ 2012 standard péče řádného hospodáře pojmán jako objektivní měřítko míry opatrnosti. Důvodová zpráva k OZ 2012 tak v návaznosti na judikaturu⁵⁰⁶ dokonce uvádí, že: „*porušením péče řádného hospodáře je mj. i situace, kdy určitá osoba přijme funkci člena orgánu nebo v ní setrvává, byť musí vědět, že na ni znalostmi nebo z jiných důvodů nestačí.*“⁵⁰⁷ Člen voleného orgánu by tak zřejmě měl mít právní, případně i ekonomické znalosti na dostatečné odborné úrovni. Za předpokladu, že těmito schopnostmi nedisponuje, je v souladu s požadavkem na výkon funkce s péčí řádného hospodáře povinen z funkce statutárního orgánu bezprostředně odstoupit, případně opatřit dostatečně způsobilé poradenství jiných subjektů, za jejichž výběr je však opět odpovědný.

Zda je požadavek § 159 OZ 2012 spravedlivý a v praxi uskutečnitelný i ve vztahu ke statutárnímu orgánu společenství vlastníků, zůstává otázkou. Spravedlivý zřejmě ano, když předseda společenství vlastníků může zadlužit společenství takovým způsobem, že ohrozí finanční situaci vlastníků bytových jednotek, popřípadě může způsobit újmu zanedbáním správy domu. Zanedbáním správy domu či zvolením špatné společnosti, uskutečňující například opravy bytového domu, může vzniknout újma nejen na majetku, ale i na zdraví, v krajním případě na životě. V těchto oblastech je jistě vhodné mít dostatečně způsobilý orgán jednající za právnickou osobu, které bude ze své funkce také v dostatečném rozsahu odpovědný. Avšak vzhledem k tomu, že společenství vlastníků fakticky dům nevlastní, ve výjimečných případech může být pouze jedním ze spoluvlastníků, je jistě složitější způsobit rozsáhlou újmu jako statutární orgán společenství vlastníků, než například jako statutární orgán bytového družstva. Zároveň je společenství vlastníků omezené svou podstatou právnické osoby zřízené za účelem zajišťování správy domu a pozemku, nemůže tedy jednat v oblastech, které se správy domu a pozemku netýkají, čímž je rovněž omezený rozsah případné potenciální škody, a tedy i povinnosti k náhradě újmy statutárním orgánem.

⁵⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 29 Cdo 2531/2008: „*V případě, že jednatel nemá potřebné odborné znalosti, má povinnost zajistit posouzení daného případu osobou, která potřebné znalosti má, přičemž součástí péče řádného hospodáře je schopnost rozpoznat, které činnosti již není schopen vykonávat či které potřebné znalosti a dovednosti nemá.*“

⁵⁰⁷ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 151 až 160.

Společenství vlastníků navíc nemají tak široký výběr ze svých možných zástupců jako obchodní korporace založené za účelem zisku. Jak vyplývá i z podstaty společenství vlastníků, odměna za členství ve statutárním orgánu je zpravidla řádově jiná, než odměna za výkon funkce jednatele obchodní korporace. Zájem o zastoupení společenství vlastníků tak bývá často nulový. Dle dřívější úpravy bylo judikováno,⁵⁰⁸ že členem statutárního orgánu společenství vlastníků musí být člen tohoto společenství. Zřejmě s ohledem na skutečnost, že do společenství vlastníků vstupují osoby, které zpravidla primárně chtějí uspokojit svou bytovou potřebu, nikoli být členem právnické osoby, natož členem jejího statutárního orgánu, současná právní úprava od této praxe upouští.

Ve vztahu k výše uvedenému tak zřejmě lze požadovat odbornost výkonu funkce členů statutárního orgánu společenství vlastníků. Autorka je však přesvědčena, že v této oblasti je právní povědomí velice malé a zřejmě by tak bylo spravedlivé, aby soud při posuzování konkrétních případů přihlížel k okolnostem a zvyklostem na danou situaci dopadajícím, dokud se právní vědomí o požadavku na náležitou odbornost výkonu této volené funkce – vykonávané často za symbolickou odměnu – nerozšíří do povědomí široké veřejnosti.

⁵⁰⁸ Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, sp. zn. 7 Cmo 67/2010.

4.2.3. Opatrovník při střetu zájmů společenství vlastníků⁵⁰⁹

OZ 2012 podrobněji nestanoví, jaký subjekt by měl společenství vlastníků zastupovat v případě, že statutární orgán neplní svou funkci řádně, čímž vzniká – nebo může potenciálně vzniknout – společenství vlastníků újma. Pro úpravu zastoupení společenství vlastníků v těchto situacích je tak třeba nahlížet do obecné úpravy zastoupení právnických osob, a to do ustanovení upravujících podmínky pro jmenování opatrovníka.

Tato podkapitola se zabývá rolí opatrovníka právnických osob v situacích, kdy dochází jednáním statutárního orgánu společenství vlastníků k ohrožení zájmů tohoto společenství, především tedy případy, ve kterých je soud povinen určit společenství vlastníků v souladu s § 165 odst. 2 OZ 2012⁵¹⁰ opatrovníka z toho důvodu, že jsou zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků.

4.2.3.1. Ohrožení zájmů společenství vlastníků jednáním statutárního orgánu

Společenství vlastníků zastupuje jeho statutární orgán, tedy výbor, případně předseda společenství vlastníků. Člen statutárního orgánu společenství vlastníků je pak jako každý člen voleného orgánu právnické osoby dle § 159 OZ 2012 povinen svou funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Na každého člena voleného orgánu právnické osoby je tak kladen požadavek na péči řádného hospodáře, pod kterým si lze – kromě povinnosti starat se o svěřený majetek právnické osoby pečlivě a zodpovědně jako o svůj vlastní – jistě představit i požadavek na schopnost rozpoznat, co je pro právnickou osobu prospěšné či co jí může škodit,⁵¹¹ tedy jednat v jejím zájmu.

V návaznosti na porušení povinnosti statutárního orgánu pečovat o majetek společenství vlastníků při jeho zastupování s péčí řádného hospodáře vznikají v praxi častá pochybení, ať již úmyslná, či nedbalostní, která vedou ke vzniku újmy společenství vlastníků. OZ

⁵⁰⁹ Části podkapitoly převzaty z příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Role opatrovníka při ochraně zájmů společenství vlastníků. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Zastoupení - Specifika a kontext*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 205-211.

⁵¹⁰ § 165 odst. 2 OZ 2012 „Soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy právnické osoby a nemá-li právnická osoba jiného člena orgánu schopného ji zastupovat.“

⁵¹¹ SVEJKOVSKÝ, Jaroslav. § 159 [Povinnosti člena voleného orgánu]. In: SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, DEVEROVÁ, Lenka. *Právnické osoby v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 94.

2012 sice takovéto situace řeší ve třetím odstavci ustanovení § 159 OZ 2012, ve kterém upravuje ručení statutárního orgánu za škodu, jíž právnické osobě při výkonu své funkce způsobil, avšak v konkrétních případech lze často narazit na situace, kdy je takováto úprava – přinejmenším ve vztahu ke společenství vlastníků – nedostatečná.

Může nastat situace, kdy statutární orgán společenství vlastníků uzavírá v zájmu svého zisku smlouvy, které jsou pro společenství vlastníků objektivně nevýhodné, škoda však ještě nevznikla, a tedy není věřitel, který by její náhradu nárokoval po společenství vlastníků podle § 159 odst. 3 OZ 2012. Setrvání členů současného statutárního orgánu ve funkci však může vést ke škodám, které mohou být v konečném důsledku pro společenství vlastníků tak rozsáhlé, že jejich případná náhrada nebude dostatečně uspokojena ani ručením jednotlivých členů statutárního orgánu.

Jako nejjednodušší řešení se nabízí statutární orgán odvolat, tedy dostatečným množstvím členů společenství vlastníků odhlasovat na shromáždění tohoto společenství odvolání stávajících členů a jmenování nového statutárního orgánu.⁵¹² Tato, zdánlivě jednoduchá cesta je však paradoxně v praxi často velice obtížná, jelikož členové společenství vlastníků málokdy jednají ve vzájemném konsenzu. Velká část členů společenství vlastníků zpravidla nejeví o činnost tohoto společenství žádný zájem, a může tak kromě problému s odvoláním stávajícího statutárního orgánu nastat i komplikovaná situace v případě jmenování orgánu nového, bude-li například stanovami určeno vyšší kvorum pro jmenování než pro odvolání členů statutárního orgánu, případně v situaci, kdy se nenajde vhodná osoba, která by byla ochotná funkci člena statutárního orgánu převzít.

Na tyto případy dopadá ustanovení § 165 OZ 2012. V prvním odstavci tohoto ustanovení upravuje OZ 2012 jmenování opatrovníka právnické osobě v případech, kdy nemá její statutární orgán dostatečný počet členů potřebných k rozhodování. Situaci, kdy se shromáždění vlastníků nepodaří statutární orgán odvolat, upravuje druhý odstavec tohoto ustanovení, který stanoví že: *„Soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy právnické osoby a nemá-li právnická osoba jiného člena orgánu schopného ji zastupovat.“*⁵¹³

⁵¹² Dle § 1208 odst. b) OZ 2012.

⁵¹³ § 165 odst. 2 OZ 2012.

4.2.3.2. Jmenování opatrovníka

Řízení o jmenování opatrovníka společenství vlastníků je řízením ve statusové věci právnické osoby podle § 85 písm. a) ZŘS. Účastníky řízení budou dle § 6 odst. 1 ZŘS navrhovatel a ten, o jehož právech a povinnostech má být v řízení jednáno, tedy osoba, která podala návrh na jmenování opatrovníka, společenství vlastníků a osoba, která má být jmenována opatrovníkem (tato osoba však až ode dne rozhodnutí soudem o jejím jmenování⁵¹⁴).

Navrhovatelem z důvodů pole § 165 odst. 1 pak může být člen společenství vlastníků,⁵¹⁵ ale i jiné osoby, které osvědčí na věci právní zájem. Vzhledem ke skutečnosti, že lze řízení o jmenování opatrovníka z důvodu § 165 odst. 2 OZ2012 zahájit i bez návrhu, neměl by mít případný nedostatečný právní zájem osoby navrhovatele zásadní dopad na zahájení řízení. Lze si tak zřejmě představit podání návrhu nájemci či konkurenty subjektů, které uzavírají se statutárním orgánem nevýhodné smlouvy, například jiné správcovské či stavební společnosti. Soud by měl návrh na jmenování opatrovníka, podaný z důvodu § 165 odst. 2 OZ 2012 osobou, jež nemá právní zájem, posoudit alespoň jako podnět, a shledá-li jej důvodným, sám řízení zahájit.

Dalším účastníkem řízení o jmenování opatrovníka z důvodu ochrany zájmů bude společenství vlastníků, které se bude zpravidla prostřednictvím svého statutárního orgánu jmenování opatrovníka bránit. Judikatura ke jmenování opatrovníka právnických osob je dosud dostupná především ve vztahu k obchodním korporacím, objevují se však již rozhodnutí obsahující stanovisko soudů, že: „*Jmenování opatrovníka dle § 165 odst. 2 o. z. představuje zásah soudu do vnitřních poměrů právnické osoby, který je krajním řešením (ultima ratio), k němuž je na místě přikročit až tehdy, není-li možné důsledky rozporu mezi zájmy člena statutárního orgánu a právnické osoby překlenout jinak.*“⁵¹⁶, které přebírají soudy i v řízeních o jmenování opatrovníka společenství vlastníků.⁵¹⁷ Bude tedy zřejmě na navrhovateli, aby předložil dostatečné důkazy, případně alespoň tvrzení

⁵¹⁴ Viz např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. 14 Cmo 257/2018.

⁵¹⁵ LASÁK, Jan. § 165 [Nedostatečný počet členů statutárního orgánu]. In: LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 848.: „*Osobou, která má právní zájem, je vždy člen právnické osoby (např. člen spolku)*“

⁵¹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 29 Cdo 4384/2015.

⁵¹⁷ Např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 14 Cmo 98/2017.

vedoucí k prokázání skutkového stavu o tom, že člen statutárního orgánu vykonává svou funkci v rozporu se zájmy společenství vlastníků, a tedy přesvědčil soud, že v daném případě není možné důsledky rozporu mezi zájmy člena statutárního orgánu a společenstvím vlastníků překonat jinak.⁵¹⁸

Posledním účastníkem řízení pak bude opatrovník, kterým může být jak osoba navržená návrhovatelem, tak osoba určená pro tyto případy ve stanovách společenství vlastníků, případně opatrovníka jmenuje soud. Návrhem účastníků při jmenování opatrovníka není soud vázán, naopak je povinen při jeho jmenování přihlídnout k okolnostem každého případu tak, aby do dané funkce zvolil vhodnou osobu.⁵¹⁹ Opatrovník musí být osobou, která splňuje podmínky stanovené pro způsobilost být členem statutárního orgánu právnické osoby.

Jmenovaný opatrovník má dle § 487 OZ 2012 obdobná práva jako člen statutárního orgánu, působnost jeho funkce se přiměřeně řídí ustanoveními o působnosti statutárního orgánu. Soud může působnost opatrovníka případně vymezit v jiném rozsahu s přihlídnutím k působnosti dalších orgánů právnické osoby, popřípadě i k právům společníků. Jeho úkolem při ustanovení z důvodu střetu zájmů je však „*zastupovat právnickou osobu pouze v rozsahu, v němž tak nemohou činit – pro rozpor v zájmech – členové jejího statutárního orgánu.*“⁵²⁰ Funkce opatrovníka zaniká ex lege ve chvíli, kdy dojde ke jmenování či zvolení nového člena statutárního orgánu, který není ve střetu zájmů a může společenství vlastníků zastupovat bez omezení, popř. střet zájmů odpadne z jiného důvodu.⁵²¹

Opatrovník je tedy po svém jmenování do funkce povinen hájit zájmy společenství vlastníků, jemuž byl jmenován, prověřit činnost statutárního orgánu a případně zasahovat do jeho jednání, porušuje-li zájmy této právnické osoby. Při jmenování do funkce z důvodu střetu zájmů člena statutárního orgánu se zájmy společenství vlastníků však bude zastoupení opatrovníkem omezeno pouze na ochranu soudem vymezených zájmů společenství vlastníků.⁵²² Soud je povinen rozsah pravomocí opatrovníka vymezit

⁵¹⁸ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 29 Cdo 4384/2015.

