

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Rigorózní práce

Vznik a zánik vlastnictví k jednotce
podle zákona o vlastnictví bytů

Formation and cessation of an ownership of a residential unit
by Housing Act

Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Zpracovatel: Mgr. Jana Gajdošová

Červenec 2010

Prohlášení o původnosti práce

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Mgr. Jana Gajdošová

Poděkování

Děkuji odbornému konzultantovi mé rigorózní práce, Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné vedení a konzultace při zpracování této práce.

OBSAH

ÚVOD.....	6
1. HISTORICKÝ VÝVOJ A SLOVENSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	8
1.1 HISTORICKÝ VÝVOJ	8
1.2 SLOVENSKÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA	10
2. TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ A DEFINICE POJMŮ	13
2.1 TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	13
2.2 DEFINICE POJMŮ	16
2.3 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	27
3. ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	30
3.1 ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....	30
3.2 ZPŮSOBY VZNIKU VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	31
4. PŘEMĚNA VLASTNICTVÍ BUDOVY NA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK. PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY	33
4.1 OBSAH PROHLÁŠENÍ	33
4.1.1 Údaje o pozemku	38
4.1.2 Údaje o přecházejících právech a povinnostech.....	40
4.1.3 Údaje o přispívání spoluvlastníků na náklady správy domu a údaje o správě domu.....	43
4.1.4 Další náležitosti	44
4.2 POVAHA PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY A PŘEVOD VLASTNICTVÍ	44
4.3 VADY A ZMĚNY PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY	46
5. SMLOUVA O VÝSTAVBĚ.....	56
5.1 OBECNĚ KE SMLOUVĚ O VÝSTAVBĚ	56
5.2 FORMA, OBSAH A PŘEDMĚT SMLOUVY O VÝSTAVBĚ	61
5.3 VZNIK VLASTNICTVÍ.....	65
5.4 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O VÝSTAVBĚ.....	66
5.5 ZÁNİK SMLOUVY.....	68
5.6 KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	68
6. PŘEMĚNA PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ BUDOVY NA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK A PŘEMĚNA BUDOVY V ZANIKLÉM SJM NA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK.....	70
6.1 PŘEMĚNA PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ BUDOVY NA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK.....	70
6.2 PŘEMĚNA BUDOVY V ZANIKLÉM SPOLEČNÉM JMĚNÍ MANŽELŮ NA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK	77
6.3 SPOLEČNÁ PRAVIDLA	77
7. SMLOUVY O PŘEVODU VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	79
7.1 OBECNĚ K PŘEVODŮM	79
7.2 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O PŘEVODU VLASTNICTVÍ JEDNOTKY	81
7.3 DISPOZIČNÍ OMEZENÍ NĚKTERÝCH VLASTNÍKŮ	89
8. PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	92
8.1 OBECNĚ K PŘECHODU VLASTNICKÉHO PRÁVA	92
8.2 DĚDĚNÍ.....	93
8.3 ROZHODNUTÍ SOUDU NEBO SPRÁVNÍHO ÚŘADU	94
8.4 VYDRŽENÍ.....	94
9. ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	96
9.1 OBECNĚ K ZÁNÍKU VLASTNICKÉHO PRÁVA	96

9.2	PŘEMĚNA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK NA PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ BUDOVY	97
9.3	PŘEMĚNA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK NA VLASTNICTVÍ BUDOVY	98
9.4	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	99
	ZÁVĚR	102
	RESUME.....	104
	KLÍČOVÁ SLOVA – THE KEY WORDS	106
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	107

Úvod

Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku. Uvedené věty jsou citacemi článku 17 Všeobecné deklarace lidských práv, schválené Organizací spojených národů dne 10. 12. 1948. *Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.* Tato citace je z prvního odstavce článku 11 Listiny základních práv a svobod.

Těmito větami jsou vyjádřeny dnes pro nás absolutně samozřejmé zásady. Lidstvo však prošlo dlouhým vývojem, aby se k těmto principům dopracovalo. Dnes je pro nás samozřejmostí vlastnit majetek. Každý člověk se snaží zabezpečit pro sebe i svou rodinu pohodlný a komfortní život. Byty jsou domovem mnoha lidí, proto považují problematiku bytů a vlastnického práva k nim za aktuální téma, se kterým se setká v životě alespoň jednou snad každý.

