

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Linda Štybnarová

Věcné břemeno bytových družstev

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.

Katedra: Občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 14. 06. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou 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 165 344 znaků včetně mezer.

Linda Štybnarová

V Praze dne 14. 06. 2023

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. JUDr. Michaele Hendrychové, CSc., za odborné vedení diplomové práce, za cenné rady, a především za vstřícnost, ochotu a čas, který diplomové práci věnovala. Zároveň bych tímto chtěla poděkovat své rodině a přátelům, kteří pro mě byli podporou a oporou nejenom při tvorbě diplomové práce, ale po celé studium.

Obsah

ÚVOD.....	1
<u>1. BYTOVÁ DRUŽSTVA A DRUŽSTEVNÍ KOMPLEXNÍ BYTOVÁ VÝSTAVBA.....</u>	<u>3</u>
1.1. Obecná úprava družstev	3
1.2. Bytová družstva	5
1.2.1. Typy bytových družstev.....	7
1.3. Bytová výstavba.....	9
1.3.1. Historický vývoj bytové výstavby	9
1.3.2. Družstevní komplexní bytová výstavba.....	11
1.3.2.1. Předmět družstevní výstavby	12
1.3.2.2. Družstevní nástavby a vestavby v budovách a na budovách ve vlastnictví třetích osob.....	14
<u>2. VĚCNÉ BŘEMENO PODLE PLATNÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....</u>	<u>16</u>
2.1. Pojem věcné břemeno	16
2.2. Historie.....	18
2.3. Dělení.....	20
2.3.1. Služebnosti.....	20
2.3.2. Reálná břemena.....	21
2.4. Nabytí a vznik služebností	22
2.5. Zánik a zrušení služebností.....	23
2.5.1. Odlišné aspekty zániku služebností	23
2.5.2. Zánik služebnosti dohodou, uplynutím času a vykoupením.....	24
2.5.3. Zánik služebnosti ze zákona	25
2.5.4. Zrušení služebnosti při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr	25
2.5.5. Promlčení služebnosti	26
2.5.6. Zánik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci	27
<u>3. VĚCNÉ BŘEMENO VZNIKLÉ NA ZÁKLADĚ ZÁKONNÉHO OPATŘENÍ Č. 297/1992 SB.</u>	<u>28</u>
3.1. Zákonné opatření č. 297/1992 Sb.	28
3.2. Vznik a obsah věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ	29
3.2.1. Důvod vzniku ustanovení § 28d TransfZ.....	31
3.2.1.1. Alternativní řešení výstavby bytových domů na pozemcích ve vlastnictví třetích osob.....	31
3.2.2. Úprava družstevní výstavby v hospodářských smlouvách	34
3.2.2.1. Nemožnost vzniku vlastnického práva k bytům v nástavbách a vestavbách	35
3.3. Účel ustanovení § 28d TransfZ.....	37

3.3.1.	Bezdůvodné obohacení na straně vlastníka	38
3.3.2.	Naplnění čl. 11 odst. 4 Listiny	41
3.3.2.1.	Náhrada za omezení vlastnického práva.....	42
3.4.	Občanskoprávní problematika spojená s věcným břemenem podle ust. § 28d TransfZ.....	44
3.4.1.	Úhrada za plnění spojená s užíváním bytu	45
3.4.2.	Podnájem bytových prostorů v nástavbách a vestavbách	47
3.4.3.	Oprávnění provádět v bytě úpravy trvale měnící podobu bytové jednotky	48
3.4.4.	Obsah a rozsah věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ.....	49
3.5.	Přeměny věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ.....	50
3.5.1.	Přechod věcného břemene podle zákona o vlastnictví bytů	51
3.5.2.	Vznik zákonné služebnosti bytu podle ZPVP.....	52
3.6.	Zánik věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ.....	53
3.6.1.	Zánik věcného břemene převodem vlastnického práva	54
3.6.2.	Zrušení věcného břemene pro vznik hrubého nepoměru	54
3.6.2.1.	Trvalá změna spočívající v zániku výhody plynoucí ze zhodnocení zatížené nemovitosti.....	55
3.6.3.	Promlčení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ.....	58
	ZÁVĚR	59
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	61
1.	SEZNAM POUŽITÝCH KNIH, MONOGRAFIÍ A KOMENTÁŘŮ	61
2.	SEZNAM POUŽITÝCH ČASOPISECKÝCH ČLÁNKŮ.....	63
3.	SEZNAM POUŽITÝCH ZAHRANIČNÍCH ZDROJŮ	63
4.	SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ	64
5.	SEZNAM POUŽITÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	65
6.	SEZNAM POUŽITÉ JUDIKATURY	67
7.	SEZNAM OSTATNÍCH ZDROJŮ	69
	SEZNAM ZKRATEK	70
	NÁZEV PRÁCE V ČESKÉM JAZYCE	72
	ABSTRAKT	72
	KLÍČOVÁ SLOVA	72
	TITLE OF WORK IN ENGLISH.....	73
	ABSTRACT.....	73
	KEY WORDS.....	73

Úvod

Věcné břemeno zřízené ustanovením § 28d zákonného opatření č. 297/1992 Sb., které novelizovalo zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, je velmi specifický právní institut, kterému nebyla doposud v rámci odborné literatury věnována přílišná pozornost. S touto zajímavou problematikou se autorka seznámila při své praxi a došla k závěru, že je vhodné se jí podrobně věnovat.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch bytových družstev, která se podílela na družstevní komplexní bytové výstavbě, konkrétně na družstevní bytové výstavbě nástaveb a vestaveb v budovách a na budovách ve vlastnictví třetích osob. Tyto výstavby probíhaly za minulého režimu na základě hospodářských smluv uzavřených mezi socialistickými organizacemi, které byly správci nemovitostí ve vlastnictví státu, a stavebními bytovými družstvy. Po pádu minulého režimu došlo k rozsáhlým restitucím, které značně změnily vlastnické poměry také těch nemovitostí, na kterých předmětná bytová výstavba v minulosti proběhla.

Zákonodárce se rozhodl právně upravit vztahy mezi novými vlastníky – restituenty a bytovými družstvy, která doposud užívala vystavěné nástavby a vestavby na základě hospodářských smluv, a učinil tak výše uvedeným způsobem. Prve cit. ustanovením došlo ke zřízení věcného břemene ve prospěch bytových družstev. Účelem tohoto věcného břemene bylo vyrovnání vztahů mezi vlastníkem nemovitosti (který nabyl vlastnictví i k bytům vystavěným družstvem) a družstvem. Zpočátku toto věcné břemeno možná skutečně plnilo svůj účel, postupem doby však došlo ke vzniku neúnosně zatěžující situace vlastníka nemovitosti.

Tato diplomová práce si klade za cíl komplexně rozebrat problematiku věcného břemene zřízeného ust. § 28d zák. č. 42/1992 Sb., a jednotlivých otázek, které na ni navazují, resp. s ní souvisejí. Autorka se bude za užití analytické a historické metody věnovat obecným institutům a otázkám souvisejícím s touto problematikou a následně se pokusí tyto obecné poznatky aplikovat při analýze předmětného věcného břemene. V neposlední řadě si autorka klade za cíl, aby byl teoretický výklad provázen pohledy do skutečné praxe bytových družstev, kdy za tímto účelem hodlá pracovat i s příslušnou judikaturou. Autorka předpokládá, že právě propojením teoretického výkladu a praxe bude možné nejlépe vyložit praktické problémy, které se k předmětnému věcnému břemenu vážou.

První část práce se zaměří na otázky týkající se vlastního věcného břemene. Jde o otázky, jejichž probrání je nutné pro celistvé pochopení této právní problematiky. Především půjde o družstevní komplexní bytovou výstavbu, její historický vývoj, jak došlo k výstavbě bytů jako

nástaveb a vestaveb na nebo v budovách, které vlastnický náležely třetím osobám. Dále budou obecně rozebrána družstva a konkrétně bytová družstva, která se podílela na tomto druhu bytové výstavby.

V druhé části by diplomová práce měla čtenáři poskytnout vhled do věcných břemen podle platného občanského zákoníku. Takto bude splněn předpoklad pro hlubší pochopení specifické problematiky předmětného věcného břemene. Diplomová práce se zaměří především na služebnosti, které svou podstatou i obsahem odpovídají zkoumanému věcnému břemeni.

Třetí část práce se podrobně zaměří na věcné břemeno podle ust. § 28d zákona č. 42/1992 Sb. Bude rozebrán jeho vznik, účel, právní problémy, které se s ním pojí, a v neposlední řadě i otázka jeho možného zániku.

Bylo už naznačeno, že předmětné věcné břemeno je právním institutem výjimečným. Jeho původ a povaha jsou zásadně ovlivněny všemi specifiky zdejšího minulého vývoje, jakož i snahou o nastolení demokratické společnosti v České republice. Jde tedy o výhradně českou právní problematiku. Z tohoto důvodu tato diplomová práce nemůže vycházet ze zahraniční literatury, zbytečný je také pohled do zahraničí, protože neexistuje zahraniční právní úprava, která by byla s naší právní situací srovnatelná.

1. Bytová družstva a družstevní komplexní bytová výstavba

Bytová družstva a družstevní komplexní bytová výstavba (dále jen „družstevní výstavba“) jsou dva instituty, které – ačkoli se to na první pohled nemusí zdát – úzce souvisí s problematikou věcného břemene podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb. Pro úplné pochopení předmětného věcného břemene je nutné blíže zkoumat okolnosti jeho vzniku, jakož i sama bytová družstva, kterým dotyčné věcné břemeno svědčí. V této části diplomové práce se blíže zaměřím právě na tyto dva rozhodné instituty.

1.1. Obecná úprava družstev

Družstva jsou právnické osoby, které sice patří mezi kapitálové obchodní společnosti, od ostatních druhů kapitálových společností se však odlišují v několika aspektech. Platnou právní úpravu družstev najdeme v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), ten definuje družstvo jako sdružení osob, jejichž počet není uzavřený, které je založeno za účelem vzájemné podpory jednotlivých členů družstva, popř. podpory třetích osob. Definice družstva však zahrnuje i možnost založení družstva za podnikatelským účelem (§ 552 odst. 1 ZOK). Nynější zákonná úprava družstva tedy stanovuje jako hlavní cíl jeho existence podporu svých členů a až na druhé místo staví podnikání. Platná právní úprava se tímto odlišuje od úpravy družstev v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „obchodní zákoník“). I přesto lze dnes uvažovat o existenci družstva založeného za pouze podnikatelským účelem. Ani u výhradně podnikatelského družstva však nebude možné přehlédnout specifickou strukturu vztahů mezi družstvem a jeho členy, která družstvo odlišuje od ostatních druhů obchodních společností.¹

Jak zmíněno výše, nepodnikatelské pojetí hlavního cíle družstva je na našem území pojetí nové. Definice v obchodním zákoníku dávala přednost podnikání jako hlavnímu cíli družstva (§ 221 odst. 1 obchodní zákoník). K původní definici družstva se negativně vyjádřil i František Helešic, který spatřoval problém v prioritizaci podnikání jako hlavního cíle činnosti družstva a dále i vyloučení možnosti současné podnikatelské a nepodnikatelské činnosti družstva. Helešic zdůrazňuje, že „*družstva, vzniklá ve vyspělých společnostech, jsou především svépomocnými sdruženími a takovými mají být vůbec*“.²

¹ ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vyd. Praha Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s. 481. (I. ŠTENGLOVÁ)

² HELEŠIC, F. *K předmětu a obsahu zákonné úpravy družstev (srovnávací analýza)*. Právní rozhledy, 1997, č. 2, s. 60–66.

Druhý znak odlišující družstva od jiných obchodních společností je skutečnost, že družstvo je „*společenství neuzavřeného počtu osob*“ (§ 552 odst. 1 ZOK). V rámci družstev se nesetkáme s nutností změny stanov (popř. zápisu v obchodním rejstříku) při změně počtu členů, což napomáhá ke značné proměnlivosti členské základny. Zákon na druhou stranu omezuje družstva co do minimálního počtu členů. Podle platného práva musí mít nově založené družstvo alespoň tři členy³, a to v souladu s římskou zásadou *tres faciunt collegium*.⁴ Od proměnlivosti členské základny se odvíjí i rozmnožování základního kapitálu družstev, který se navyšuje o hodnotu členského vkladu nově přichozícího člena. Tato změna je neformální ve smyslu, že o ní zpravidla nemusí rozhodnout vrcholný orgán družstva a ani se nezapisuje do obchodního rejstříku.⁵

Ve vztahu k právní úpravě družstev nesmíme opomenout základní principy, kterými se právní úprava i samotné fungování družstev řídí. Právě ze základních principů můžeme vyčíst i některé charakteristiky družstva, které jej odlišují od jiných obchodních společností. Neodmyslitelným principem je *princip kolektivismu*, kdy k založení družstva může dojít pouze na základě společné vůle sdružení osob, a to za účelem vytváření společné činnosti. Právě společná vůle členů je základním stavebním kamenem realizace předmětu činnosti družstva. Druhým principem je *princip otevřenosti členství*, který souvisí s výše zmíněnou proměnlivostí členské základny družstva. Dalšími principy jsou *princip rovnosti členů*, který vyjadřuje rovnost práv a povinností členů, pokud stanovy neurčí jinak, a *princip družstevní demokracie*, který souvisí se složením orgánů družstva a způsobem jejich rozhodování (každý člen má zpravidla jeden hlas).⁶ Družstevní principy jsou zakotveny i na mezinárodní úrovni, a to nevládní organizací Mezinárodním družstevním svazem (International Cooperative Alliance)⁷, který zakotvil sedm družstevních principů: dobrovolné a otevřené členství; demokratické řízení; podíl na majetku; samostatnost a nezávislost; výchova, školení a informace; spolupráce mezi družstvy; spoluodpovědnost za společnost.⁸

³ Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, §552 odst. 2.

⁴ ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1057. (F. CILEČEK)

⁵ ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vyd. Praha Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s. 481. (I. ŠTENGLOVÁ)

⁶ ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva. 2., dopl. a přeprac. vyd.* Praha: Beck, 2004, XXII. ISBN 80-7179-812-6, s. 11.

⁷ Cooperative identity, values & principles. Ica.coop [online]. [cit. 2023-03-31]. Dostupné z: <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

⁸ DVOŘÁK, T. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 8.

1.2. Bytová družstva

Bytová družstva se řídí částečně speciální a částečně obecnou právní úpravou. Vlastní úpravu bytových družstev nalezneme v ust. § 727 ZOK. Otázky zde neupravené se řídí obecnou právní úpravou družstev, obchodních korporací a právnických osob zakotvenou v ZOK.

ZOK definuje bytové družstvo podle jeho činnosti, kdy stanovuje jako jediný možný účel založení bytového družstva zajišťování bytových potřeb jeho členů (§ 727 ZOK). Tato definice bytového družstva se postupně vyvinula z judikatury na počátku 21. století. Obchodní zákoník před přijetím novely z roku 2000 pojem bytové družstvo sice na některých místech používal, jeho přesná definice v zákoně však absentovala.⁹ Definice bytového družstva byla vyslovena především v rozhodnutí Rc 15/2000¹⁰, jakož i v rozhodnutích Nejvyššího soudu z roku 1999^{11 12}, které byly velkým přínosem pro právní praxi.^{13 14}

Jak plyne z platné definice bytového družstva, bytové družstvo nemůže být založeno za výhradně podnikatelským účelem. Podnikatelskou činnost může vykonávat jako činnost vedlejší, a to pouze v případě, že tím není ohrožena činnost hlavní, tedy zajišťování bytových potřeb členů, a za podmínky, že tato vedlejší činnost má pouze doplňující charakter k činnosti hlavní. Bytová družstva mohou v omezeném rozsahu vykonávat i činnost, která bezprostředně navazuje na činnost hlavní, např. spravovat nemovitosti ve vlastnictví třetích osob.¹⁵ I přesto, že hlavním účelem bytového družstva není podnikatelská činnost, jsou bytová družstva považována za podnikatele, a to především proto, že jsou povinně evidována v obchodním rejstříku (§ 421 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb.).¹⁶

Stěžejní institut spojený s bytovými družstvy je družstevní byt či družstevní nebytový prostor. Zákon pracuje se třemi druhy družstevních bytů: s byty ve vlastnictví (spoluvlastnictví) bytového družstva, s byty ve vlastnictví (spoluvlastnictví) bytového družstva, které jsou poskytnuty do nájmu osobám, které se členskými vklady podíleli na pořízení předmětného bytu, a v neposlední řadě byty vystavěné v rámci družstevní výstavby na budovách ve vlastnictví třetích osob, ke kterým má v současné době družstvo právo odpovídající věcnému břemeni (§ 729 ZOK). Z toho plynou tři základní podmínky pro existenci družstevního bytu. První

⁹ Zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/1999

¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1613/99

¹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99

¹³ ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva. 2., dopl. a přeprac. vyd.* Praha: Beck, 2004, XXII. ISBN 80-7179-812-6, s. 319.

¹⁴ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 23.

¹⁵ ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vydání. Praha Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8, s. 527. (I. ŠTENGLOVÁ)

¹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 29 NSČR 36/2009

podmínkou je, že bytové družstvo musí mít dispoziční právo k předmětnému bytu, a to buď proto, že je vlastníkem, nebo proto, že mu svědčí oprávnění odpovídající věcnému břemeni. Družstevním bytem tedy nemůže být byt, ke kterému nemá družstvo žádné dispoziční právo. Za druhé, byt musí být pronajímán, nebo na základě jiné smlouvy užíván některým z členů bytového družstva.¹⁷ Mohou sice nastat situace, kdy je účelné pronajmout byt nečlenovi, např. zaměstnanci družstva, takové případy však musíme považovat za výjimky z pravidla. Kromě toho, dojde-li k pronajmutí bytu nečlenovi družstva, již nepůjde o družstevní nájem bytu řídicí se úpravou v ust. § 741-747 ZOK, ale o jiný, zpravidla komerční nebo služební nájem bytu.¹⁸

Hlavním účelem bytového družstva je uspokojování bytových potřeb členů družstva. V praxi však mohou nastat situace, kdy je bytové družstvo založeno za účelem budoucího uspokojování bytových potřeb jeho členů, přestože v momentě založení bytové potřeby členů uspokojovat nemůže. Může nastat opačná situace, kdy bytové družstvo již nadále nemůže uspokojovat bytové potřeby svých členů. Tyto situace bez dalšího neznamenaají, že bytové družstvo ztrácí svůj statut bytového družstva. Nejvyšší soud judikoval, že v případě, kdy družstvo projeví vůli být vázáno právní úpravou pro bytová družstva, tedy uvede-li ve stanovách vůli být bytovým družstvem např. tím, že stanoví jako hlavní účel družstva uspokojování bytových potřeb jeho členů, „*je nutno takové družstvo považovat za bytové i v době, kdy nezajišťuje (např. proto, že k tomu dosud nevládní potřebnou nemovitost) fakticky bytové potřeby svých členů*“.¹⁹ Bytovým družstvem bude tedy i družstvo založené za účelem uspokojování bytových potřeb, které např. teprve bude pořizovat nemovitost, přičemž nemovitost bude následně sloužit k uspokojování bytových potřeb. V současné době je otázkou, do jaké míry se daná judikatura bude aplikovat i dnes, vzhledem ke skutečnosti, že formální znaky bytového družstva jsou v ZOK jednoznačně vymezeny.²⁰

Opačným případem bude situace, kdy se družstvo ve svých stanovách jako bytové nevynezuje ani nestanovuje jako svůj účel uspokojování bytových potřeb svých členů, ale fakticky tuto činnost vykonává. Za bytové družstvo se tedy bude považovat i družstvo, které

¹⁷ KŘEČEK, S., TUČKOVÁ, B. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9. s. 175.

¹⁸ ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1251. (F. CILEČEK)

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009

²⁰ KVÍTKOVÁ, A., KREJČÍ, P. Bytové družstvo. *Fulsoft.cz* [online]. Verlag Dashöfer, 2020, 10.6.2020 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/bytove-druzstvo-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwhRVd-a94BgTQZZwRYSMFH_3w/

uspokojuje bytové potřeby svých členů tím, že jim pronajímá byty v souladu s principy družstevního nájmu.²¹

1.2.1. Typy bytových družstev

Zákon striktně nerozlišuje jednotlivé typy bytových družstev, to však nic nemění na faktických rozdílech, které mezi nimi můžeme i dnes pozorovat. Bytová družstva dělíme na základě dvou kritérií, a to podle doby vzniku a podle způsobu financování zvoleného pro pořízení družstevní nemovitosti.^{22 23} Odlišení druhů bytového družstva se jeví jako důležité především v otázkách povinných převodů družstevních bytových jednotek na jeho členy.²⁴

Ustáleným dělením je dělení bytových družstev podle doby vzniku na bytová družstva „stará“ a „nová“. Mezi „stará“ bytová družstva řadíme ta, která vznikla do 31. 12. 1991, tedy před účinností obchodního zákoníku, a družstva, která jsou univerzálními právními nástupci družstev vzniklých právě před účinností obchodního zákoníku. „Stará“ bytová družstva byla povinna projít transformací na základě zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Mezi „stará“ bytová družstva řadíme lidová bytová družstva (dále jen „LBD“) a stavební bytová družstva (dále jen „SBD“).

LBD jsou nejstarším existujícím druhem bytových družstev. Vznikla transformací z původních bytových družstev, která existovala před 2. světovou válkou (přesněji před rokem 1945). Své nové označení získala přijetím zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích.

Druhým typem jsou stavební bytová družstva, která vznikla jako reakce na vrcholící bytovou krizi v 50. letech 20. století. Tato družstva vznikla v rámci družstevní výstavby na základě zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě (dále jen „ZkoDBV“). Na rozdíl od LBD byla hlavním účelem SBD nová výstavba bytů a následně po roce 1969 i rodinných domků. SBD se podílela i na výstavbě družstevních bytových nástaveb na ne-družstevních nemovitostech.²⁵ Stavební bytová družstva bylo možné rozlišit na SBD občanů a pracovníků, údržbářská, okresní výstavbová bytová družstva, družstva vzájemné občanské výpomoci a v neposlední řadě okresní SBD.²⁶ Družstva vzájemné občanské výpomoci se nadále dělila na

²¹ ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1249. (F. CILEČEK)

²² DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 25.

²³ V teorii se můžeme setkat i s odlišně označovanými druhy bytových družstev a s rozdílnými kritérii jejich dělení.

²⁴ ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1250. (F. CILEČEK)

²⁵ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, ISBN 978-80-7400-602-9. s. 298. (M. NOVOTNÝ)

²⁶ Okresní SBD měla působnost v celém okresu.

družstva pro výstavbu a správu garáží, pro výstavbu rodinných domů, družstva zahrádkářů, družstva rekreační, družstva vodovodní, družstva pro elektrifikaci atd.²⁷

Mezi tzv. „nová“ bytová družstva se řadí družstva, která vznikla po nabytí účinnosti obchodního zákoníku (tj. po 1. 1. 1991), pokud nevznikla jako právní nástupce již existujícího bytového družstva. Dále se k těmto řadí i bytová družstva vzniklá po účinnosti ZOK (tj. po 1. 1. 2014). „Nová“ bytová družstva jsou družstva, která vznikla za účelem privatizace obecního nebo státního bytového fondu, jakož i družstva, jejichž účelem je nová výstavba, a jiná družstva, jako např. bytová družstva vlastníků.

Prvním druhem „nového“ bytového družstva je tzv. „privatizační bytové družstvo“, které se od starších druhů bytových družstev odlišuje především svým účelem a členskou základnou. Hlavním účelem privatizace byl prodej domu, kdy se dosavadní nájemci stali buď vlastníky, nebo spoluvlastníky domu. Dalším způsobem privatizace byl prodej celé nemovitosti právnické osobě, která byla celkově nebo alespoň převážně tvořena nájemci privatizované budovy. Privatizace prodejem nemovitosti právnické osobě dala za vznik právě „privatizačnímu bytovému družstvu“. Jak výše uvedeno, hlavní rozdíl družstva spočívá v členské základně, kdy členy „privatizačního družstva“ mohou být pouze osoby, které byly nájemci bytů v té konkrétní budově, kde docházelo k privatizaci.²⁸

Druhý typ „nových“ bytových družstev je tzv. „investorské bytové družstvo“.²⁹ Jde o nejnovější typ bytového družstva. Hlavním účelem investorského družstva je nová výstavba, a to buď bytových domů, nebo souborů bytových domů. Vystavěné byty jsou obvykle převáděny do vlastnictví členů družstva. Tento převod je ale smluvní, nikoli zákonný.^{30 31}

Mezi „nová“ bytová družstva řadíme i jiné druhy bytových družstev, jako např. „bytové družstvo vlastníků“. Pojem „bytové družstvo vlastníků“ je často užíván k označení výše zmíněných privatizačních bytových družstev.³² Druhý způsob užití pojmu „bytové družstvo vlastníků“ byl původně zakotven v § 10 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do novely

²⁷ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 10.