⁵¹⁹ Srov. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. 14 Cmo 257/2018.

⁵²⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1382/2019.

⁵²¹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1382/2019.

⁵²² Tamtéž.

ve výroku svého usnesení, přičemž při určení rozsahu zastoupení není vázán návrhy účastníků.

Navrhovatel by však dle názoru autorky tohoto textu měl mít na paměti, že je třeba konkrétně určit situace, ve kterých statutární orgán společnosti vlastníků ohrožuje svým jednáním jeho zájem a ve kterých je třeba společnosti vlastníků zastoupit opatrovníkem, jelikož soud zpravidla nebude prověřovat činnost statutárního orgánu nad rámec podaného návrhu, shledá-li jej nedůvodným. Na druhou stranu je v praxi jistě často obtížné přesně určit situace, ve kterých k ohrožení zájmů společnosti vlastníků dochází. Nebude-li se například jednat o konkrétní smlouvu, ale o dlouhodobější soustavné porušování, které se projevuje ve více rovinách, bude pro navrhovatele jistě obtížné definovat navrhovaný rozsah zastoupení společnosti vlastníků opatrovníkem při ochraně zájmů tak, aby byl se svým návrhem na jeho jmenování úspěšný.

Bude-li totiž rozsah požadovaného zastoupení opatrovníkem společnosti vlastníků určen abstraktně, hrozí, že soud neshledá podání navrhovatele důvodným. Bude-li na druhou stranu návrh podán v menším rozsahu než je nezbytné, zastoupení společnosti vlastníků opatrovníkem zanikne ex lege, jakmile zanikne důvod, pro který byl ustanoven a společnost vlastníků nebude nad rámec výroku rozhodnutí soudu opatrovníkem dále chráněno.

Z pojetí institutu jmenování opatrovníka při ochraně zájmů právnické osoby jako řešení ultima ratio, k němuž soudy přistupují až ve chvíli, kdy není možné důsledky rozporu mezi zájmy člena statutárního orgánu a právnické osoby překlénout jinak, a z relativně striktních požadavků na určení rozsahu zastoupení jmenovaným opatrovníkem lze jistě dovodit záměr motivovat zúčastněné subjekty k alternativnímu řešení těchto situací.

4.2.4. Alternativní způsoby ochrany zájmů při zastupování společenství vlastníků⁵²³

Jak je uvedeno v předchozí podkapitole, samotný proces jmenování opatrovníka může být značně zdlouhavý, může jej zkomplikovat řada faktorů od výběru vhodného kandidáta na tuto pozici až po případné rozhodnutí soudu, že v daném případě není jmenování opatrovníka namístě. V této souvislosti vyvstává otázka, zda by jiný postup nevedl k ochraně zájmů společenství vlastníků při jeho zastupování kratší a efektivnější cestou.

Jednou z alternativních možností ochrany zájmů společenství vlastníků je dle OZ 2012 zřízení takového orgánu společenství vlastníků, který bude mít kontrolní funkci nad činností statutárního orgánu. Zákon nebrání přiznat tomuto orgánu pravomoci, které nejsou vymezeny statutárnímu orgánu a shromáždění společenství vlastníků, mohl by tedy jistě kontrolovat činnost statutárního orgánu při zastupování společenství vlastníků. Bylo by zřejmě možné ustanovit statutárnímu orgánu povinnost konzultovat s kontrolním orgánem případně další kroky či investice, činěné v rámci zastupování společenství vlastníků, či jejich provedení vysvětlovat. S ohledem na skutečnost, že většina společenství vlastníků však zpravidla nemá dostatečný rozpočet na zřizování dalších orgánů a často nemá ani dostatek uchazečů na obsazení statutárního orgánu, bude toto řešení zřejmě vhodné spíše pro obchodní korporace, nikoli pro společenství vlastníků.

Jako další možnost alternativní ochrany zájmů společenství vlastníků při jeho zastoupení se nabízí úprava povinností statutárního orgánu nad rámec stanovený zákonem smlouvou, a to buďto v rámci stanov,⁵²⁴ či v rámci příkazní smlouvy o výkonu funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Tato cesta může mít kromě zpřísnění povinností členů statutárního orgánu výhodu i v tom, že by z jejího případného porušení při zastupování společenství vlastníků mohla být vyvozována smluvní povinnost k náhradě újmy. Jak již bylo uvedeno v předchozích částech této kapitoly, smluvní povinnost k náhradě újmy je objektivní, a tedy oproti povinnosti k náhradě újmy vzniklé porušením zákonného ustanovení posouvá škůdce do zhoršeného postavení, jelikož se jí

⁵²³ Text této podkapitoly byl převzat z příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Role opatrovníka při ochraně zájmů společenství vlastníků. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Zastoupení - Specifika a kontext*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 205 – 211.

⁵²⁴ Budeme-li vycházet z předpokladu, že jsou stanovy smlouvou, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3465/2017.

může zprostit pouze prokáže-li, že mu v jejím splnění zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.⁵²⁵

Otázka režimu povinnosti k náhradě újmy, vyvozované ze smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánu, není dosud vyjasněna. Část odborné literatury se přiklání k názoru, že tato je dovozována ze zákona, a tedy je subjektivní, s odůvodněním, že: „*obsah požadavku péče řádného hospodáře, včetně konkretizace jeho aspektů ve formě jednotlivých konkrétních povinností při správě cizího majetku, je vymezen zákonem, měla by být kompenzační odpovědnost vždy subjektivní, a to i v případech, kdy je status správce cizího majetku založen smlouvou.*“⁵²⁶

V odborné literatuře se vyskytují i stanoviska opačná, která z porušení péče řádného hospodáře dovozují smluvní povinnost k náhradě újmy, tedy: „*že porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře ve smyslu § 159 o. z. odst. 1 je porušením smluvní povinnosti ve smyslu § 2913 o. z., a nikoliv porušením zákonné povinnosti.*“⁵²⁷ To platí ovšem za předpokladu, že je vstup do této funkce: „*zvláštním důvodem uzavření smlouvy mezi členem voleného orgánu a touto právnickou osobou.*“⁵²⁸ I z recentní judikatury vyplývá, že se doktrína zatím neshodla na tom, zda je povinnost péče řádného hospodáře povinností zákonnou či smluvní, a zda se tedy povinnost člena statutárního orgánu nahradit škodu řídí § 2910 OZ 2012 či § 2913 OZ 2012.⁵²⁹

Dle názoru autorky této práce je tak třeba rozlišovat porušení smluvních povinností a porušení povinností vyplývajících ze zákona, už jen ze samotného principu autonomie vůle jako vůdčí myšlenky OZ 2012.⁵³⁰ Především v oblasti ryze občanskoprávní, nikoli obchodněprávní, by pak mělo mít uzavření smlouvy dopad na posouzení režimu povinnosti k náhradě újmy z této smlouvy vyplývající, jelikož povinnosti založené subjektům občanského práva zákonem by měly být ze své podstaty vnímány v mírnějším

⁵²⁵ § 2913 OZ 2012.

⁵²⁶ PIHERA, Vlastimil, HAVEL, Bohumil. *Povaha funkce a odpovědnost členů orgánů obchodních společností jako východisko racionálního corporate governance*. Právní rozhledy. 2019, č. 23-24, s. 836-840.

⁵²⁷ HOUDEK, Zdeněk. *Nad charakterem porušení fiduciárních povinností člena voleného orgánu*. Časopis pro právní vědu a praxi. 2016, č. 4, s. 541-553.

⁵²⁸ Tamtéž.

⁵²⁹ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 6. 2022, sp. zn. 6 Cmo 216/2021.

⁵³⁰ DZ OZ 2012, např. I. Obecná část, 1. Vývoj soukromého práva. Zhodnocení platné právní úpravy A. Vývoj právní úpravy soukromého práva 8.

režimu, tedy jako povinnosti zákonné. Mírnější pojetí zákonných povinností pak spočívá především ve výše uvedeném subjektivním režimu, ale i v možné intervenci třetích osob, jak je uvedeno dále.

Otázka posouzení režimu povinnosti k náhradě újmy vzniklé v souvislosti s porušením smluvního závazku k ochraně zájmů právnické osoby je dosud diskutována pouze v teoretické rovině. Její vyjasnění však nebude mít vliv jen na procesní postavení škůdce, ale především na možný vstup třetích osob do řízení o náhradě újmy. Přímý vstup třetích osob je dle názoru autorky zásadní v případě ochrany zájmů společenství vlastníků a určení potřeby jmenovat tomuto společenství opatrovníka.

Za předpokladu, že by ze smlouvy o výkonu funkce, případně i ze stanov společenství vlastníků, byla vyvozována smluvní odpovědnost, mohly by se dle § 2913 OZ 2012 splnění povinností ze smlouvy domáhat i třetí osoby, jejichž zájmu má splnění povinnosti zjevně sloužit. Těmito osobami jsou bezpochyby i jednotliví členové společenství vlastníků, a pokud by mohla být v určitém kontextu při výkonu funkce statutárního orgánu společenství vlastníků dovozována smluvní povinnost k náhradě újmy, mohli by tito členové žalovat statutární orgán v případě porušení smluvního ujednání na ochranu zájmů společenství vlastníků přímo, nikoli cestou podání návrhu na jmenování opatrovníka.

4.3. Společenství vlastníků a bytová družstva

Bytová družstva nejsou předmětem bytového spoluvlastnictví ve smyslu vlastnictví jednotky, tedy bytu jako prostorově oddělené část domů a podílu na společných částech domu, avšak jsou předmětem bytového práva, neboť jejich smyslem je zejména uspokojování bytové potřeby svých členů. Z tohoto důvodu byl vývoj bytových družstev nastíněn již v rámci kapitoly věnující se historii bytového spoluvlastnictví. Významný je především rozvoj bytových družstev za socialistického Československa, který vedl k tomu, že do roku 1990 bylo v České republice 728 265 družstevních bytů.⁵³¹ Po roce 1989 bylo do právní úpravy družstev zasaženo transformačním zákonem za účelem přizpůsobení stanov družstev obchodnímu zákoníku pod sankcí likvidace družstva. Právní úprava družstev byla po roce 1989 dotčena rovněž zákonem o vlastnictví bytů, který upravoval možnost převést jednotlivé byty do vlastnictví členů družstva. Navzdory již zmiňovaným porevolučním snahám části politické reprezentace o jejich eliminaci z důvodů, že jsou socialistickým reliktem,⁵³² bytová družstva do dnešního dne existují paralelně vedle společenství vlastníků.

Řadu práv a povinností ve vztahu ke svým členům upravují společenství vlastníků a bytová družstva podobně, liší se však zásadním aspektem soukromého práva – předmětem vlastnictví. U družstevních bytů vlastní i dnes družstevník pouze podíl v bytovém družstvu, skrze který je mu družstvem byt pronajímán. Ve společenství vlastníků vlastní jednotliví členové přímo jednotky, skrze které vzniká účast ve společenství vlastníků. Pro teorii propastný rozdíl mezi společenstvím vlastníků a bytovými družstvy není v praxi převažující většinou členů těchto právnických osob vnímán.

Tato část kapitoly se tak dále věnuje porovnání vybraných problematik společenství vlastníků a bytových družstev v českém právním řádu za vymezených otázek, a to jaké jsou důsledky paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev a zda je sdružení vlastníků jednotek ve společenství vlastníků optimálním právním řešením.

⁵³¹ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Práva a povinnosti členů bytových družstev*. 2020. Disertační práce (Ph.D.). Západočeská univerzita v Plzni, Právnická fakulta, Katedra obchodního práva. Vedoucí práce DVORÁK, Tomáš, s. 14.

⁵³² DVORÁK, Tomáš. Opus cit. sub 117, s. 6.

Autorka tak činí zejména z toho důvodu, že jí do dne uzavření rukopisu této práce nebyla známa žádná odborná publikace, která by se porovnání těchto, v praxi velice často zaměňovaných institutů, věnovala.⁵³³ Bohužel s ohledem na rozsah následující podkapitoly není možné učinit natolik podrobnou analýzu, jakou by si vybrané okruhy pro zohlednění všech aspektů vyžadovaly. Takováto komparace tedy zůstává výzvou pro další bádání a dále je spíše nastíněn režim vybraných oblastí fungování společenství vlastníků a bytových družstev, v rozsahu relevantním pro hledání odpovědi na vymezené otázky. Závěr kapitoly se věnuje posouzení, zda je *de lege ferenda* vhodné, aby byli vlastníci jednotek povinně sdružováni do společenství vlastníků, či by bylo vhodnější inspirovat se ruskou právní úpravou.

⁵³³ Ač existuje řada publikací věnujících se bytovým družstvům i společenství vlastníků paralelně, např. NOVOTNÝ, Marek. HORÁK, Tomáš. HOLEJŠOVSKÝ, Josef. OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016.

4.3.1. Postavení vlastníka jednotky a vlastníka podílu v bytovém družstvu

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků a člena bytového družstva lze dělit dle různých kritérií. Autorka této práce volí dělení do skupin podle společného předmětu práv a povinností. První skupinou je tak soubor práv a povinností vyplývajících z vlastnického práva – v případě člena společenství vlastníků vlastnictví jednotky, v případě členů družstva vlastnictví družstevního podílu. Další skupinu tvoří práva a povinnosti vyplývající z členství v právnické osobě – tedy společenství vlastníků či bytových družstev a poslední skupinou, které se bude tato kapitola věnovat, jsou práva a povinnosti související s uspokojováním bytové potřeby.