Česká a Slovenská republika prožila za posledních 50 let mnoho změn. Bytová výstavba se z roku na rok rozšiřovala a bylo nezbytné tento přirozený vývoj sledovat a právně regulovat. V České republice bylo podle údajů Českého statistického úřadu v roce 2001 celkem 4.366.293 bytů. Přitom v roce 1980 bylo na území dnešní České republiky celkem 3.781.411 bytů a v roce 1970 celkem 3.216.631 bytů. V osobním vlastnictví občanů však bylo v roce 1980 pouze 32.505 bytů a v roce 1991 to bylo 31.164 bytů. V roce 2001 bylo v osobním vlastnictví už 421.654 obydlených bytů.¹ V letech 1967 – 1976, tedy za dobu 10 let platnosti zákona o osobním vlastnictví k bytům v ČSSR bylo prodáno něco málo přes 8.000 bytů a postaveno pozdějšími osobními vlastníky asi stejné množství.² V roce 2002 bylo evidováno v katastru nemovitostí 930.158 jednotek (bytů a nebytových prostor), v roce 2004 1.116.005 jednotek a v roce 2005 to bylo 1.207.878 jednotek.³

Podle údajů Slovenského statistického úřadu bylo na Slovensku v roce 1991 celkem 1.768.833 bytů, v roce 2001 celkem 1.884.846 bytů. Nárůst za deset let

¹ <http://www.czso.cz>

² Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník 1979, s. 479

³ Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí české republiky, 9. vydání. Linde Praha, a.s., 2005

byl 6,6 %, přičemž nejvyšší nárůst až 8,1 % byl v Bratislavském kraji. V roce 1970 byl počet bytů na území dnešního Slovenska 1.150.148.⁴

Z výše uvedených statistik vyplývá, že počet bytů a nebytových prostor neustále stoupá. Výstavba nových bytů se rozvíjí, staré domy se rekonstruují, vznikají nové bytové jednotky a rovněž i nové nebytové prostory. Tato práce je vzhledem k šíři problematiky zaměřena pouze na bytové jednotky, nikoli na nebytové prostory. Rovněž se v této práci nevěnuji bytovým družstvům, ani bytům zvláštního určení.

Cílem této práce je popis vzniku a zániku vlastnictví k bytové jednotce podle zákona o vlastnictví bytů, srovnání stávající úpravy s návrhem nového občanského zákoníku a dříve navrhovaného zákona o vlastnictví bytů a analýza některých v praxi se vyskytujících problémů. Dříve navrhovaný zákon o vlastnictví bytů používám jako pomůcku pro srovnání stávající a navrhované úpravy, a to zejména v případech, kdy stávající úprava je nedostatečná, neúplná nebo nejasná. Problematika je opravdu široká a bohatá, proto se budu věnovat problémům, které sama považuji za zajímavé a které se dle mého názoru často promítají do praktického života. Na začátek uvedu historický přehled a pozornost věnuji definicím základních pojmů. Dále se v jednotlivých kapitolách budu zabývat konkrétními způsoby vzniku vlastnictví k bytové jednotce a v jedné kapitole zánikem vlastnictví k bytové jednotce. Kromě vzniku a zániku vlastnictví jednotky podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, se v práci věnuji i subjektivnímu vzniku vlastnictví, a to převodem a přechodem vlastnictví.

⁴ <http://portal.statistics.sk>

1. Historický vývoj a slovenská právní úprava

1.1 Historický vývoj

V meziválečném období v Československu neexistovala právní úprava vlastnictví bytů. Po druhé světové válce byl zaznamenán rozmach stavebnictví, zejména bytové výstavby, což vyústilo k přijetí zákona č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům. Až tímto zákonem byl do československého právního řádu zaveden institut vlastnictví bytů a nebytových prostor. Tehdejší právní úprava se vztahovala k převodům bytů v domech ve vlastnictví státu za podmínky odprodeje všech bytů v daném domě současně, převodům a přechodům vlastnictví mezi občany a výstavbě nových bytových domů občany na základě písemné smlouvy registrované státním notářstvím. Dne 1. 4. 1964 nabyl účinnosti zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, který upravoval hospodaření národních výborů s byty, které byly určeny především pro rodiny s nižšími příjmy a větším počtem dětí. Vyhláška ministerstva financí č. 47/1978 Sb. podrobně upravovala otázky prodeje bytů z národního majetku do osobního vlastnictví občanů a stanovila podmínky finanční pomoci občanům při modernizaci jimi zakoupených bytů. Novela zákona o osobním vlastnictví z roku 1978 umožnila prodávat a kupovat jednotlivé byty v domě ve státním vlastnictví, když před novelou zákon umožňoval prodej bytů z národního majetku s podmínkou, že budou prodány všechny byty v domě. Zákon omezoval podlahovou plochu bytu a počet místností bytu a počet bytů nebo bytů a rodinných domů ve vlastnictví občana. Stát taky reguloval ceny bytů a výběr domů, v nichž mají být byty prodány.⁵