²⁸ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 27.

²⁹ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 30.

³⁰ NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, ISBN 978-80-7400-602-9. s. 299. (M. NOVOTNÝ)

³¹ Neaplikuje se zde zákonná povinnost převodu bytu do vlastnictví člena družstva podle zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ani § 24 zák. 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.

³² Označení „bytová družstva vlastníků“ bylo však zavádějící a plynulo z částečného nepochopení institutu bytových družstev. Původní nájemci, kteří zakládali privatizační bytová družstva za účelem privatizaci si totiž ne plně uvědomovali, že jednotlivé byty nebudou ve svém slova smyslu jejich soukromým majetkem, ale budou majetkem právě privatizačního bytového družstva.

zák. č. 103/2000 Sb.³³ Tato právní úprava opravňovala vlastníky jednotek založit bytové družstvo za účelem správy nemovitosti. Následně došlo ke zrušení této právní úpravy. Je sice pravdou, že tento institut nebyl příliš funkční, i přesto byla jeho náhlým zrušením celá řada vlastníků nemovitostí donucena ze dne na den najít alternativní režim správy nemovitosti, a to bez dostatečného časového okna pro adaptování se na novou právní úpravu.

Dalším druhem je družstvo pro výstavbu a správu garáží. Takové družstvo se zabývalo především stavbou hromadných garáží. Jeho právní režim byl předmětem sporů od samého počátku a spory o jeho právní postavení trvají dodnes. Hlavní otázkou zůstává, zda se skutečně jedná o bytové družstvo. ZOK sice stanovuje přesnou definici bytového družstva, ale družstvo pro výstavbu a správu garáží se pod tuto definici zařadí velmi těžko, přece ho za bytové družstvo považujeme. Hlavní důvod, proč tomu tak je, je skutečnost, že vystavěné garáže vyhovují definici družstevního nebytového prostoru a vztah členů družstva – nájemců k vystavěným garážím vyhovují definici nájmu družstevních garáží (§ 729 odst. 1 a § 741 až § 747 ZOK).³⁴ V souladu s § 10 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „OZ“ nebo „občanský zákoník“) je nutno použít extenzivní výklad příslušného ust. § 727 ZOK a vykládat takto úpravu družstev pro výstavbu a správu garáží.

1.3. Bytová výstavba

Tato kapitola se zaměří na vývoj družstevní výstavby od konce druhé světové války, do roku 1989.³⁵ Poválečné období je symbolické zásadní ingerencí státu do bytové politiky a omezenými možnostmi soukromého stavebnictví či vlastnictví nemovitostí. Specifika družstevní výstavby mají dopad na vnímání v diplomové práci rozebíraného institutu věcného břemene bytových družstev, především s ohledem na sledovaný účel družstevní výstavby a způsob jejího provedení.

1.3.1. Historický vývoj bytové výstavby

Poválečná situace se podepsala na stavu bytových fondů, a to i přesto, že české země nebyly zasaženy válkou jako jiné evropské státy. S poválečným přísunem obyvatel do velkých měst totiž nastává nedostatek bytů.³⁶ Situace nevyhnutelně vedla k nutnosti stavět bytové domy

³³ Zák. 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 účinném do 30. 6. 2000, §10.

³⁴ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 31 a násl.

³⁵ Zásadní role státu se na poli bytové výstavby se však začala projevovat již na počátku 19. století.

³⁶ SRB, V., KUČERA, M. *Stěhování a poměšťování obyvatelstva v Československu*. Sociologický časopis [online]. Nakladatelství Československé Akademie Věd, 1965, 1(3), 250-262 [cit. 2023-04-18]. s. 253. ISSN 0038-0288.

pro uspokojení potřeb stávajících obyvatel, příchozích lidí, ale i očekávaných budoucích příchozích.

Na bytové výstavbě a řešení bytové krize se značně podepsala změna politického režimu v roce 1948. Nová socialistická politika kladla důraz na sociální stránku bydlení a povinnost státu zajistit přiměřené bydlení pro každého občana (zejména rodiny s dětmi). Přesto byla finanční náročnost nové (socialistické) bytové politiky podceněna a velice záhy se ukázala její dlouhodobá ekonomická neudržitelnost. Tato ekonomická neudržitelnost vedla k nedostatku investic, neefektivnímu nakládání s existujícími finančními prostředky a ke zvyšování finanční ztráty bytového hospodářství.³⁷

Na počátku 50. let 20. století, kdy byla bytová krize již velmi výrazná, dochází k postupnému ukončování soukromé bytové výstavby a nadále přetrvává převážně výstavba státní. Hlavním znakem bytové výstavby se stává centrální plánování.³⁸ Nový systém plánování měl značné negativní důsledky na financování bytové výstavby, provoz a údržbu bytového fondu a stagnaci investic. Rostoucí stagnace investic a nedostatek prostředků k financování bytové výstavby vedly k nutnosti implementovat alternativní formy výstavby. Do popředí se dostává výstavba podniková (náklady byly hrazeny ze zdrojů podnikání a dlouhodobého bankovního úvěru) a družstevní (náklady hrazeny z členských podílů družstevníků, státních příspěvků či nízkouročných účelových úvěrů).³⁹

Centrální plánované stavebnictví postrádající investiční i architektonické projekty (řádnou přípravu) mělo za následek neefektivní využití bytového fondu. I nadále přetrvával nedostatek bytů ve velkých městech, a naopak přebytek staveb na venkově. Dalším negativním důsledkem byla špatná stavební a architektonická kvalita postavených domů, kdy se především ve velkých městech vytvořila nová „betonová urbanistická krajina“.⁴⁰ Ta bohužel dnes zůstává jedním ze znaků postkomunistických států ve východní Evropě, a to i přesto, že se v rámci návratu ke tržnímu hospodářství i východní Evropa přizpůsobuje novým politickým, ekonomickým i kulturním podmínkám.⁴¹ Výše zmíněná neúnosnost financování státní výstavby

³⁷ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 5–6.

³⁸ Ibid s. 9.

³⁹ SUNEKA, P. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. Sociologický časopis, 2005, roč. 41, č. 2, s. 271–299.

⁴⁰ LUX, M. *History and Challenges of „Social“ Rental Housing in the Czech Republic*. In *Social Housing in Europe 2000*. The collection of papers from the international workshop being held in Prague, Theatre Image, 6th – 7th October 2000. Praha: Sociologický ústav Akademie věd, 2001. s. 33–48.

⁴¹ SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012). *Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition*. *Urban Studies*, vol. 49, no. 1, 2012, p. 43–60. JSTOR. Dostupné z: <https://www.jstor.org/stable/26150813>

zvyšovala tlak na využívání družstevní a podnikové výstavby. V pozdějších letech byla finančně podporována i individuální výstavba, a to formou státních příspěvků na stavební spoření. Podniková výstavba byla v roce 1981 zrušena a její roli převzala výstavba družstevní.⁴²

1.3.2. Družstevní komplexní bytová výstavba

Bytová potřeba soukromých osob mohla být řešena čtyřmi způsoby: přidělením bytu z bytového fondu, přidělením podnikového bytu, popř. služebního bytu, výstavba svépomocí, kdy se vzniklý byt stal osobním vlastnictvím⁴³, a konečně zapojením se do družstevní výstavby. Z hlediska ekonomické zátěže veřejných zdrojů se jevílo zahájení družstevní výstavby jako nejlepší řešení. Pro efektivitu družstevní výstavby bylo nutné zahájit výstavbu ve velkém měřítku (původně se plánovalo postavit do roku 1970 v přepočtu 1 200 000 bytů a rodinných domů).⁴⁴

V rámci snahy o komplexní výstavbu vznikl v roce 1959 nový druh bytového družstva, a to stavební bytové družstvo.⁴⁵ Bytovým družstvům bylo znovu povoleno participovat na výstavbě bytů (§ 6 ZkoDBV).

S přijetím hospodářského zákoníku v roce 1964 přešla řídicí pravomoc družstevní výstavby na Ústřední radu družstev (dále jen „ÚRD“).⁴⁶ I v rámci centrální organizace družstev, s příchodem federalizace v roce 1969, nastala změna a na základě geografického principu přešla pravomoc na Český svaz bytových družstev a Slovenský zväz bytových družstiev. Tyto svazy se opět geograficky dělily na krajské výbory, kdy jednotlivá SBD podléhala centrálnímu řízení místně určeného krajského výboru. Pravomoc svazů se neomezovala na pouhou organizační sféru, ale řídila činnost SBD všeho druhu, od zařazování žadatelů o byty do pořadníků po vydávání směrnic o družstevní výstavbě.⁴⁷

I přes značnou ingerenci národních výborů si pro své působení musela jednotlivá SBD vytvořit své individuální hospodářské zázemí ve formě investičních, projektových či údržbářských útvarů a středisek.

Poté, co byla družstevní výstavba ukončena, byly zmíněné útvary rozpuštěny. Nicméně např. rozpuštění středisek údržby bylo později přehodnoceno a střediska byla obnovena. Ukázalo

⁴² POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 243–263.

⁴³ Tato možnost přichází v roce 1966. Úprava obsažná v zák. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

⁴⁴ NOVOTNÁ, E. *Cestou experimentu. experimentální bytová výstavba šedesátých let 20. století a sial*. Architektúra a urbanizmus [online]. 2011, vol. 45 no. 1-2, p. 76-89 [cit. 2023-03-07]. ISSN 0044-8680.

⁴⁵ Samotný zák. č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě, v §1 uvádí rozvoj výstavby jako hlavní cíl nově zřízených stavebních bytových družstev.

⁴⁶ Zák. č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁷ LÉBL, F. *Vybrané kapitoly z historie bytového družstevnictví před 2. světovou válkou*. Družstevní asociace České republiky [online]. Dostupné z: <http://www.dacr.cz/info.php>.

se totiž, že původně zamýšlené využití dodavatelsky zajišťované práce je mnohem nákladnější a méně kvalitní. Nutno podotknout, že právě existence jednotlivých útvarů a středisek zachovala stav družstevního bytového fondu na lepší úrovni, než pak byla úroveň bytového fondu obecního a státního.⁴⁸

Centrální řízení družstevní bytové výstavby nezabránilo základním nedostatkům tohoto výstavbového systému. Šlo např. o značnou hospodářskou ztrátu řady SBD, a to i přes státem regulované ceny stavebních materiálů a prací.⁴⁹ Naopak pozitivem dotyčného systému bylo, že SBD nemohlo vstoupit do úpadku. Dalším pozitivem byl systém administrativní pomoci členům, kteří se se svými stížnostmi mohli obrátit na jednotlivé výbory a nemuseli se vydat cestou soudního sporu.⁵⁰

1.3.2.1. Předmět družstevní výstavby

Družstevní výstavba měla tři podoby: výstavbu rodinných domků a bytových budov, úpravu nebytových prostor na bytové nebo vestavby a nástavby v půdních prostorách budov ve vlastnictví třetích osob (zejména socialistických organizací) a v neposlední řadě stavebními úpravami družstevních nebytových a bytových budov. Družstevní výstavba se v širším pojetí dělila na výstavbu *svépomocnou* a *dodavatelskou* (nutným prvkem byla existence generálního dodavatele), toto dělení však často nebylo dodržováno.⁵¹

Ze všech forem družstevní výstavby převládla dodavatelská panelová výstavba jakožto odezva na nutnost levné, rychlé a masivní produkce bytů. Výstavba dosáhla v sedmdesátých letech takové intenzity, že i v rámci mezinárodního srovnání byla nadprůměrná.⁵² Dalším důvodem pro vysokou popularitu panelové výstavby byla ztráta lidské individuality a soukromí,

⁴⁸ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 11.

⁴⁹ SUNEGA, P. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. Sociologický časopis, 2005, roč. 41, č. 2, s. 271–299.

⁵⁰ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 12.

⁵¹ Ibid. s. 12.

⁵² Český statistický úřad [ČSÚ]. Bytová výstavba v České republice (včetně mezikrajského srovnání) – nástin dlouhodobého vývoje bytové výstavby. In: Bytová výstavba v Karlovarském kraji v dlouhodobém vývoji – 2020. Kód publikace: 330256-21. Č. j.: CSU-009900/2021-75 [vid. 2021-10-26] [online]. [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/142333260/33025621a.pdf/34e79e1b-77e5-4f08-bf77-a02c4b03de31?redirect=https%3A%2F%2Fwww.czso.cz%2Fcsu%2Fczso%2Fdomov%3Fp_id%3D%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_advancedSearch%3Dfalse%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3Dbitmex%2Bwhat%2Bis%2Broe%257CBityard.com%2BCopy%2BTrade%26_3_delta%3D20%26_3_resetCur%3Dfalse%26_3_cur%3D3868%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_format%3D%26_3_andOperator%3Dtrue

což podporovalo socialistickou myšlenku splynutí s masou, sociální rovnostářství a především možnost kontroly státu nad dalším aspektem života obyvatel.⁵³

Součástí družstevní výstavby byla také výstavba rodinných domků, která se rozšířila především v sedmdesátých letech minulého století po přijetí vyhlášky č. 137/1968 Sb.,⁵⁴ díky které Ministerstvo výstavby a techniky ČSR získalo pravomoc povolovat výjimky z pravidel o minimálním počtu vystavěných bytů v budově. Do přijetí této vyhlášky mohla bytová družstva stavět pouze budovy s minimálním počtem bytů 12 (mimo výjimky ve venkovských obcích, kde se za určitých podmínek mohly stavět budovy s nejméně čtyřmi byty).⁵⁵

V některých případech došlo k převodu vlastnictví k takto vystavěným rodinným domkům na členy bytových družstev (nájemce), v jiných případech zůstalo vlastnictví SBD. V případě, že došlo k převodu vlastnictví na člena, nový vlastník od státu nabyl právo osobního užívání pozemku, na kterém byl dům vystavěn, a zároveň došlo ke zrušení dohody mezi státem a SBD o bezplatném trvalém užívání pozemku.^{56 57} Právě institut osobního užívání bytů byl unikátní pro československou republiku, obdobný institut znalo již pouze východní Německo.⁵⁸

V rámci družstevní výstavby byla povolena výstavba družstevních nebytových prostorů, a to družstevních garáží a družstevních ateliérů či jiných nebytových prostorů. Hlavní či jedinou činností SBD nikdy nemohla být výstavba družstevních nebytových prostorů mimo specializovaná družstva pro výstavbu a správu garáží. Nebytová výstavba mohla být pouhou vedlejší činností SBD.^{59 60}

V rámci bytové výstavby mohla SBD vykonávat i jinou vedlejší činnost, pokud tato činnost podporovala či navazovala na činnost hlavní, tedy na bytovou výstavbu. Tato nadstavbová činnost byla v praxi označována za tzv. rozšířenou hospodářskou činnost a řadila se pod ni např. náhradní výstavba, technická pomoc pro výstavbu prováděnou socialistickými

⁵³ ŠIMEK, T. *Regenerace panelového sídliště srovnání s vybranými zeměmi EU*. Scientific Papers of the University of Pardubice. Series D. Faculty of Economics and Administration [online]. Pardubice: University of Pardubice, Faculty of Economics and Administration, 2000, (5), 176 [cit. 2023-03-09]. ISSN 1211-555X.

⁵⁴ Vyhláška č. 137/1968 Sb., vyhláška ministerstva financí o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, §10 odst. 2.

⁵⁵ Vyhláška č. 191/1964 Sb., vyhláška Státní plánovací komise a ministerstva financí o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a výstavbě rodinných domků, §5 odst. 1 písm. b).

⁵⁶ DVORÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 13.

⁵⁷ Právo osobního užívání pozemku, stejně jako řada jiných právních institutů, vzniklo s cílem umožnit lidem užívat pozemky pro svou potřebu, aniž se rozšiřovalo soukromé vlastnictví.

⁵⁸ PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. V Praze: C.H. Beck, 2017, xvi, 124. ISBN 978-80-7400-665-4. s. 20.

⁵⁹ Tato restrikce odpadla s přijetím obchodního zákoníku v roce 1991.

⁶⁰ DVORÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 19.

organizacemi, vlastní výroba materiálů či stavebních hmot, samotná údržba vystavěných nemovitostí atd.⁶¹

1.3.2.2. Družstevní nástavby a vestavby v budovách a na budovách ve vlastnictví třetích osob

Jak uvedeno v kapitole *Předmět družstevní bytové výstavby*, jednou z forem družstevní výstavby byla stavba bytových vestaveb a nástaveb v a na budovách ve vlastnictví třetích osob, tedy v a na budovách, které nebyly vlastněny SBD. Tento druh výstavby mohl být prováděn pouze na budovách pod správou tzv. socialistických organizací, tedy převážně okresních, popř. obvodních podniků bytového hospodářství (OPBH). Za splnění výše zmíněných podmínek byl na podobné výstavby poskytován finanční příspěvek.⁶² Tento způsob výstavby se koncentroval na velká města, převážně na hlavní město Prahu, kde byla realizována většina nástaveb. Řádově bylo formou nástaveb a vestaveb vystavěno okolo stovek bytů, např. i v současné době je Stavebním bytovým družstvem Zahradní Město stále spravováno 255 bytových jednotek v půdních vestavbách a nástavbách v okolí Prahy 1, 2 a 10.^{63 64 65}

Hlavním stavebním kamenem realizace stavby bytových nástaveb a vestaveb byly před rokem 1989 hospodářské smlouvy mezi socialistickými organizacemi a SBD. Praxe nabízela dva způsoby právního postupu při výstavbě nástaveb a vestaveb. První způsob, využívaný spíše sporadicky, spočíval v založení podílového spoluvlastnictví. Spoluvlastnický podíl na nemovitosti byl vypočítáván na základě užitné plochy vystavěných bytů v porovnání se zbytkem nemovitosti, ve které byly byty vystavěny.

Druhý, již většinou využívaný postup, nepředpokládal vznik podílového vlastnictví. Byt byl využíván na základě užívacího práva přiděleného nevlastníkem, tj. SBD. Tento způsob výstavby vytvořil právní vzduchoprázdno ve vztahu vlastníka budovy k osobám, kterým náleželo právo nově vystavěné byty užívat. Vztahy mezi vlastníkem budovy a členy SBD, tj. uživateli bytů, byly upraveny pouze na základě hospodářských smluv, které byly uzavírány v rámci nástavbových výstaveb.⁶⁶

⁶¹ Ibid. s. 21.

⁶² Vyhláška č. 137/1968 Sb., vyhláška ministerstva financí o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, §2 odst. 2.

⁶³ Stavební bytové družstvo Zahradní město [SBDZM]. [cit. 2023-03-09] Profil stavebního bytového družstva Zahradní město. In sbdzm.cz [online]. Dostupné z: <http://www.sbdzm.cz/sou-asnost-druzstva.php>

⁶⁴ DVOŘÁK, T. *Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob*. Ad Notám 4/2007, s. 102.

⁶⁵ Kolik přesně bylo tímto způsobem vystavěno bytových nástaveb a vestaveb však není přesně známo a pracujeme pouze s kvalifikovanými odhady. Přibližný počet 1200 bytů uvádí např. v důvodová zpráva k zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, č. 311/2013 Dz, parlamentní tisk č. 990/0, obecná část, bod 7.

⁶⁶ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 275.

Zákonodárce po roce 1989 považoval úpravu vztahů v rámci bytových vestaveb a nástaveb za nedostatečnou, samotné řešení zdánlivého problému se však odkládalo. Až v roce 1992 bylo přijato řešení, které však nelze než považovat za nešťastné. Nejenom že nově přijatá právní úprava neřešila problém uceleně, ale i v současné době působí řadu problémů. Přijaté řešení a vzniklé problémy budou adresovány ve třetí části diplomové práce.

2. Věcné břemeno podle platného občanského zákoníku

Druhá část diplomové práce se bude věnovat institutu věcných břemen v obecné rovině. Pozornost bude věnována jejich jednotlivým aspektům, což později usnadní pochopit komplexní problematiku věcného břemene bytových družstev.

Věcná práva se rozdělují do dvou velkých skupin na – věcná práva k věci vlastní (*iura in re sua*) a věcná práva k věci cizí (*iura in re alinea*).⁶⁷ V platném občanském zákoníku se setkáme se čtyřmi druhy věcných práv k věcem cizím: právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo.⁶⁸ Pokud tedy hovoříme o věcných břemenech, hovoříme o věcných právech k věci cizí, tedy právech, jejichž předmětem je věc cizí.⁶⁹

2.1. Pojem věcné břemeno

Věcná břemena jsou upravena v občanském zákoníku v třetí části (Absolutní majetková práva), druhé hlavě (Věcná práva), dílu pátém (Věcná práva k cizím věcem), oddíl druhý výslovně pojednává o věcných břemenech.

Věcná břemena jsou, jak naznačuje zařazení v občanském zákoníku, absolutními věcnými právy, působí *erga omnes*, tedy zakládají povinnost vůči třetím osobám tato práva respektovat. Absolutní povaha věcných břemen není způsobena neomezeným právem oprávněného, ale tím, že působí vůči každému. Působení věcných břemen přesahuje vztah mezi vlastníkem a osobou oprávněnou z věcného břemene, třetí osoby jej tedy musí respektovat.⁷⁰ Naproti tomu oprávněný může konat jen to, k čemu byl „zmocněn“. Právo je tedy oprávněnému výslovně konkrétně vymezeno. Právě zařazení věcných břemen do práv věcných – do kategorie absolutních majetkových práv – respektuje systematiku danou již německou právní vědou v Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (dále jen „ABGB“).⁷¹

Na základě věcného břemene dochází k trvalé či opakující se možnosti realizovat určité potřeby za pomoci věci cizí – nikoli věci vlastní. S právem realizovat své potřeby koresponduje povinnost osoby akceptovat trvalé nebo opakující se omezení svého vlastnictví z takovéto realizace plynoucí. Vzhledem k běžné časové neomezenosti daných práv či jejich dlouhodobému trvání se můžeme i v dnešní době setkat s věcnými břemeny, která vznikala již za účinnosti

⁶⁷ Nadále sem řadíme i držbu jako faktický stav.

⁶⁸ Zařazení zajišťovacích obligačních institutů zástavního a zadržovacího práva mezi věcná práva k věci cizí vedlo k diferenciaci na věcná práva cizí obligační povahy a na věcná práva právní povahy.

⁶⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-946-5. s. 65.

⁷⁰ ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2. s. 15.

⁷¹ QUACK, F. (red.) et. al., *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch* Bd. 6. 3.vydání, München: C.H.BECK, 1997. ISBN 3-406-35816-0. str. 8 násl. (F. QUACK)

obecného zákoníku občanského z roku 1811.⁷² Nutno poznamenat, že věcné břemeno lze zřídit i na dobu určitou.

Věcné břemeno zatěžuje věc, jinak řečeno, pojí se s věcí. Každý vlastník takto zatížené věci bude omezen ve svých právech a bude povinován k určitému chování ve prospěch osoby, které věcné břemeno náleží. Chování povinného (lze mluvit o jeho „plnění“) může spočívat v povinnosti něčeho se zdržet (*omittere*), něco strpět (*pati*), něco konat (*facere*) nebo něco dát (*dare*).

Z výčtu možných povinností je zřejmé, že k dosažení jejich plnění by bylo možné jednoduše zřídit obligační právo smlouvou. Zatímco při zřízení obligačního práva smlouvou by vzniklé právo zavazovalo napříště pouze smluvní strany, při zřízení věcného břemene bude danou povinností zatížena sama věc tak, že každý vlastník této věci bude vázán povinností z věcného břemene, tj. bude povinen plnit z věcného břemene. Povinnost plnit bude spolu s vlastnictvím zatížené věci přecházet na nového vlastníka nezávisle na tom, kdo byl původním povinným z věcného břemene.