Mezi jednotlivé složky vlastnického práva vlastníka jednotky lze řadit právo převést vlastnické právo k jednotce (případně spoluvlastnický podíl), právo zřídit k jednotce zástavní právo, předkupní právo, služebnost či jiná oprávnění, právo jednotku pronajmout a umožnit nájemci její podnájem.⁵³⁴ Vlastník jednotky má dále právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části (§ 1175 OZ 2012).

Vlastník družstevního podílu může svůj podíl převést, zastavit či k němu zřídit jiná práva třetích osob jen v omezeném rozsahu. ZOK dále doplňuje, že převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva (§ 736 odst. 1 ZOK). Výklad tohoto ustanovení, tedy zda lze omezit převoditelnost družstevního podílu v bytovém družstvu či nikoli, není jednotný. V praxi se vyskytují častá omezení převoditelnosti družstevních podílů ve stanovách pouze na fyzické osoby či na občany České republiky. Řada autorů, např. J. Hoješovský či T. Horák však dovozují, že převoditelnost družstevního podílu omezit nelze a případná omezující ustanovení ve stanovách jsou tak neplatná.⁵³⁵ Takovýto výklad je i dle názoru autorky zejména s ohledem na ústavněprávní rovinu ochrany vlastnického práva, promítající se i do práva soukromého, jistě namístě. Možnost omezit převod družstevního podílu na konkrétní skupinu osob či ji podmínit souhlasem orgánu družstva je třeba považovat za postup

⁵³⁴ Blíže viz FILIP, Václav. Opus cit. sub 371 s. 99-118.

⁵³⁵ HORÁK, Tomáš. OEHM, Jaroslav. § 736 [Převod družstevního podílu v bytovém družstvu]. In: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 330-333.

v rozporu se zákonem, a tedy neplatné právní jednání. J. Holejšovský v této souvislosti doplňuje, že: „Právo člena bytového družstva na neomezený a nepodmíněný převod družstevního podílu je jeho základní, nezadatelné, nezbavitelné a neomezitelné právo.“⁵³⁶

Možnost zastavit družstevní podíl pak přímo souvisí s jeho převoditelností, je-li podíl v bytovém družstvu v návaznosti na výše uvedené plně převoditelný, lze jej i zastavit. Na rozdíl od jeho převoditelnosti se však většina odborných názorů shoduje, že zastavitelnost podílu je možné omezit či zcela vyloučit stanovami.⁵³⁷ Právě omezení zástavního práva je velmi relevantní pro praxi, a to pro hypoteční banky, které v případě, že jim není družstvem umožněna zástava družstevního podílu, neposkytnou úvěr. V praxi je pak obecně známo, že na družstevní byt (formou zástavy družstevního podílu), nelze hypotéku získat. Málokteré bytové družstvo totiž dobrovolně umožní zástavu svých podílů. Z hlediska umožnění rozvoje trhu s byty a uspokojování bytové potřeby co největšího počtu obyvatel skrze vlastnické právo k bytové jednotce však tato úprava není pro právnickou osobu bytového práva optimální. Bytové družstvo tak na rozdíl od společenství vlastníků naráží na neoddělitelnost bytu (případně vymezených jednotek) a nemožnost s ním disponovat jako s předmětem zástavy. Takováto úprava by mohla být vhodná pro korporaci podnikající pronajímáním bytů, nikoli pro členy této korporace, jejichž jediným cílem je uspokojování bytové potřeby. Řada osob tak z důvodu nemožnosti družstevní byt zastavit ani nezískají finanční prostředky pro jeho nabytí.

Stejně jako zástavní právo mohou být další dispozice s družstevním podílem omezeny stanovami nebo podmíněny souhlasem orgánu družstva. Některé jsou pak omezeny povahou družstevního podílu jako nehmotné věci. Zásadním rozdílem je zejména uplatňování práv k bytu, kdy vlastník jednotky může se svým bytem neomezeně disponovat, člen družstva má byt pouze pronajatý, a tak může být i jeho další podnájem podmíněn souhlasem orgánu družstva či jiným omezením.

Pokud tedy vlastník jednotky tuto jednotku pronajímá, bude se jednat o nájem, v případě družstevníka o podnájem. Přitom je dle OZ 2012 mezi úpravou zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu a úpravou podnájmu na první pohled zásadní rozdíl zejména ve vztahu k osobě, která je v postavení nájemce. Z jazykového výkladu OZ 2012 lze

⁵³⁶ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. Opus cit. sub 115, s. 77.

⁵³⁷ Tamtéž.

dovodit, že v úpravě výše nájemného za podnájem (na rozdíl od nájmu bytu), se na první pohled jeví, že tato může být libovolně navyšována, nájemce není povinen navyšovat nájemné pouze v zákonném limitu⁵³⁸ a může do plateb souvisejících s užíváním předmětu podnájmu zahrnout vše, co uzná za vhodné.⁵³⁹

V praxi bytových družstev se však lze přiklonit k závěru, že by ani nájemci (podnájemci) pronajímající si byt od člena bytového družstva neměli být v horším postavení, než nájemci pronajímající si byt od vlastníka jednotky. Ustanovení § 2235 OZ 2012 totiž nevynechává, že by pronajímatelem nemovitosti měl být její vlastník, nýbrž pronajímatelem je dle OZ 2012 osoba, která přenechává nájemci (popřípadě i členům jeho domácnosti) k zajištění jeho bytových potřeb byt nebo dům, který je předmětem nájmu.⁵⁴⁰ Zásadní na posouzení dopadu ustanovení upravujících nájem bytu a domu na podnájem, je pak tedy dle názoru autorky především skutečnost, zda podnájemce uspokojuje podnájemem svou bytovou potřebu.⁵⁴¹

Člen společenství vlastníků a člen bytového družstva mají obdobná práva vyplývající z jejich členství v právnické osobě, a to zejména právo účasti v nejvyšším orgánu, právo v tomto orgánu hlasovat, být na něm zastoupen, vznášet návrhy a činit připomínky k projednávaným návrhům, právo žádat o svolání členské schůze či shromáždění vlastníků, právo schůzi či shromáždění svolat, právo na doplnění programu i právo na informace o jejím konání. Členové společenství vlastníků i bytových družstev se mohou rovněž obdobným způsobem domáhat u soudu, aby bylo usnesení nejvyššího orgánu prohlášeno za neplatné či nahrazeno rozhodnutím soudu.⁵⁴²

Členové těchto právnických osob mají stejné právo být voleni do jejich orgánů. Na členy volených orgánů společenství vlastníků i družstev dopadá § 155 OZ 2012, upravující odpovědnost členů volených orgánů při porušení požadavku na péči řádného hospodáře, tedy požadavek na určitou objektivní úroveň schopností při výkonu volené funkce.

⁵³⁸ Podnájem obecně není zahrnován do ustanovení týkajících se zvláštní úpravy nájmu bytu a nájmu domu a tedy neměl by na něj z jazykového výkladu OZ 2012 dopadat § 2249 OZ 2012.

⁵³⁹ Stejně tak se dle jazykového výkladu OZ 2012 neuplatní § 2247 OZ 2012.

⁵⁴⁰ § 2235 OZ 2012, blíže JANDEROVÁ, Kateřina. Opus cit. sub 80, s. 102 a násl.

⁵⁴¹ JANDEROVÁ, Kateřina. Opus cit. sub 80, s. 102 a násl.

⁵⁴² Společenství vlastníků § 1209 OZ 2012. Bytová družstva § 663 odst. 1 ZOK, oba odvozené od § 258 OZ 2012, ač u společenství vlastníků dochází judikatura k závěru, že se § 259 OZ 2012 subsidiárně neaplikuje (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016).

Ač tato norma cílí primárně na členy statutárních orgánů obchodních společností, vztahuje se bez výjimky jak na členy výboru, případně předsedu společenství vlastníků, tak na členy představenstva či předsedu bytového družstva. U statutárního orgánu družstva je pak takto povinnost zakotvena navíc v § 51 a násl. ZOK.⁵⁴³

K rozsahu újmy, které se může statutární orgán dopustit, je třeba uvést, že statutární orgán družstva má zpravidla větší možnosti družstvo zavazovat a zejména jedná za družstvo, které přímo vlastní bytový dům. Představenstvo či předseda družstva tak může družstvo svým jednáním připravit o bytový dům a jednotlivé členy družstva o střechu nad hlavou. Statutární orgán společenství vlastníků nemůže přímo svým jednáním způsobit ztrátu domu, ve kterém vlastní jednotliví spoluvlastníci své jednotky, ač může způsobit rozsáhlou újmu jednotlivým vlastníkům z důvodu jejich zákonného ručení za dluhy společenství vlastníků. Tento rozsah možné újmy způsobené statutárním orgánem je dle názoru autorky zásadní pro ochranu osob uspokojujících bytovou potřebu, tedy že v případě bytových družstev je příliš přísný a hodí se spíše k obchodním korporacím zakládaným za účelem podnikání, než pro právnické osoby bytového práva. V případě společenství vlastníků je k diskuzi i rozsah zákonného ručení jednotlivých členů společenství vlastníků, které nastává, aniž by jednotliví vlastníci projevíli přímo vůli stát se členy daného společenství, jak bylo blíže analyzováno v kapitole 4.1.

Naopak velmi obdobná a v praxi relativně osvědčená, je úprava práva na informace. Vlastník jednotky má dle OZ 2012 právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodář a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie (§ 1179 OZ 2012). Právo na informace člena bytového družstva je inkorporováno v jednotlivých institutech družstevního práva. Lze jej dělit na práva ve vztahu člena k orgánům družstva, dále ve vztahu ke stanovám družstva a k ostatním členům družstva. V užším smyslu je právo na informace právo člena družstva nahlížet do písemností družstva, a to do seznamu členů, do stanov, do účetní závěrky a dalších účetních dokladů, do rozhodnutí orgánů družstva jakož i právo na další informace o družstvu.⁵⁴⁴ Obdobná je ve svém důsledku i problematika žalob, kterými se členové společenství vlastníků či bytových družstev domáhají u soudu zrušení usnesení

⁵⁴³ Především v § 51 odst. 1 ZOK.

⁵⁴⁴ Blíže např. HOLEJŠOVSKÝ, Josef. Opus cit. sub 115, s. 169 a násl.

nejvyššího orgánu. Je tedy jistě zajímavým podnětem pro další bádání, avšak není natolik relevantní pro dovozování odpovědí na předestřené otázky a z toho důvodu se jí tato práce dále nezabývá.

Členové společenství vlastníků i družstva mají jako členové korporace zákonem zakotvené právo na rovné zacházení. Korporace nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy (§ 212 odst. 1 OZ 2012). Dále však mají členové družstva práva ústící z účasti v bytovém družstvu jako obchodní korporaci, tedy právo družstevníka na podíl na zisku, právo na podíl na likvidačním zůstatku a právo na vypořádací podíl.

Samostatnou kapitolou jsou práva a povinnosti související s uspokojováním bytové potřeby. Členové společenství vlastníků, tedy vlastníci jednotek, mají právo uspokojovat svou bytovou potřebu v rozsahu jejich vlastnických práv – tedy zejména tak, aby nerušili výkon práv ostatních vlastníků a nezasahovali do společných částí, jak bylo analyzováno v předchozích částech této kapitoly. Vlastník jednotky může oprávnění uspokojovat v jednotce bytovou potřebu převést na jakoukoli třetí osobu, tedy byt neomezeně pronajmout. Členové bytových družstev jsou ve vztahu k bytu, který obývají, sice pouze nájemci, avšak režim jejich nájmu je upraven tak, že se na ně nepoužijí ustanovení OZ 2012 o výpovědi nájmu a právo na nájem bytu je spojeno s vlastnictvím družstevního podílu (§ 734 OZ 2012). Člen družstva však může jako nájemce byt dále pronajmout pouze se souhlasem pronajímatele, tedy bytového družstva. Bytová družstva tak mohou klást na další pronajímání bytů výrazně vyšší omezení, než společenství vlastníků.

S uspokojováním bytové potřeby úzce souvisí i povinnost hradit náklady spojené s užíváním jednotky a společných částí, která byla rovněž okrajově analyzována ve vztahu ke společenství vlastníků výše v této kapitole. Samotná úprava požadavků na náležitosti vyúčtování je dle autorky této práce sice výrazně přísnější, než by smysl a účel zákona mohl vyžadovat, avšak je obdobná pro případy společenství vlastníků i bytových družstev, a tedy pro jejich porovnání není zásadně relevantní.

Zřejmě však z důvodu obdobného účtování služeb, úpravy fungování orgánů těchto právnických osob (zejména orgánu nejvyššího) a možnosti převádět byt vlastněný přímo jako jednotku či byt v bytovém družstvu skrze převod družstevního podílu, řada členů

bytových družstev a členů společenství vlastníků nerozlišuje, co je předmětem jejich vlastnického práva. Samostatným aspektem způsobujícím záměnu bytových družstev a společenství vlastníků je samozřejmě jejich paralelní existence v bytovém právu.

4.3.2. Důsledky paralelní existence společenství vlastníků jednotek a bytových družstev

Navzdory již zmiňovaným porevolučním snahám části politické reprezentace o eliminaci bytových družstev z důvodu, že jsou socialistickým reliktem,⁵⁴⁵ bytová družstva do dnešního dne existují paralelně vedle společenství vlastníků. Řada právně odlišných aspektů těchto dvou právnických osob se však do běžného života svých členů nepromítne ve výrazném rozsahu, a tak na základě obdobných rysů je dále v praxi podporována představa, že mezi členstvím ve společenství vlastníků a v bytovém družstvu není zásadní rozdíl.

Většina vlastníků jednotek či nájemců bytových družstev tak nemá ani vzdálenou představu o právních odlišnostech těchto dvou institutů. Jak nastínila předchozí podkapitola, zásadním rozdílem je předmět vlastnického práva a dále skutečnost, že je společenství vlastníků společenstvím a bytové družstvo obchodní korporací. Vzhledem k této skutečnosti je společenství vlastníků upraveno z hlediska koncepce, fungování a práva a povinností svých členů jakož i povinností společenství vlastníků ve vztahu ke svým členům OZ 2012. Bytová družstva jsou naopak z převážné části upraveny ZOK, a tedy právy a povinnostmi ustanovenými zákonodárcem pro právnícké osoby zřízené za účelem zisku.