Významnou změnu zaznamenalo československé právo počátkem devadesátých let minulého století. Docházelo ke změně právního řádu a k jeho demokratizaci. Významnou byla velká novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. Po rozdělení Československa a vzniku samostatné Slovenské republiky a České republiky byl přijat zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastnictve bytov a nebytových priestorov pro Slovenskou republiku s účinností

⁵ Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník 1979, s. 480

od 1. 9. 1993 a 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 další zákony (zákon o vlastnictví bytů) pro Českou republiku s účinností od 1. 5. 1994. Iniciativa pro návrh zákona vyšla ze Slovenské národní rady zejména z důvodu možnosti větší akcelerace bytové výstavby a omezení individuální výstavby rodinných domků v zájmu nižších stavebních nákladů a nižší potřeby stavebních pozemků.⁶

Občanský zákoník v § 125 odst. 1 stanoví, že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám upravuje zvláštní zákon, tedy zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. K 1. 4. 2010 byl tento zákon třináctkrát novelizován. Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Upravuje též práva a práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy. Důležité je zmínit, že nelze zaměňovat spoluvlastnictví budovy, ve které užívají spoluvlastníci jednotlivé byty a vlastnictví bytové jednotky a s tím spojené spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. První případ spadá pod režim občanského zákoníku a druhý případ pod režim zákona o vlastnictví bytů.

V rozsáhlé problematice bytů se setkáváme s nevyřešenými otázkami i se spornými body. Z důvodů nejasnosti některých ustanovení zákona, nepřehlednosti a kritiky ze strany odborníků zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj na základě poznatků z aplikace zákona o vlastnictví bytů v praxi návrh nové právní úpravy vlastnictví bytů, který byl předložen v roce 2007 do mezirezortního připomínkového řízení. Návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů) a návrh zákona, kterým se mění

⁶ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 8

některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o vlastnictví bytů, byly projednány v legislativní radě vlády v roce 2008 a po dopracování podle návrhů stanovisek legislativní rady vlády, zpravodajských zpráv a připomínek vzešlých z projednávání byly návrhy zákonů opětovně předloženy dne 4. 3. 2009 legislativní radě vlády a projednány v jednotlivých komisích legislativní rady vlády. Předpokládalo se s účinností zákona od 1. ledna 2010. Vzhledem ke změnám ve vládě a končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny již nebyl návrh zákona dále projednáván a legislativní proces tak nebyl ukončen.⁷ Kromě tohoto návrhu, probíhá i příprava nového občanského zákoníku. Vzhledem k postavení občanského zákoníku jako *lex generalis* a zákona o vlastnictví bytů jako *lex specialis*, by mělo přijetí nového zákona o vlastnictví bytů následovat až po přijetí občanského zákoníku a vycházet ze všech změn.

1.2 Slovenská právní úprava

Ve Slovenské republice upravuje vlastnictví bytů zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zákon byl k 1. 4. 2010 dvanáctkrát novelizován. Zákon upravuje způsob a podmínky nabytí vlastnictví bytů a nebytových prostor v bytovém domě, práva a povinnosti vlastníků těchto bytových domů, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor a jejich vzájemná práva k pozemku. Zákon se vztahuje na všechny právní vztahy související anebo předcházející vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v bytovém domě. Zákon o vlastníctve bytov je *lex specialis* ke slovenskému občanskému zákoníku, který se použije subsidiárně pro právní vztahy v něm neupravené, a to pouze v případě, kdy zákon o vlastníctve bytov nestanoví jinak. Koncepce bytového vlastnictví je stejná jako v českém právu, zákon určuje, že s vlastnictvím bytu je spojeno spoluvlastnictví společných částí domu, společných zařízení domu, příslušenství domu a spoluvlastnické nebo jiné práva k pozemku.