Je třeba zdůraznit, že v případě věcných břemen *in rem* – o kterých bude pojednáno níže – bude stejně jako povinnost povinného z věcného břemene přecházet i oprávnění oprávněného z věcného břemene na nového vlastníka věci. S tímto znakem věcných břemen souvisí i jisté omezení. Oprávnění z věcného břemene *in rem* nelze převést na jinou osobu bez převodu práv k zatížené věci. Věcné břemeno lze tedy převést pouze společně se zatíženou věcí. Stejně tak nelze převést věcné břemeno *ad personam* na jinou osobu. Věcné břemeno *ad personam* je výlučně vázáno na osobu z věcného břemene oprávněnou a nemůže za jejího života dojít k jeho převodu na osobu jinou.^{73 74}

Konkrétní rozsah pojmu věcné břemeno je však postupně vymezován rozsáhlou judikaturou. Například v roce 2001 rozhodl Vrchní soud v Praze, že pojem věcné břemeno (tehdy vymezen v §151n odst. 1 zák. č. 40/1964, občanský zákoník) se v „*plném rozsahu vztahuje i na věcná břemena zřízená správním (veřejnoprávním) aktem.*“^{75 76} Vrchní soud dále

⁷² O existenci věcných břemen vzniklých za účinnosti obecného zákoníku občanského rozhodl i Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002. Pokud nebyl prokázán zánik služebnosti nebo práva navazujícího na ni, odpovídající věcnému břemeni, věcné břemeno i nadále existuje a svědčí vlastníku nemovitosti.

⁷³ Výjimkou z pravidla, nemožnosti převodu osobních věcných břemen, jsou pak užívací s nejvyšší pravděpodobností i požívací věcná práva k prostoru pod povrchem, kdy je tato výjimka výslovně zakotvena v § 1265 odst. 3 občanského zákoníku. Tato práva mohou být zřízena i jako zcizitelná a dědičná. Druhá výjimka je zakotvena v § 1302 odst. 3. občanského zákoníku a týká se osobní služebnosti sloužící k provozu závodu. Takováto služebnost nezaniká převodem nebo přechodem závodu (nebo jeho části, která bude následně provozována jako závod samostatný) k jehož provozu slouží.

⁷⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 175. (D. HRABÁNEK)

⁷⁵ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 6. 2001, sp. zn. 5 A 31/99-24

uvedl, že vymezení věcného břemene ve vydaném rozhodnutí správního orgánu musí odpovídat podstatě věcného břemene, především musí být vymezeno, že takto zřízené věcné břemeno je věcným právem.⁷⁷

2.2. Historie

Služebnosti byly známy už v nejstarším římském právu.^{78 79} Nejprve vznikly služebnosti pozemkové, které byly klasickým právním institutem, se kterým se můžeme setkat již v době archaické. Později vznikly osobní služebnosti, a to zejména právo užívací (*usus*) a právo požívací (*usufructus*).

Pozemková služebnost byla spojena s pozemkem. Služebný pozemek byl zatížen služebností ve prospěch panujícího pozemku, ze kterého vlastníku plynul určitý prospěch. Vlastníci takovýchto pozemků byli buď zatíženi určitou povinností, nebo jim naopak svědčil určitý prospěch. Novějším institutem je služebnost osobní, která se vázala na konkrétní osobu. Osobní služebnosti se dále dělily podle rozsahu oprávnění, které konkrétní osobě náleželo.⁸⁰

Na našem území se s institutem obdobným právům k věcem cizím setkáme až ve středověku. Mezi služebnosti tzv. svobody – *libertas* patřilo např. právo brát dříví z obecního lesa, právo pastvy nebo právo stezky. Ve středověku vznikla v německém právu (resp. v německy mluvících zemích) tzv. reálná břemena – *servitium reale*. Šlo především o činnost usazených lidí na vrchnostenském pozemku. S první komplexnější úpravou těchto právních institutů se setkáváme až v roce 1811 v ABGB, který upravoval nejenom služebnosti, ale šlo zde najít úpravu institutů obdobným reálným břemenům (§ 472 a § 530 ABGB).⁸¹

Změna politického zřízení v roce 1948 přinesla změny do tradičního civilistického pojetí soukromého práva a ve více jak čtyřiceti následujících letech bylo právo zásadně ovlivňováno socialistickou ideologií. Občanskoprávní kodifikace z roku 1950 byla první socialistickou kodifikací, která se teritoriálně vztahovala již pouze na území Československa.⁸²

S pojmem „věcná břemena“ jako se souhrnným označením pro služebnosti a reálná břemena se setkáme až v roce 1950 s přijetím zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále

⁷⁶ Dané rozhodnutí uvedlo jako příklad správní akt vydaný podle ust. § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

⁷⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 6. 2001, sp. zn. 5 A 31/99-24

⁷⁸ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 3. dotisk prvního vydání. Praha: Beck, 1995, XXII, 386 s. ISBN 80-7179-031-1. s. 190. (J. KINCL)

⁷⁹ Zmínky o služebnostech můžeme nalézt již v Zákoně dvanácti desek.

⁸⁰ BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988. s. 206 a násl.

⁸¹ BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z: [praktická právnícká příručka]*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 15. (J. FIALA)

⁸² NEMCOVÁ, M. *New Czech Civil Code*. Studia Iuridica (Warszawa) [online]. Warsaw University Press, 2018, 72(72), 245-265 [cit. 2023-04-03]. ISSN 0137-4346. Dostupné z: doi:10.5604/01.3001.0011.7619

jen „Občan.Zk.“).^{83 84} Souhrnné označení „věcná břemena“ bylo zavedeno za účelem omezení institutů služebností a reálných břemen, které byly považovány za přežitky soukromokapitalistické éry.⁸⁵ Občan.Zk služebnosti a reálná břemena pod věcná břemena výslovně nepodřazoval, jak tomu např. činí platný občanský zákoník. I obsah tohoto institutu byl trochu odlišný od dnešního obsahu, kdy do něj nebyla výslovně zařazena povinnost dát (*dare*). Občan.Zk vymezoval věcné břemeno jako povinnost něčeho se zdržet nebo něco strpět, povinnost něco konat byla pak v rámci Občan.Zk typická pro reálné břemeno. V Občan.Zk si lze dále povšimnout dělení na věcná břemena *in rem* a *ad personam*, a to podle toho, zda se věcné břemeno vázalo na nemovitost, nebo nikoli.⁸⁶

Z historického hlediska je dalším úsekem vývoje věcných břemen úprava v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) a jeho pozdější novelizace. ObčZ v původním znění velmi razantně opustil pojem „věcné právo“. Tvůrci ObčZ se domnívali, že již neexistují společenské vztahy, které by podmiňovaly existenci takovéto právní úpravy.⁸⁷ Původní pojetí věcných práv – jako vztahu osoby k věci – tedy nebylo nadále udržitelné. Právní vztahy byly podle nové koncepce považovány za společenské vztahy upravené právem a tyto vztahy mohly existovat pouze mezi osobami, nikoli mezi osobami a věcmi.^{88 89} Tudíž i institut věcného břemene byl považován za přežitý a v ObčZ se objevil pouze ve dvou ust. § 495 a § 506 ObčZ.⁹⁰ První z ust. vymezilo tento institut jako povinnost vlastníka se něčeho zdržet, něco strpět nebo něco činit a dále stanovilo, že věcné břemeno přechází na nabyvatele společně s vlastnictvím věci (§ 495 ObčZ). Jediný možný způsob vzniku věcného břemene byl vznik ze zákona. Upravena byla i možnost zrušení či omezení věcného břemene (§ 506 ObčZ).

Velmi omezená úprava vzniku věcného břemene vyústila v – pro praxi nezbytný – extenzivní výklad pojmu „ze zákona“ (§495 odst. 1 ObčZ).⁹¹ Praxe podřadila pod daný pojem jak vznik věcného břemene ze zákona, tak vznik na základě zákona, myšleno na základě rozhodnutí státního orgánu, když rozhodnutí učinil na základě zákonného zmocnění. Došlo tedy

⁸³ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0. s. 8.

⁸⁴ S pojmem věcné břemeno se setkáme již v zák. č. 96/1871 ř. z., knihovní zákon týkající se zavedení obecného zákona o pozemkových knihách. Tento zákon platil po celou dobu platnosti SOZ.

⁸⁵ PĚCHA, F. *K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena*. Právní rozhledy, 2009, č. 9, s. 326-327.

⁸⁶ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2. s. 9.

⁸⁷ Nutno poznamenat, že přístup občanského zákoníku z roku 1964 v původním znění byl nevšední i ve východním bloku. Citováno podle: Eliáš K., *Teoretické a praktické otázky rekonstrukce českého občanského práva*, „Právní fórum“ 2006, Vol. 3, číslo 3, p. 18–23.

⁸⁸ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0. s. 4 a násl.

⁸⁹ Původní koncepce věcných práv jako vztahu mezi osobou a věcí nezaujala zcela.

⁹⁰ Tato ust. nebyla ani součástí vlastního textu zákona, šlo pouze o závěrečná a přechodná ust.

⁹¹ Původní způsoby vzniku věcného břemene nebyly nadále možné (např. vznik zřízením závěti).

k praktickému rozšíření způsobu vzniku věcného břemene ze zákona. Některé speciální zákony umožňovaly vznik věcného břemene,⁹² a to i zákony, které vznikly za platnosti Občan.Zk.⁹³

V roce 1982 byla přijata novela ObčZ č. 131/1982 Sb., která poněkud rozšířila úpravu věcných břemen. Nová úprava byla zařazena do odstavce třetího § 135c ObčZ a úprava konkrétních aspektů jednotlivých druhů věcných břemen byla zakotvena ve speciálních předpisech, tj. vně ObčZ.

Následně došlo k novelizaci ObčZ zákonem č. 509/1991 Sb., kdy byla úprava věcných břemen přesunuta do § 151n - § 151r ObčZ. Úprava byla převážně inspirována Občan.Zk.

2.3. Dělení

Platná právní úprava dělí věcná břemena podle povahy povinnosti povinného na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti lze dále dělit podle oprávněného subjektu na služebnosti *ad rem* a *ad personam*.

2.3.1. Služebnosti

Služebnosti jsou v občanském zákoníku upraveny v ust. § 1257 a násl. Podstatou služebnosti je povinnost vlastníka věci služebné (zatížené) něco strpět nebo se něčeho zdržet (jednání, které by jinak jako vlastník věci konat mohl, § 1012 OZ). Občanský zákoník tedy i nadále respektuje latinskou zásadu *servitus in faciendo consistere nequit* – služebnost nemůže spočívat v konání. Povinnost nekonat či něco strpět však nelze vykládat jako absolutní nečinnost povinného. Je pravdou, že charakter hlavního plnění musí spočívat v pasivním jednání, to ale nevylučuje vedlejší aktivní činnost povinného, která může na hlavní plnění navazovat či umožňovat jeho realizaci.⁹⁴ Takovou aktivní činností může být např. povinnost udržovat služebnou věc.⁹⁵ S přijetím platné právní úpravy však došlo k zásadní změně v předmětu služebnosti, kdy lze služebnost zřídit jak k věci nemovité, tak nově i k věci movité. Tato změna je zřejmá i z důvodové zprávy k ust.⁹⁶

Služebnosti se v právní teorii – a dnes také v OZ – dělí na dvě skupiny, služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Mezi těmito dvěma skupinami najdeme rozdíly v předmětu

⁹² Zák. č. 51/1964 Sb., o drahách; zák. č. 138/1973 Sb., o vodách nebo zák. č. 61/1977 Sb., o lesích.

⁹³ BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z: [praktická právnícká příručka]*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 31 a násl. (J. FIALA)

⁹⁴ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 176. (D. HRABÁNEK)

⁹⁵ Příkladem může být ust. § 1269 OZ, které stanoví povinnost vlastníka stavby udržet stavbu, o kterou se opírá stavba jiná, v dobrém stavu. Dále pak § 1284 OZ zakotvující povinnost vztahující se ke služebnosti užívání, kdy má vlastník zatížené věci povinnost věc udržovat v dobrém stavu.

⁹⁶ ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 542. (K. ELIÁŠ)

služebnosti, ve způsobu určení osoby oprávněné ze služebnosti, délce trvání služebnosti či intenzitě zatížení věci služebné.

Pozemková služebnost je zpravidla spojená s existencí dvou pozemků, panujícího a služebného.⁹⁷ Pozemkové služebnosti lze rozlišovat na služebnosti *ad rem* nebo *ad personam*. Pozemková služebnost *ad rem* je spojena s panujícím pozemkem, resp. s vlastnickým právem k tomuto pozemku. Oprávněným z této služebnosti bude každý vlastník panujícího pozemku, popř. jiné nemovitosti.

Platný občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet pozemkových služebností, právní úprava však ponechává volnost smluvních stran, pokud jde o zřízení jiné, v zákoně výslovně neupravené služebnosti. Volnost stran při zřizování – občanským zákoníkem výslovně neupravených – služebností můžeme dovodit i z úpravy obsahu jednotlivých služebností v OZ.⁹⁸

Právní úprava nevylučuje zřízení pozemkové služebnosti pouze ve prospěch určité osoby, v takovém případě jde o pozemkovou služebnost *ad personam*. Pozemková služebnost *ad personam* bude sloužit konkrétní osobě, a to po časově omezenou dobu. Nutno poznamenat, že služebnosti nemusí být vždy využívány pouze oprávněnou osobou (např. u práva cesty budou moci využít cestu i poštovní doručovatelé, návštěvy atd.), nikdy však nesmí užíváním jiných osob než osobou oprávněnou dojít k rozšíření služebnosti.⁹⁹

Druhou skupinou služebností jsou služebnosti osobní. Osobní služebnost je vázána vždy na určitou osobu (oprávněného). Oprávněná osoba má z osobní služebnosti určitý hospodářský či ekonomický prospěch. V občanském zákoníku jsou uvedeny tři osobní služebnosti: užívací právo, požívací právo a právo bytu. I v tomto případě lze založit služebnost odlišnou od služebností uvedených v občanském zákoníku.

2.3.2. Reálná břemena

Úprava reálných břemen je obsažena v ust. § 1303 a násl. občanského zákoníku. Reálné břemeno spočívá v aktivním konání (*dare* nebo *facere*) povinného, kdy konáním povinného vzniká oprávněnému určitá hospodářská výhoda. Povinnost plynoucí z reálného břemene je spojena s věcí. Povinným bude každá osoba, která je právě vlastníkem takto zatížené věci. Povinná osoba je vůči oprávněnému zavázána jako dlužník. Oprávněná osoba je zpravidla konkrétně určena (reálné břemeno *in personam* zřízené ve prospěch konkrétní osoby), není však

⁹⁷ Nemusí tomu tak být vždy např. právo inženýrské sítě aj.

⁹⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9. s. 132 a násl. (A. THÖNDEL)

⁹⁹ Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1258, § 1264, § 1265.

vyloučeno, aby byla určena vlastnictvím konkrétní věci, poté hovoříme o reálném břemenu *in rem* (reálné břemeno zřízeno ve prospěch určité věci).

Oproti služebnosti zákon vymezuje předmět reálného břemene značně přísněji. Předmětem reálného břemene může být pouze věc zapsaná ve veřejném rejstříku (movitá i nemovitá) (§ 1303 OZ). Zpravidla jde o nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Dále může jít i o patenty nebo ochranné známky. Reálné břemeno se od služebnosti dále odlišuje svým zpravidla dočasným trváním, popř. vykupitelností. V případě, že by reálné břemeno nebylo zřízeno jako dočasné, musí být zřízeno jako vykupitelné s již předem stanovenými podmínkami vykupitelnosti.

Reálné břemeno má charakter zajišťovací a eventuálně realizační. V případě, že vlastník věci, se kterou se váže povinnost plnit, tuto povinnost neplní, má oprávněný z reálného břemene právo toto plnění po povinném vymáhat. Pokud by nebylo plnění ani tak dosaženo, povinnost plnit se *ex lege* transformuje v substituční povinnost poskytnout peněžitou náhradu.¹⁰⁰ Právě zde můžeme pozorovat zajišťovací i eventuální realizační charakter reálného břemene. Reálné břemeno může mít i charakter požívací, a to v případě, kdy plnění spočívá v poskytování plodů ze zatížené věci.¹⁰¹

O reálném břemenu bylo pojednáno pro úplnost výkladu a nadále mu nebude v diplomové práci věnována pozornost. Vzhledem ke skutečnosti, že věcné břemeno podle ust. § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech je služebností, úprava reálného břemene není ve vztahu k tomuto věcnému břemenu relevantní.

2.4. Nabytí a vznik služebností

Občanský zákoník uvádí pět právních důvodů vzniku služebnosti: smlouvu, pořízení pro případ smrti, vydržení, nabytí ze zákona a rozhodnutí orgánu veřejné moci v zákonem stanovených případech (§ 1260 OZ). Služebnost, která je zřizována soukromoprávním titulem k věci zapsané do veřejného seznamu, vznikne až zápisem této služebnosti do předmětného veřejného seznamu (*intabulační princip*). U služebností, jejichž předmětem je věc zapsaná ve veřejném seznamu, vzniklých na základě jiné skutečnosti nežli právním jednáním (např. vzniklých na základě veřejnoprávního titulu), bude zápis do veřejného seznamu deklaratorního charakteru. Tyto služebnosti vznikají již účinností té konkrétní právní

¹⁰⁰ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9. s. 140 a násl. (A. THÖNDEL)

¹⁰¹ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022, §1303. (E. DOBROVOLNÁ)

skutečnosti.¹⁰² Služebnosti vzniklé k věcem nezapsaným ve veřejných seznamech vznikají již účinností rozhodné právní skutečnosti.¹⁰³

2.5. Zánik a zrušení služebností

Zánikem služebnosti dochází k zániku povinnosti, která byla jejím obsahem. Omezení vlastnického práva vlastníka věci, zaniká v rozsahu, v jakém došlo k zániku služebnosti, a vlastnické právo vlastníka se v daném rozsahu opět obnoví.¹⁰⁴ Zánik služebnosti se řídí jak speciální úpravou, kterou nalezneme v ust. § 1299 až § 1302 občanského zákoníku, tak obecnou úpravou zániku závazků.

Základní způsoby zániku služebnosti jsou: trvalá změna, kdy služební věc nemůže nadále sloužit oprávněné osobě nebo panujícímu pozemku; trvalá změna vyvolávající hrubý nepoměr; zánik z důvodu uplynutí času; smrt či zánik oprávněné osoby v případě služebnosti *ad personam*; promlčení; dohoda; rozhodnutí orgánu veřejné moci.¹⁰⁵

2.5.1. Odlišné aspekty zániku služebností

V souvislosti se zánikem služebnosti nelze opomenout výše uvedené dělení služebností, protože okolnosti zániku služebností pozemkové nebo služebnosti osobní se může v některých aspektech lišit.

Hlavní rozdíl v zániku služebností pozemkových a osobních je odlišný důsledek změny v osobě oprávněné či osobě povinné. U pozemkové služebnosti změna v osobě vlastníka pozemku panujícího či pozemku služebného nemá z pravidla za následek zánik služebnosti.¹⁰⁶ Toto pravidlo bude vždy aplikovatelné u služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, u ostatních služebností bude nutno vyhodnotit konkrétní případ. Služebnost nezapsaná ve veřejném seznamu přejde na nového vlastníka zatížené věci, pokud mohl nebo měl z daných okolností zjistit, že věc je zatížena služebností, dále v případě, že tak bylo výslovně ujednáno, a v neposlední řadě, pokud tak stanoví zákon (§ 1107 OZ).¹⁰⁷

Oproti tomu služebnost osobní v případě smrti či zániku (u právnických osob) osoby oprávněné zaniká.¹⁰⁸ Osobní služebnost je nepřevoditelná, váže se na konkrétní osobu

¹⁰² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 21 Cdo 3460/2020-II

¹⁰³ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 185. (D. HRABÁNEK)

¹⁰⁴ Základní vlastnost vlastnického práva je jeho elasticita.

¹⁰⁵ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9. s. 137 a násl. (A. THÖNDEL)

¹⁰⁶ Ibid. s. 137 a násl.

¹⁰⁷ Služebnost, která nepřejde, zanikne.

¹⁰⁸ Změna v osobě povinné nemá zpravidla za následek zánik služebnosti, služebnost se totiž váže na konkrétní věc a přejde na nového vlastníka takto zatížené věci.

a zpravidla nepřechází na právního nástupce (ani v případě zániku právnické osoby s právním nástupcem, např. při zániku přeměnou, nepřechází služebnost na tohoto právního nástupce).¹⁰⁹

Osobní služebnost zaniká nejpozději smrtí oprávněné osoby (zánikem právnické osoby), to však nevylučuje možnost určit dřívější čas zániku služebnosti. Z výše uvedeného pravidla existuje výjimka, a to možnost rozšířit služebnost na dědice osoby oprávněné (§ 1302 OZ). Citované ust. zakotvuje vyvratitelnou domněnku, že těmito dědici jsou zákonní dědici první třídy. Druhou výjimkou je přechod služebnosti sloužící k provozu závodu, o čemž bylo již pojednáno.

Další způsob zániku služebnosti, ve kterém se odlišuje služebnost pozemková od služebnosti osobní, je splnutí služebnosti v jedné osobě. U pozemkové služebnosti nedochází k zániku služebnosti, pokud dojde ke spojení vlastnictví k věci služebné a panující (§ 1301 OZ).¹¹⁰ Naopak v případě, že oprávněný z osobní služebnosti nabude vlastnictví k věci služebné, k zániku služebnosti splnutím dojde.¹¹¹

2.5.2. Zánik služebnosti dohodou, uplynutím času a vykoupením

Služebnost může zaniknout dohodou stran. U služebnosti evidované ve veřejném seznamu musí mít dohoda o zrušení obligatorně písemnou formu a k zániku dojde až výmazem služebnosti z tohoto seznamu (§ 560 OZ). A contrario služebnost, která není vedena ve veřejném seznamu, zaniká již účinností dohody o zrušení (§ 1262 odst. 2 OZ).

Služebnost lze zřídit právním jednáním, ve kterém mohou být předem vymezeny podmínky, za kterých k zániku služebnosti dojde. Smlouva může např. obsahovat konkrétní časový úsek, po který bude služebnost existovat, nebo může být ve smlouvě uvedena určitá rozvazovací podmínka. Existence služebnosti se může vázat i na dovršení určitého věku konkrétní osoby, přičemž platí vyvratitelná domněnka, že trvání služebnosti nebude ovlivněno případnou smrtí dané osoby před dosažením ujednaného věku (§ 1300 odst. 2 OZ).

Vzhledem ke své trvalé povaze služebnost nemůže zpravidla zaniknout výpovědí, může však zaniknout vykoupením, což je zvláštní případ výpovědi, kdy podmínky vykoupení služebnosti musí být sjednány při jejím zřízení.¹¹² Služebnost zaniká vykoupením, tedy uhrazením předem sjednané peněžité částky.

¹⁰⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003

¹¹⁰ K zániku služebnosti může dojít následně, např. vzdáním se jí.

¹¹¹ KINDL, M.. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. s. 279, marg. č. 351.

¹¹² SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8. s. 187 a násl. (D. HRABÁNEK)

2.5.3. Zánik služebnosti ze zákona

Služebnost zanikne ze zákona v případě zániku panující nebo služebné věci. Dále v případě, kdy dojde ke změně poměrů způsobující nemožnost služebné věci nadále sloužit věci panující nebo osobě oprávněné (§ 1299 odst. 1 OZ). Změna poměrů musí být v takovémto případě trvalá (v budoucnu nelze očekávat obnovení původního stavu), nenapravitelná a zároveň musí dát vzniknout situaci, ve které nelze po povinném spravedlivě požadovat, aby služebnost vykonával za odlišných podmínek než za podmínek stanovených při zřízení služebnosti.¹¹³

Je zřejmé, že pouhá nemožnost vykonávat služebnost za původních podmínek nepostačuje k zániku služebnosti, ale že změna poměrů musí být kvalifikovaná. Pokud dojde ke změně poměrů, kdy výkon služebnosti je sice nadále možný, ale již není účelný, může dojít ke zrušení nebo omezení služebnosti soudem, a to za náhradu.¹¹⁴ Vlastník věci však nesmí záměrně změnit služebnou věc tak, aby způsobil nemožnost služebné věci nadále sloužit. Pokud by tak učinil, oprávněný by se mohl potenciálně soudně domáhat nebránění ve výkonu služebnosti či vymáhat náhradu způsobené škody.