Další přibližování bytových družstev obchodním korporacím je pak řadou odborných názorů kritizováno, když například Z. Čáp uvádí, že „Zavedení pojmu „družstevní podíl“ je významným posunem oproti úpravě v obchodním zákoníku a diskutabilním přiblížením právní úpravy družstva právní úpravě obchodních společností, konkrétně společnosti s ručením omezením. Touto úpravou došlo ke zdůraznění majetkové složky členství na úkor jeho složky nemajetkové, což sice do určité míry odpovídá vývoji některých oblastí v rámci družstevnictví, ale neodpovídá to zcela základnímu poslání družstev.“⁵⁴⁶

Družstva jsou tak flexibilnější při právních jednáních, jejich orgány mají více pravomocí vůči svým členům a mohou tak učinit řadu procesů rychleji a efektivněji. Na druhou stranu v bytovém družstvu není dostatečně chráněn zájem každého vlastníka na

⁵⁴⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Opus cit. sub 117, s. 6.

⁵⁴⁶ LASÁK, Jan. *Zákon o obchodních korporacích: komentář. 2. vydání.* Praha: Wolters Kluwer, 2021. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), s. 2504.

uspokojování jeho bytové potřeby, jelikož nemá ke svému bytu žádná věcněprávní oprávnění, ale pouze zákonem korigovanou nájemní smlouvu.

Úprava bytových družstev a zejména s nimi související judikatura je v řadě oblastí propracovanější a v teoretické rovině jsou bytová družstva plnohodnotným institutem. Problematiku jejich existence tvoří dvojkolejnost se společenstvím vlastníků, kdy existuje řada odlišných i společných prvků těchto dvou právnických osob. Roviny, ve kterých jsou si výrazně podobné i roviny, ve kterých se naprosto liší, což je pro běžného člověka obtížně uchopitelný koncept. Zásadním nedostatkem je však dle autorky často i samotná neznalost této dvojkolejnosti, kdy jediným obecně známým prvkem odlišujícím tyto dva instituty je skutečnost, že na družstevní byt nelze zřídit hypotéku.

Nabízí se tedy otázka, zda je třeba zachovávat dvojkolejnost existence bytových družstev a společenství vlastníků, když obě tyto právnické osoby jsou zřizovány primárně za účelem uspokojování bytové potřeby svých členů případně nájemců a podnájemců těchto členů. Autorka tohoto textu je především ze své advokátní praxe přesvědčena, že aplikace úpravy obchodních korporací na právnickou osobou, jejíž účelem je uspokojování bytové potřeby svých členů, není optimálním řešením. Zejména za situace, kdy jednotliví členové bytových družstev – a v některých případech ani jejich volené orgány – neznají rozsah svých povinností, hrozí značná újma především na majetku družstva. Stejně tak omezení vlastnického práva jednotlivých vlastníků stanovami a možnost relativně jednoduchého procesu vyloučení člena družstva z této korporace se neslučuje se základními zásadami OZ 2012, zejména autonomií vůle, a navíc omezuje i Listinou základních práv a svobod garantované vlastnické právo.

Lze sice namítat, že po novele OZ 2012 zákonem č. 163/2020 již je zjednodušen i proces vyloučení člena společenství vlastníků tím, že jeho jednotka bude nuceně prodána, pokud i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 OZ 2012), tedy není již třeba předchozího vykonatelného rozhodnutí soudu.⁵⁴⁷ Člen družstva však může být vyloučen i pokud přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách (§ 614 ZOK), navíc

⁵⁴⁷ Jak tomu bylo v původním znění OZ 2012, blíže např. DVOŘÁK, Tomáš. *Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2015, č. 8, s. 267-270.

dosud není jednoznačně vyřešena otázka výše kompenzace za hodnotu družstevního podílu.⁵⁴⁸

Dalším problémem současné dvojkolejnosti bytových družstev a společenství vlastníků je dle názoru autorky tohoto textu relativně rigidní proces možného převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví, tedy možnost přejít do společenství vlastníků za situace, kdy několika družstevníkům družstevní vlastnictví nevyhovuje. Právo na převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva zakládají dva právní důvody, a to zákon či úprava ve stanovách. Zákonný převod lze uskutečnit na základě zákona o vlastnictví bytů, jak bylo dovozeno i judikaturou: „*Právo na převod bytu či nebytového prostoru podle § 23 a 24 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je součástí členských práv a povinností (členského podílu) člena družstva.*“⁵⁴⁹ Tato smlouva však musí být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, případně musí být dohodnuto jinak. Na současné družstevníky, kteří by chtěli převést družstevní byt do osobního vlastnictví, se tak zákonná úprava často nevztahuje. Možnost upravit převod družstevních bytů ve stanovách pak znamená odhlasovat na členské schůzi změnu stanov, která dle zákona vyžaduje rozhodnutí členské schůze učiněné nadpoloviční většinou přítomných členů.⁵⁵⁰

Autorka se domnívá, že bytová družstva mají po více než sto letech existence v právním řádu na našem území své místo, avšak s ohledem na jejich specifický režim by bylo vhodnější omezit existenci bytových družstev na případy, kdy všichni vlastníci s členstvím v bytovém družstvu souhlasí a jsou alespoň rámcově srozuměni s právní úpravou, která na ně z tohoto důvodu dopadá. Takového stavu by zřejmě bylo možné alespoň částečně dosáhnout zjednodušením převodu družstevních podílů do osobního vlastnictví například tak, jak bylo učiněno zákonem o vlastnictví bytů.

Navazující otázkou na úpravu právních poměrů osob nabývajících nemovitost za účelem uspokojování své bytové potřeby je posouzení, zda je *de lege ferenda* vhodné, aby byli

⁵⁴⁸ Ze zákona vyplývá pouze povinnost vyplatit vyloučenému členovi vypořádací podíl (§ 623 ZOK), Nejvyšší soud však v rozsudku ze dne 29. 3. 2018, sp. zn. 27 Cdo 5168/2017 vyslovil, že „Při určení výše vypořádacího podílu bytové družstvo zásadně musí přihlídnout k obvyklé (tržní) hodnotě členského podílu bývalého člena družstva tak, aby mezi touto hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly.“

⁵⁴⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 2014, sp. zn. 29 Cdo 3034/2012.

⁵⁵⁰ Za předpokladu, že je přítomna nadpoloviční většina všech členů a není-li ve stanovách ujednáno jinak (§ 645 ZOK).

vlastníci jednotek povinně sdružování do společenství vlastníků. I za předpokladu, že se členům družstva podaří prosadit převod družstevních bytů do osobního vlastnictví, jsou ve chvíli, kdy se vyčlenilo z družstevního vlastnictví alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři by byly ve vlastnictví čtyř různých vlastníků, povinni založit společenství vlastníků. V této situaci pak může paralelně koexistovat bytové družstvo a společenství vlastníků v jednom domě, kdy bytové družstvo je jako vlastník jednotek členem společenství vlastníků, což je situace pro členy daného domu jistě málo přehledná a z hlediska orientace v jejich právech a povinnostech značně matoucí.

OZ 2012 zavádí povinný vznik společenství vlastníků, a pokud není tomuto zákonnému příkazu vyhověno, jsou vlastníci jednotek donuceni k založení společenství vlastníků tím, že dojde k blokaci převodů vlastnického práva k jednotkám, a dále i tím, že se na právní poměry spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek uplatní obecná ustanovení OZ 2012 o spoluvlastnictví, která jsou pro vlastníky jednotek méně výhodná, než je správa domu a pozemku společenstvím vlastníků.⁵⁵¹

Naopak v ruské právní úpravě bytového spoluvlastnictví si spoluvlastníci mohou vybrat ze tří variant správy domu. Buďto společenství vlastníků nezaloží a dům spravují jako společnou věc, dále variantu, kdy založí společenství vlastníků a v poslední řadě variantu, kdy správou domu a pozemku pověří profesionální subjekt.⁵⁵² Členství ve společenství vlastníků tak není v Rusku, na rozdíl od České republiky a řady jiných evropských států, povinné ani v případě většího počtu vlastníků jednotek v domě.

Z teoretického hlediska se v ruském OZ jedná jistě o moderní úpravu, která reflektuje zejména autonomii vůle jednotlivých vlastníků a byla by odpovědí na řadu otázek předestřených touto kapitolou týkajících se problematiky zákonné a smluvní povinnosti k náhradě újmy. Například by dodala váhu smluvní povaze stanov, když by jejich ujednání nebylo ve všech případech povinné. Spoluvlastníci by měli autonomii vstoupit do společenství vlastníků či společenství vlastníků pro daný dům nezřizovat a tedy stanovy společenství vlastníků na předmětné vztahy nepoužít. Zmenšilo by se i množství bytových domů řešících problém nedostatku uchazečů o funkce v jejich volených

⁵⁵¹ DZ OZ 2012, II. Zvláštní část, K § 1198 a 1199.

⁵⁵² Dobrovolnost sdružení ve společenství vlastníků vyplývá zejména z článku 291 ruského OZ.

orgánech i problematika jmenování opatrovníka společenství vlastníků, když by bylo možné upravovat právní poměry v bytovém domě bez existence společenství vlastníků.

Na druhou stranu praxe správy domu a pozemku v Rusku napovídá, že pokud nejsou spoluvlastníci zákonem nuceni ke vzniku právnické osoby, která pečuje o společné části domu, řada nemovitostí chátrá a konsenzus spoluvlastníků ohledně údržby společných částí je bez vzniku společenství vlastníků v podstatě nedosažitelný. Autorka se z vlastní zkušenosti setkala v Rusku s velmi častými případy moderně a nákladně zrekonstruovaných bytů uvnitř vybydlených budov. Povinnost zřízení osoby odpovědné za správu domu a pozemku se tak dle názoru autorky jeví pro praxi jako nevyhnutelná, ač právě tato zákonná povinnost vnáší řadu teoretických otázek do právních poměrů existujících v rámci společenství vlastníků na (částečné) smluví bázi.

4.4. Shrnutí

Kapitola věnující se společenství vlastníků obsahuje stěžejní analýzu problematiky pro hledání odpovědi na rámcové otázky vymezené touto prací, tedy jak pojmout úpravu bytového spoluvlastnictví, aby splnila kritéria na ni v současných podmínkách kladená, včetně schopnosti se vymezit ve vztahu k ostatním formám spoluvlastnictví a na otázku, jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku, a to za pomoci dílčích otázek rozdělených do jednotlivých podkapitol.

První část kapitoly se zaměřila na práva a povinnosti členů společenství vlastníků. Nejprve byla posuzována povaha stanov pro hledání odpovědi na otázku, zda lze ze stanov společenství vlastníků dovozovat objektivní smluvní odpovědnost. Slovním výkladem OZ 2012 lze dovodit, že stanovy společenství vlastníků jsou smlouvou, avšak při bližším zkoumání jejich vzniku, změn a autonomie vůle při těchto jednáních lze o čisté 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 OZ 2012 nechává posouzení povahy stanov společenství vlastníků prostor a ani v blízké budoucnosti zřejmě nelze očekávat vyjasnění ze strany zákonodárné moci,⁵⁵³ bude na soudech, aby v konkrétních případech s přihlédnutím k místním zvyklostem a okolnostem případu vnašely světlo do dalšího výkladu posouzení stanov společenství vlastníků jako smlouvy *sui generis*.⁵⁵⁴

Dále se první část kapitoly zabývala hledáním odpovědi na otázky, jaká je hranice mezi výkonem práv vlastníka jednotky a šikanózním jednáním, a zda lze určit meze povinnosti vlastníka jednotky k náhradě újmy. Vlastník jednotky totiž bude v řadě případů povinen k náhradě újmy způsobené na společných částech domu a pozemku, k náhradě újmy

⁵⁵³ C. H. BECK. *Problémy bytového spoluvlastnictví*. Právní zpravodaj. PZ 50/2019.

⁵⁵⁴ Závěr publikovaný autorkou v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Stanovy společenství vlastníků jako smlouva *sui generis*. In: SEDLÁČEK, Miroslav, STŘELEČEK, Tomáš. *Právní jednání a procesní úkony. Vzájemné vztahy a nové aspekty*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 10.

způsobené na majetku i újmy na zdraví. V některých případech bude vlastník jednotky povinen i k náhradě újmy, kterou způsobila třetí osoba. Povinnost k náhradě újmy vlastníka jednotky a její meze zakotvují jak obecná ustanovení občanského práva, tak speciální ustanovení OZ 2012 o bytovém spoluvlastnictví. Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky lze do značné míry modifikovat smluvně v rámci nájemní smlouvy, stanov či jiných předpisů společenství vlastníků, zároveň ji korigují právní předpisy a principy.⁵⁵⁵ Jelikož tedy není hranice povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky přesně určená, bude soud zřejmě v každém konkrétním případě přihlížet k relevantním zákonným ustanovením, vnitřním předpisům společenství vlastníků, ale i místním poměrům či stavebně technickému stavu domu. Nejasná hranice pak na první pohled uvolňuje prostor pro šikanózní jednání, dle autorky tohoto textu je však s ohledem na komplexnost norem postihujících povinnosti vlastníků vytvořen prostor spíše pro jejich extenzivní výklad. Proti šikanóznímu jednání v rámci společenství vlastníků navíc obsahuje OZ 2012 řadu ochranných procesů, přičemž za nejvýznamnější lze jistě považovat nařízený prodej jednotky. Šikanózní jednání se však v praxi vyskytuje při uplatňování pokuty za ryze formální nedostatky vyúčtování příspěvků a plateb za služby spojené s užíváním jednotky, na které může navazovat povinnost k náhradě újmy člena statutárního orgánu rovněž dále analyzovaná touto kapitolou.