Odlišnost v porovnání s českým zákonem o vlastnictví bytů je zejména v určení, kdy se na budovu s byty použije zákon o vlastníctve bytov. Bytovým

⁷ www.mmr.cz

domem se totiž pro účely tohoto zákona rozumí budova, ve které je víc než polovina podlahové plochy určená na bydlení, má víc než tři byty, tyto byty a nebytové prostory jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků a společné části domu a společné zařízení domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytů a nebytových prostor. Slovenský zákon nezná legislativní zkratku „jednotka“. Pro všechny právní vztahy používá pojem byt a nebytový prostor. Slovenský zákon dále rozlišuje společné části domu do několika kategorií. Jsou to společné části domu, tedy části nezbytné pro podstatu a bezpečnost domu, jako jsou základy, střechy, chodby, obvodové zdi, vchody, schodiště, společné terasy, podkroví, vodorovné nosné a izolační konstrukce a svislé nosné konstrukce. Dále jsou to společná zařízení domu, kterými se rozumí zařízení, která jsou určena ke společnému užívání a slouží pouze tomuto domu, i když jsou umístěna mimo dom, například výtahy, kotelny, prádelny, kolárny, televizní antény, bleskosvody, komíny, vodovodní, elektrické, telefonní, plynové přípojky. A nakonec společné části domu a příslušenství domu, které jsou určeny ke společnému užívání, slouží výlučně tomuto domu a nejsou stavebnou součástí domu, například ploty, oplocené zahrady, přístřešky. Podlahovou plochou bytu se podle slovenského zákona rozumí podlahová plocha všech místností bytu a místností, které tvoří příslušenství bytu, bez plochy lodžii a balkonů. Definici místnosti zákon neposkytuje.

Ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytov stanovuje způsoby nabytí vlastnictví k bytu. Zákon nerozlišuje mezi originálním vznikem vlastnictví bytu a derivativním nabytím vlastnického práva převodem nebo přechodem, jak tomu činí český zákon. Všechny způsoby uvádí v jediném ustanovení, podle kterého vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru se nabývá:

- převodem vlastnictví na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru
- vytvořením věci na základě smlouvy o výstavbě, vestavbě nebo nástavbě
- přechodem vlastnictví, a to děděním nebo rozhodnutím státního orgánu.

Pro převod vlastnictví bytu zákon stanoví náležitosti, které smlouva o převodu musí obsahovat, jinak by na jejím základě nebyl povolen vklad do katastru nemovitostí. Slovenský zákon nezná institut prohlášení vlastníka domu. Zákon

stanoví požadavky pro obsah smlouvy o převodu bytu nebo smlouvy o výstavbě, včetně specifikace příloh, ale nevyžaduje od vlastníka domu, aby sestavoval prohlášení. Kromě jiných náležitostí, musí být obsahem smlouvy o převodu bytu i zjištění technického stavu bytu podle znaleckého posudku s uvedením oprav, které třeba nevyhnutně vykonat v nejbližších dvanácti měsících, pokud o to nabyvatel bytu požádá. Smlouva o převodu může obsahovat vymezení spoluvlastnického podílu na kotelně, pokud přechází z vlastnictví majitele domu do podílového spoluvlastnictví vlastníků bytů nebo nebytových prostor v domě. Zákon dále uvádí, že pokud nedojde k převodu vlastnictví všech bytů a nebytových prostor v domě, je původní vlastník domu vlastníkem ostatních bytů a nebytových prostor v domě, spoluvlastníkem společných částí domu, příslušenství a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytů a nebytových prostor.

Vlastnictví bytu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, na společných zařízeních domu a na příslušenství a spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku a přilehlém pozemku se nabývá vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Slovenský zákon o vlastnictve bytov, stejně jako český zákon o vlastnictví bytů, upravuje ustanovení týkající se společenství vlastníků bytů a nebytových prostor, které spravuje dom a také institut převodu vlastnictví bytu nájemci. Zákon obsahuje i ustanovení pro stanovení ceny bytu, nebytového prostoru, ateliéru a pozemku. Slovenská právní úprava je podobná české, některé instituty nebo postupy jsou však odlišné.

2. Teoretické koncepce bytového vlastnictví a definice pojmů

2.1 Teoretické koncepce bytového vlastnictví

Teoretické koncepce bytového vlastnictví spočívají ve vymezení práv vlastníka k bytu, k domu a případně i k pozemku. Stejně platí i pro nebytové prostory, tato práce, jak bylo odůvodněno v úvodu, je však zaměřena jenom na vlastnictví bytů.