2.5.4. Zrušení služebnosti při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr

V praxi může nastat situace, kdy věc může nadále sloužit sjednanému účelu, avšak došlo k takové trvalé změně poměrů, která způsobuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a zatížením služebné věci (§ 1299 odst. 2 OZ). Pokud tato situace nastane, nedojde k zániku služebnosti ze zákona, ale může dojít k jejímu zrušení či omezení za náhradu soudem.

Výkladem ust. lze dojít k závěru, že jistá míra nepoměru bude v rámci existence služebnosti přítomná a pouze nepoměr dosahující určité intenzity může mít za následek vznik práva domáhat se omezení, nebo zrušení služebnosti. Hrubý nepoměr musí být následkem změny poměrů, nemůže tedy jít např. o hrubý nepoměr, který existoval již od zřízení služebnosti.¹¹⁵ Občanský zákoník nevymezuje konkrétní pravidla či hlediska pro posouzení, kdy hrubý nepoměr nastal, v této otázce však existuje bohatá judikatura. Nejvyšší soud dokonce dovedl, že posouzení této otázky je u jednotlivých případů na uvážení soudu.¹¹⁶ Jedním z hlavních ukazatelů, které by soud měl vzít v potaz, je dopad, jaký měla změna poměrů na stav služebnosti.

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1429/2012

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006

¹¹⁵ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2. s. 269 an.

¹¹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4852/2015

Přitom je u služebnosti třeba posuzovat stav před nastalou změnou a po ní, a to především ve vztahu k právům a povinnostem oprávněného a povinného.¹¹⁷

Praxe zná různé případy změn, které mohou vyvolat hrubý nepoměr. Například nemusí jít pouze o objektivní skutečnost, ale i subjektivní okolnosti, jako chování subjektů a jejich osobní poměry, které mohou být příčinou trvalé změny vyvolávající hrubý nepoměr.¹¹⁸ Nejvyšší soud judikoval, že kvalifikovaná změna v osobních poměrech účastníků, která může mít za následek vznik hrubého nepoměru, může být např. vysoce konfliktní vztah mezi oprávněným a povinným, vedoucí k zanedbání nemovitosti do takové míry, že již dlouhodobě nedochází ani k její „základní údržbě“.^{119 120}

2.5.5. Promlčení služebnosti

Dále je nutno zmínit promlčení služebnosti. Při promlčení služebnosti nedochází k jejímu zániku, ale vymahatelnost oprávnění odpovídajícího služebnosti se oslabuje a povinnému vzniká právo vznést námitku promlčení. Vznesením této námítky dojde k zániku nároku (tj. vymahatelnosti) a ze služebnosti již nemusí být nadále plněno (tj. povinný již nemusí nekonat tak, jak se zavázal).¹²¹

Problematika promlčení služebností převážně čerpá z předchozí právní úpravy v ObčZ (§ 109 ObčZ). Recentní judikatura však zaznamenala odklon od původní koncepce promlčení služebnosti. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu je nutné posuzovat promlčení služebnosti (věcného břemene) na základě platného občanského zákoníku a nelze nadále zcela neomezeně vycházet z judikatury k ObčZ.¹²²

Promlčením služebnosti vzniká osobě právo na výmaz služebnosti z veřejného seznamu, kdy na základě principu materiální publicity výmaz zapsaného práva z veřejného seznamu vede k faktickému zániku služebnosti (§ 618 OZ). Judikatura tedy dovodila, že nadále již není nutno dožadovat se zrušení či omezení promlčené služebnosti u soudu, protože samo promlčení „*lze přirovnat k faktickému zániku*“ předmětného práva.¹²³ Může však nastat situace, kdy se oprávněný a povinný nedohodnou na výmazu služebnosti z veřejného seznamu, v takovém

¹¹⁷ SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1200, marg. č. 17. (J. LASÁK, D. HRABÁNEK)

¹¹⁸ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 7. § 1299 odst. 2. (D. HAVLÍK)

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 82/2008

¹²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2019, sp. zn. 22 Cdo 427/2019

¹²¹ Právo však nadále existuje ve formě naturální obligace.

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3614/2020

¹²³ Nejvyšší soud dovodil, že v případě, kdy promlčením dojde ve své podstatě k faktickému zániku služebnosti, nebude již případné, aby soud o zrušení služebnosti rozhodoval.

případě má povinný právo domáhat se určení služebnosti za promlčenou a posléze na základě kladného rozhodnutí žádat výmaz z veřejného seznamu.¹²⁴

Služebnosti nezapsané ve veřejných seznamech se promlčí v promlčecí lhůtě tří let (§ 629 OZ). Naopak služebnosti zapsané ve veřejných seznamech budou promlčeny v promlčecí lhůtě deseti let. V případě, že jde o právo, které je vykonáváno pouze zřídka, dojde k jeho promlčení, pokud se v rámci těchto deseti let naskytly alespoň tři příležitosti k jeho výkonu, a i přesto nebylo právo vykonáno (§ 632 OZ).

2.5.6. Zánik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci

V neposlední řadě může služebnost zaniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci. K zániku služebnosti může dojít např. v rámci vyvlastňovacího řízení na základě vyvlastňovacího zákona nebo na základě jiných zvláštních zákonů, kdy o zániku zpravidla rozhodne vyvlastňovací úřad. Dalším příkladem je zánik služebnosti v rámci soudního výkonu rozhodnutí (§ 336a zák. č. 99/1993 Sb., občanský soudní řád) nebo insolvenčního řízení (§ 248 odst. 3 zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení).¹²⁵

¹²⁴ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 12. §1299. (D. HAVLÍK)

¹²⁵ SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1203, marg. č. 31. (J. LASÁK, D. HRABÁNEK)

3. Věcné břemeno vzniklé na základě zákonného opatření č. 297/1992 Sb.

Ve třetí části diplomové práce bude rozebráno věcné břemeno vzniklé ke dni účinnosti ust. § 28d zákonného opatření č. 297/1992 Sb. (dále jen „zákonné opatření“ nebo „zák. opatř. č. 297/1992 Sb.“), které novelizovalo zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále jen „TransfZ“).¹²⁶ Bude zhodnocena platná úprava a problémy, se kterými se subjekty v těchto právních poměrech v současné době potýkají.

3.1. Zákonné opatření č. 297/1992 Sb.

Jak uvedeno v části *Družstevní nástavby a vestavby v budovách a na budovách ve vlastnictví třetích osob*, jedním z druhů družstevní výstavby prováděné SBD byla výstavba nástaveb a vestaveb na a v bytových domech, které byly ve vlastnictví třetích osob. Výstavba zpravidla probíhala na základě hospodářské smlouvy mezi vlastníkem budovy a SBD. U této příležitosti buď vzniklo podílové spoluvlastnictví, anebo spoluvlastnictví nevzniklo a členové družstva užívali vystavěné byty, které jim do užívání přidělovalo SBD.¹²⁷

Takto vzniklá situace nebyla až do roku 1992 zákonem, resp. normativně vůbec upravena a vztah mezi vlastníkem nemovitosti a družstvem se řídil výhradně zmíněnými hospodářskými smlouvami. V souvislosti s politickými, společenskými a právními změnami v roce 1989, a s nimi spojenými rozsáhlými restitucemi bytového fondu, se ukázalo, že je nutné vyřešit právní problematiku bytových družstev a v rámci toho i otázku bytových vestaveb a nástaveb v a na budovách, které vlastnily třetí osoby.

Právní úprava družstevních nástaveb/vestaveb byla zakotvena do zák. opatř. č. 297/1992 Sb., které novelizovalo TransfZ.¹²⁸ TransfZ měl společně s tehdy novým obchodním zákoníkem uceleně řešit problematiku družstev.

TransfZ byl charakteristický poněkud radikálnějším přístupem k řešení otázky družstevních bytů, které se nacházely v nemovitosti ve vlastnictví družstva. Cit. zákon zakotvil právo člena tehdejšího SBD či LBD – nájemce bytu/nebytového prostoru, který se nacházel v nemovitosti ve vlastnictví družstva – požadovat bezplatný převod takovéto bytové/nebytové jednotky do vlastnictví (§ 24 TransfZ). Dosavadním nájemcům byla takto dána možnost volby, zda se chtějí stát vlastníky, nebo zůstat členy družstva jako nájemci dotyčného družstevního

¹²⁶ Daný institut se v rámci legislativy nazývá věcným břemenem, specificky však jde o služebnost. Pojem věcné břemeno je užíván vzhledem k dřívější právní úpravě, která obsahovala pouze pojem věcné břemeno. Platná právní úprava týkající se služebností se vztahuje na někdejší institut věcných břemen.

¹²⁷ Institut nájmu byl v rozhodné době zákonu neznámý.

¹²⁸ Transformace zbylých druhů družstev proběhla především přijetím obchodního zákoníku a TransfZ.

bytu.¹²⁹ Taková možnost volby ale nebyla členovi družstva dána v případě bytových nástaveb a vestaveb, které se nacházely na nebo v nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby.

Zák. opatř. č. 297/1992 Sb., které přineslo alespoň dočasné rozuzlení problému, bylo přijato dne 20. 5. 1992 Federálním shromážděním České a Slovenské Federativní Republiky (dále jen „Federální shromáždění“). Vládní návrh byl předložen ke schválení jako zákonné opatření s argumentem, že je „naléhavě nutné upravit podstatné právní a ekonomické souvislosti zákona č. 42/1992 Sb., pokud jde o podmínky převodu družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů bytových družstev“.¹³⁰ Zákonné opatření bylo následně přijato předsednictvem Federálního shromáždění a dodatečně v souladu s ústavním zákonem č. 143/1968 Sb., o československé federaci (dále jen „Ústavní zákon“) schváleno Federálním shromážděním.^{131 132}

Při přijetí tohoto zákonného opatření se však vyskytla základní legislativní chyba, a to ta, že zákonné opatření nebylo v souladu s čl. 58 odst. 3 Ústavního zákona řádně podepsáno. Rozpor způsobu přijetí daného zákonného opatření s ústavními předpisy byl následně řešen Ústavním soudem.¹³³ Ústavní soud se však, v souladu se svou předchozí judikaturou, nemohl vyjádřit k „ústavnosti procedury vzniku a dodržení normotvorné pravomoci“¹³⁴, protože šlo o právní předpis, který byl přijat před nabytím účinnosti ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky. Neregulérnost přijetí cit. zákonného opatření tedy trvá. Přetrvává otázka, zda by toto zákonné opatření vůbec nabylo účinnosti, pokud by byl dodržen ústavně konformní legislativní postup, vzhledem ke skutečnosti, že zjevně směřuje k posílení postavení družstevníků na úkor restituentů obytných nemovitostí.

3.2. Vznik a obsah věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ

Nabytím účinnosti cit. zákonného opatření vzniklo ve prospěch bytových družstev věcné břemeno k budovám, které byly ve vlastnictví třetích osob a na nichž nebo v nichž byly v rámci družstevní výstavby vystavěny nástavby a vestavby.^{135 136} Věcné břemeno vzniklo *ex lege* a jeho

¹²⁹ Ani tato úprava se však neobešla bez značných problémů, např. mohlo fakticky dojít k převodům bytů do vlastnictví členů družstva až po přijetí zák. č. 72/1994 Sb., který zakotvil právní úpravu potřebnou pro tento postup.

¹³⁰ Zpráva předsedy Federálního shromáždění: VII. volební období. In: *Tisky*. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky: Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna, 1992, ročník 1992, číslo 8. Dostupné také z: https://www.psp.cz/eknih/1992fs/tisky/t0008_00.htm#_h.

¹³¹ Ústavní zák. č. 143/1968 Sb., o československé federaci, čl. 58 odst. 4

¹³² Usnesení Federálního shromáždění na 2. společné schůzi Sněmovny lidu a Sněmovny národů č. 36, dne 6. srpna 1992, tisk č. 8. Dostupné také z: <https://www.psp.cz/eknih/1992fs/slsn/usneseni/u0036.htm>.

¹³³ Usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2012, sp. zn. II. ÚS 3829/11

¹³⁴ Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 4. 1999, sp. zn. Pl. ÚS 5/98

¹³⁵ Zákonné opatření nabylo účinnosti dne 23. 6. 1992.

¹³⁶ Bytovým družstvům zároveň vzniklo právo požadovat zápis věcného břemene do katastru nemovitostí.

obsah se řídil tehdejší právní úpravou v ObčZ (§ 151n a násl. ObčZ).¹³⁷ Toto věcné břemeno nebylo nijak časově omezeno, ani nebyl stanoven způsob jeho jiného možného zániku.

Zákonné opatření stanovuje dvě podmínky pro vznik věcného břemene (§ 28d TransfZ). Zaprvé musela být na výstavbu nástavby/vestavby poskytnuta výpomoc ze strany státu ve formě úvěrové, finanční či jiné pomoci. Druhou podmínkou bylo, že budova, na/ve které došlo k výstavbě nástavby/vestavby, nebyla v podílovém spoluvlastnictví socialistické organizace a SBD.¹³⁸

Obsahem věcného břemene je omezení vlastnického práva vlastníka budovy ve prospěch oprávněného družstva. Toto věcné břemeno dává družstvu řadu oprávnění vůči povinnému vlastníkovi. TransfZ stanovuje, že nájemní vztahy k bytovým vestavbám a nástavbám se řídí platným občanským zákoníkem (ust. o nájmu družstevního bytu) a ZOK (§ 28d odst. 1 písm. a) TransfZ). Pokud není ujednáno jinak, je družstvo v postavení pronajímatele vůči svým členům (§ 28d odst. 1 písm. b) TransfZ). Členové družstva jsou v postavení nájemců a hradí nájemné (pokud není nájem bezplatný) přímo družstvu jakožto oprávněnému z věcného břemene (§ 28d odst. 1 písm. d) TransfZ). Vlastníkovi budovy neplyne z části nemovitosti užívané bytovým družstvem žádný zisk, vlastník budovy má povinnost jen nekonat, strpět. Jediné plnění ze strany členů, které směřuje vůči vlastníku budovy, je úhrada za plnění spojená s užíváním bytu. Toto plnění však může směřovat i přímo vůči jednotlivým poskytovatelům služeb, jako např. dodavatelům plynu (tj. vlastník budovy zprostředkovatelem není).

Vymezení obsahu věcného břemene v cit. zákonném opatření v současné době již nelze považovat za dostatečné. Zvláštní právní režim zakotvený jako věcné břemeno bytových družstev ale klade řadu otázek co do povahy práv a povinností zúčastněných subjektů. Tyto otázky jsou v řadě případů řešeny soudní cestou. Komplikovanost tohoto právního institutu a časté nepochopení jeho specifčnosti mnohdy vede k soudním rozhodnutím, o jejichž správnosti lze pochybovat. Omezení vlastníka věcným břemenem přitom fakticky dosahuje takové míry, že vlastníkovi zbývá pouze tzv. holé vlastnictví, tedy vlastnictví, které nepřináší žádné výhody či užitky, které by jinak přinášet mohlo.¹³⁹ Podle názoru autorky si současná soudní praxe bohužel dostatečně neuvědomuje znevýhodněné postavení vlastníka budovy.

¹³⁷ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017, 280 s. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 205.

¹³⁸ O možnosti výstavby nástavby a vestavby se vznikem podílového spoluvlastnictví bylo pojednáno v kapitole Družstevní nástavby a vestavby v budovách a na budovách ve vlastnictví třetích osob.

¹³⁹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 5. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3002/20

3.2.1. Důvod vzniku ustanovení § 28d TransfZ

Cit. zákonné opatření bylo přijato v roce 1992. Důvodová zpráva uvádí jako hlavní důvod zakotvení věcného břemene k budovám, na/ve kterých proběhla družstevní výstavba nástaveb a vestaveb, nutnou potřebu úpravy právních vztahů mezi uživateli bytů – členy družstva a vlastníky budov. Tato nutná potřeba měla vyvstat v souvislosti se změnou úpravy vlastnických vztahů (novelizací ObčZ) a v souvislosti s přijetím restitučních zákonů, které značně pozměnily vlastnické poměry v budovách, na nichž v minulosti proběhla tato forma výstavby.¹⁴⁰

Právní vztahy, které byly do té doby upraveny hospodářskými smlouvami, se údajně – po změně právní úpravy a vlastnických poměrů – staly právně nejistými. Otázka kontinuity práva a možnosti vstupu nových vlastníků do právních vztahů vytvořených hospodářskými smlouvami, na základě kterých probíhala předmětná družstevní výstavba, je sporná, není však možno argumentovat existencí právního vakua ve vztahu k bytovým nástavbám a vestavbám. I přesto, že tato problematika s nejvyšší pravděpodobností vyžadovala novou právní úpravu, naprosté ignorování úpravy obsažené v hospodářských smlouvách správné nebylo, jak je zřejmé z mnohých právních problémů, které se s věcným břemenem bytových družstev v současnosti pojí.

Lze shrnout, že důvod k přijetí nové právní úpravy zde sice byl, nelze si však nevšimnout, že příslušná právní úprava ignoruje svobodnou vůli jak vlastníků nemovitostí, tak členů družstva. Ignoruje chráněné vlastnické právo vlastníka nemovitosti. Dotyčná úprava opomíjí skutečnost, že tu byly hospodářské smlouvy, které obsahovaly řadu vodítek k řešení problematiky výstavby a nástaveb na budovách ve vlastnictví třetích osob. Tyto hospodářské smlouvy totiž upravovaly právní vztahy mezi družstvy a socialistickými organizacemi vždy individuálně, podle konkrétních okolností družstevní výstavby, a mohly dobře poskytnout návod pro novou právní úpravu.

3.2.1.1. Alternativní řešení výstavby bytových domů na pozemcích ve vlastnictví třetích osob

Jednou z forem družstevní výstavby byla výstavba bytových domů na pozemcích ve vlastnictví třetích osob. Stejně jako u nástaveb a vestaveb na/v budovách ve vlastnictví třetích osob, i zde došlo ke změně vlastnických vztahů, restituenti totiž opět nabyli vlastnická práva k pozemkům. Pozemky jim však byly navráceny zastavěné budovami ve vlastnictví bytových družstev.

¹⁴⁰ Důvodová zpráva k zákonnému opatření č. 297/1992 Sb., předsednictva Federálního, kterým se doplňuje zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zák. č. 509/1991 Sb., tisk č. 1540, zvláštní část, k § 28d.

Ve vztahu k problematice pozemků zvolil zákonodárce principiálně odlišný přístup než v případě bytových nástaveb a vestaveb. Je pravdou, že problematika zastavěných pozemků (kde je družstvo vlastníkem bytového domu a restituent vlastníkem pozemku) je v mnoha znacích odlišná od problematiky vystavěných nástaveb a vestaveb na/v budovách ve vlastnictví třetích osob. Porovnáme-li však oba různé přístupy zákonodárce, nebude jisté, který z přístupů byl vhodnější.

V roce 1995 přijala vláda usnesení pro řešení problému se zastavěnými pozemky.^{141 142} Usnesení doporučovalo uzavření nájemní smlouvy nebo zřízení práva výpůjčky, popř. převod pozemku do vlastnictví bytového družstva. Někdejší smluvní strany byly cit. vládním usnesením pobídnuty ke smluvnímu uspořádání vzájemných vztahů. Stanovení konkrétních podmínek vzájemného vypořádání bylo ponecháno na dohodě družstva a vlastníka pozemku. Smluvním stranám byla v dané otázce ponechána možnost volby, mohly si tedy ujednat podmínky, které byly oboustranně výhodné. Druhé řešení, které cit. usnesení nabízelo, byla možnost směny zastavěného pozemku za jiný pozemek ve vlastnictví státu. Citované vládní usnesení tedy poskytlo vlastníkovi pozemku několik možností, vlastník se přitom mohl svobodně rozhodnout, jakou cestu zvolí (v případě směny pozemků ovšem musel existovat vhodný pozemek k jejímu provedení).

V roce 2000 byla dodatečná právní úprava pozemkového problému zakotvena do nově přijatého zákona 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 „ZákBytVI“ nebo „zák. o vlastnictví bytů“).¹⁴³

Nová úprava problematiky zastavěných pozemků, byla zakotvena v ust. § 21 odst. 5 a odst. 6 ZákBytVI. U pozemků, stejně jako u bytových nástaveb a vestaveb, mělo dojít ke vzniku věcného břemene. Vlastník jednotky měl nabýt věcné břemeno k části zastavěného pozemku a v některých případech i k části souvisejícího pozemku, např. nádvoří.^{144 145}

¹⁴¹ Usnesení vlády České republiky, ze dne 18. 10. 1995, č. 583 o závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům, které nejsou ve vlastnictví státu a bytových družstev a jsou zastavěny obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev.

¹⁴² Usnesení č. 583 doporučuje postupovat přiměřeně podle bodu 1. usnesení vlády České republiky, ze dne 26. 4. 1995, č. 245 o závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům státu zastavěným obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev.

¹⁴³ Zák. 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, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, 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

¹⁴⁴ DVORÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 250.

¹⁴⁵ Ke vzniku věcného břemene došlo *ex lege* ke dni 1. 1. 2001.

Ke vzniku věcného břemene mohlo dojít pouze za splnění kogentně stanovených podmínek (např. mohlo jít pouze o pozemek, na kterém byl vystavěn bytový dům). Základní podmínkou bylo, že do dne 31. 12. 2000 nedošlo k uzavření písemné smlouvy – mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem jednotky – o úpravě práv k pozemku (§ 21 odst. 5 ZákBytVI). Ke vzniku věcného břemene mělo dojít po uplynutí šesti měsíců od nabytí účinnosti novely.¹⁴⁶ Stranám byla tedy poskytnuta lhůta šesti měsíců k dodatečnému uspořádání právních vztahů, pokud nepreferovali vznik věcného břemene.

Případné věcné břemeno k pozemku vzniklo za náhradu. Zákon podmínky pro stanovení výše náhrady konkrétně nestanovil (v zákoně nebyla uvedena ani lhůta pro její poskytnutí) a měla být stanovena dohodou stran. Pokud však k dohodě mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku nedošlo, měl o výši náhrady rozhodnout soud.^{147 148}

Z uvedeného je zjevné, že zákonodárce ve vztahu k problematice zastavěných pozemků zvolil řešení založené na principu respektování vůle obou stran. Zákonodárce nezvolil jako první možné řešení (vnucené) zřízení věcného břemene, které by dozajista zásadně omezilo vlastnické právo vlastníka pozemku. Hlavní myšlenkou zákona v předmětné problematice byla snaha ponechat řešení na zúčastněných osobách. Individuální ujednání mezi zúčastněnými mohou totiž nejlépe zohlednit rozmanité aspekty jednotlivých případů.

Zákonodárce zvolil jako konečné řešení zřízení věcného břemene stejně jako v případě bytových vestaveb a nástaveb. I v rámci tohoto řešení však umožnil zúčastněným stranám postupovat ve vzájemné dohodě. Zároveň i v případě, kdy došlo ke vzniku věcného břemene, byla náhrada za jeho vznik buď ujednána mezi stranami, nebo ji určil soud. Takto bylo umožněno posoudit každý jednotlivý případ a stanovit náhradu, která je ve vztahu ke konkrétnímu případu spravedlivá.

Je otázkou, proč zákonodárce, ve vztahu k řešení problematiky bytů v nástavbách a vestavbách v a na budovách ve vlastnictví třetích osob, nezvolil řešení, které by více respektovalo vůli zúčastněných.¹⁴⁹ Řešení, které by umožňovalo reflektovat odlišné okolnosti vzniku jednotlivých bytových nástaveb a vestaveb, a které by nepoškozovalo ani jednu ze stran a skutečně vytvořilo rovnováhu mezi SBD a vlastníkem.

¹⁴⁶ Důvodová zpráva k zák. č. 103/2000 Sb., sněmovní tisk 268/0, zvláštní část, k bodu 19.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ Soud měl nejprve nechat vypracovat znalecký posudek a následně by při určení výše náhrady vyšel z § 18 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁹ Možnou odpovědí, proč zvolil zákonodárce benevolentnější řešení ve vztahu k pozemkům, je skutečnost, že takových pozemků bylo velké množství a šlo tedy o značné sumy peněz.

3.2.2. Úprava družstevní výstavby v hospodářských smlouvách

Družstevní výstavba v nástavbách a vestavbách v a na budovách ve vlastnictví třetích osob probíhala na základě zmíněných hospodářských smluv. Hospodářské smlouvy obsahovaly podmínky existence práva užívat vystavěnou část nemovitosti a dost přesně vymezovaly, za jakých podmínek dojde k zániku tohoto práva, resp. povinnosti. Ujednání v hospodářské smlouvě mohlo např. stanovit, že družstvo má právo užívat vybudovanou část budovy (spolu s příslušenstvím a společnými prostory) do úplného vypořádání nákladů, které byly vynaloženy na výstavbu.^{150 151 152} Mohla být také výslovně ujednána doba, po kterou smělo družstvo danou část nemovitosti bezplatně užívat.