Další část kapitoly se věnovala orgánům společenství vlastníků, a to nejprve shromáždění vlastníků ve světle dopadu pandemických opatření na jeho zasedání pro hledání odpovědi na otázku, v jakých případech je vhodné nahradit zasedání shromáždění vlastníků za fyzické účasti online videokonferencí. Přínos osobního setkání při zasedání shromáždění vlastníků je v některých případech nesrovnatelný s videokonferencí, a to zejména ve vztahu k bezprostřední diskuzi jednotlivých vlastníků, ochraně citlivých a důvěrných informací či jednoznačnému posouzení přítomnosti konkrétních osob. Videokonference na druhou stranu umožňuje jednodušší a rychlejší spojení všech vlastníků, čímž je jistě ekonomičtější. Dokonce i diskuze prostřednictvím videokonference může být v případě některých společenství vlastníků vhodnější zejména pro možnost regulace vypjatých polemik. Videokonference pak bude mít nenahraditelný přínos za situace, kdy není

⁵⁵⁵ Závěr publikovaný v rámci příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky. In: SEDLÁČEK, Miroslav, STŘELEČEK, Tomáš. *Povinnost a odpovědnost v civilním právu hmotném a procesním. Speciální problémy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 43.

možné uskutečnit shromáždění vlastníků za osobní přítomnosti jednotlivých vlastníků či za situace, kdy by osobní setkání vytvářelo neúměrnou zátěž – například pro vlastníky pobývající v zahraničí. Při konání zasedání shromáždění vlastníků formou videokonference je však zejména třeba dbát řádné identifikace vlastníka za účelem posouzení jeho přítomnosti na zasedání shromáždění pro účely posouzení usnášeníschopnosti, dosažení potřebných kvór pro přijetí rozhodnutí či pro splnění podmínek pro případnou žalobu vlastníka proti usnesení shromáždění. S ohledem na skutečnost, že se nové technologie neustále vyvíjí, nabízí se do budoucna jako nejjednodušší řešení posouzení přítomnosti a identifikace jednotlivých vlastníků při online zasedání shromáždění elektronická identita, která jistě brzy zasáhne i do soukromoprávních vztahů. V tuto chvíli se však jeví jako nejvhodnější řešení zakotvení podmínek konání videokonference ve stanovách společenství vlastníků. Konání videokonference je pak třeba zvážit v konkrétních případech s ohledem na obsah projednávaných usnesení, poměry jednotlivých vlastníků a okolnosti daného případu tak, aby přínos videokonference převážil nad možnými riziky. V souvislosti se zakotvením videokonference ve stanovách autorka navrhuje v případě zásadních usnesení doplnit online zasedání kombinací s hlasováním per rollam. Zároveň je však jistě vhodné ponechat i možnost osobního setkání vlastníků na shromáždění, která bude v řadě případů nenahraditelná.⁵⁵⁶

Pro otázku, jaký je rozsah a podmínky vzniku povinnosti k náhradě újmy způsobené společenství vlastníků statutárním orgánem, je relevantní i předchozí analýza povinnosti k náhradě újmy a posouzení smluvní povahy stanov a ostatních dokumentů upravujících právní poměry v rámci společenství vlastníků. Na členy statutárního orgánu společenství vlastníků dopadá požadavek na péči řádného hospodáře. Člen voleného orgánu tak má povinnost vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou, pečlivě a s potřebnými znalostmi. Úpravu povinností statutárního orgánu nad rámec stanovený zákonem lze zřídit v rámci stanov společenství vlastníků, či v rámci příkazní smlouvy o výkonu funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Z porušení smlouvy při zastupování společenství vlastníků by mohla být vyvozována smluvní povinnost k náhradě újmy. Smluvní povinnost k náhradě újmy je objektivní, a tedy oproti povinnosti k náhradě újmy

⁵⁵⁶ Závěr publikovaný v rámci příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Online zasedání shromáždění společenství vlastníků. SEDLÁČEK, Miroslav a Tomáš STŘELEČEK. *Civilní právo a nové technologie*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR), s. 71.

vzniklé porušením zákonného ustanovení posouvá škůdce do zhoršeného postavení, jelikož se jí může zprostit pouze prokáže-li, že mu v jejím splnění zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.

OZ 2012 rámcově vymezuje situace, ve kterých lze právnické osobě jmenovat opatrovníka. Ve spojení s relevantní judikaturou lze dovodit, že při ochraně zájmů společenství vlastníků může návrh na jeho jmenování podat soudu podle § 165 odst. 2 OZ 2012 kdokoliv. Při jmenování opatrovníka do funkce z důvodu střetu zájmů statutárního orgánu společenství vlastníků bude navíc zastoupení opatrovníkem omezeno pouze na ochranu soudem vymezených zájmů společenství vlastníků, a to pouze po dobu trvání důvodu, pro který byl kolizní opatrovník společenství vlastníků jmenován. V praxi ovšem soudy jen málokdy docházejí k závěru, že je jmenování opatrovníka pro daný případ nezbytné, a tedy je střet zájmů statutárního orgánu se zájmem společenství vlastníků při jeho zastupování v takovém rozsahu, že je třeba opatrovníka jmenovat a není možné situaci řešit alternativní cestou. Je tedy vhodné mít ochranu zájmu společenství vlastníků na paměti již při jeho zakládání a zřídit kontrolní orgán, nebo upravit funkci člena statutárního orgánu smlouvou. Vzhledem k tomu, že rozpočet na financování společenství vlastníků bývá zpravidla omezený – stejně jako počet zájemců o funkce v orgánech těchto společenství – jeví se jako vhodnější způsob alternativní ochrany zájmů společenství vlastníků upravit funkci člena statutárního orgánu smlouvou než zřízení kontrolního orgánu. Další podstatnou výhodou případné smluvní úpravy funkce statutárního orgánu by mohla být smluvní povinnost k náhradě újmy dovozovaná z jejího porušení, tedy povinnost k náhradě újmy v objektivním režimu. Smluvní povinnost k náhradě újmy rovněž umožňuje přímou intervenci třetích osob, tedy možnost jednotlivých členů společenství vlastníků žalovat člena statutárního orgánu z případného porušení – byť i preventivního – smluvního ujednání na ochranu zájmů společenství vlastníků. V takovém případě by nemusela být naplněna potřeba jmenovat pro zastupování společenství vlastníků opatrovníka a zároveň by mohl být zájem tohoto společenství dostatečně chráněn.⁵⁵⁷

⁵⁵⁷ Závěr publikovaný v rámci příspěvku autorky v kolektivní monografii: JANDEROVÁ, Kateřina. Role opatrovníka při ochraně zájmů společenství vlastníků. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Zastoupení - Specifika a kontext*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 211.

Třetí část kapitoly se věnovala současné právní úpravě společenství vlastníků a bytových družstev pro hledání odpovědi na otázku jaké jsou důsledky paralelní existence společenství vlastníků jednotek a bytových družstev a zda je tato paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev optimálním řešením pro bytové právo. Závěr kapitoly se věnoval posouzení, zda je *de lege ferenda* vhodné, aby byli vlastníci jednotek povinně sdružováni do společenství vlastníků, či by bylo vhodnější inspirovat se ruskou právní úpravou.

Paralelní existence společenství vlastníků jednotek a bytových družstev způsobuje v praxi nejasnosti zejména ohledně režimu vlastnického práva členů těchto právnických osob. Členové bytových družstev málokdy ví, že jejich byt je majetkem družstva, jedinou oblastí, ve které se znalost běžných osob o jiném režimu družstevního podílu projevuje, je nemožnost zastavit družstevní byt při žádostech o poskytnutí hypotečního úvěru. Autorka se domnívá, že bytová družstva mají po více než sto let existence v právním řádu na našem území své místo, avšak s ohledem na jejich specifický režim by bylo vhodnější omezit existenci bytových družstev na případy, kdy všichni vlastníci se členstvím v bytovém družstvu souhlasí a jsou alespoň rámcově srozuměni s právní úpravou, která na ně z tohoto důvodu dopadá. V opačném případě aby bylo těmto osobám umožněno uspokojovat svou bytovou potřebu jinak, než povinným členstvím v bytovém družstvu. Takového stavu by zřejmě bylo možné alespoň částečně dosáhnout zjednodušením převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví například tak, jak bylo zakotveno v zákoně o vlastnictví bytů.

Na otázku zda je *de lege ferenda* vhodné, aby byli vlastníci jednotek povinně sdružováni do společenství vlastníků, či by bylo vhodnější inspirovat se ruskou právní úpravou, je třeba odpovědět ve dvou rovinách. První rovinou bude posouzení, zda je společenství vlastníků optimálním sdružením vlastníků jednotek v domě. Po analýze a následných syntézách předchozích otázek týkajících se problematiky společenství vlastníků je autorka přesvědčena, že společenství vlastníků je vhodným řešením úpravy sdružení vlastníků jednotek pro správu domu a pozemku. Z teoretického hlediska se v ruském OZ jedná jistě o moderní úpravu, která reflektuje zejména autonomii vůle jednotlivých vlastníků a byla by odpovědí na řadu otázek předestřených touto kapitolou týkajících se problematiky zákonné a smluvní povinností k náhradě újmy. Na druhou stranu praxe správy domu a pozemku v Rusku, kde společenství vlastníků povinně nevzniká, je u řady

bytových domů taková, že je jejich správa výrazně zanedbávána. Povinnost zřízení osoby odpovědné za správu domu a pozemku se tak dle názoru autorky této práce jeví pro praxi jako nevyhnutelná, ač právě tato zákonná povinnost vnáší řadu teoretických otázek do právních poměrů existujících v rámci společenství vlastníků na (částečné) smluví bázi.

5. Závěr

Záměrem této práce bylo zmapovat pojetí současné právní úpravy bytového spoluvlastnictví v České republice a odpovědět na vymezené otázky, nejprve nastíněním historického vývoje jednotlivých problematik v kontextu kontinentálního práva a jejich proměny v právních řádech na území České republiky včetně zohlednění vlivu zahraničních úprav. Hlavním cílem této práce pak byla aplikace vymezených otázek na současný stav úpravy bytového spoluvlastnictví OZ 2012 po novelách a následná detekce případných legislativních nedostatků odrážející se v konkrétních situacích, jejich detailní rozbor, analýza a syntéza následovaná úvahami *de lege ferenda*.

Za zásadní problematiku, a tedy rámcové otázky této práce, bylo autorkou zvoleno posouzení, zda je vůbec vhodné vytvářet pro bytové spoluvlastnictví speciální úpravu a pokud ano, jak ji pojmout, aby splnila kritéria na ni v současných podmínkách kladená, včetně schopnosti se vymezit ve vztahu k ostatním formám spoluvlastnictví. Stěžejní je v této souvislosti otázka, jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou, jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku. Práce se rovněž zabývá otázkami možného budoucího vývoje bytového spoluvlastnictví v rámci občanského, resp. soukromého práva.

Motto první kapitoly *comunio mater rixarum* navozuje první rámcovou otázku a další problematiku této práce, tedy, pokud je (bytové) spoluvlastnictví *matkou sporů*, zda je vhodné vytvářet pro bytové spoluvlastnictví speciální úpravu a jak ji případně dále pojmout. Nejprve tak bylo třeba ze zkušenosti historického vývoje zhodnotit, zda se lze bez úpravy bytového spoluvlastnictví obejít. Dílčí oblasti zkoumání vymezené první kapitolou rozebírají případy rozdílného pojetí či úplné absence bytového spoluvlastnictví v různých časových obdobích na území České republiky a ve vybraných státech, Francii a Rusku. Francie je zvolena na několika místech této práce zejména z důvodu, že je považována za kolébku bytového spoluvlastnictví a francouzská úprava občanského práva byla v řadě oblastí inspirací pro českého zákonodárce při tvorbě OZ 2012. Rusko je zvoleno naopak z toho důvodu, že úpravu bytového spoluvlastnictví zavádí jako jeden z posledních států na území Evropy a zároveň z toho důvodu, že právní úprava tehdejšího

SSSR výrazně ovlivnila právní vývoj na území Československa. Dílčí otázky této kapitoly nejsou analyzovány a dále studovány s cílem poskytnout podrobné zmapování historie bytového spoluvlastnictví a jeho úpravy ve Francii a Rusku, ale s cílem zhodnotit historické etapy, včetně jejich společenskopolitického kontextu, ve kterých bytové spoluvlastnictví jako právní institut neexistuje, případně je pojmáno odlišně. Následná syntéza poznatků z vývoje bytového spoluvlastnictví je dle autorky nezbytná i pro kontext dalších otázek předestřených touto prací, když značné množství současných, ale i budoucích problémů bytového spoluvlastnictví má kořeny v minulosti. Poslední dílčí otázka této kapitoly, zabývající se úpravou bytového spoluvlastnictví *de lege ferenda* na základě zahraniční inspirace, se dále přelévá do navazujících kapitol v částech věnujících se vybraným institutům a je shrnuta na závěr této kapitoly.

Autorka je přesvědčena, že potřeba speciální úpravy bytového spoluvlastnictví je z posuzovaných oblastí zřejmá. Nezbytnost soužití více osob pod jedním přístřeším je nevyhnutelným jevem, který provází již od jeho počátků jakékoliv sdružování více osob do jedné oblasti. Vztah těchto osob k domu (přístřeší), které obývají, lze po vzoru římského práva upravit pouze formou nájmu a vlastnictví k domu nedělit. Římské právo však bytové spoluvlastnictví nepřipouštělo zřejmě z pragmatických důvodů tehdejší doby. *Insulae*, jež by mohly být předmětem bytového spoluvlastnictví v Římě, nedosahovaly vysokých stavebních kvalit, často podléhaly požárům a jejich obyvatelé by zřejmě ani neměli dostatek prostředků pro nabytí vlastnického práva. Další období, ve kterých bylo bytové spoluvlastnictví potlačováno, pak zpravidla sledovala římský vzor, avšak pochopitelně v jiném společenském kontextu, což již vedlo k nedostatkům takovýchto právních úprav. Samostatnou oblastí jsou totalitní režimy potlačující vlastnické právo jednotlivce, které ze své podstaty prosazují nájemní bydlení (jako slabšího práva k obydlí) na úkor vlastnického práva. V první kapitole byla v této souvislosti uváděna úprava československých zákoníků, které sice pojem bytového spoluvlastnictví do českého právního řádu zavádí, avšak v podstatě pouze formálně. Potřeba existence bytového spoluvlastnictví je tak v řadě případů zřejmá i v historii vývoje tohoto institutu. Zda je toto soužití na území České republiky upraveno vhodným způsobem, je otázka, kterou se dále zabývala zejména čtvrtá kapitola této práce.