Úvodem považuji za vhodné pozastavit se u pojmu vlastnictví a vlastnické právo. Podle § 951 návrhu občanského zákoníku „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ Z důvodové zprávy k tomuto paragrafu: „Termínem vlastnické právo se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět se označuje vlastnictví. Osnova tedy nesměšuje ani nezaměňuje pojmy vlastnictví a vlastnické právo, jak to činí platný občanský zákoník (např. v §§ 125, 132 nebo v § 133), nýbrž pojmem vlastnictví označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.“ Pojmové vymezení vlastnictví je velmi obtížné a nejednotné, intuitivně sice jasné, avšak těžko definovatelné. Vymezení navržené v novém občanském zákoníku považuji za přínosné. Vzhledem k tomu, že současná právní úprava pojmy vlastnictví a vlastnické právo směšuje, tak i v této práci je považuji za synonyma.

Dalším stěžejním pojmem je pojem spoluvlastnictví. Jedná se o situaci, kdy alespoň dvě osoby jsou v tomtéž právním poměru k jedinému právu. Teorie rozlišuje spoluvlastnictví reálné a ideální. Platný občanský zákoník chápe spoluvlastnictví jako ideální, tedy každý z ideálních spoluvlastníků je spoluvlastníkem celé nerozdělené věci.⁸ Spoluvlastnictví (ideální) se dále člení na podílové, bezpodílové (společné jmění manželů) a akcesorické, neboli

⁸ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné díl první. 4., aktualizované a doplněné vydání. ASPI, a.s., 2005, s.370

přídavné. Posledně jmenované je definované v § 1089 a násl. návrhu nového občanského zákoníku takto: „Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků.“ Podle důvodové zprávy k těmto ustanovením se jedná o situace, kdy individuální vlastnictví nemovitostí účelově vázne na spoluvlastnictví další nemovitosti (např. cesta vedoucí k pozemku), přičemž nemovitosti náležející samostatným vlastníkům vytvářejí účelový celek (např. zahrádkářské kolonie) a jejich užívání není bez věci v přídavném spoluvlastnictví dobře možné. Jedná se o úpravu obecnou, přičemž speciální úpravu obsahuje zákon o vlastnictví bytů. Podle důvodové zprávy se zamýšlí tato úprava ponechat, aniž do ní občanský zákoník zasáhne.⁹

Vlastnictví bytové jednotky je specifickým druhem vlastnictví, přičemž tato specifická způsobila různý náhled právních teoretiků na povahu tohoto vlastnictví. Základní členění teoretických koncepcí vlastnictví bytů je na monistické a dualistické. Podstatou monistické teorie je, že předmětem práva je jenom jeden objekt (dům nebo byt). Naopak, dualistická teorie zastává názor, že předmětem práva je více objektů (dům a byt). Jednoznačně lze říci, že bytové vlastnictví se vyznačuje pluralitou předmětů vlastnického práva, a to vždy právo k bytu, domu a pozemku. Dále je znakem bytového vlastnictví pluralita subjektů. Z uvedeného vyplývá, že pojmovým znakem bytového vlastnictví je i pluralita práv.

Právní teorie rozeznává čtyři druhy koncepcí vlastnictví bytů:

Monistické koncepce rozeznávají pouze jedno vlastnictví, tedy pouze jeden předmět vlastnického práva, nikoli spoluvlastnictví, a to buď:

- vlastnictví domu; tento směr popírá uzнат byt za předmět vlastnictví, anebo

⁹ Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku, zdroj:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

- vlastnictví bytu; tento směr buďto vůbec neuznává vlastnictví společných částí domu anebo neuznává spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

Dualistické koncepce považují za hlavní předmět vlastnictví dům, tedy spoluvlastnické právo k domu a za vedlejší předmět vlastnictví byt, tedy zvláštní vlastnické právo k bytu. V rámci dualistických teorií se dále rozlišuje, jestli vycházejí z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví anebo jestli vycházejí z akcesority bytového vlastnictví ve vztahu ke spoluvlastnictví.

Dualisticko-monistické koncepce vycházejí z toho, že byt i dům jsou dvěma samostatnými předměty právních vztahů, které od sebe nelze oddělit, a tudíž tvoří jeden celek, tedy vlastnictví bytu a spoluvlastnictví domu tvoří jedno jediné neoddělitelné vlastnické právo. Dále se tyto koncepce dělí podle toho, zda preferují spoluvlastnickou koncepci, tedy že nejde o zvláštní vlastnictví bytu, nýbrž o spoluvlastnictví celého domu vyjádřené reálnými díly, nebo podle toho, zda preferují vlastnictví domu, tedy že dům patří určitému sdružení vlastníků, jejichž vzájemné vztahy jsou oproti podílovému spoluvlastnictví modifikovány.