Na základě hospodářských smluv tedy nemělo dojít k obohacení ani jedné ze smluvních stran, sjednané vzájemné plnění mělo stejnou hodnotu. Hospodářské smlouvy totiž výslovně zohledňovaly okolnosti vzniku nástaveb a vestaveb, otázky investic bytových družstev a míru, jakou se vlastník nemovitosti podílel na výstavbě. Argument, že hospodářské smlouvy jednostranně znevýhodňovaly bytová družstva a vytvářely nevyvážený stav mezi družstvem a vlastníkem budovy, tedy není nijak opodstatněný.

V neposlední řadě skutečnost, že bytová družstva vstupovala do hospodářských smluv dobrovolně, naznačuje, že podmínky v nich sjednané musely být oboustranně výhodné, resp. vyvážené. Bytové družstvo by jako řádný hospodář nevstoupilo do smluvního vztahu, který by byl od počátku nevýhodný. Přitom i před rokem 1985 existovaly odlišné způsoby, jak řešit bytovou situaci občanů. Není tedy pravdou, že tento způsob bytové výstavby byl pro bytové družstvo jediným možným řešením. Naopak, šlo o řešení pro družstvo výhodné, především díky menší finanční náročnosti, kdy vzniklo členům družstva velmi dobře geograficky situované bydlení (především např. v oblasti Prahy 1, 2 a 10). Na druhé straně je třeba připomenout, že nevýhodou bylo, že se družstvo nestalo spoluvlastníkem budovy.¹⁵³

Z uvedeného lze dovodit, že vztahy mezi vlastníkem a družstvem se nikdy neocitly v „právním vzduchoprázdnu“, jak uvádějí některé zdroje, nýbrž byly upraveny smluvně v souladu s tehdy platnou legislativou a na základě vzájemné dohody stran. Právní úprava v ust. § 28d TransfZ však, poněkud nešťastně, jak se později ukázalo, hospodářské smlouvy

¹⁵⁰ Hospodářská smlouva ze dne 3. 11. 1977, mezi Obchodním podnikem bytového hospodářství v Praze 2 a Stavebním bytovým družstvem – Zahradní Město v knihovně: AK JUDr. Bc. Rudolf Kožušník ESQ, IČO 73611077, admin@esq.cz.

¹⁵¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2097/2007

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1101/2020

¹⁵³ V hospodářských smlouvách můžeme najít i ujednání, ve kterém družstvo výslovně prohlašuje, že si je vědomo, že se nikdy nestane spoluvlastníkem nemovitosti. Citováno podle: Hospodářská smlouva ze dne 3. 11. 1977, mezi Obchodním podnikem bytového hospodářství v Praze 2 a Stavebním bytovým družstvem – Zahradní Město v knihovně: AK JUDr. Bc. Rudolf Kožušník ESQ, IČO 73611077, admin@esq.cz.

odsunula do pozadí. Při vzniku cit. ust. nebyla smluvní úprava vztahů v hospodářských smlouvách zákonodárcem nijak reflektována. Tato skutečnost se negativně promítla na postavení vlastníků budov, protože vztahy, které byly díky úpravě v hospodářských smlouvách vyvážené se staly pro vlastníky budov zásadně nevýhodnými. Obligační právo bezplatně užívat vystavěnou část nemovitosti se kvůli nové zákonné úpravě stalo věčným právním poměrem a družstvo se, jak dále bude ukázáno, na úkor vlastníka budovy soustavně obohacuje.

3.2.2.1. Nemožnost vzniku vlastnického práva k bytům v nástavbách a vestavbách

Jedním z často opakovaných argumentů ve prospěch řešení nástaveb a vestaveb prostřednictvím vnučeného věcného břemene, které zásadně omezuje vlastníka nemovitosti, je to, že za minulého režimu neměli tehdejší družstva ani družstevníci možnost stát se vlastníky vystavěných bytů. Právě skutečnost, že v tehdejší době bylo vyloučeno nabýt vlastnictví předmětných vystavěných nemovitostí, tj. bytů na a v nástavbách a vestavbách, měla být družstvu kompenzována prostřednictvím zřízení onoho věcného břemene.¹⁵⁴

Tato argumentace je ale nanejvýš problematická. Předpokládá totiž zájem bytových družstev a jejich členů o vznik vlastnického práva. Vznik vlastnického práva by s sebou však nesl značně zvýšené náklady na výstavbu. Muselo by totiž dojít ke kompenzaci omezení vlastnického práva vlastníka budovy, který výstavbou bytů přichází nejen o půdní prostory, ale i o možnost sám v budoucnu takovou výstavbu uskutečnit, v neposlední řadě se též zmenší jeho spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Zároveň by vlastník budovy vznikem spoluvlastnictví akceptoval trvalé užívání pozemku a základů budovy ze strany družstva, za což by také měl dostat kompenzaci. Na první pohled by vznik spoluvlastnického práva nesl pro družstvo a jeho členy skutečně značné finanční náklady.

Po roce 1985 byl vznik spoluvlastnického poměru mezi socialistickými organizacemi a družstvy umožněn. Pokud by zde skutečně byl společný zájem obou stran na vyřešení situace, byla zde po roce 1985 možnost vzájemné vztahy dodatečně upravit. Dodatečná úprava vzájemných vztahů by však nesla náklady na straně bytového družstva a jeho členů, protože by opět museli kompenzovat vlastníka, totiž za spoluvlastnický podíl zaplatit. Tuto skutečnost lze uvést jako jeden z možných důvodů, proč některá bytová družstva ani neprojevila zájem o nabytí vlastnictví k vystavěným bytům. Lze tedy dovodit, že důvodem, proč bytová družstva

¹⁵⁴ V minulosti totiž nebyl možný vznik spoluvlastnictví mezi státem a nestátní organizací, ke změně došlo po roce 1985. Srov. důvodovou zprávu k zák. č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, sněmovní tisk 900/0, závěrečná zpráva o hodnocení dopadů regulace, zvláštní část, § 16 až § 19.

neusilovala o vznik spoluvlastnictví ani po změně právní úpravy, mohly být zvýšené náklady, které družstva nebyla ochotná vynaložit.

Často se zapomíná, že socialistické organizace, které byly správci předmětných budov, musely nakládat s národním majetkem s péčí řádného hospodáře.¹⁵⁵ Majetek měly zachovávat, zlepšovat a rozšiřovat. Je zjevné, že socialistické organizace vstupovaly do těchto smluv, protože byly výhodné i pro ně. Socialistická organizace (stát) by tudíž neuzavřela hospodářskou smlouvu, když by na jejím základě došlo k omezení jejího vlastnického práva nebo ke znehodnocení budovy, ledaže by z této smlouvy plynula také určitá výhoda i pro stát. V případě, že by omezení vlastnického práva nebylo adekvátně kompenzováno, socialistická organizace by vstupem do tohoto právního vztahu nespravovala národní majetek jako řádný hospodář. Socialistické organizace takto umožňovaly výstavbu za stanovených podmínek s vidinou budoucího zisku. Tento cíl je přitom zcela legitimní a nelze jej považovat za určitou anomálii způsobenou politickým režimem tehdejší doby.

I v nedávné době došlo k obdobnému způsobu výstavby, a to za srovnatelných podmínek, za jakých probíhala někdejší družstevní výstavba na základě hospodářské smlouvy. V roce 2002 vypsal Městská část Praha 2 soutěž o „*pronájem půdních prostor v obecních domech za účelem jejich přestavby na bytové jednotky*“.¹⁵⁶ Zájemci o pronájem měli na budovách ve vlastnictví Městské části Praha 2 (dále jen „MČP 2“) na základě smlouvy o výstavbě vybudovat v půdním prostoru bytovou jednotku. Náklady na vybudování bytové jednotky měl hradit stavitel, tj. dosavadní nájemce. Nájemce byl dále povinen platit nájemné (100 Kč/m²) za nájem půdního prostoru počínaje dnem právní moci stavebního povolení až do dne právní moci rozhodnutí o kolaudaci. Po provedení výstavby, tj. po dni právní moci rozhodnutí o kolaudaci, mělo dojít k vyrovnání s nájemcem, a to uzavřením bezplatné nájemní smlouvy na dobu určitou.¹⁵⁷ Trvání nájmu se odvíjelo od výše (ceny) technického zhodnocení budovy.¹⁵⁸ Oznámení záměru dokonce výslovně stanovilo, že MČP 2 nebude k vystavěným jednotkám zřizovat věcné břemeno.

I v tomto případě jde o výstavbu bytů na nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby a i zde je stanoven způsob, jak bude stanovena náhrada pro stavebníka za zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby. Stejně jako v hospodářských smlouvách, i na základě uvedeného záměru

¹⁵⁵ Vyhláška ministerstva financí č. 94/1965 Sb., o správě národního majetku, § 2 odst. 2

¹⁵⁶ Oznámení o záměru Městské části Praha 2 o vypsání soutěže o pronájem půdních prostor, ze dne 4. 3. 2002, Dostupné z: <https://www.praha2.cz/pudy-se-budou-prestavovat-na-byty/d-25525>.

¹⁵⁷ Bezplatný nájem je sám o sobě nesmyslný právní koncept.

¹⁵⁸ V případě technického zhodnocení do 1.000.000 Kč byla nájemní smlouva uzavřena na dobu deseti let, u technického zhodnocení do 1.500.000 Kč šlo o dobu patnácti let a u technického zhodnocení od 1.500.000 Kč byla doba nájmu sjednána na dvacet let.

MČP 2 mělo být vyrovnání ve formě bezplatného nájmu na určitou dobu a po uplynutí této doby měl stavebník přednostní právo na uzavření nové, řádné nájemní smlouvy, tj. úplatné.

Nelze si nepovšimnout podobnosti mezi právě cit. stavebním záměrem MČP 2 a družstevní výstavbou v nástavbách a vestavbách na a v budovách ve vlastnictví třetích osob. Je zřejmé, že forma výstavby, při které nedojde ke vzniku spoluvlastnictví, byla stejně jako v případě družstevní výstavby zvolena z důvodu vzájemných benefitů.

Výše cit. argumentace zároveň apriori chápe družstvo jako tu smluvní stranu, která neměla jinou možnost, než se tomuto typu výstavby podrobit, protože se v minulosti nemohla stát vlastníkem vystavěných nástavbových a vestavbových bytů. To však není pravda. Jak již bylo uvedeno výše, družstva vstupovala do hospodářských smluv dobrovolně a byla si dobře vědoma podmínek, za kterých výstavba proběhne. Výhodou byla nižší finanční náročnost výstavby, protože nevzniklo spoluvlastnictví a tím pádem nemuselo být vlastníkově poskytnuto vyrovnání. Nevýhodou skutečně byl fakt, že spoluvlastnictví nevzniklo a k bytům vzniklo jen užívací právo, resp. byly vypůjčeny od vlastníka budovy. Tato nevýhoda však pro bytová družstva nejspíše nehrála zásadní roli, protože tento typ bytové výstavby byl využíván dlouhou dobu.

3.3. Účel ustanovení § 28d TransfZ

Účel věcného břemene bytových družstev vymezil ve své judikatuře Ústavní soud, a to především v usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05, vydaném v souvislosti s otázkou rozsahu dotyčného věcného břemene. Ústavní soud konstatoval neaplikovatelnost režimu čl. 11 odst. 4 Listiny¹⁵⁹, protože právní úprava ust. § 28d TransfZ vznikla jako „*snaha nově se formující demokratické společnosti o spravedlivé uspořádání majetkových vztahů, kterým předchází režim nevěnoval náležitou pozornost*“.¹⁶⁰ Dále Ústavní soud dovedl, že „*právo odpovídající věcnému břemenu má být ekvivalentem za zhodnocení nemovitosti ve vlastnictví jiného subjektu*“, přičemž v případě, kdy by nedošlo ke zřízení věcného břemene, vzniklo by na straně vlastníka-restituenta bezdůvodné obohacení.¹⁶¹

Ústavní soud při řešení problematiky čl. 11 odst. 4 Listiny ve vztahu k věcnému břemenu bytových družstev pominul ve svém nálezu základní skutečnost, a to tu, že je věcné břemeno zřízeno na „věčnost“. Kvitoval tím omezení vlastnického práva vlastníka nemovitosti. Tím fakticky došlo k vyvlastnění, za náhradu (za majetkovou hodnotu bytu), která ale nikdy

¹⁵⁹ Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky (dále jen „Listina“)

¹⁶⁰ Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05

¹⁶¹ Ibid.

vlastníkovi nemovitosti žádný užitek nepřinese. Náhrada sice teoreticky poskytnuta byla, ale fakticky již ne, vlastník totiž kvůli prvku „věčnosti“ předmětného věcného břemene z náhrady nikdy nebude čerpat prospěch, což samo o sobě nutně činí náhradu nulovou. Právě opomenutím prvku „věčnosti“ u předmětného věcného břemene se Ústavní soud dopustil základního pochybení.

Zákonodárci „nově se formující demokratické společnosti“¹⁶² tedy zvolili řešení, v rámci něhož někdejšími vlastníky, které za minulého režimu stát fakticky okradl o jejich soukromé vlastnictví, opět omezil jejich vlastnické právo, a to způsobem tak zásadním, že jim ve vztahu k části nemovitosti, ve které se nachází bytové nástavby a vestavby na/v budovách v jejich vlastnictví, nezbyvá nic jiného než tzv. holé vlastnictví.¹⁶³ Skutečnost, že základy „nově se formující demokratické společnosti“ byly položeny legislativou, která sama nedodrжуje základní ústavní principy, je zarážející.

3.3.1. Bezdůvodné obohacení na straně vlastníka

Ústavní soud při vymezení účelu věcného břemene bytových družstev uvedl, že věcné břemeno bylo zřízeno jako ekvivalent za zhodnocení nemovitosti a že „*bez takové právní úpravy by vzniklo vlastníku budovy bezdůvodné obohacení*“.¹⁶⁴ Toto konstatování Ústavního soudu je nutno rozebrat z hlediska tehdy rozhodné právní úpravy bezdůvodného obohacení v ObčZ čili posoudit, zda lze dovést, že by podle zákonných pravidel na straně vlastníka vzniklo bezdůvodné obohacení.

Právní úprava bezdůvodného obohacení byla (v rozhodné době) obsažena v ust. § 451 ObčZ. Aby došlo ke vzniku kvazi-závazku z bezdůvodného obohacení, musely být splněny základní podmínky. „*Předpokladem vzniku bezdůvodného obohacení je újma jednoho v důsledku obohacení jiného.*“¹⁶⁵ Přitom základní, kumulativně stanovené podmínky jsou tři: jednak vznik obohacení, dále obohacení musí být bezdůvodné (tj. neexistuje právem aprobovaný důvod vzniku obohacení) a v neposlední řadě musí k obohacení dojít na úkor druhé strany.¹⁶⁶

Při posouzení, zda by na straně vlastníka vzniklo bezdůvodné obohacení, je nutno zvážit tři skutečnosti.

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 5. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3002/20

¹⁶⁴ Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05

¹⁶⁵ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, ISBN 978-80-7400-004-1, s. 1175. (M. ŠKÁROVÁ)

¹⁶⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., L. DISKUSNÍ FÓRUM NAD OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM (KONFERENCE). *Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: Rozkotová Eva – IFEC, 2008, 199 s. ISBN 978-80-904209-2-2. (L. TICHÝ)

Zaprvé musí dojít k nabytí majetkové hodnoty ve formě prospěchu, vyjádřitelného v penězích.¹⁶⁷ V dotčeném případě lze konstatovat, že vlastník v rámci restituce skutečně nabyl vlastnictví k části budovy, která původně nebyla součástí nemovitosti. Vlastník tedy nabyl novou majetkovou hodnotu v podobě nástavby na budově v jeho vlastnictví. Přitom nově vystavěné byty sdílely osud budovy a nemohly být z restituce vyčleněny, nemohly zůstat ve vlastnictví státu. Pokud by nedošlo k restituci vlastnictví budovy, půdní vestavby a nástavby by tedy přetrvaly ve vlastnictví státu, znamenalo by to, že si stát nadále uzurpuje vlastnictví půdního prostoru využitého k výstavbě, jakož i vlastnictví společných prostor a pozemku pod budovou.

Dále je nutno zkoumat otázku bezdůvodnosti obohacení. K bezdůvodnému obohacení nemusí dojít jen na základě protiprávního jednání obohaceného. K bezdůvodnému obohacení může dojít i objektivně, kdy stav obohacení nevznikl přičiněním obohaceného.¹⁶⁸ Jako v tomto případě, kdy vlastník nabyl vlastnické právo k vestavbě/nástavbě na základě restitučních zákonů, přesněji dohodou uzavřenou podle restitučního zákona. Vlastník se tedy nijak nepřičinil o vznik nového stavu, ani po stránce skutkové, ani po stránce právní. Před restitucí byl vlastníkem budovy stát, a to včetně bytovým družstvem vystavěné nástavby/vestavby. Po nabytí účinnosti restitučních zákonů byly budovy navraceny dohodou o vydání původním vlastníkům. Lze pochybovat o tom, že by nabytí vlastnictví dohodou uzavřenou na základě restitučního zákona bylo jakkoli bezdůvodné.

Konečně, má dojít k újmě na straně třetí osoby, totiž toho, na jehož úkor se obohacený obohatil. V tomto případě přichází v úvahu stát, anebo bytové družstvo. V rámci restituce se stát jal napravovat majetkové křivdy a navracel majetek, který byl za předchozího režimu konfiskován, resp. znárodněn. Ztrátou vlastnictví dotčených prostorů, ale nebyla státu způsobena majetková újma, zejména ne v porovnání se stavem věcí před znárodněním dotčeného majetku. Nelze tedy říci, že znovunabytím vlastnictví k nemovitosti se restituent na úkor státu obohatil, došlo pouze k obnovení původního stavu věcí.

Dále mohlo dojít k újmě na straně bytového družstva, tj. k újmě ve vztahu k ceně výstavby (ceně zhodnocení nemovitosti). Ani tady o újmě hovořit nelze, protože na základě hospodářské smlouvy byla výhoda na straně vlastníka budovy družstvu kompenzována právem bezplatně užívat jím vystavěnou část nemovitosti. Je tedy pravdou, že se vlastník obohatil nabytím zhodnocené nemovitosti, zároveň však není pravdou, že na straně družstva vznikla újma, protože obohacení vlastníka, bylo již družstvu kompenzováno bezplatným užíváním

¹⁶⁷ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. 1. svazek § 1–487*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-687-7, s. 1054. (K. ELIÁŠ, P. LAVICKÝ)

¹⁶⁸ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, ISBN 978-80-7400-004-1, s. 1176. (M. ŠKÁROVÁ)

předmětné části nemovitosti. Nebylo tedy nutné, aby bytové družstvo získalo ještě další kompenzaci v podobě oprávnění z nově zřízeného věcného břemene.

Změnou vlastníka zhodnocené nemovitosti tedy nemohlo dojít k újmě na straně družstva, protože právní postavení družstva se restitucí nezměnilo. Hospodářská smlouva by i nadále upravovala vztahy s družstvem a pokud by se postupovalo v souladu s jejím obsahem, nebylo by možné, aby došlo k bezdůvodnému obohacení na straně vlastníka. Družstvo by totiž na základě hospodářské smlouvy zkonsumovalo náklady vynaložené na výstavbu a vlastník by po uplynutí stanovené doby opět vykonával celý rozsah svého vlastnického práva. Touto cestou by došlo ke spravedlivému uspořádání vzájemných práv a povinností, protože náklady vynaložené družstvem na zhodnocení budovy by byly zkonsumovány v rámci bezplatného užívání vestavěné části nemovitosti. Ke dni skončení „konzumování bezplatným užíváním“ by odpadla „bezdůvodnost“ obohacení restituenta.

Právě řečené je v souladu s výkladem bezdůvodného obohacení podle norem v ObčZ. Bezdůvodné obohacení bylo chápáno jako „závazek, z něhož vzniká tomu, kdo se obohatil, povinnost vydat to, o co se bezdůvodně obohatil, a právo toho, na jehož úkor k obohacení došlo, požadovat vydání toho, oč se povinný obohatil“.¹⁶⁹ V prezentované situaci nebyl žádný subjekt, kterému by vznikla újma a kterému by mělo být bezdůvodné obohacení eventuálně vydáno.

Autorka této diplomové práce tedy nesouhlasí se stanoviskem Ústavního soudu o možném vzniku bezdůvodného obohacení na straně vlastníka nemovitosti, protože právě zmíněným způsobem byly bytovému družstvu nahrazeny vynaložené náklady na stavbu, čímž odpadl jakýkoli aspekt „bezdůvodnosti“ obohacení vlastníka nemovitosti.

Z pohledu morálního je nutné zmínit, že úvaha Ústavního soudu o možném vzniku bezdůvodného obohacení na straně vlastníků nemovitostí je poněkud nešťastná. Jde totiž o osoby, kterým byla po desítky let působena majetková křivda, a následně jim byla způsobena nová újma, když jim byl navrácen majetek ve stavu nikoli bezvadném, ale zatíženém věcným břemenem. Kromě toho navrácené nemovitosti byly často ve stavu tak zanedbaném, nebo dokonce zuboženém, že restituenti byli nuceni majetek prodat, protože neměli finanční prostředky na obnovení kvality vydaného majetku a jeho následné obhospodařování a využívání.

¹⁶⁹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. ISBN 978-80-7400-004-1, s. 1178. (M. ŠKÁROVÁ)

3.3.2. Naplnění čl. 11 odst. 4 Listiny

Podle čl. 11 odst. 4 Listiny vyvlastnění či v tomto případě nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, na základě zákona a za přiměřenou náhradu.¹⁷⁰ První z podmínek – zákonný podklad nuceného omezení – je v tomto případě naplněna. Věcné břemeno bylo zřízeno zákonným opatřením, které novelizovalo TransfZ. V současné době však na podmínku zákonného základu navazují další podmínky. Například Evropský soud pro lidská práva dovodil, že musí existovat řízení, které zajistí souhrnné posouzení důsledků vyvlastnění, tj. otázku přiznání náhrady, určení osoby, která náhradu dostane, a dalších otázek souvisejících s vyvlastněním.¹⁷¹ Tato podmínka však v době přijetí zákonného opatření nebyla součástí našeho právního řádu.¹⁷² Je ale nutno zvážit její relevantnost ve vztahu k přehlížení specifčnosti konkrétních hospodářských smluv a konkrétních podmínek, za kterých proběhla bytová výstavba. Pokud by tato podmínka byla aplikována na družstevní bytové nástavby a vestavby, nemohlo by dojít ke vzniku věcného břemene za stávajících podmínek. Jde však o pouhou teoretickou polemiku.

O naplnění podmínek nuceného omezení vlastnického práva stanovených v čl. 11 odst. 4 Listiny uvažoval i T. Dvořák, který spatřoval největší problém v naplnění požadavku existence veřejného zájmu.^{173 174} Konstatoval, že úprava vztahů mezi družstvy a novými vlastníky budov (restituenty) byla nutná pro zajištění fungování právního státu.¹⁷⁵ Existoval tudíž veřejný zájem na vzniku zákonné úpravy, která uspořádá vztahy mezi družstvy a vlastníky budov. Nicméně, nelze pominout, že přijatá právní úprava zjevně sleduje pouze soukromé zájmy družstev a jejich členů, a naproti tomu zájmy a práva vlastníků budov ignoruje.

Poslední podmínka nuceného omezení vlastnického práva stanovená čl. 11 odst. 4 Listiny (vedle již zmíněného zákonného základu a veřejného zájmu) bude probrána v následující podkapitole.

¹⁷⁰ HUSSEINI, F., BARTOŇ, M., KOKEŠ, M., KOPA, M. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2021. s. 388, marg. č. 90. (M. TOMOSZEK, V. VOMÁČKA)

¹⁷¹ Rozsudek senátu ESLP ve věci *Biozokat A. E. proti Řecku*, ze dne 9. 4. 2004, č. 61582/00, bod. 29 (překlad z francouzského jazyka)

¹⁷² Současná úprava vyvlastnění je obsažena v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, do té doby bylo vyvlastnění komplexněji upraveno pouze v právu stavebním. Specifická úprava vyvlastnění je zakotvena v zákoně č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky. Současná právní úprava přitom umožňuje vyvlastnění na základě správního aktu vydaného právě v rámci vyvlastňovacího řízení (v zákoně o zajišťování obrany jde o zkrácené řízení). Citováno podle: HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-624-1, s. 229 an. (J. STAŠA)

¹⁷³ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 277.