V historickém vývoji se vedle uváděných překážek existence bytového spoluvlastnictví objevuje významný právní konkurent tohoto institutu, a to superficiální zásada. Zatímco

v historii zpravidla bytové spoluvlastnictví existovalo tam, kde absentovala superficiální zásada, v OZ 2012 se tyto dva instituty potkávají.

Na otázku, jak řešit střet bytového spoluvlastnictví se superficiální zásadou, se tak zaměřila druhá kapitola této práce za pomoci dílčích otázek podrobněji řešených ve shrnutí kapitoly. První část druhé kapitoly nastiňuje vývoj superficiální zásady pro doplnění poznatků získaných první kapitolou o střetu bytového spoluvlastnictví a superficiální zásady v historii a dále se zabývá důvody zvedení tohoto institutu do OZ 2012. Další část kapitoly je věnována právu stavby, včetně nastínění jeho pojetí ve Francii a v Rusku, pro možné inspirační zdroje a zhodnocení, zda je právo stavby vhodným řešením střetu superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví. Třetí část kapitoly se zabývala problematikou střetu superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví ve vybraných situacích z praxe bytového spoluvlastnictví.

OZ 2012 umožňuje existenci samostatných staveb postavených před jeho účinností v případě odlišného vlastníka pozemku, dále však zavádí vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby a vznik stavby jako samostatné nemovité věci v případě bytového domu po své účinnosti nepřipouští. Jedinou vhodnou výjimkou ze superficiální zásady pro existenci bytového spoluvlastnictví v budově postavené po účinnosti OZ 2012 na cizím pozemku se jeví právo stavby. Právo stavby však nelze zejména s ohledem na jeho časovou limitaci považovat za nejvhodnější institut pro existenci bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku. Právo stavby ani ve své historii nesloužilo k výstavbě bytových domů a i ve zkoumaných zahraničních úpravách k bytovému spoluvlastnictví neslouží. Ve Francii není právo stavby jedinou výjimkou ze superficiální zásady relevantní pro bytové spoluvlastnictví. Francouzská úprava navíc zakotvuje superficiální zásadu pouze jako domněnku, a tak tato zásada bytovému spoluvlastnictví nekonkuruje v takové míře, jako superficiální zásada zakotvená OZ 2012. Užití práva stavby pro bytovou výstavbu na cizím pozemku tak není ve Francii nezbytné, ani v zásadní míře používané. Rusko je zemí, která do dnešního dne aplikuje superficiální zásadu pouze okrajově a pojímá stavbu jako samostatnou věc. Právní úprava práva stavby je v Rusku nyní spíše předmětem návrhů a odborných diskuzí, které jsou dosud v natolik rané fázi, že v nich zřejmě nelze hledat inspiraci *de lege ferenda*. Autorka je přesvědčena, že současný střet superficiální zásady a právních poměrů dle OZ 1964 je v OZ 2012 řešen velmi důsledně a v řadě oblastí precizně. Ve vztahu k bytovému

spoluvlastnictví však detekuje uváděné problémy pramenící z prosazování superficiální zásady na úkor bytového spoluvlastnictví. Přiklání se k závěru, že by bytové spoluvlastnictví mohlo být proti účinkům superficiální zásady chráněno důsledněji, například jako samostatná výjimka z její aplikace.

Třetí kapitola se věnovala koncepci, vzniku a zrušení bytového spoluvlastnictví, a to pro doplnění problematiky týkající se vymezených rámcových otázek, která nebyla pokryta předchozími kapitolami, tedy zejména jakým způsobem pojmout úpravu bytového spoluvlastnictví a jak řešit střet superficiální zásady a bytového spoluvlastnictví.

V teorii bytového spoluvlastnictví jsou vymezeny základní koncepce, které mají společné znaky, a to mnohost předmětů patřících jednomu subjektu, které nevyhnutně a nezrušitelně souvisejí s předměty patřícími subjektům jiným. Ve vztahu k problematice zkoumané předchozí kapitolou pak koncepce bytového spoluvlastnictví potvrzují teorii, že superficiální zásada bytové spoluvlastnictví při své absolutní aplikaci popírá. Dualisticko-monistická koncepce, ze které dle většiny odborných názorů vychází OZ 2012, považuje byt i dům (jeho společné části) za dva samostatné, avšak neoddělitelné předměty právních poměrů. Dle některých autorů se v případě aplikace superficiální zásady v daném právním řádu hovoří spíše o monistické koncepci bytového spoluvlastnictví, která sice nyní – zejména s ohledem na odlišný režim jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů – není aplikována, avšak teoretická koncepce OZ 2012 k ní dle názoru autorky do budoucna částečně směřuje. Je však třeba uvést, že pokud bude jednotka vymezena v budově, jež je součástí pozemku a součástí této jednotky bude podíl na společných částech pozemku (jak částečně naznačuje definice jednotky OZ 2012), nebude ani důsledná aplikace superficiální zásady faktickou překážkou pro existenci bytového spoluvlastnictví v budovách, jež jsou součástí pozemku. Případné návrhy *de lege ferenda* se tak mohou týkat spíše úpravy teoretických koncepcí, než samotných ustanovení OZ 2012 upravujících pojetí bytového spoluvlastnictví.

Při nahlédnutí do francouzské a ruské koncepce bytového spoluvlastnictví lze nalézt řadu podobných prvků. Oba tyto právní řády vymezují jednotku (byt) a podíl na společných částech a dále ve stejném právním předpisu, který jednotku (byt) vymezil, demonstrativně vyjmenovávají, jaké části domu jsou ve společném užívání všech spoluvlastníků.

Vymezení společných částí v Rusku je podobné vymezení společných částí ve francouzském i českém bytovém právu tím, že stanoví výčet zahrnující stěžejní prvky domu jako střechu, nosné konstrukce či pozemek, na kterém dům stojí. Zatímco francouzský zákon o bytovém spoluvlastnictví však výslovně uvádí, že se jedná o výčet demonstrativní, české předpisy upravují části domu, které budou vždy společné, a v ostatním umožňují se spoluvlastníkům odchýlit, ruská úprava je dle názoru autorky kogentní, přičemž umožňuje, aby byly určité společné části přiděleny k užívání konkrétnímu vlastníku, nikoli, aby k nim bylo obdobou prohlášení vlastníka určeno vlastnické právo jednotlivé osoby na úkor společných částí.

Zásadní pro řadu praktických sporů současných společenství vlastníků v České republice je skutečnost, že vedle dispozitivního vymezení společných částí OZ 2012 ještě v řadě domů přetrvává kogentní vymezení společných částí podle zákona o vlastnictví bytů, které se promítá do znění prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k domu na vlastnické právo k jednotkám, učiněným před účinností OZ 2012. Toto vymezení je relevantní zejména při – v současnosti velice frekventovaných – sporech o zásahy do společných částí domu. Autorka je přesvědčena, že v případě vymezení společných částí v prohlášení vlastníka učiněném po účinnosti OZ 2012 není možné provádět zásahy do společných částí v rozporu s tímto dokumentem, aniž by se zasahující vlastník nedopustil porušení smlouvy, jejímuž dodržování náleží soudní ochrana. Vymezení hranice společných částí tak je v praxi významné nejen pro umožnění stavebních zásahů a panství nad konkrétní částí domu ve smyslu uplatňování vlastnického práva, rovněž i pro povinnost k náhradě újmy způsobené těmito částmi domu například v situaci prasklého potrubí, narušení pláště budovy či pochybení vzniklých opomenutím oprav těchto částí či naopak stavebním zásahem, jak bylo dále analyzováno ve čtvrté kapitole.

Zákonodárce se v případě zrušení bytového spoluvlastnictví do značné míry inspiroval předchozí úpravou zákona o vlastnictví bytů za současného usnadnění některých procesů se zrušením bytového spoluvlastnictví souvisejících. Naopak komplikace do vypořádání bytového spoluvlastnictví přináší znovuzavedení superficiální zásady. V případě domu existujícího jako samostatné nemovité věci dle přechodných ustanovení OZ 2012 na cizím pozemku se lze přiklonit k závěru dovozenému judikaturou, že po zrušení bytového spoluvlastnictví tento dům s pozemkem nesplyne. Stejně tomu bude zřejmě i u domu existujícího na cizím pozemku skrze právo stavby. Bytové spoluvlastnictví

nepůjde zrušit dohodou, pokud k této dohodě nedá souhlas zástavní věřitel či jiná osoba oprávněná z věcného práva k jednotce v tomto bytovém spoluvlastnictví. Lze se domnívat, že by překážkou zrušení bytového spoluvlastnictví mohla být i existence domu skrze právo stavby vzniklé na základě smlouvy, jejíž podmínky či subjekty neumožňují faktický převod tohoto práva. Problematiku zániku práva stavby, skrze které existuje bytový dům na pozemku jiného vlastníka, lze jistě řešit za existence práva stavby uplatněním předkupního práva, které však není aplikovatelné ve všech případech. Navzdory skutečnosti, že právo stavby z řady uváděných důvodů není ideálním institutem pro úpravu existence bytového spoluvlastnictví na cizím pozemku, osobám nabývajícím bytové jednotky vymezené v domě existujícím skrze právo stavby nic nebrání smluvně ujednat dostatečný rozsah ochrany jejich práv, případně ujednat výhodnější podmínky pro nabývání takto vymezených jednotek oproti nabývání jednotek v domě, který je součástí pozemku – například z hlediska ceny. Řešení zániku práva stavby, skrze které existuje bytový dům, se tak nabízí zejména ve smluvní rovině. *De lege ferenda* by v případě bytových domů mohlo být upraveno nabytí vlastnického práva k pozemku stavebníkem za současného finančního vypořádání s vlastníkem pozemku. Dalším řešením by mohlo být i na jiných místech této práce navrhované umožnění existence bytových domů postavených na cizím pozemku po účinnosti OZ 2012 jako samostatných nemovitých věcí.

Čtvrtá kapitola se zabývala zejména rámcovými otázkami, jak pojmout speciální úpravu bytového spoluvlastnictví, aby splnila kritéria na ni v současných podmínkách kladená, jak upravovat vzájemná práva spoluvlastníků, jejich práva k předmětu bytového spoluvlastnictví a sdružení za účelem správy domu a pozemku. V této souvislosti byla vymezena celá řada otázek, které se v rozdělení do třech oblastí prolínají čtvrtou kapitolou a jejichž podrobnější rozbor obsahuje shrnutí čtvrté kapitoly.

První část kapitoly se zaměřila na práva a povinnosti členů společenství vlastníků. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků vyplývají zejména ze zákona a ze stanov tohoto společenství. Slovním výkladem OZ 2012 lze dovodit, že stanovy společenství vlastníků jsou smlouvou, avšak při bližším zkoumání jejich vzniku, změn a autonomie vůle při nabytí jednotky ve vztahu ke stanovám lze o čistě smluvní povaze stanov jistě pochybovat. Povinnost k náhradě újmy vyplývající ze stanov tak 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. Jako je dosud nejasné vymezení smluvní a zákonné povinnosti k náhradě újmy v rámci společenství vlastníků, jsou nedostatečně vymezené i meze těchto povinností. Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky lze do značné míry modifikovat smluvně v rámci nájemní smlouvy, stanov či jiných předpisů společenství vlastníků, zároveň je korigují právní předpisy a principy. Vlastník jednotky bude v řadě případů povinen k náhradě újmy způsobené na společných částech domu a pozemku, k náhradě újmy způsobené na majetku i újmy na zdraví. V některých případech bude vlastník jednotky povinen i k náhradě újmy, kterou způsobila třetí osoba. Nejasná hranice pak na první pohled uvolňuje prostor pro šikanózní jednání. S ohledem na komplexnost norem postihujících povinnosti vlastníků se však lze domnívat, že je vytvořen prostor spíše pro jejich extenzivní výklad. Šikanózní jednání se v praxi vyskytuje při uplatňování pokuty za ryze formální nedostatky vyúčtování příspěvků a plateb za služby spojené s užíváním jednotky.

Další část kapitoly se věnovala orgánům společenství vlastníků, a to nejprve shromáždění vlastníků ve světle dopadu pandemických opatření na jeho zasedání. Konání zasedání formou videokonference bude mít nenahraditelný přínos za situace, kdy není možné uskutečnit zasedání shromáždění vlastníků za osobní přítomnosti jednotlivých vlastníků či za situace, kdy by osobní setkání vytvářelo neúměrnou zátěž – například pro vlastníky pobývající v zahraničí. Při konání zasedání shromáždění vlastníků formou videokonference je však zejména třeba dbát řádné identifikace vlastníka za účelem posouzení jeho přítomnosti na zasedání shromáždění pro účely posouzení usnášeníschopnosti, dosažení potřebných kvór pro přijetí rozhodnutí či pro splnění podmínek pro případnou žalobu vlastníka proti usnesení shromáždění.