Antivlastnické koncepce popírají existenci bytu jako věci v právním smyslu a/nebo existenci vlastnictví bytu jako předmětu vlastnického práva. Podle další skupiny právních teoretiků právo k bytu ztrácí vzhledem k četným omezením charakter vlastnictví a je jiným věcným právem – věcným břemenem nebo majetkovým právem sui generis.¹⁰

Současně platný zákon o vlastnictví bytů vychází z dualistické koncepce preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví. Vlastnictví jednotky je spojením vlastnictví bytu a podílového spoluvlastnictví společných částí domu.¹¹

¹⁰ blíže viz: Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 2 a Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 11.

¹¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 13 a Fiala, J.: Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“; Časopis pro právní vědu a praxi 4/1994, s. 9

2.2 Definice pojmů

Problematika domů, budov, bytů, jednotek, staveb se prolíná mnoha odvětvími právního řádu. V oblasti veřejnoprávní je to zejména právo stavební a právo katastrální, v oblasti soukromého práva je to zejména vlastnictví nebo spoluvlastnictví domů, budov, jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor a občanského zákoníku a též nájem bytů a nebytových prostor. V této podkapitole bych se pozastavila u pojmosloví v jednotlivých právních předpisech, které není jednotné, pro každou oblast práva je specifické.

Podle ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“ Definice stavby podle stavebního zákona je poměrně široká. Podle § 27 písm. k) katastrálního zákona: „budovou se rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“.

Občanský zákoník neobsahuje definici stavby a nelze pro občanskoprávní vztahy použít veřejnoprávní úpravu stavby dle stavebního zákona, protože tato úprava je širší. Občanský zákoník nedefinuje budovu, stavbu nebo byt, tuto úpravu ponechává zvláštním zákonům. V ustanovení § 119 odst. 2 uvádí, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Dříve byl posuzován okamžik vzniku stavby jako věci podle ustálené judikatury (např. 3 Cdo 95/1992, 22 Cdo 2534/2000) tak, že rozhodným okamžikem je okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila i vlastnická práva ke stavbě, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů veškeré další stavební práce bezvýznamné, i když náklady na ně mnohonásobně převyšují náklady již vynaložené. Vše, co v důsledku

přístavby, přestavby jiné stavební změny nebo dokončovacích prací tak ke stavbě přiroste, stává se její součástí a vlastnický náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku svého vzniku. Novela katastrálního zákona doplnila definici rozestavěné budovy do § 27 písm. l) a zní: „rozestavěnou budovou je budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním“. Občanský zákoník pro kvalifikaci stavby jako nemovitosti vyžaduje, aby byla spojena se zemí pevným základem. Jen v takovém případě je stavba nemovitostí, jinak je stavba věcí movitou v souladu s ustanovením § 119 občanského zákoníku. Rozhodující přitom je skutečnost, zda lze nebo nelze stavbu oddělit od země bez toho, aby došlo k jejímu znehodnocení.¹² Podle konstantní soudní praxe¹³ při vymezení obecného pojmu stavby ve smyslu občanského práva, a tedy jako samostatného předmětu občanskoprávních vztahů, nelze vycházet jen z veřejnoprávních, tj. stavebněprávních předpisů a jejich účelu (§ 2 odst. 3-5, § 103 stavebního zákona). Tyto předpisy chápou stavbu dynamicky, tj. již jako činnost směřující k uskutečnění stavebního díla. Proto soudní praxe, jak již bylo uvedeno výše, považuje pro vznik stavby za určující tu okolnost, že je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje již všechny další stavební práce, směřují k dokončení takto druhově a individuálně určené věci. Podle občanskoprávního hlediska je stavba výsledek stavební činnosti a jejího účelu. Stavba jako výsledek stavební činnosti musí vykazovat charakter samostatné věci v právním smyslu v souladu s § 118 občanského zákoníku, která jako taková může být předmětem vlastnických i smluvních občanskoprávních vztahů. Nejde-li o stavbu jako samostatnou věc, a to bez ohledu na stav správního řízení, nejde vůbec o věc v právním smyslu, takže nemůže jít ani o předmět občanskoprávních vztahů.¹⁴

Zákon o vlastnictví bytů (dále též jen „ZVB“) vymezuje některé pojmy v ustanovení § 2. Budovou se podle § 2 písm. a) ZVB rozumí „trvalá stavba