¹⁷⁴ Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05

¹⁷⁵ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 277.

3.3.2.1. Náhrada za omezení vlastnického práva

V cit. ust. TransfZ je výslovně stanoveno, že náhradou za vznik věcného břemene je „zhodnocení domu bytovou výstavbou“, tj. náhradou má být právě zhodnocení majetku vlastníka nemovitosti. Zhodnocením se rozumí nově vystavěné byty, což byla součást nemovitosti, k níž restituent nabyt vlastnické právo (§ 28d odst. 2 TransfZ). Ústavní soud ve svém prve cit. nálezu tuto skutečnost potvrdil.¹⁷⁶ Z obsahu cit. ust. lze usoudit, že zákonodárce chtěl restituentovi poskytnout náhradu za omezení vlastnického práva, aby došlo k naplnění zákonných podmínek nuceného omezení vlastnického práva.¹⁷⁷

Vlastník nabyt restitucí vlastnické právo ke „zhodnocenému“ domu, tj. součástí předmětu jeho vlastnického práva byly i nově zkolaudované bytové prostory vystavěné bytovým družstvem. Skutečnost, že se restituent stal vlastníkem nově zkolaudovaných bytů jako součástí domu, považoval zákonodárce za dostatečnou náhradu za omezení vlastnického práva. Restituent skutečně nabyt vlastnictví i k části nemovitosti vystavěné bytovým družstvem. I přesto, že vlastník nabyt vlastnické právo k této části nemovitosti, došlo věcným břemenem k tak značnému omezení jeho vlastnického práva, že vlastníkovu ve vztahu k předmětné části nemovitosti již nenáleží žádné užitky, které jsou běžně s vlastnictvím spojeny.

Pokud hovoříme o zhodnocení, lze ve vztahu k nemovitosti vzít v potaz pouze stavebně technické zhodnocení nemovitosti (hodnotou vložených stavebních prací). Nelze mluvit o zhodnocení pořízením nové části budovy (resp. o celkové hodnotě vystavěných částí nemovitosti), protože součástí vystavěné části nemovitosti jsou i původní prostory půdy, ve kterých byly byty vystavěny, spoluvlastnický podíl na pozemku nebo spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Všechny tyto části nemovitosti však nebyly vystavěny družstvem, ale naopak byly poskytnuty vlastníkem budovy. Z tohoto důvodu lze jako možnou náhradu vzít v potaz pouze stavebně technické zhodnocení budovy (náklady vynaložené na výstavbu, popř. jiné investice družstva do budovy). V opačném případě by byly do „zhodnocení budovy“ započítány i prostředky, které poskytl vlastník.

K obohacení vlastníka vložením prací a hmotných předmětů třetí osoby, tedy ke zhodnocení nemovitosti, podle rozhodnutí Nejvyššího soudu dochází v okamžiku, kdy došlo k faktickému zhodnocení, tedy kdy se majetek vlastníka rozšířil o hodnotu věci poskytnutou třetí osobou.¹⁷⁸ V tomto případě okamžikem vystavění bytových nástaveb/vestaveb. Nejvyšší soud v této otázce poukazuje na existenci stavebních a kolaudačních rozhodnutí, která zpravidla

¹⁷⁶ Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05

¹⁷⁷ Otázky vyvlastnění a nuceného omezení vlastnického práva byly primárně upraveny v zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ustanovení § 111 tohoto zákona stanovil, že vyvlastněnému náleží náhrada.

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. 32 Odo 761/2003

výslovně uvádějí den, ke kterému je třeba určit cenu nemovitosti, pokud má být cena zhodnocení vyčíslena správně.¹⁷⁹

Nejde ale jen o zhodnocení nemovitosti vloženými majetkovými hodnotami. Jde naopak i o omezení vlastnického práva, které pro vlastníka nemovitosti představuje zápornou hodnotu. Objektivně vzato došlo ke zhodnocení nemovitosti, ale věcné břemeno má pro vlastníka nemovitosti jen řadu nevýhod, majetkový přínos je nulový, ba výrazně minusový. Věcným břemenem je vlastnické právo zásadním způsobem dotčeno, znehodnoceno, de facto k části nemovitosti je vlastníkovo právo bez obsahu: užívat nemůže, užitek (výnos) připadá někomu jinému.

To však není vše: dotyčné zhodnocení nemovitosti je z tržního hlediska znehodnocujícím faktorem. Zatížení věcným břemenem představuje obdobnou minusovou hodnotu jako zatížení nemovitosti zástavním právem. Tržní cena nemovitosti se nebude počítat z nemovitosti celé, ale z nemovitosti zmenšené o onen – údajně – zhodnocující prostor.

Ústavní soud (ve shodě se znaleckým posudkem) konstatoval, že hodnota bytových jednotek, na kterých vázne věcné břemeno podle ust. § 28 d TransfZ, je pro vlastníka nulová.¹⁸⁰

Existuje ale řada dalších negujících, resp. znehodnocujících prvků. Další takový prvek je fakt, že kvůli výstavbě přišel vlastník o půdní prostory, a tudíž i o možnost sám tyto prostory využít, ať už k výstavbě nebo jinak. Hodnota nemovitosti může případně klesnout i z důvodu právních problémů, které existence věcného břemene vlastníkově působí.¹⁸¹ V řadě případů můžeme mluvit i o estetickém znehodnocení nemovitosti, protože výstavby často probíhaly pochybnými stavebními způsoby a nástavby zpravidla nenásledovaly architektonický sloh budovy.¹⁸²

Další moment snižující hodnotu nemovitosti představuje fakt, že zákonná úprava nijak nereflexuje skutečnost, že i vlastník se podílel na vzniku nástaveb a vestaveb, např. zhotovením nové střechy, výpomocí se stavbou fasády či jinými formami spolupráce.¹⁸³ Vlastník tím pádem také přispěl ke „zhodnocení nemovitosti“.

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 8. 2006, sp. zn. 33 Odo 1184/2005

¹⁸⁰ Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 5. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3002/20

¹⁸¹ Například v katastru nemovitostí je věcné břemeno zapsáno takovým způsobem, jako kdyby vázlo i na pozemku. Tento faktor může ovlivnit budoucí zájemce o koupi nemovitosti, cenu nemovitosti snížit, či dokonce způsobit její neprodejnost.

¹⁸² Znalecký posudek č. 4280-20/2017, vypracovaný soudním znalcem Ing. Ladislavem Kubíkem, ze dne 15. 5. 2017, věci sp. zn. 19 C 133/2017.

¹⁸³ Hospodářská smlouva ze dne 3. 11. 1977, mezi Obchodním podnikem bytového hospodářství v Praze 2 a Stavebním bytovým družstvem – Zahradní Město v knihovně: AK JUDr. Bc. Rudolf Kožušník ESQ, IČO 73611077, admin@esq.cz.

Nikdo zatím nevzal v úvahu ani základní podíl vlastníka nemovitosti na vzniku a existenci nástavby/vestavby: ve všech případech se vlastník pasivně podílel na vzniku a existenci nástavby/vestavby poskytnutím půdních prostorů, pozemku a základů nemovitosti. Bez této benevolence vlastníka by k výstavbě nemohlo dojít. Tento vlastníkův podíl však právní úprava nijak reflektovala, nevšiml si toho ani Ústavní soud.

Je tedy zřejmé, že platná právní úprava nedovoluje, aby zhodnocení budovy, k němuž technicky došlo, bylo užitečné i pro vlastníka nemovitosti. Naopak je pro vlastníka existující, věčnou zátěží, a tím pádem nemůže být považováno za ekvivalentní náhradu za nucené omezení vlastnického práva. Podle prve cit. ust. Listiny i podle úpravy v občanském zákoníku má vlastník právo na náhradu, která kompenzuje omezení vlastnického práva, a to vzhledem k hodnotě majetku, kterého se omezení týká. Takovou náhradu dnes ale vlastník dotyčné zatížené nemovitosti nikdy nedostal a stále nedostává, a dokud nedojde ke změně právní úpravy, nebo dokud soud předmětné věcné břemeno v konkrétním případě nezruší, nikdy ani dostávat nebude.¹⁸⁴

3.4. Občanskoprávní problematika spojená s věcným břemenem podle ust. § 28d TransfZ

Věcná břemena, totiž služebnosti, bytových družstev jsou zásadně odlišná od běžných služebností, především v rozsahu a míře omezení vlastníka nemovitosti a stejně tak v rozsahu a míře oprávněného, ať je jím družstvo nebo jeho člen.

Komplikovanost tohoto institutu působí v řadě případů právní problémy, které strany nemohou řešit jinak než před soudem. Již mnoho let dochází k soudním sporům, které jsou vedeny za účelem specifikace postavení stran těchto právních vztahů. Věcné břemeno bytových družstev vytvořilo situaci, která by za normálních okolností nevznikla. Za normálních okolností se uzavírá smlouva o služebnosti, v níž si budoucí povinný a budoucí oprávněný zpravidla velmi přesně vymezí svá práva a povinnosti, stanoví si délku trvání služebnosti, upraví si možný zánik služebnosti atd. V případě věcných břemen podle ust. § 28d TransfZ jsou vlastník nemovitosti i bytové družstvo postaveni zákonem do pozice, ve které není jisté, jaká práva a povinnosti skutečně mají. Vzhledem ke skutečnosti, že věcné břemeno vzniklo všem bytovým družstvům stejně bez toho, aby byly vzaty v úvahu okolnosti vzniku jednotlivých bytových nástaveb a vestaveb, je i rozsah a míra věcného břemene v jednotlivých případech rozdílná, jiná podle konkrétní situace a také více nebo méně jistá.

¹⁸⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1135/14

3.4.1. Úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

Nájemce bytu, ke kterému družstvu svědčí právo z věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ, má povinnost podílet se na nákladech spojených s užíváním bytu a hradit je přímo vlastníkovu budovy (§ 28d odst. 1 písm. d) TransfZ a § 1263 OZ). Občanský zákoník mluví na tomto místě o nákladech vynaložených na zachování a opravu věci (srov. cit. § 1263 OZ).¹⁸⁵ Občanský zákoník samozřejmě nevymezuje tyto náklady podrobněji a ponechává konkrétní vymezení na praxi.

Podíváme-li se na soudní praxi, setkáme se s řadou právních sporů týkajících se právě plnění ve shora uvedeném smyslu. Oprávnění z věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ, popřípadě členové oprávněného¹⁸⁶, se v mnoha případech odmítají podílet na nákladech spojených s údržbou a zachováním budovy. Na základě soudních rozhodnutí v těchto sporech se postupem času vyjasňuje, jaké náklady lze skutečně považovat za náklady na zachování a opravu věci a které už ne.

Za náklady na zachování a opravu věci podle judikatury nelze považovat náklady, které směřují ke zhodnocení věci, tedy částky vynaložené s cílem zvýšit kvalitu nemovitosti.¹⁸⁷ Určit, jaké náklady lze považovat za náklady sloužící ke zhodnocení věci, může být velmi komplikované, protože byt lze jen stěží oddělit od nemovitosti, v níž se nachází. Skutečností zůstává, že oprávněný z věcného břemene čerpá všechny výhody plynoucí z vystavěné části nemovitosti, např. jemu patří nájemné, které by za normálního chodu věci čerpal vlastník povinné věci. Oprávněný přitom čerpá i výhody související se zhodnocením nemovitosti, není však povinen podílet se na uhrazení nákladů vynaložených na toto zhodnocení. I tato skutečnost staví vlastníka nemovitosti do horší situace, protože vynakládá peníze na zhodnocení své nemovitosti, čímž poskytuje plnění oprávněnému z věcného břemene, ale žádnou protihodnotu nedostává.

Druhý problém, který vyvstává s problematikou zhodnocení nemovitosti a věcného břemene bytových družstev, je skutečnost, že jakékoli stavební práce, ale i běžné opravy, může družstvo odmítat, tj. vyslovit nesouhlas s jejich uskutečněním, a vlastník je postaven do situace, ve které je nucen ospravedlňovat a odůvodňovat veškeré náklady, které bude nebo bylo třeba vynaložit. Pokud družstvo odmítne adekvátně se podílet na úhradě vynaložených prostředků, musí vlastník nemovitosti opět postupovat cestou práva.¹⁸⁸

¹⁸⁵ Obdobná úprava byla obsažena v ObčZ § 151n odst. 3.

¹⁸⁶ Členové družstva zpravidla hradí tyto náklady vlastníkovu prostřednictvím bytového družstva.

¹⁸⁷ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 1. § 1263. (D. HAVLÍK)

¹⁸⁸ Tato otázka bude v řadě případech posuzována na základě znaleckého posudku.

Náklad, který byl ve vztahu k věcnému břemenu podle ust. § 28d TransfZ problematický, je částka vynakládaná na pojištění nemovitosti. Soud totiž opakovaně neshledal pojištění za náklad na zachování nemovitosti, protože se – údajně – jedná o ochranu před nahodilou událostí.^{189 190} Oprávněný z věcného břemene se tudíž na úhradě pojistného nemusí podílet. Oba cit. rozsudky byly napadeny stížnostmi k Ústavnímu soudu a ten se v obou případech ztotožnil s názorem Městského soudu v Praze. Ústavní soud v druhé věci ve svém usnesení uvedl, že „*pojištění domu není nákladem na zachování věci a její opravu, jde o náklad na straně vlastníka, o jeho ochranu před nahodilou událostí*“.^{191 192 193}

Neplnění povinnosti podílet se na vynaložených nákladech vyvolává konfliktní vztahy mezi oprávněným a povinným, což může vést k situaci, kdy nemovitost nelze řádně udržovat. A to opět může mít vliv na užívání nemovitosti.

Takto zásadně konfliktní vztahy mohou být důvodem pro zrušení služebnosti (§ 1299 odst. 2 OZ).¹⁹⁴ Když, podle Kabelkové, oprávněný odmítá přispívat na předmětné náklady, odmítá plnit svou zákonnou povinnost, znamená to tedy, že je povinen zdržet se napříště užívání věci.¹⁹⁵ To platí i v případě věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ.

Oprávněný z tohoto věcného břemene tedy čerpá veškeré užitky, které by čerpal vlastník nebo spoluvlastník, ale na rozdíl od vlastníka či spoluvlastníka se nemusí aktivně podílet na úhradě veškerých nákladů spojených s nemovitostí a její správou. Zákonodárce postavil oprávněného do pozice ještě výhodnější, než v jaké je podílový spoluvlastník, což nejen samo o sobě postrádá smysl a důvod, ale je výrazně nespravedlivé a porušuje princip rovnosti zakotvený v Ústavě i v Listině (preambule zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky a čl. 1 Listiny). Členové takto oprávněného družstva jsou přitom zvýhodněni nejenom oproti vlastníkovi konkrétní zatížené budovy, ale i oproti bývalým členům bytových družstev, kteří aktivně projeví zájem a snahu o nabytí vlastnického práva, a to i přes zvýšené finanční náklady.

¹⁸⁹ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 3. 2019, sp. zn. 28 Co 4/2019

¹⁹⁰ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 2012, sp. zn. 28 Co 142/2012

¹⁹¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 7. 2020, sp. zn. II. ÚS 1986/19

¹⁹² V později vydaném cit. usnesení z roku 2020 se Ústavní soud odkázal na své dřívější usnesení ze dne 30. 4. 2013, sp. zn. I ÚS 3406/12z roku 2013, týkající se skutkově obdobné věci.

¹⁹³ V usnesení ze dne 30. 7. 2020, sp. zn. II. ÚS 1986/19 dospěl Ústavní soud k závěru, že náklady na správu nemovitosti naopak jsou náklady, které směřují k zachování věci, a tím pádem má oprávněný z věcného břemene povinnost se podílet na jejich úhradě.

¹⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2019, sp. zn. 22 Cdo 427/2019

¹⁹⁵ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2. s. 100.

3.4.2. Podnájem bytových prostorů v nástavbách a vestavbách

Další občanskoprávní problém související s věcným břemenem bytových družstev je problém podnájmu bytových prostorů v nástavbách/vestavbách. TransfZ stanovuje, že na otázku nájmu se budou vztahovat ust. nájmu družstevního bytu (§ 28d odst. 1 písm. a) TransfZ).¹⁹⁶ Přičemž pokud není jiného ujednání s vlastníkem, družstvo je v postavení pronajímatele (§ 28 odst. 1 písm. b) TransfZ). Bytové družstvo je tedy oprávněno pronajímat prostory svým členům. Takto bytové družstvo uspokojuje bytové potřeby svých členů, což je hlavním účelem jeho existence (§ 727 odst. 1 ZOK).

Komplikovanější je otázka podnájmu. Podle ustanovení občanského zákoníku lze dát předmět nájmu do podnájmu za předpokladu, že s tím pronajímatel souhlasí (§ 2215 odst. 1 OZ). V nastalém případě je, jak bylo výše výslovně uvedeno, pronajímatelem družstvo (§ 28d odst. 1 písm. b) TransfZ). Občanský zákoník však nebere v potaz možnost, že pronajímatelem není vlastník. Nejen že v případě věcného břemene bytových družstev pronajímatelem není vlastník nemovitosti, vlastník nemovitosti dokonce ani nemůže jakkoliv ovlivnit způsob, jakým jsou byty v nástavbách/vestavbách pronajímány a za jakým účelem jsou užívány.

Z této právní mezery však vznikl zásadní problém. Některé bytové prostory, na které se vztahuje věcné břemeno, jsou v současné době využívány k provozování opakovaných krátkodobých podnájmů, a to v rozporu s přáním vlastníka nemovitosti.^{197 198} Právní úprava s touto situací nepočítá a nezakotvuje povinnost bytového družstva informovat vlastníka o osobách, které danou část nemovitosti užívají. Vlastník se nachází v situaci, ve které nemůže ovlivnit, kdo bude obývat předmětnou část jeho nemovitosti, kdo se bude pohybovat v prostorech jeho nemovitosti, resp. ani nemůže zasáhnout proti osobám, které nemovitost znehodnocují či v ní ruší pořádek.

Nad právě otevřenou otázkou se zamýšlí i Dvořák. Nejednota v osobě vlastníka a pronajímatele podle jeho názoru vyústila v situaci, kdy ani jedna z těchto osob není oprávněna dát k podnájmu souhlas. Z této skutečnosti vyvozuje Dvořák závěr, že k relevantnímu projevu vůle v této otázce lze dojít pouze uzavřením „trojdohody“ mezi vlastníkem, družstvem a nájemcem – členem družstva.¹⁹⁹ Současná právní úprava však tuto podmínku nestanovuje, a tím pádem je ve vztahu k bytovému družstvu nevymahatelná.

¹⁹⁶ Subsidiárně se užití ust. občanského zákoníku o nájmu, nájmu prostoru sloužícího k podnikání, nájmu bytu.

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1101/2020

¹⁹⁸ Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 2021, sp. zn. 21 Co 132/2019

¹⁹⁹ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 278.

3.4.3. Oprávnění provádět v bytě úpravy trvale měnící podobu bytové jednotky

S dalším právním problémem se setkáme v otázce stavebních úprav, které bytovou jednotku trvale mění. Mnoho nemovitostí – vystavěných v rámci družstevní výstavby bytových nástaveb a vestaveb v/na budovách ve vlastnictví třetích osob – bylo vystavěno před desítkami let, ne vždy kvalitně a ne vždy v souladu se stavebními předpisy. Zároveň v průběhu času došlo ke značné amortizaci těchto nemovitostí, kdy se předchozí vlastník, totiž – stát, o své nemovitosti spíše nestaral.

Za normálních okolností by vlastník investoval prostředky do opravy nebo zvelebení nemovitosti, protože je běžné, že vlastník investuje prostředky za účelem zhodnocení či zachování svého majetku. Vlastník obvykle očekává určitou návratnost takto vynaložených prostředků, aby byl nadále ochoten i fakticky schopen vynakládat prostředky na zkvalitnění nemovitosti. Pokud by zde pro vlastníka nebyla vidina návratnosti vynaložených nákladů, šlo by o vytváření záporné hodnoty na jeho straně, což je z ekonomického úhlu pohledu nelogické a nežádoucí.

Do právě takové situace postavilo vlastníka nemovitosti věcné břemeno podle ust. § 28d TransfZ. Na jedné straně stojí vlastník, který má oprávnění provádět stavební práce trvale měnící nemovitost v jeho vlastnictví. Pokud by však dotyčnou část nemovitosti, tj. část nemovitosti užívanou bytovým družstvem „zvelebil“, návratnost nákladů by byla nulová, protože mu z dotyčných prostorů žádný příjem neplyne. Vlastník nemovitosti tedy pouze vykonává svou zákonnou povinnost a udržuje prostory v užitelném stavu. Na druhé straně stojí bytové družstvo, jemuž patří nájemné z této části nemovitosti a které by zvelebením této nemovitosti samo profitovalo (§ 28d odst. 1 písm. d) TransfZ). Družstvo však nemá právo do těchto prostorů zasahovat a provádět v nich zásadní stavební práce bez vlastníkovy povolení, protože bytové družstvo nedisponuje právem srovnatelným s právem vlastnickým. Jediné úpravy, které může družstvo provést nebo dát souhlas k jejich provedení, jsou (event. i stavební) práce spojené s „běžnou údržbou a drobnými úpravami“.²⁰⁰

Je tudíž zřejmé, že zakotvení onoho prazvláštního věcného břemene vytvořilo patovou situaci, která je za současných podmínek řešitelná pouze dohodou mezi vlastníkem a družstvem. Zpravidla zde však není vůle ani na jedné straně situaci řešit. Vlastník nemá zájem vložit do části nemovitosti užívané bytovým družstvem investici, která by byla nenávratná, a bytové družstvo nemá právo provádět zásadní úpravy v předmětné části nemovitosti ani vyžadovat provedení těchto prací na vlastníkově a zároveň nemá ani vůli investovat do nemovitosti v cizím vlastnictví.

²⁰⁰ Usnesení Ústavního soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. IV. ÚS 1319/08

Autorka práce zastává názor, že ani soud nemůže uložit povinnost v prve uvedeném smyslu ani jednomu ze zúčastněných subjektů.

3.4.4. Obsah a rozsah věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ

Poslední problematická otázka spojená s věcným břemenem bytových družstev, která bude řešena v této části diplomové práce, je otázka rozsahu věcného břemene, resp. rozsahu povinností vlastníka nemovitosti.

Věcné břemeno zřízené TransfZ zatěžuje vlastníka budovy, na které byla nástavba/vestavba vystavěna. Ustanovení TransfZ však obsahuje ve vztahu k právům a povinnostem povinného a oprávněného pouze úpravu nájemních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem souvisejících s částí nemovitosti (zde se odkazuje na ustanovení občanského zákoníku), kterou je bytové družstvo oprávněno užívat, a dále otázku úhrady nákladů spojených s tímto užíváním. O právech a povinnostech vlastníka nemovitosti ve vztahu k právům a povinnostem oprávněného z věcného břemene nestanoví zákon ničeho.

V souladu s platnou právní úpravou v občanském zákoníku v případě, že není rozsah nebo obsah věcného břemene výslovně určen, je třeba jej posoudit podle místní zvyklosti. Pokud taková místní zvyklost schází, nastupuje právní domněnka, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší (§ 1258 věta druhá OZ). Autorka práce se přiklání k názoru Kabelkové, tedy že pro posouzení, zda určité jednání nebo povinnost spadají do rozsahu věcného břemene, by mělo být užito kritérium, zda skutečně jde – nebo nejde – o „*okolnost nutnou k výkonu služebnosti*“.^{201 202}

V soudní praxi se ale objevilo rozhodnutí, které dále rozšiřuje rozsah věcného břemene, tj. povinnosti povinného, i na části budovy, které nebyly vystavěny bytovým družstvem, ale vlastníkem, a to i např. jen z toho důvodu, že k výstavbě takovýchto částí budovy došlo v souvislosti s družstevní výstavbou bytové nástavby.²⁰³

V konkrétní soudní věci, která se týkala žaloby družstva na zprovoznění nepojízdného výtahu, který byl vystavěn u příležitosti družstevní výstavby, vzal soud v potaz i zdravotní stav členů bytového družstva (nájemců dotyčných bytů) a vyvodil, že nefunkční výtah „podstatně stěžuje“ výkon práva z věcného břemene.²⁰⁴ Na základě tohoto rozhodnutí došlo k rozšíření oprávnění osoby oprávněné ze služebnosti na úkor osoby povinné, tj. vlastníka nemovitosti. Povinnému bylo uloženo plnit něco, co nevyplývá ze zákonné úpravy stavebně technických

²⁰¹ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2. s. 29.