Pro otázku, jaký je rozsah a podmínky vzniku povinnosti k náhradě újmy způsobené společenství vlastníků statutárním orgánem, byla relevantní i předchozí analýza povinnosti k náhradě újmy a posouzení smluvní povahy stanov a ostatních dokumentů upravujících právní poměry v rámci společenství vlastníků. Úpravu povinností statutárního orgánu nad rámec stanovený zákonem lze zřídit v rámci stanov společenství vlastníků, či v rámci příkazní smlouvy o výkonu funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků. Pokud člen statutárního orgánu ve společenství vlastníků z nějakého důvodu nevykonává svojí funkci či pokud je ve střetu zájmů, zasahuje navíc

do činnosti společenství vlastníků soud jmenováním opatrovníka. Při jmenování opatrovníka do funkce z důvodu střetu zájmů člena statutárního orgánu společenství vlastníků bude zastoupení opatrovníkem omezeno pouze na ochranu soudem vymezených zájmů společenství vlastníků, a to pouze po dobu trvání důvodu, pro který byl kolizní opatrovník společenství vlastníků jmenován. V praxi navíc soudy jen málokdy dochází k závěru, že je jmenování opatrovníka pro daný případ nezbytné. Je tedy vhodné mít ochranu zájmu společenství vlastníků na paměti již při jeho zakládání a zřídit kontrolní orgán, nebo upravit funkci člena statutárního orgánu smlouvou. Vzhledem k tomu, že rozpočet na financování společenství vlastníků bývá zpravidla omezený – stejně jako počet zájemců o funkce v orgánech těchto společenství – jeví se jako vhodnější způsob alternativní ochrany zájmů společenství vlastníků úprava funkce člena statutárního orgánu smlouvou než zřízení kontrolního orgánu. Další podstatnou výhodou případné smluvní úpravy funkce statutárního orgánu by mohla být smluvní povinnost k náhradě újmy dovozovaná z jejího porušení, tedy povinnost k náhradě újmy v objektivním režimu. Smluvní povinnost k náhradě újmy rovněž umožňuje přímou intervenci třetích osob, tedy možnost jednotlivých členů společenství vlastníků žalovat člena statutárního orgánu z případného porušení – byť i preventivního – smluvního ujednání na ochranu zájmů společenství vlastníků.

Třetí část kapitoly se věnovala paralelní existenci společenství vlastníků a bytových družstev pro posouzení důsledků úpravy těchto dvou právnických osob v praxi a pro zhodnocení, zda je vhodné vlastníky jednotek za účelem správy domu a pozemku povinně sdružovat. Paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev způsobuje v praxi nejasnosti zejména ohledně režimu vlastnického práva členů těchto právnických osob. Členové bytových družstev málokdy ví, že jejich byt (jednotka) je ve vlastnictví družstva. Jedinou oblastí, ve které se znalost běžných osob o jiném režimu družstevního podílu projevuje, je nemožnost zastavit družstevní byt při žádostech o poskytnutí hypotečního úvěru. Autorka se domnívá, že bytová družstva mají po více než sto letech existence v právním řádu na našem území své místo, avšak s ohledem na jejich specifický režim by bylo vhodnější omezit existenci bytových družstev na případy, kdy všichni vlastníci se členstvím v bytovém družstvu souhlasí a jsou alespoň rámcově srozuměni s právní úpravou, která na ně z tohoto důvodu dopadá. V opačném případě aby bylo těmto osobám umožněno uspokojovat svou bytovou potřebu jinak než povinným členstvím v bytovém družstvu. Takového stavu by zřejmě bylo možné alespoň částečně dosáhnout

zjednodušením převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví například tak, jak bylo zakotveno v zákoně o vlastnictví bytů. V otázce povinného vzniku společenství vlastníků lze dojít k závěru, že i tento má své opodstatnění. V Rusku, kde společenství vlastníků povinně nevzniká, je u řady bytových domů jejich správa výrazně zanedbávána. Povinnost zřízení osoby odpovědné za správu domu a pozemku je zřejmě pro praxi nevyhnutelná, ač právě její povinné založení v mnoha případech komplikuje posouzení autonomie vůle a východiska z této kapitoly analyzovaných otázek.

Na otázku, zda je legitimní *de lege ferenda* hledat inspiraci v zahraničí nebo je institut bytového spoluvlastnictví natolik bytostně spjat s národními specifiky, že má vždy reflektovat striktně domácí východiska a zkušenost, lze po shrnutí poznatků z jednotlivých kapitol odpovědět vcelku jednoznačně. Bytové spoluvlastnictví v České republice sice vykazuje uváděná specifika vyplývající zřejmě i z geografické polohy naší země, a s tím souvisejících střídavě působících vlivů států západní a východní Evropy. Bytové spoluvlastnictví se však na území České republiky vyvíjelo vždy v návaznosti na právní a politický vývoj jiných států, a to buďto přímým vlivem těchto právních řádů, případně jejich inspiračním přesahem. Je tedy jisté vhodné nahlížet do zahraničních úprav pro inspirační zdroj budoucí úpravy jednotlivých institutů, avšak vždy je tak třeba činit se zohledněním historického vývoje i sociologických, politických a demografických vlivů, které jsou v případě bytového spoluvlastnictví pro každé území do určité míry unikátní.

Autorka tak pomocí vymezených metod vypracovala odpovědi na předestřené otázky za použití relevantních předpisů, judikatury, odborné literatury včetně zahraničních zdrojů a svých poznatků z advokátní praxe. Jelikož je bytové spoluvlastnictví rozsáhlou oblastí občanského práva, vznikla zkoumáním vymezených otázek řada otázek navazujících, jejichž rozbor včetně sledování dalšího vývoje touto prací zkoumané problematiky je jistě výzvou do budoucna.

Seznam zkratek

dům	Dům alespoň s dvěma byty ve smyslu § 1158 OZ 2012.
DZ OZ 2012	Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, 89/2012 Dz.
LZPS	Listina základních práv a svobod vyhlášená pod č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
OZ 2012	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
společenství vlastníků	společenství vlastníků jednotek
ZOK	Zákon č. 90/2012, o obchodních korporacích.
ZŘS	Zákon č. 292/2013 Sb. o zvláštních řízeních soudních.

Seznam použitých zdrojů

Učebnice, monografie a komentáře

- BEZOUŠKA, Petr. PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník - nejdůležitější změny*. Olomouc: Anag, 2014. ISBN 978-80-7263-819-2.
- BOHUSLAV, Josef V., HARTMANN, Antonín. *Sbírka příkladů knihovnických žádostí a usnesení s povšechnými předpisy knihovního práva o veřejných knihách a jejich vedení*. 8. doplněné vydání, Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, Praha, 1932.
- DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel et al., *200 let Všeobecného občanského zákoníku*, Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. ISBN 978-80-7357-753-7.
- DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš (eds.) *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha: ASPI, 2006.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-551-8.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. Monografie (ASPI). ISBN 978-80-7357-280-8.
- *Dějiny evropského kontinentálního práva*. Praha: Linde Praha a.s., 2004. 852 s. ISBN 80-7201-490-0.
- FALADA, David. *Recepce římského práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-603-3.
- FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. Právo a současnost. ISBN 8085964066.
- FILIP, Václav. *Společenství vlastníků jednotek. Praktická příručka*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. ISBN 978-80-7598-863-8.
- HEYROVSKÝ, Leopold. *Instituce římského práva*. Praha: J. Otto, 1894. Dostupné také z: <https://ndk.cz/uuid/uuid:663da7cb-b46d-45b8-a070-9429657edad6>.
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Právnický slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-059-1.

- HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KABELKOVÁ, Eva, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-444-5.
- LASÁK, Jan. *Zákon o obchodních korporacích: komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7598-881-2.
- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
- LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.
- MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2018.
- NOVOTNÝ, Marek. HORÁK, Tomáš. HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.
- NOVOTNÝ, Marek. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář. [Praha]: C.H. Beck, 2016*. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.
- NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9.
- OCHRANA, František. *Metodologie, metody a metodika vědeckého výzkumu*. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 2019. ISBN 978-80-246-4200-0.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. Theses (Institut vzdělávání Sokrates). ISBN 978-80-86572-78-9.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-665-4.
- PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-747-7.

- PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. Komentátor. ISBN 978-80-7502-025-3.
- REBRO, Karol. *Rímske právo súkromné.* Vyd. 1. Bratislava: Obzor, 1980. ISBN 65-021-80.
- ROUČEK, František a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998.
- ROUČEK, František. SEDLÁČEK Jaromír., a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi II. Díl,* Praha: V. Linhart, 1935.
- SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu.* Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie. ISBN 978-80-7552-679-3.
- SKŘEJPEK, M., *Prameny římského práva.* 2. vyd. Praha: LexisNexis CZ, s. r. o., 2004. ISBN 80-86199-89-4.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce.* Plzeň: vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-334-6.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář.* Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SPÁČIL, Jiří. KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0.
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi.* Praha: Leges, 2015.
- SVEJKOVSKÝ, Jaroslav, DEVEROVÁ, Lenka. *Právnícké osoby v novém občanském zákoníku.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 94.
- ŠVESTKA, Jiří. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2.
- ŠVESTKA Jiří. DVOŘÁK, Jan. TICHÝ Luboš. eds., *Sborník statí z diskuzních fór o rekodifikaci občanského práva.* Praha : ASPI, 2007. s 256.
- ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan, TICHÝ Luboš (eds.), *Sborník statí z diskuzních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 22. února a 14. března 2008 na Právnícké fakultě Univerzity Karlovy.* Beroun: Eva Rozkotová – IFEC, 2008. ISBN 978-80-904209- 0-8.

- SVOBODA, Emil. *O reálním dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tisk. a vydav., 1909, s. 4. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mlp/uuid/uuid:45755220-4d97-11dd-ac81-000d606f5dc6>.
- SVOBODA, Emil. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie, K šedesátým narozeninám prof. Dr. E. Svobody*. Praha: Melantrich 1939.
- ZIMA, Petr. *Právo stavby*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-566-4.

Zahraniční odborné publikace

- CARBONNIER Jean, *Droit civil, Tome Second, Les Biens et les Obligations*, Quatrième édition, Paris: Presses Universitaires de France, 108, Boulevard Saint-Germain, 1964.
- CARBONNIER, Jean. *Droit civil. Tome 3. Les biens*. 19. přepracované vydání. Paris: Presses Universitaires de France Paris, 2000. ISBN 978-2-130-50584-6.
- FABRE Carine. *La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction (aspects juridiques, administratifs et fiscaux)*. Mémoire pour le DESS Droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement, 1997 – 1998, Université de droit, d'économie et de sciences, d'Aix Marseille, Faculté de droit et de sciences politiques, d'Aix Marseille.
- GARFINKEL, Marvin. *The Uniform Condominium Act. The Practical Lawyer*. 1982, Vol. 28, no. 8.
- HYATT, Wayne S. *Condominium and Home Owners Associations: Formation and Development*, Emory Law Journal, Fall, 1975.
- КАССО, Лев Аристидович. *ЗДАНИЯ НА ЧУЖОЙ ЗЕМЛЕ. По изданию книжного магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», Москва 1905 года. ПРЕДИСЛОВИЕ*.
- КОПЫЛОВ, Александр Владимирович. *Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве*. — М., 2000.

- LEYSER, Johannes. *The ownership of flats – A comparative study. International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 37-38.
- MCCONVILLE, Mike (ed.). *Research methods for law*. Edinburgh University Press, 2017. ISBN 978 1 4744 0425 9.
- MORIARTY, Michael J. *A comparison of United States and Foreign Condominiums*. St. John's Law Review. 1974, vol. 48, No. 4, p. 1011 – 2027.
- NATELSON, Robert G. *Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin*, p. 17-28.
- ПРОНИНА, Наталья Александровна. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте // Известия АлтГУ. 2016. №3 (91). Dostupné z: <https://cyberleninka.ru/article/n/superfitsiy-i-pravo-zastroyki-sudba-yuridicheskikh-konstruktsiy-v-istoriko-pravovom-kontekste>.
- REBOUL-MAUPIN, Nadege. *Droit des biens*. 4. vydání. Paris: Éditions Dalloz, 2012.
- ШИШКИН, Алексей. НОВОПАШЕННАЯ, Эля. За фасадом. 25 писем о Петербурге и его жителях. Серия Подарочные издания. Искусство. Бомбора 2021. ISBN 978-5-04-113778-6.
- VAN DER MERWE, C. G. *European condominium law*. Cambridge, United Kingdom: Cambridge University Press, 2015. ISBN 978-1107093898.
- VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994.

Odborné články

- ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2014, č. 12, s. 37-43.
- CEPL, Vojtěch. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*. Právník, 1984, č. 11, s. 1030 -1035.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*. STUDIA IURIDICA Cassoviensia. ročník 5.2017, č. 1, s. 78.

- CEPL, Vojtěch. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*. Právník. 1984, č. 11, s. 1030 an.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených*. Právní rozhledy, 2010, č. 7.
- DVOŘÁK, Tomáš. *Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2015, č. 8, s. 267-270.
- ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník, 2012, č. 1, s. 37-49.
- ELIÁŠ, Karel. *Právo stavby*. Obchodněprávní revue, 2012, č. 10, s. 273-278.
- FIALA, Josef. *Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek*. Právní fórum. 2005, roč. 2, č. 4.
- HOUDEK, Zdeněk. *Nad charakterem porušení fiduciárních povinností člena voleného orgánu*. Časopis pro právní vědu a praxi. 2016, č. 4, s. 541-553.
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky*. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Povinnost a odpovědnost v civilním právu hmotném a procesním. Speciální problémy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. ISBN 978-80-7676-244-2.
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Role opatrovníka při ochraně zájmů společenství vlastníků*. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Zastoupení - Specifika a kontext*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021. ISBN 978-80-7598-867-6.
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Online zasedání shromáždění společenství vlastníků*. SEDLÁČEK, Miroslav a Tomáš STŘELEČEK. *Civilní právo a nové technologie*. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7676-503-0. s. s. 65-71.
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Stanovy společenství vlastníků jako smlouva sui generis*. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. *Právní jednání a procesní úkony. Vzájemné vztahy a nové aspekty*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-678-8, s. 3-10.
- JINDŘICH, Miloslav. *Důsledky přijetí principu vkladu do katastru nemovitostí bez zásady, že stavba je součástí pozemku*. Právní rozhledy, 1996, č. 11, s. 508-511.
- LUBY, Štefan. *Systém osobného vlastnictva bytov v socialistických krajinách*. Právník. 1964, roč. 103, č. 6.