¹² k tomu blíže I. ÚS 483/01

¹³ například NS 3 Cdo 1395/96, 22 Cdo 52/2002, zdroj www.nsoud.cz

¹⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.BECK, 2008, s. 593

spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy“. Budova je tedy stavbou, je stavbou trvalou a za budovu lze považovat i sekci stavby se samostatným vchodem za podmínek v zákoně uvedených. Budova je nemovitou věcí a může být předmětem vlastnictví pouze jako celek. Budova má řadu součástí, které od ní nelze oddělit bez jejího znehodnocení (základy, nosné konstrukce, půdu, krovy, střechu atd.). Z vydaného kolaudačního rozhodnutí lze jednoznačně zjistit, zda je budova samostatnou nemovitou stavbou anebo zda se jedná pouze o její součást. Také musí být v rozhodnutí uvedeno, užívání jakého objektu se povoluje a zpravidla bývají ke stavbě kolaudovány i venkovní úpravy. Budova podle ZVB může být i souborem několika stavebních objektů (samostatných nemovitých věcí), přičemž vedlejší stavby mohou být vlastníkem určeny společnými částmi budovy. V budově musí být nejméně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory, s výjimkou hal, kterými mají být zřejmě jednotky.¹⁵ Návrh nového ZVB definoval budovu jako stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V § 3 dále určil, že vznik vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je dovolen pouze v budově, v níž lze vymezit alespoň 2 jednotky.

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví se podle § 2 písm. d) ZVB rozumí „taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona“. Domem je vždy budova, za dům však bude třeba považovat také sekci budovy se samostatným vchodem za splnění zákonných podmínek. Musí se dále jednat o budovu ve spoluvlastnictví podle ZVB, tedy budovu již rozdělenou na jednotky, jejichž vlastníkům vzniklo jednak vlastnictví k jednotkám a jednak spoluvlastnictví ke společným částem domu. Zákon nepoužívá označení dům důsledně, dochází k záměně mezi domem a budovou (např. § 2, § 4 odst. 2

¹⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 12.

písm. c) apod.).¹⁶ Podle návrhu nového ZVB se domem rozumí budova, ve které vzniklo vlastnictví jednotek.

Ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku uvádí, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Pojem bytu však není v občanském zákoníku ani obecně v právním řádu definován. Byt je vymezován jednotlivými zvláštními předpisy pro oblast jejich specifické působnosti, jako je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, podle které je byt „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“. Podle § 2 písm. b) ZVB se bytem rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. Byt může být podle občanského zákoníku samostatným předmětem práva. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou neobytné místnosti v bytě, které jsou určeny k užívání s bytem, jako neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské kouty, předsíně. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt, jež jsou však určeny k užívání s bytem, lze považovat sklep, prádelnu, dřevník atd. Vedlejším prostorem však není garáž, a to i kdyby byla umístěna v téže stavbě jako byt, neboť garáž neslouží k uspokojování bytových potřeb, nýbrž ke garážování. Ani prostory pro chov hospodářského zvířectva nejsou příslušenstvím bytu, neboť neslouží k bydlení. Příslušenství bytu se řídí úpravou právního režimu bytu. Příslušenství bytu netvoří – na rozdíl od příslušenství věcí v obecném smyslu – samostatný předmět občanskoprávních vztahů.¹⁷ Podle návrhu nového ZVB je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou stavebně určeny k bydlení. Návrh nově definuje i místnost, kterou je uzavíratelný prostor, který se nachází v budově nebo v domě a je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem nebo krovem.¹⁸

¹⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 12.

¹⁷ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.BECK, 2008, s. 609.

¹⁸ www.mmr.cz

Pojem jednotky definuje ZVB v § 2 písm. h), podle kterého „jednotkou je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.“ Jednotka je jedním ze základních pojmů zákona. Jedná se o legislativní zkratku. Jednotka není nemovitostí podle občanského zákoníku a není ani samostatnou věcí ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku. Vztah zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku upravuje ustanovení § 3 ZVB, které v odst. 2 definuje, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Tedy na právní režim jednotek se vztahují pravidla pro nemovité věci. Návrh nového občanského zákoníku je v tomto směru jednoznačný, když v § 470 odst. 2 určuje: „Je-li byt podle jiného zákona vymezen jako část domu (jednotka) a nabude-li k bytu vlastnické právo první vlastník, hledí se na byt jako na nemovitou věc“. Návrh nového zákona o vlastnictví bytů definuje jednotku takto: „Jednotkou je byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako prostorově vymezená část domu podle tohoto zákona; součástí jednotky jsou zejména vnitřní povrchy nosných konstrukcí, nenosné příčky uvnitř jednotky, vnitřní vybavení a technické zařízení, které se nachází v jednotce a je určeno k výhradnímu užívání s jednotkou, schodiště, pokud se nachází zcela v jednotce, a vstupní dveře do jednotky, pokud nejsou zároveň vstupními dveřmi do domu“.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 28 Cdo 859/2002 se vyjadřuje k pojmu byt a jednotka. Uvádí, že podle § 118 odst. 2 občanského zákoníku může být byt předmětem občanskoprávních vztahů. Vymezení pojmu byt však občanský zákoník nepřináší. Soudní praxe dovodila, že byt jako předmět občanskoprávních vztahů podle § 118 odst. 2 občanského zákoníku je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, založené pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. V tomto smyslu je tento pojem občanskoprávních vztahů používán pro oblast závazkových vztahů, jmenovitě smluv o nájmu bytu. V rozsahu působnosti zákona č. 72/1994 Sb. se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 2 písm. b) ZVB). Uvedené ustanovení zákona však