²⁰² Občanský zákoník v této věci neurčitě mluví o „všem“, co je k výkonu služebnosti nutné (§ 1258 věta první OZ).

²⁰³ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 10. 2021, sp. zn. 12 Co 130/2019

²⁰⁴ Ibid. bod. 61.

parametrů budov ani z jiné zákonné úpravy.²⁰⁵ Autorka zastává názor, že soud v probírané věci přiřkl existenci výtahu přílišnou váhu, kdy výtah a jeho provoz zcela určitě nepředstavují prvek, který je nutný k výkonu oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni.

Podle cit. rozhodnutí musí vlastník budovy zaplatit za zprovoznění/výstavbu výtahu.²⁰⁶ Přitom je třeba zdůraznit, že vynaložené náklady nejsou a nebudou z ekonomického pohledu pro vlastníka návratné. Podle názoru autorky takovéto rozšiřování věcného břemene zákonodárce cit. ustanovení TransfZ nechtěl, resp. nezamýšlel.²⁰⁷

I přesto, že jde v současnou chvíli o ojedinělý případ a autorka práce o jiném podobném případě neví, jeho existence dostatečně ilustruje, že majetková integrita vlastníka budovy, k jejíž části svědčí bytovému družstvu oprávnění odpovídající věcnému břemeni, může být v budoucnu narušována, především proto, že právní úprava je v tomto ohledu naprosto nedostatečná. Jak bylo prve uvedeno, soud uložil z vlastního rozhodnutí vlastníkovi budovy povinnost, která se neopírá o zákon. Přitom, jak známo, povinnost lze ukládat jen „na základě zákona a v jeho mezích“ (čl. 4 odst. 1 Listiny).

Předmětné zákonné věcné břemeno tedy může zakládat odlišná práva a povinnosti subjektů v závislosti na konkrétním případě. Tato skutečnost by mohla znamenat rozpor věcného břemene s čl. 4 odst. 3 Listiny, kdy omezení práv a svobod plynoucí ze zákona musí pro všechny případy platit stejně, což u věcného břemene zřízeného TransfZ již neplatí.^{208 209}

3.5. Přeměny věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ

Zákonná úprava věcného břemene ve prospěch bytových družstev počítá s případným zánikem SBD i s případným zánikem členství člena SBD – nájemce bytu v bytové nástavbě/vestavbě. Původní úprava v TransfZ byla nedostatečná, proto ZákBytVI dodatečně upravil následky zániku družstva a zániku členství člena v družstvu (§ 27 odst. 3 a 4 ZákBytVI). Úprava v ZákBytVI byla platná do 31. 12. 2013, kdy došlo ke zrušení zákona. Zároveň byla rozhodná ustanovení přenesena do zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (dále jen „ZPVP“).

²⁰⁵ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 28 odst. 2.

²⁰⁶ Je třeba poznamenat, že povinný vlastník si konkrétně nepřeje, aby v dotyčné budově byl výtah.

²⁰⁷ Přitom v dotyčném řízení bylo zjištěno, že výtah již nebyl v provozu po několik let.

²⁰⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 9. 2018, sp. zn. Pl. ÚS 24/17

²⁰⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. Pl. ÚS. 29/11

3.5.1. Přejedod věcného břemene podle zákona o vlastnictví bytů

Původní úprava v ZákBytVl byla nedostatečná především ve vztahu k řešení otázky nesplaceného úvěru poskytnutého na bytovou výstavbu. Tato otázka byla dodatečně vyřešena novelou k ZákBytVl přijatou v roce 2001, která doplnila ust. § 27 odst. 4., stanovující pravidla pro splacení úvěru při zániku družstva nebo při zániku členství člena v družstvu.²¹⁰

Ustanovení upravuje dvě změny právního vztahu vyplývajícího z věcného břemene ve prospěch bytových družstev. Prvním případem je zánik družstva bez právního nástupce a druhým zánik individuálního členství člena družstva – nájemce družstevního bytu.²¹¹ Zákonn stanoví, že v obou případech dochází k přechodu oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni z družstva na bývalého člena. Při přechodu oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni je nově oprávněným právě bývalý člen. Zákonn pamatuje i na situaci zániku družstva s právním nástupcem, kdy dochází k přechodu předmětného oprávnění na dotyčného právního nástupce.

V případě, že došlo k zániku členství člena družstva, oprávnění odpovídající věcnému břemeni přešlo pouze ve vztahu ke konkrétnímu bytu v bytové nástavbě, který byl v užívání dotyčného člena. Věcné břemeno nadále zatěžovalo budovu pouze v rozsahu, v jakém nepřeslo na vystoupivšího člena.²¹²

V případě, kdy došlo k zániku družstva bez právního nástupce, bylo věcné břemeno podle ust. § 28d TransfZ nahrazeno věcným břemenem podle ust. § 27 ZákBytVl, ze kterého je nově oprávněný bývalý člen družstva. Z věcného břemene bude tudíž oprávněno dvě a více osob.

Jako podmínku přechodu věcného břemene zákonn stanovil povinnost bývalého člena uhradit zbylou část nesplaceného úvěru poskytnutého na výstavbu.²¹³ Úhradu poskytuje člen družstva družstvu, které je následně povinno dotyčnou částku použít na splacení úvěru bance (§ 24 odst. 6 ZákBytVl).

Je na místě upozornit na nepřesnou formulaci cit. ust., kdy k přechodu oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni dochází *ex lege*, tedy nikoli až po úhradě nesplaceného úvěru.²¹⁴ Ovšem v případě, kdy nedojde ke splacení úvěru dříve než před přechodem oprávnění

²¹⁰ Novela ZákBytVl č. 229/2001 Sb.

²¹¹ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákonn o vlastnictví bytů*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 356. (T. HORÁK a J. OEHM) Zákonná úprava užívá pojem „zánik členství“, který nekořespondoval s tehdejší právní úpravou a nebylo zcela jisté, o jakém konkrétním způsobu zániku úprava hovoří. S nejvyšší pravděpodobností však šlo o zánik členství svobodným projevem vůle – vystoupením. V praxi však docházelo k přechodu i na základě nuceného zániku členství.

²¹² DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 208.

²¹³ Nesplacený investiční úvěr, který byl v rámci družstevní výstavby poskytnut na výstavbu předmětného bytu v nástavbě/vestavbě.

²¹⁴ Nejedná se o situaci, kdy nejprve dojde k zániku věcného břemene v souvislosti se zánikem členství nebo zánikem bytového družstva (§ 27 odst. 3) a pak následným vznikem nového věcného břemene až po splacení úvěru. Ustanovení § 27 odst. 3 užívá pojem „přechod“ a nehovoří o vzniku nového práva.

odpovídajícího věcnému břemeni, vznikne bývalému členovi družstva ihned splatný dluh vůči bytovému družstvu.²¹⁵

Kromě úhrady částky dosud neplaceného úvěru mělo dojít i k majetkovému vyrovnání mezi družstvem a bývalým členem (§ 24 odst. 7, 9 a 10 ve spojení s § 28 ZákBytVI). V neposlední řadě je vhodné uvést, že v případě zániku členství člena družstva nebo zániku družstva bez právního nástupce není družstvo povinno vracet státní příspěvek poskytnutý na výstavbu v dotyčném případě (§ 27 odst. 4 ve spojení s § 33b ZákBytVI).²¹⁶

Podle zákonné úpravy je obsah oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni, které přešlo na nového oprávněného, shodný s obsahem původního oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni podle ust. § 28d TransfZ. Oprávněný z věcného břemene má nadále právo užívat byt a společné části nemovitosti zatížené věcným břemenem (§ 27 odst. 3 ZákBytVI). Pro užívání dotyčné části nemovitosti se i nadále užíla úprava nájmu družstevního bytu v té době obsažená v ObčZ. Oprávněný je zároveň i nadále povinen podílet se na nákladech na opravu a zachování společných částí budovy a bytu (§ 27 odst. 3 ZákBytVI ve spojení s § 151n odst. 3 ObčZ).²¹⁷

3.5.2. Vznik zákonné služebnosti bytu podle ZPVP

V roce 2013 došlo ke zrušení zák. o vlastnictví bytů. Proto musel zákonodárce úpravu přechodu oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni zřízeného ust. § 28d TransfZ zakotvit v novém zákoně. Byl přijat zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů (§ 19 ZPVP), jak bylo výše řečeno.

Úprava v ZPVP se užije v případě, když po 1. 1. 2014 dojde k zániku bytového družstva, jemuž svědčí oprávnění odpovídající věcnému břemeni podle ust. § 28d TransfZ bez právního nástupce nebo v případě zániku členství člena – nájemce družstevního bytu takto oprávněného družstva.²¹⁸ V případě, že dojde k zániku družstva či členství člena v družstvu, dojde *ex lege* k zániku věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ, jakož i jemu odpovídajícího oprávnění, a zároveň *ex lege* vznikne ve prospěch bývalého člena družstva oprávnění služebnosti bytu (§ 19 odst. 1 ZPVP). Bývalý člen družstva se stává oprávněným ze zákonné služebnosti bytu (srov. také § 1297 an. OZ).²¹⁹ Vlastník nemovitosti bude napříště zatížen služebností bytu.

²¹⁵ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 208.

²¹⁶ NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 359. (T. HORÁK, J. OEHM)

²¹⁷ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 210.

²¹⁸ Ke vzniku služebnosti bytu dojde i při nuceném zániku členství, tedy např. při vyloučení člena nebo při prohlášení konkursu na jeho majetek.

²¹⁹ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 210.

Citovaný zákon opět nepřesně uvádí, že pro vznik zákonné služebnosti bytu musí být nejprve splněna určitá podmínka a dokud nebude tato podmínka splněna, ke vzniku služebnosti nedojde. Stejně jako v případě zák. o vlastnictví bytů je dotyčná norma v rozporu se smyslem zákona. V případě, že bychom dotyčnou právní normu vyložili podle doslovného znění, vznikla by časová mezera mezi zánikem věcného břemene a vznikem služebnosti bytu a v tomto období by byl byt užíván bez právního důvodu.²²⁰ Touto podmínkou je, stejně jako v případě zák. o vlastnictví bytů, uhrazení doposud nesplacené části investičního úvěru, který byl poskytnut na družstevní výstavbu (§ 19 odst. 2 ZPVP). Nedojde-li ke splacení úvěru před zánikem členství v družstvu, vznikne dosavadnímu členu družstva splatný dluh vůči družstvu, jehož byl členem.²²¹ Povinnost družstva využít dotyčnou splacenou částku na uhrazení úvěru u banky odpovídá povinnosti zakotvené v zák. o vlastnictví bytů.

Dále musí dojít ke vzájemnému vyrovnání mezi družstvem a bývalým členem, člen však nemá právo na navrácení členského podílu a členského vkladu (§ 19 odst. 3 ZPVP).²²² Bytové družstvo zároveň není povinno navrátit státní příspěvek poskytnutý na družstevní výstavbu (§ 21 odst. 4 ZPVP).²²³

Vzájemná práva a povinnosti plynoucí ze zákonné služebnosti bytu se řídí ust. občanského zákoníku (§ 1297 až § 1298 OZ; srov. § 1260 odst. 1 OZ).

3.6. Zánik věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ

Nedokonalá právní úprava předmětné problematiky vytvořila situaci, kde jsou poměry mezi vlastníkem nemovitosti a bytovým družstvem zcela zásadně nerovné a postavení obou zúčastněných je nevyvážené. Jak již bylo uvedeno vzniká řada právních problémů, které narušují vztahy mezi vlastníkem a bytovým družstvem. Porušené vztahy způsobují nemožnost náležitého výkonu práv obou stran.

Při pohledu na existující judikaturu zjistíme, že vlastníci nemovitostí se snaží o zrušení tohoto věcného břemene. V této kapitole budou rozebrány konkrétní možnosti zániku věcného břemene bytových družstev.

Mimo způsoby zániku předmětného věcného břemene, které jsou v současné době užívány v praxi, je nutno zmínit, že toto věcné břemeno může zaniknout i z obecných zákonných důvodů zániku služebností, jako je např. faktický zánik budovy, na/ve které jsou bytové nástavby

²²⁰ Stejně jako v případě zák. o vlastnictví bytů je nutno tuto slovní formulaci vykládat v souladu se smyslem daného ust., v opačném případě by právní úprava kolidovala sama se sebou a vytvářela nepřijatelný právní stav.

²²¹ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 211.

²²² Podíl, kterým se bývalý člen – nájemce finančně podílel na družstevní výstavbě.

²²³ Důvodová zpráva k zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, č. 311/2013, zvláštní část k § 21.

a vestavby vystavěny (§ 1299 OZ). S nejvyšší pravděpodobností bude možný i zánik z důvodu trvalé změny, pro kterou již část nemovitosti nebude moci být nadále užívána oprávněnou osobou, např. pokud konkrétní bytové prostory vyhoří. Stejně je možný zánik na základě dohody mezi vlastníkem nemovitosti a bytovým družstvem. Zde je však nutný souhlas třetí strany. Třetí stranou je člen bytového družstva – nájemce bytu v nástavbě/vestavbě.²²⁴

3.6.1. Zánik věcného břemene převodem vlastnického práva

Možný způsob zániku věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ je převod vlastnického práva k jednotce oprávněnému členovi družstva (§ 18 odst. 3 ZPVP).²²⁵ Tímto způsobem dojde k zániku věcného břemene ve vztahu k nástavbové bytové jednotce, kterou dotyčný nájemce užívá.

Naproti tomu věcné břemeno „jako celek“ zanikne až dnem převodu poslední jednotky v nástavbě/vestavbě do vlastnictví jejího nájemce – člena družstva. Věcné břemeno zřízené zák. o vlastnictví bytů analogicky zanikne nabytím vlastnictví k bytové jednotce oprávněným z tohoto věcného břemene (§ 23 odst. 3 ZákBytVI a analogicky § 18 odst. 3 ZPVP). V neposlední řadě služebnost bytu podle ZPVP zanikne splynutím osoby oprávněné a osoby povinné (§ 20 ZPVP).²²⁶

Pokud jde o převod bytové jednotky do vlastnictví člena družstva, je třeba podotknout, že vlastník nemovitosti je povinen o záměru převést bytovou jednotku informovat družstvo, jehož je nájemce členem (§ 18 odst. 1 ZPVP). Tato povinnost vyplývá z faktu, že člen družstva je povinen splatit část doposud nesplaceného úvěru před nabytím vlastnictví k jednotce. Družstvo musí tuto splátku převést bance, které vydá potvrzení o uhrazení části úvěru. Toto potvrzení je nutnou přílohou smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva – nájemce bytu.²²⁷

3.6.2. Zrušení věcného břemene pro vznik hrubého nepoměru

Ústavní soud v roce 2015 vydal ve věci ústavní stížnosti, již se stěžovatel domáhal zrušení ust. § 28d odst. 2 TransfZ, usnesení, ve kterém představil možnost řešení vztahů mezi oprávněným z věcného břemene podle ust. § 28d a vlastníkem takto zatížené nemovitosti. Ústavní soud v tomto usnesení přisvědčil námitce stěžovatelky, že práva plynoucí z věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ by měla být časově omezena. Časové omezení je přitom nutno

²²⁴ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7, s. 285.

²²⁵ Jde o *lex specialis* k úpravě v občanském zákoníku. O rozporu této zákonné úpravy s občanským zákoníkem je pojednáno níže.

²²⁶ DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2. s. 215.

²²⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, č. 311/2013, zvláštní část k §18.

chápat jako určitou revizi, zda cena zhodnocení zatížené nemovitosti v běhu času ještě stále odpovídá hodnotě užívacího práva plynoucího z věcného břemene. V návaznosti na tuto námitku stěžovatelky Ústavní soud konstatoval, že „*zhodnocení nemovité věci je v každé řešené situaci jiné a stejně tak je vždy jiné i časové období, jehož uplynutím by se měla hodnota užívacího práva v běhu času rovnat zhodnocení nemovité věci*“.²²⁸ Podle Ústavního soudu tedy není možné zrušit předmětné ust. § 28d TransfZ, nýbrž je nutné zvolit individuální řešení pro každý jednotlivý případ.

Jedno z takových individuálních řešení představuje ust. § 1299 odst. 2 OZ, kdy je na obecných soudech, aby zvážily „*pozitiva a negativa na straně vlastníka bytových jednotek spočívající jak ve zhodnocení věci, tak i nemožnosti bytové jednotky fakticky užívat, a rovněž na straně oprávněné osoby spočívající v možnosti bezúplatně užívat cizí bytové jednotky s právem jejich pronájmu a ztrátě této výhody*“.²²⁹ Obecné soudy mají tedy přihlídnout ke konkrétním specifikům jednotlivých případů a na základě těchto zjištění vyhodnotit, zda již došlo k trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr ve smyslu ust. § 1299 OZ.²³⁰

3.6.2.1. Trvalá změna spočívající v zániku výhody plynoucí ze zhodnocení zatížené nemovitosti

V jiné právní věci vydal Ústavní soud usnesení, v němž uvedl, že účelem zřízení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ je spravedlivé uspořádání majetkových vztahů a zamezení vzniku bezdůvodného obohacení na straně vlastníka.²³¹

Zákonodárce se prostřednictvím zakotvení věcného břemene pokusil vyvážit výhodu vzniklou na straně vlastníka. Je tedy pouze logické, že v situaci, kdy dojde k plné kompenzaci (formou bezplatného užívání bytových prostorů družstvem) nákladů vynaložených na zhodnocení nemovitosti výstavbou, dojde k trvalé změně. Trvalá změna přitom spočívá v zániku původní výhody na straně vlastníka (zhodnocení nemovitosti). Výhoda se pak přesouvá na stranu družstva, jemuž již byly plně kompenzovány náklady, které vynaložilo na zhodnocení nemovitosti. Družstvo se nadále již pouze obohacuje na úkor vlastníka. Lze konstatovat, že v případě, kdy nastane stav, kdy už došlo ke kompenzaci vynaložených nákladů na zhodnocení nemovitosti, dojde k trvalé změně, na základě které vznikne hrubý nepoměr. V takové situaci

²²⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2015, sp. zn. I. ÚS 2096/15

²²⁹ Ibid. bod. 16.

²³⁰ Otázka poskytnutí přiměřené náhrady za zrušení předmětného věcného břemene je velmi komplikovaná a v rámci soudních řízení bude z pravidla řešena znaleckým posudkem. Při výpočtu náhrady bude zásadní výpočet hodnoty nemovitosti před zhodnocením, následně výpočet hodnoty zhodnocení nemovitosti a v neposlední řadě hodnoty plnění, které bylo bytovému družstvu poskytnuto (bezplatné užívání bytů v nástavbě/vestavbě). V úvahu přichází nákladová a výnosová metoda výpočtu zhodnocení. Naproti tomu podle autorky nelze považovat za vhodnou metodu porovnávací (§ 2 odst. 9 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), kdy takřka není zjistitelná tržní cena předmětných družstevních podílů.

²³¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05

totiž výhoda, kterou družstvo i nadále využívá, převyšuje výhodu vlastníka plynoucí ze zhodnocení nemovitosti v jeho vlastnictví.

Pro vyhodnocení, zda došlo ke vzniku trvalé změny, tj. zda došlo k trvalé změně poměrů, je zásadní posouzení konzumace nákladů vynaložených na výstavbu nástavbových nebo vestavbových bytů.

Při posouzení hodnoty zhodnocení nemovitosti lze vzít v potaz pouze stavebně technické zhodnocení nemovitosti. Zároveň ne veškeré družstvem vynaložené náklady na výstavbu lze započíst do zhodnocení nemovitosti, protože některé vynaložené náklady nepřispěly ke zhodnocení nemovitosti, naopak (např. náklady na bourací práce). Dalším důvodem, proč lze vzít v potaz pouze stavebně technické zhodnocení budovy, je, že ostatní prvky vystavěných bytů poskytl vlastník.

V některých judikátech nižších i vyšších soudů se setkáme s tezí, že vlastník nevynaložil na vybudování předmětné části nemovitosti žádné náklady. To však v žádném případě není pravda. Takové tvrzení plyne z celkového nepochopení bytové výstavby. Nejen, že se vlastník v některých případech aktivně podílel na výstavbě, např. vybudováním nové střechy či jinými pracemi, ale zásadně se ve všech případech podílel na výstavbě poskytnutím půdních prostorů, pozemku, společných částí domu, popř. poskytnutím stoupacího systému. Tyto složky, kterými se vlastník podílel na vybudování nástaveb a vestaveb, je nutné zohlednit, a nelze je započíst jako náklad družstva. Zhodnocení nemovitosti tedy nelze brát ve smyslu tržní ceny vystavěných bytů v nástavbě/vestavbě, ale pouze ve smyslu stavebně technického zhodnocení.²³²

Judikatura se v této otázce postupně vyvíjí. Na úrovni Nejvyššího soudu byla vydána řada rozsudků, které mají za cíl vyjasnit konkrétní podmínky, za kterých může dojít ke zrušení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ. Některá tato rozhodnutí jsou však problematická a jejich výklad byl následně Nejvyšším soudem upřesněn.

Nejvyšší soud vydal takovéto usnesení v roce 2018, a to v řízení o žalobě na zrušení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ. Nejvyšší soud konstatoval, že samotný běh času nemůže mít – ve vztahu k časově neomezenému absolutnímu právu – za následek vznik trvalé změny. Dále dodal, že ke zrušení věcného břemene může dojít pouze v případě, že družstevní byt je „volný“, totiž že členu družstva „nesvědčí k družstevnímu bytu právo nájmu“.²³³ Tuto podmínku vyslovil Nejvyšší soud v souvislosti s konstatováním skutečnosti, že členové družstva (nepůvodní členové, kteří se nepodíleli na výstavbě) odkoupili členské podíly za obvyklou (nijak

²³² V současné chvíli je zároveň skoro nemožné určit tržní hodnotu této části nemovitosti, protože nedochází k jejímu prodeji na trhu, obchoduje se pouze s družstevními podíly, přičemž tyto kupní smlouvy nejsou veřejně dostupné.

²³³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 65/2018

nízkou) cenu, a zrušením věcného břemene by došlo ke znehodnocení takto nabytých družstevních podílů.²³⁴ Nejvyšší soud odmítl možnost zrušit věcné břemeno s dalším argumentem, že členové družstva nebyli účastníky řízení, a tím pádem nemohli řízení aktivně ovlivnit.

S takovým závěrem Nejvyššího soudu nemůže autorka práce souhlasit. Faktem je, že družstevní podíly v družstvu, kterému svědčí pouze oprávnění odpovídající věcnému břemeni, tj. bytové družstvo, které nedisponuje vlastnickým právem k družstevním bytům, jsou obchodovány za cenu mnohem nižší, než za jakou jsou obchodovány družstevní podíly v družstvu, které disponuje vlastnickým právem k družstevním bytům. Proto nelze zaměňovat hodnotu družstevního podílu v družstvu oprávněném z věcného břemene a hodnotu družstevního podílu v družstvu s vlastnickým či spoluvlastnickým práva k družstevním bytům. Zároveň ve sporu o zrušení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ má vždy žalující strana (vlastník nemovitosti) povinnost tvrzení a povinnost důkazní, čili musí prokázat, že byt je „volný“. Žalující vlastník však nemá fakticky žádné nástroje, jak zjistit, zda je byt skutečně „volný“, tj. zda je obýván členem družstva, nebo ne. Zároveň je krajně nepravděpodobné, že vůbec dojde k situaci, ve které bude byt skutečně právně „volný“. Nejvyšší soud tím takto stanovil podmínku, která je takřka nespílnitelná.