- OEHM, Jaroslav. *Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů*. Právní zpravodaj. 2008, č. 3.
- PETR, Pavel. *Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla*. Právník, 2014, č. 1 s. 37-51.
- PETR, Pavel. *Právo stavby*. Právník, 2014, č. 10, s. 891–898.
- PETR, Pavel. *Superficies solo (non) cedit aneb Nad Tatrou sa blýska*. Právní rozhledy, 2016, č. 21, s. 748-753.
- PETR, Pavel. *Stará (ne)známá superficiální zásada*. Právní rozhledy, 2012, č. 10, s. 370 – 374.
- PIHERA, Vlastimil, HAVEL, Bohumil. *Povaha funkce a odpovědnost členů orgánů obchodních společností jako východisko racionálního corporate governance*. Právní rozhledy. 2019, č. 23-24, s. 836-840.
- STIEBER, Miloslav. *Reálné dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás*. Právník. 1926, roč. 65, č. 3.
- ŠPOKOVÁ, Eliška. *Právo stavby*. Ad Notam, 2002, č. 2, s. 38.
- VOSTOUPAL, Jakub. *Vybrané slabiny právní úpravy elektronických forem komunikace v obchodních korporacích v kontextu kybernetické bezpečnosti*. Obchodněprávní revue, 2022, č. 1, s. 35-41.
- ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*. Obchodněprávní revue, 2010, č. 8. s. 232.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě)*. Právník. 1994. roč. 133, č. 3.

Disertační práce

- BRINDA, Pavol. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 2017. Disertační práce (Ph.D.). Univerzita Karlova, Právnícká fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce SALAČ, Josef.
- HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Práva a povinnosti členů bytových družstev*. 2020. Disertační práce (Ph.D.). Západočeská univerzita v Plzni, Právnícká fakulta, Katedra obchodního práva. Vedoucí práce DVOŘÁK, Tomáš.

- SRBOVÁ, Alena. *Právo stavby v českém a francouzském právu*. 2016. Dizertační práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce DVOŘÁK, Jan.

Soudní rozhodnutí

- Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. по делу No 17085/12.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2097/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. 7. 1925, sp. zn. Rv I 1233/25.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2001, sp. zn. 25 Cdo 565/99.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3732/2013.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 892/2016.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2016, sp. zn. III. ÚS 1879/16.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3706/2015.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5002/2017.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2727/2020.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2758/99.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1183/99.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4519/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1216/2019.
- Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 8. 12. 2021, sp. zn. 5 C 442/2015.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013.
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. 5 Cmo 217/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3105/2014.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018-II.

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 26 Cdo 421/2014.
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3465/2017.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 7. 2015, sp. zn. 7 Cmo 79/2015.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 29. 12. 1981, sp. zn. 1 Cz 37/81.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1960/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2778/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2017, sp. zn. 25 Cdo 450/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2006, sp.zn. 26 Cdo 1385/2005.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 7 Cmo 13/2017.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. září 2015, sp. zn. 29 Cdo 880/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6. 11. 2017, sp. zn. 7 Cmo 225/2013.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009, sp. zn. 7 Cmo 188/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 29 Cdo 924/2012.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5883/2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 41/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 29 Cdo 2531/2008.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 12. 2010, sp. zn. 7 Cmo 67/2010.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. 14 Cmo 257/2018.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. 29 Cdo 4384/2015.
- Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 14 Cmo 98/2017.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 27 Cdo 1382/2019.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 9. 2014, sp. zn. 29 Cdo 3034/2012.
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 6. 2022, sp. zn. 6 Cmo 216/2021.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2871/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2923/2022.
- Rozhodnutí francouzského Cour de Cassation ze dne 15. 11. 1989, publikované ve Věstníku č. 213 (Cass. Civ. 3, 15 novembre 1989, RTD civ. 1990, 304.).
- Rozhodnutí francouzského Cour de Cassation ze dne 21. 6. 2000 (Cass. Civ. 3e , 21 juin 2000, RDI 2001. 385, obs. Cl. Giverdon).

- Rozhodnutí francouzského Cour de Cassation ze dne 5. 11. 1866 (S.1866.441).
- Rozhodnutí francouzského Cour de Cassation ze dne 28. 6. 2011 sp. zn. 09-17019 (Cass. Civ. 3e, 28 jui. 2011, pourvoi n°09-17019).

Zákony

Listina základních práv a svobod vyhlášená pod č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění k 31. 12. 2013.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění k 31. 12. 2013.

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, recipován zákonem č. 11/1918 Sb., ve znění k 31. 12. 1965.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/2009 Sb. trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon 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, ve znění k 31. 12. 2013.

Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů.

Zákon č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví.

Zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví.

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění k 30. 4. 1994.

Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, ve znění k 30. 6. 1964.

Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků.
Zákon č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků.
Zákon č. 85/1924 Sb., o ochraně nájemníků.
Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě.
Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.
Zákon č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu.
Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.
Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
Zákon č. 191/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2.
Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.
Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Podzákoné předpisy

Vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh.
Vládní nařízení č. 01/1956 Sb. o zřízení Státního výboru pro výstavbu, Ústřední správy pro bytovou a občanskou výstavbu a Oblastní správy pro bytovou a občanskou výstavbu na Slovensku.
Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška ministerstva financí č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění k 31. 12. 1976.
Vyhláška č. 136/1985 Sb., federálního ministerstva financí, ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy

Státní banky československé o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění k 31. 12. 2013.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Vyhláška Ministerstva vnitra č. 362/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení o přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel.

Nařízení č. 83/1918 Sb., ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními súčasťnými ministry o ochraně nájemců.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění k 31. 12. 2013.

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

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Vládní nařízení č. 228/1938 Sb. z. a . n.

Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Zahraniční právní předpisy

Code de la construction et de l'habitation.

Kanadský občanský zákoník Civil Code of Québec.

Francouzský občanský zákoník Code civil des Français.

Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

Loi n°64-1247 de 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation.

Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Décret n°64-1323 du 24 décembre 1964 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Межевая инструкция Екатерины II от 25 Мая 1766 г.

Ruský bytový zákon Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ.

Ruský občanský zákoník Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.

Закон 23 июня 1912 года о праве застройки с объяснениями и законодательными соображениями.

Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Internetové zdroje

Ministerstvo spravedlnosti České republiky, www.justice.cz

Nejvyšší soud České republiky, www.nsoud.cz

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, www.psp.cz

Právní informační systém, www.beck-online.cz

Právní informační systém, www.noveaspi.cz

Úřední věstník Francouzské republiky, www.legifrance.gouv.fr

Ruský právní informační systém www.consultant.ru

Ostatní

- C. H. BECK. *Problémy bytového spoluvlastnictví*. Právní zpravodaj. PZ 50/2019.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník - LIT32422CZ - Systém ASPI [databáze].
- Evropská úmluva o ochraně lidských práv.
- HORSKÁ Pavla, MAUR Eduard, MUSIL Jiří, Zrod velkoměsta, Praha – Litomyšl: 2002; převzato z: LENDEROVÁ Milena, JIRÁNEK Tomáš,

- MACKOVÁ Marie, *Z dějin české každodennosti, Život v 19. století*, vydání 1., Praha: Univerzita Karlova v Praze, Nakladatelství Karolinum, 2009, 3. dotisk, 2013, ISBN 978-80-246-1684-4.
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Povinnost k náhradě újmy v bytovém právu*. Praha, 2020. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce ELISCHER, David.
 - КИМ, Сергей Геннадиевич. *Принцип superficies solo cedit в российском праве. Актуальные проблемы российского права*. 2016;(11):94-98 <https://doi.org/10.17803/1994-1471.2016.72.11.094-098>.
 - KINCL, Jaromír. *GAIUS. Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2007, s. 112-113.
 - KOREŇOVÁ, Lucie. *Vybrané otázky bytového spoluvlastnictví*. 2019. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva. Vedoucí práce THÖNDEL, Alexandr.
 - LARIŠOVÁ, Markéta. *Francouzsko-český, česko-francouzský právní slovník*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-111-3.
 - Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 15. 12. 2017 k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů a k vyhlášce č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.
 - Národní listy. Praha: Julius Grégr, 26. 4. 1905, 45(114). s. 5. ISSN 1214-1240. Dostupné také z: <https://ndk.cz/uuid/uuid:cd09e2ea-55e2-44a5-8371-86d941621e20>.
 - NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ Ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017.
 - Návrh poslance P. Sajala a soudruhů na změnu zákona ze dne 29. dubna 1912, č. 86/1912 ř. z. o právu stavby dostupný z https://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0049_01.htm.
 - Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

- *Nová doba: Orgán lidu pracujícíchho*. Plzeň: František Unger, 17.11.1926, 32(315), s. 3. ISSN 1804-3852. Dostupné také z: <https://ndk.cz/uuid/uuid:9a947410-08f9-11e9-9210-5ef3fc9bb22f>.
- Osnova sovětského Občanského zákoníku z roku 1929.
- PEJCHAL, Aleš. *O úctě k svobodným občanům*. Lidové noviny. 21.2.2011 dostupné z www: https://www.lidovky.cz/domov/o-ucte-k-svobodnym-obcanum.A110221_000124_ln_noviny_sko [cit. 8.1.2022].
- PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. Praha, 2017. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra občanského práva.
- Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 мая 2013 г. по делу No 17085/12 // URL: http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_5939eec9-978a-4bdc-bb73-6eb874fb44ea.pdf.
- REDAKCE. Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ. Výkladová stanoviska KANCL, 2014, č. 2.
- REDAKCE. Vláda: *MMR ke změně stanov SVJ v souvislosti s novým občanským zákoníkem*. Právní rozhledy. 2015, č. 22, s. II.
- Společenství vlastníků jednotek aktuálně: aktuální informace, tipy a praktická doporučení pro bezproblémové vedení společenství vlastníků jednotek. Praha: Verlag Dashöfer, 2006-2022. ISSN 1801-7177.
- Usnesení Poslanecké sněmovny č. 599 a č. 724 z roku 1994.
- Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, Senát Národního shromáždění R. Čs. roku 1937. IV. volební období. Tisk 425.
- Vládní návrh zákona č. 411, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony /sněmovní tisk 411/.
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 163/2020 Dz.
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu 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 (zákon o vlastnictví bytů),
č. 72/1994 Dz.

- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.
- Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ, dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko_19.pdf.

Název disertační práce v jazyce práce, abstrakt v jazyce práce a 3 klíčová slova v jazyce práce

Bytové spoluvlastnictví

Abstrakt

Disertační práce se zaměřuje na pojetí vybraných oblastí bytového spoluvlastnictví zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

První kapitola práce se věnuje genezi a vývoji bytového spoluvlastnictví, a to pro nastínění sociopolitického kontextu bytového spoluvlastnictví a předestření některých otázek, které se dále prolínají celou prací.

Druhá kapitola zkoumá problematiku superficiální zásady, která se objevuje již v rámci vývoje bytového spoluvlastnictví a s bytovým spoluvlastnictvím úzce souvisí. Superficiální zásada je v občanském právu České republiky zakotvena nově s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, avšak kořeny má tento princip již v římském právu. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví je významnou výjimkou ze superficiální zásady právo stavby, jemuž se tato kapitola věnuje i z hlediska nastínění historického vývoje a jeho pojetí ve Francii a Rusku. Závěr kapitoly se věnuje otázkám vyvstávajícím v souvislosti s aplikací superficiální zásady na právní poměry bytového spoluvlastnictví podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Třetí kapitola pojednává o tradiční koncepci bytového spoluvlastnictví, jejím pojetí předchází právní úpravou a úpravou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Tato kapitola se rovněž zabývá vymezením jednotky a společných částí domu. Část kapitoly je dále věnovaná otázkám zrušení bytového spoluvlastnictví, které navazují na problematiku předchozí kapitoly, a to problematiku aplikace superficiální zásady a časovou omezenost práva stavby.

Čtvrtá kapitola se zaměřuje na společenství vlastníků a zkoumá vybrané otázky související s právní úpravou práv a povinností členů společenství vlastníků. Dále tato kapitola pojednává o problematice provádějící právní úpravu orgánů společenství

vlastníků. Závěr kapitoly je věnován porovnání společenství vlastníků a bytových družstev z důvodu jejich paralelní existence v českém právním řádu.

Každá kapitola je zakončena obecným shrnutím odpovědí na dílčí otázky v ní zkoumané, přičemž celkové shrnutí zkoumané problematiky a zhodnocení naplnění cílů práce jako celku obsahuje závěr.

Klíčová slova: bytové spoluvlastnictví, jednotka, společenství vlastníků

Název disertační práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a 3 klíčová slova v anglickém jazyce

Flat Co-ownership

Summary

The thesis entitled Flat Co-ownership focuses primarily on the selected areas of flat co-ownership under Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code.

The first chapter of the thesis concerns the genesis and evolution of flat co-ownership in order to outline both the socio-political context of flat co-ownership and issues that occur throughout the whole thesis.

The second chapter examines the issue of the principle of superficies solo credit, also known as the superficial principle, which is closely connected to flat co-ownership and its development. The issue of the principle of superficies solo credit is relevant primarily because it is newly introduced in Czech civil law with the entry into force of Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code, although this principle dates back Roman law. In the context of flat co-ownership, an important exception to the principle of superficies solo credit is the right to build. Therefore, this chapter also deals with the right to build and with historical development of the right to build and its concept in France and Russia. The chapter concludes with a discussion of the issues arising in connection with the application of the principle of superficies solo credit to flat co-ownership under Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code.

In the third chapter, we focus on the traditional concept of flat co-ownership from the perspective of previous legislation and regulations under Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code. This chapter also analyses the definition of the housing unit and common parts of house. A part of the chapter is also devoted to the issue of abolition of flat co-ownership which are related to the subjects of the previous chapter, namely the application of the principle of superficies solo credit and the time limitation of the right to build.

The fourth chapter specializes on the flat owners association and examines selected issues related to the legal regulation of the rights and obligations of the flat owners. In addition, this chapter deals with selected issues related to the legal regulation of the bodies of the flat owners association. The conclusion of the chapter is devoted to a comparison of flat owners association and housing association due to their parallel existence in the Czech legal system.

Each chapter concludes with a general summary of the answers to questions being examined. The overall summary of the researched issues and the evaluation of fulfilment of overall thesis objectives is contained in the conclusion.

Key words: Flat Co-ownership, Housing Unit, Flat Owners Association