Nejvyšší soud později upřesnil názor, který vyslovil v cit. usnesení. V rozhodnutí uvedl, že podmínka „volného“ bytu se vztahuje pouze k předmětnému řízení (viz výše cit. usnesení), ve kterém členové družstva nebyli účastníky řízení a kde žalobce argumentoval „*trvalou změnou pouze v běhu času*“.²³⁵ Podle Nejvyššího soudu může dojít k zániku věcného břemene z jiných důvodů, a to i v případě, že byt není „volný“. V neposlední řadě objasnil, že usnesení z roku 2018 není založeno na premise, „*že by účastníky řízení o zrušení věcného břemene založeného podle § 28d MajVzDr museli být vždy i nájemci předmětných bytů*“, tj. nájemci nástavbových/vestavbových bytů.^{236 237}

Jak bylo uvedeno již v souvislosti s problematikou zániku služebnosti, k zániku služebnosti, resp. věcného břemene může dojít např. i v případě změny v osobních poměrech

²³⁴ Jak uvedeno v první části diplomové práce, členská základna družstev je značně proměnlivá. I v případě těchto bytových družstev tedy dochází k volnému přeprodeji družstevních podílů. Nový člen bytového družstva následně benefituje z věcného břemene stejnou měrou jako původní členové bytového družstva, kteří se podíleli na bytové výstavbě. V řadě případů jsou členy těchto družstev osoby, které se nijak na bytové výstavbě nepodílely a daný družstevní podíl nabyly za velmi nízkou cenu.

²³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1101/2020

²³⁶ Ibid.

²³⁷ Nejvyšší soud uvedl, že si je vědom možnosti vedlejšího účastenství členů družstva, skrz něž mohou podpořit žalovaného a napomoci ochraně svých zájmů. Konstatoval však, že v daném řízení členové družstva vedlejšími účastníky nebyli, a tudíž musel být vzat v potaz dopad zrušení věcného břemene do jejich majetkových poměrů.

oprávněného a povinného.²³⁸ Za takovou změnu osobních poměrů lze považovat i vznik konfliktů vztahů mezi oprávněným a povinným, kdy je důvodem konfliktu vztahů právě existence věcného břemene. Nejvyšší soud nevyločil, že ve vztahu k věcnému břemenu podle ust. § 28d TransfZ mohou změnu poměrů vyvolat i opakované krátkodobé pronájmy dotyčného bytu, a taková změna poměrů může být důvodem zrušení věcného břemene.²³⁹

3.6.3. Promlčení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ

Věcné břemeno podle ust. § 28d TransfZ se může stejně jako jiné služebnosti promlčet (§ 632 OZ).

Nejvyšší soud se ztotožnil se závěry nižších soudů, že věcné břemeno podle ust. § 28d TransfZ sice „*nepochybně v konečném důsledku k užívání bytu členy bytového družstva směřuje*“, jeho hlavní náplní je však „*specifická povinnost strpět, aby oprávněné bytové družstvo vykonávalo k bytu ve vlastnictví povinného práva a povinnosti pronajímatele*“ (§ 28d odst. 1 písm. b) TransfZ).²⁴⁰ Pro zánik věcného břemene promlčením bylo v cit. řízení rozhodné, zda bytové družstvo vykonává svá práva a povinnost pronajímatele, nikoli to, zda je byt „fakticky užíván“ členem družstva či zda jsou ve vztahu k němu prováděny administrativně technické úkony směřující k provedení stavebních, udržovacích nebo rekonstrukčních prací prováděných v bytě, jak se stalo v dotyčném případě.²⁴¹

V tomto konkrétním řízení u Městského soudu v Praze nebylo prokázáno, že by oprávněné bytové družstvo uzavíralo nájemní smlouvy se členy družstva nebo že by člen družstva hradil družstvu náklady spojené s užíváním bytu nebo nájem. Tato skutečnost vedla soud k závěru, že ve vztahu k předmětnému bytu nejsou ze strany oprávněného bytového družstva vykonávány práva a povinnosti pronajímatele a že skutečně ve vztahu k předmětnému bytu došlo k promlčení věcného břemene.²⁴²

Lze shrnout, že – v promlčecí lhůtě deseti let – může dojít k promlčení věcného břemene podle ust. § 28d TransfZ, a to v případě, kdy nejsou vykonávána práva a povinnosti pronajímatele ze strany bytového družstva. Je však na budoucí judikatuře, aby dovedla, zda může dojít k promlčení tohoto věcného břemene i v případě, že nebudou vykonávána jiná práva s věcným břemenem spojená.

²³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2002

²³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1101/2020

²⁴⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2343/2021

²⁴¹ Ibid.

²⁴² Právní názor Městského soudu byl v této otázce potvrzen Nejvyšším soudem a následně žalovaní neuspěli ani u Ústavního soudu, věcné břemeno ve vztahu k předmětnému bytu tedy již nadále netrvá. Citováno podle: Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2022, sp. zn. II. ÚS 917/22.

Závěr

Předložená diplomová práce si stanovila za cíl komplexně prozkoumat problematiku věcného břemene podle ust. § 28d zákona č. 42/1992 Sb., a pokusit se řešit otázky, které s problematikou věcného břemene úzce souvisí.

Ve své první a druhé části se diplomová práce věnuje otázkám obecným, což by čtenáři mělo umožnit se nejen seznámit s rozhodnými pravidly a skutečnostmi, ale také lépe porozumět problematice, která je pak předmětem části třetí této práce. Třetí část totiž na předešle uvedených informacích staví a s jejich pomocí podrobně analyzuje specifické věcné břemeno založené výše cit. transformačním zákonem.

V podrobnostech je na místě uvést následující.

V první části práce jsou nejprve uvedeny obecné informace o družstvech, především ovšem o družstvech bytových. Bytové družstvo je totiž osobou, která je oprávněna z předmětného věcného břemene, tj. je nositelem věcného práva k věci cizí. První část práce také podrobně rozebírá řešení zdejší bytové situace prostřednictvím tzv. družstevní komplexní bytové výstavby, což dává čtenáři možnost pochopit, za jakých podmínek došlo k výstavbě nástaveb a vestaveb na budovách a v budovách ve vlastnictví třetích osob.

Část druhá se věnuje institutu věcných břemen podle platného práva. Především pojednává o služebnostech, jejichž právní úprava je relevantní pro předmětné věcné břemeno. Na tomto místě je rozebírán především vznik a zánik služebností, tedy otázky, které jsou v případě praktického použití předmětného věcného břemene nejen komplikované, ale v mnoha ohledech sporné a nesnadno řešitelné.

Třetí část se již konkrétně zaměřuje na předmětné věcné břemeno. Nejprve je pojednáno o způsobu a důvodu vzniku tohoto institutu. Je zde rozebrána i původní úprava vztahů mezi vlastníkem budovy a bytovým družstvem a uvažuje se o jejím využití v kontextu platného práva.

Hlavní důraz je samozřejmě kladen na zkoumání současné právní problematiky předmětného věcného břemene jak v rovině legislativní, resp. teoretické, tak v rovině praktické, resp. v rovině judikatury. Teoretický výklad je tudíž provázán pohledy do justiční praxe, tak je objasnění praktických právních problémů věnována potřebná pozornost.

S předmětným věcným břemenem se pojí další otázky, jejichž řešení není dnes jednoznačné, jako je např. otázka zápisu věcného břemene do katastru nemovitostí, nebo třeba způsob výpočtu náhrady za zrušení věcného břemene. Obě tyto problematiky jsou tak komplikované, že je nelze stručně vyložit a omezený rozsah diplomové práce nedovoluje se jimi adekvátně zabývat.

Specifická právní problematika, jíž se tato diplomová práce zabývá, obsahuje i několik problémů, které dost dobře za stávající právní situace řešit nelze, protože soud, který jediný, ovšem kromě zákonodárce, je k takovému řešení povolán, nemá, o co by své případné rozhodnutí opřel. Jedná se zejména o to, že zákonné věcné břemeno, resp. služebnost, které zatěžuje vlastníka nemovitosti ve prospěch bytového družstva, není zákonem časově omezené. Autorka práce vyjádřila svá hodnocení jednotlivých soudních rozhodnutí a pokusila se tak naznačit, kam by měla ochrana vlastníka nemovitosti, tj. povinného, směřovat a jaké prostředky by měly být k této ochraně využity.

Zvláštní problematika řešení bytových potřeb na našem území prostřednictvím věcného břemene váznoucího na nemovitosti v cizím vlastnictví, je pro Českou republiku naprosto specifická. Představuje zajímavou kapitolu zdejší právní historie. Přičemž praktické využití onoho zvláštního institutu je v současnosti spojeno s nemalým množstvím problémů.

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použitých knih, monografií a komentářů

BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988.

BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J. a kol. *Věcná břemena od A do Z: [praktická právníká příručka]*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vyd. Praha Wolters Kluwer, 2021. ISBN 978-80-7598-991-8.

DVOŘÁK, T. *Bytové družstevnictví*. 1 vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-643-2.

DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. Vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-127-7.

DVOŘÁK, T. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.

DVOŘÁK, T. *Řešení právních vztahů k družstevním nástavbovým bytům na budovách ve vlastnictví třetích osob*. Ad Notám 4/2007.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.

ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012.

ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. 1. svazek § 1–487*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-687-7.

HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-624-1.

HUSSEINI, F., BARTOŇ, M., KOKEŠ, M., KOPA, M. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2021.

KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2.

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 3. dotisk prvního vydání. Praha: Beck, 1995, XXII, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

KINDL, M. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015.

KŘEČEK, S., TUČKOVÁ, B. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9.

NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011.

NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, ISBN 978-80-7400-602-9.

PETR, P. *Vlastnictví bytů – kondominium*. V Praze: C.H. Beck, 2017, xvi, 124. ISBN 978-80-7400-665-4.

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022.

POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. ISBN 80-86929-03-5, s. 243–263.

ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva. 2., dopl. a přeprac. vyd.* Praha: Beck, 2004, XXII. ISBN 80-7179-812-6.

SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0.

SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.

SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KUHN, P., ŠUK, P. *Zákon o obchodních korporacích*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK J., TICHÝ L. DISKUSNÍ FÓRUM NAD OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM (KONFERENCE). *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy*. Praha: Rozkotová Eva – IFEC, 2008, 199 s. ISBN 978-80-904209-2-2.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, ISBN 978-80-7400-004-1.

ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-946-5.

2. Seznam použitých časopiseckých článků

ELIÁŠ K., *Teoretické a praktické otázky rekonstrukce českého občanského práva*, “Právní forum” 2006, Vol. 3, číslo 3, p. 18–23.

NOVOTNÁ, E. Cestou experimentu. experimentální bytová výstavba šedesátých let 20. století a sial. *Architektúra a urbanizmus* [online]. 2011, vol. 45 no. 1-2, p. 76-89 [cit. 2023-03-07]. ISSN 0044-8680.

HELEŠIC, F. *K předmětu a obsahu zákonné úpravy družstev (srovnávací analýza)*. *Právní rozhledy*, 1997, č. 2, s. 60–66.

PĚCHA, F. *K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena*. *Právní rozhledy*, 2009, č. 9, s. 326-327.

SRB, V., KUČERA, M. *Stěhování a poměšřování obyvatelstva v Československu*. *Sociologický časopis* [online]. Nakladatelství Československé Akademie Věd, 1965, 1(3), 250-262 [cit. 2023-04-18]. s. 253. ISSN 0038-0288.

SUNEGA, P. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. *Sociologický časopis*, 2005, roč. 41, č. 2, s. 271–299.

3. Seznam použitých zahraničních zdrojů

LUX, M. *History and Challenges of „Social“ Rental Housing in the Czech Republic*. In *Social Housing in Europe 2000*. The collection of papers from the international workshop being held in Prague, Theatre Image, 6th – 7th October 2000. Praha: Sociologický ústav Akademie věd, 2001. s. 33–48.

NEMCOVÁ, M. *New Czech Civil Code*. *Studia Iuridica (Warszawa)* [online]. Warsaw University Press, 2018, 72(72), 245-265 [cit. 2023-04-03]. ISSN 0137-4346. Dostupné z: doi:10.5604/01.3001.0011.7619.

QUACK, F. (red.) et. al., *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd. 6*. 3.vydání, München: C.H.BECK,1997. ISBN 3-406-35816-0.

SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012). *Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition*. *Urban Studies*, vol. 49, no. 1, 2012, p. 43–60. JSTOR. Dostupné z: <https://www.jstor.org/stable/26150813>.

4. Seznam použitých internetových zdrojů

Cooperative identity, values & principles. Ica.coop [online]. [cit. 2023-03-31]. Dostupné z: <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>.

Český statistický úřad [ČSÚ]. Bytová výstavba v České republice (včetně mezikrajského srovnání) – nástin dlouhodobého vývoje bytové výstavby. In: *Bytová výstavba v Karlovarském kraji v dlouhodobém vývoji – 2020*. Kód publikace: 330256-21. Č. j.: CSU-009900/2021-75 [vid. 2021-10-26] [online]. [cit. 2023-03-09]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/142333260/33025621a.pdf/34e79e1b-77e5-4f08-bf77-](https://www.czso.cz/documents/10180/142333260/33025621a.pdf/34e79e1b-77e5-4f08-bf77-a02c4b03de31?redirect=https%3A%2F%2Fwww.czso.cz%2Fcsu%2Fczso%2Fdomov%3Fp_p_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_advancedSearch%3Dfalse%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3Dbitmex%2Bwhat%2Bis%2Broe%257CBityard.com%2BCopy%2BTrade%26_3_delta%3D20%26_3_resetCur%3Dfalse%26_3_cur%3D3868%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_format%3D%26_3_andOperator%3Dtrue)

[a02c4b03de31?redirect=https%3A%2F%2Fwww.czso.cz%2Fcsu%2Fczso%2Fdomov%3Fp_p_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_advancedSearch%3Dfalse%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3Dbitmex%2Bwhat%2Bis%2Broe%257CBityard.com%2BCopy%2BTrade%26_3_delta%3D20%26_3_resetCur%3Dfalse%26_3_cur%3D3868%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_format%3D%26_3_andOperator%3Dtrue](https://www.czso.cz/documents/10180/142333260/33025621a.pdf/34e79e1b-77e5-4f08-bf77-a02c4b03de31?redirect=https%3A%2F%2Fwww.czso.cz%2Fcsu%2Fczso%2Fdomov%3Fp_p_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_advancedSearch%3Dfalse%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3Dbitmex%2Bwhat%2Bis%2Broe%257CBityard.com%2BCopy%2BTrade%26_3_delta%3D20%26_3_resetCur%3Dfalse%26_3_cur%3D3868%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_format%3D%26_3_andOperator%3Dtrue)

Důvodová zpráva k zák. č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, č. 311/2013.

Důvodová zpráva k zák. č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, sněmovní tisk 900/0, závěrečná zpráva o hodnocení dopadů regulace.

Důvodová zpráva k zák. č. 103/2000 Sb., sněmovní tisk 268/0.

Důvodová zpráva k zákonnému opatření č. 297/1992 Sb., předsednictva Federálního, kterým se doplňuje zák. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zák. č. 509/1991 Sb., tisk č. 1540.

KVÍTKOVÁ, A., KREJČÍ, P. Bytové družstvo. Fulsoft.cz [online]. Verlag Dashöfer, 2020, 10.6.2020 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/bytove-druzstvo-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwhRVd-a94BgTQZZwRYsMFH_3w/.

LÉBL, F. *Vybrané kapitoly z historie bytového družstevnictví před 2. světovou válkou*. Družstevní asociace České republiky [online]. Dostupné z: <http://www.dacr.cz/info.php>.

Oznámení o záměru Městské části Praha 2 o vypsání soutěže o pronájem půdních prostor, ze dne 4. 3. 2002, Dostupné z: <https://www.praha2.cz/pudy-se-budou-prestavovat-na-byty/d-25525>.

Stavební bytové družstvo Zahradní město [SBDZM]. [cit. 2023-03-09] Profil stavebního bytového družstva Zahradní město. In [sbdzm.cz](http://www.sbdzm.cz) [online]. Dostupné z: <http://www.sbdzm.cz/sou-asnost-druzstva.php>.

ŠIMEK, T. *Regenerace panelového sídliště srovnání s vybranými zeměmi EU*. Scientific Papers of the University of Pardubice. Series D. Faculty of Economics and Administration [online]. Pardubice: University of Pardubice, Faculty of Economics and Administration, 2000, (5), 176 [cit. 2023-03-09]. ISSN 1211-555X.

5. Seznam použitých právních předpisů

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

Ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci

Zákonné opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb.

Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení

Zákon č. 229/2001 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., a některé další zákony

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, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, 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

Zákon č. 370/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění zákona č. 30/2000 Sb., zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

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 účinném do 30. 6. 2000

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 zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1993 Sb., občanský soudní řád

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

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31. 12. 1991

Zákon č. 40/1964, občanský zákoník

Zákona č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě

Zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích

Zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Knihovní zákon č. 96/1871 ř. z.

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

Vyhláška č. 137/1968 Sb., vyhláška ministerstva financí o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě

Vyhláška č. 94/1965 Sb., o správě národního majetku

Vyhláška č. 191/1964 Sb., vyhláška Státní plánovací komise a ministerstva financí o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a výstavbě rodinných domků

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)

6. Seznam použité judikatury

Nález Ústavního soudu ze dne 11. 9. 2018, sp. zn. Pl. ÚS 24/17,

Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1135/14,

Nález Ústavního soudu ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. Pl. ÚS. 29/11,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2022, sp. zn. II. ÚS 917/22,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 5. 2021, sp. zn. IV. ÚS 3002/20,

Usnesení Ústavního soudu, ze dne 30. 7. 2020, sp. zn. II. ÚS 1986/19,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2015, sp. zn. I. ÚS 2096/15,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 4. 2013, sp. zn. I. ÚS 3406/12,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2012, sp. zn. II. ÚS 3829/11,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 7. 1. 2009, sp. zn. IV. ÚS 1319/08,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 16. 9. 2008, sp. zn. I. ÚS 477/05,

Usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 4. 1999, sp. zn. Pl. ÚS 5/98,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 3614/2020,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1101/2020,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2019, sp. zn. 22 Cdo 427/2019,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1429/2012,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2010, sp. zn. 29 Cdo 2004/2009,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 82/2008,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 8. 2006, sp. zn. 33 Odo 1184/2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. 32 Odo 761/2003,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2002,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.11. 1999, sp. zn. 26 Cdo 1613/99,
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 5. 1999, sp. zn. 32 Cdo 197/1999,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2343/2021,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 21 Cdo 3460/2020-II,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 65/2018,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4852/2015,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 29 NSČR 36/2009,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2097/2007
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003,
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99,

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 6. 2001, sp. zn. 5 A 31/99-24,

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 10. 2021, sp. zn. 12 Co 130/2019,

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 3. 2019, sp. zn. 28 Co 4/2019,

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 2012, sp. zn. 28 Co 142/2012,

Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 31. 7. 2021, sp. zn. 21 Co 132/2019,

Rozsudek senátu ESLP ve věci Biozokat A. E. proti Řecku, ze dne 9. 4. 2004, č. 61582/00.

7. Seznam ostatních zdrojů

Hospodářská smlouva ze dne 3. 11. 1977, mezi Obchodním podnikem bytového hospodářství v Praze 2 a Stavebním bytovým družstvem – Zahradní Město v knihovně: AK JUDr. Bc. Rudolf Kožušník ESQ, IČO 73611077, admin@esq.cz.

Usnesení Federálního shromáždění na 2. společné schůzi Sněmovny lidu a Sněmovny národů č. 36, dne 6. srpna 1992, tisk č. 8.

Usnesení vlády České republiky, ze dne 26. 4. 1995, č. 245 o závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům státu zastavěným obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev.

Usnesení vlády České republiky, ze dne 18. 10. 1995, č. 583 o závěrech vlády k problematice dodatečného vypořádání majetkových vztahů k pozemkům, které nejsou ve vlastnictví státu a bytových družstev a jsou zastavěny obytnými domy ve vlastnictví bytových družstev.

Znalecký posudek č. 4280-20/2017, vypracovaný soudním znalcem Ing. Ladislavem Kubíkem, ze dne 15. 5. 2017, věci sp. zn. 19 C 133/2017.

Zpráva předsedy Federálního shromáždění: VII. volební období. In: *Tisky*. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky: Společná česko-slovenská digitální parlamentní knihovna, 1992, ročník 1992, číslo 8. Dostupné také z: https://www.psp.cz/eknih/1992fs/tisky/t0008_00.htm#_h.

Seznam zkratek

Právní předpisy:

ZPVP	Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích
OZ nebo občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZákBytVI nebo zák. o vlastnictví bytů	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
Listina	Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky
Zákonné opatření nebo Zák. opatř. č. 297/1992 Sb.	Zákonné opatření č. 297/1992 Sb.
TransfZ	Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
Obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
Ústavní zákon	Ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ZkoDBV	Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě
Občan.Zk.	Zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Všeobecný občanský zákoník)
Další zkratky:	
LBD	Lidová bytová družstva
SBD	Stavební bytová družstva
ÚRD	Ústřední rada družstev
MPČ 2	Městská část Praha 2
Družstevní výstavba	Družstevní komplexní bytová výstavba
Federální shromáždění	Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky

Název práce v českém jazyce

Věcné břemeno bytových družstev

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá věcným břemenem podle ust. § 28d zákona č. 42/1992 Sb. a jednotlivými instituty a otázkami, které s tímto věcným břemenem souvisí. Práce by měla představovat komplexní analýzu tohoto právního institutu, nejen z hlediska teoretického, ale i z hlediska soudní praxe, především za využití teoretického výkladu, který je provázen judikaturou. Problematice tohoto věcného břemene není v současné literatuře věnována přílišná pozornost, ačkoli se jedná o otázku současnou a velmi komplikovanou.

Práce je rozdělena do tří částí. První část se zaměřuje na obecné otázky bytové výstavby a družstevní bytové výstavby. Pozornost je věnována především otázkám družstevní komplexní bytové výstavby, v rámci které došlo k výstavbě nástaveb a vestaveb na budovách a v budovách ve vlastnictví třetích osob. Pohled do historie poskytne čtenáři obraz situace, v níž ke speciální družstevní bytové výstavbě došlo.

Druhá část diplomové práce se věnuje věcným břemenům v platné právní úpravě. Pozornost je věnována zejména služebnostem, které svým obsahem a podstatou odpovídají předmětnému věcnému břemeni.

Třetí část se již podrobně zaměřuje na věcné břemeno podle ust. § 28d zákona č. 42/1992 Sb. Čtenáři je poskytnut teoretický výklad o právní úpravě dané problematiky, o vzniku této úpravy a o důvodech a účelu jejího vzniku. Autorka poukazuje na nesrovnalosti při přijetí zákonné úpravy a rozebírá relevanci těchto nesrovnalostí ve vztahu k dnešní problematice, která se s předmětným věcným břemenem pojí. Následně je věnována pozornost současným právním, nejen teoretickým, ale především praktickým problémům, které se s dotyčným věcným břemenem pojí. Hodnotí se zejména vysoce problematické, a především nerovné právní postavení vlastníka nemovitosti, tj. osoby povinné z věcného břemene. V neposlední řadě se práce zabývá teoretickými i praktickými otázkami zániku předmětného věcného břemene.

Klíčová slova

Věcná břemena, bytová družstva, družstevní bytová výstavba

Title of work in English

Easement of housing cooperatives

Abstract

This thesis deals with the easement pursuant to Section 28d of Act No. 42/1992 Coll. and individual institutes and issues related to this easement. The thesis should represent a comprehensive analysis of this legal institute, not only from the theoretical point of view, but also from the point of view of court practice, especially using theoretical interpretation, which is accompanied by case law. The issue of this easement is not given much attention in the current literature, although it is a contemporary and very complicated issue.

The thesis is divided into three parts. The first part focuses on the general issues of housing construction and cooperative housing construction. Attention is paid in particular to the issues of cooperative complex housing construction, which involved the construction of extensions and additions on buildings and in buildings owned by third parties. A look at the history will give the reader a picture of the situation in which special cooperative housing construction occurred.

The second part of the thesis deals with easements in the current legislation. Attention is paid in particular to servitudes, which in their content and nature correspond to the easement in question.

The third part focuses in detail on easements under Section 28d of Act No. 42/1992 Coll. The reader is provided with a theoretical explanation of the legal regulation of the issue, the origin of this regulation and the reasons and purpose of its creation. The author points out the irregularities in the adoption of the statutory regulation and discusses the relevance of these irregularities in relation to today's issues related to the easement in question. Subsequently, attention is paid to the current legal, not only theoretical, but above all practical problems associated with the easement in question. In particular, the highly problematic, and above all unequal, legal position of the property owner, i.e. the person obliged by the easement, is assessed. As a final point, the thesis deals with the theoretical and practical issues of extinction of the easement in question.

Key words

Easements, housing of cooperatives, cooperative housing construction