nemá za následek, že by takto definovaný byt byl samostatným předmětem převodu. Zmíněné vymezení navazuje na další ustanovení, zejména § 3 odst. 1 a 2 ZVB. Zde uvedený pojem „jednotka“ představuje legislativní zkratku pro reálně vymezenou část domu podle tohoto zákona. Nejde přitom o nemovitost, když tento pojem nevyhovuje vymezení nemovitosti uvedenému v § 118 odst. 2 občanského zákoníku, ZVB však v ustanovení § 3 odst. 2 prohlašuje, že právní vztahy k jednotce se řídí, pokud ZVB nestanoví jinak, ustanoveními příslušných právních předpisů, předně občanského zákoníku o nemovitostech. ZVB je v poměru speciality k občanskému zákoníku.¹⁹

Podle § 461 návrhu nového občanského zákona: „Majetková práva se týkají věcí v právním smyslu. Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k její potřebě.“ Podle důvodové zprávy: „Osnova se přiklání k širokému pojmu věci a opouští materialistické a pozitivistické hledisko druhé poloviny 19. stol., které se u nás bylo zavedeno v r. 1950 pod vlivem německého a zejména sovětského právního nazírání a uchovalo se do současné doby. Široké vymezení zahrnující pojmově jako věci v právním smyslu věci hmotné i nehmotné vyhovuje lépe praktické potřebě i hledisku zdejšího ústavního pořádku. Předně se navrhuje pozitivní vymezení věci v právním smyslu. Nelze přijmout argument, na jehož základě platný občanský zákoník již v roce 1964 definici věci v právním smyslu odmítl, totiž že věc je přírodní fakt, a že ji tedy právo nemůže definovat. Definice věci v juristickém slova smyslu není definicí reálnou a nevyovídá nic o reálném světě, ale je definicí nominální. Rovněž dosavadní pojetí věci v právním smyslu se rozchází s realitou, neboť i to, co se jeví ve skutečném světě jako věc, anebo zač věc považují např. jednotlivé technické nebo přírodní vědy, není věcí ve smyslu práva. Návrh § 461 staví na dvou základních znacích. Za první, věci v právním smyslu je to, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí. V tom je vyjádřeno, že věci v právním smyslu jsou objekty pro člověka užitečné. Za druhé, věci v právním smyslu je to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva, především právo vlastnické. Obecně je pro věc v právním smyslu typické, že si ji lze přivlastnit. V tom je vyjádřeno, že určitý předmět je věcí v právním smyslu, je-li ovladatelný. Ne vše,

¹⁹ Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006, s. 132

co je pro člověka užitečné (vzduch, déšť, slunce, žhavé zemské jádro) lze spojit s pojmem věci. Věc v právním smyslu profiluje její ovladatelnost.“ Dále podle ustanovení § 470 odst. 1 návrhu občanského zákoníku: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Z důvodové zprávy k tomuto ustanovení: „Pojetí nemovité věci se oproti dosavadnímu stavu navrhuje změnit dvojím způsobem. Jednak se pojem nemovité věci rozšiřuje i na některá práva (tak se např. v třetí části osnovy zákoníku za nemovitost prohlašuje právo stavby). Především se však pojetí nemovitosti vrací k zásadě superficies solo cedit²⁰, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.“²¹

K otázce, zda je jednotka věcí v právním smyslu, se vyjadřoval JUDr. L. Chalupa ve svém článku Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací, kde uvádí, že vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí dochází k vzniku vlastnictví jednotek, tedy k rozdělení původně jedné věci (budovy) na více samostatných věcí (jednotky). Jednotky, byty či nebytové prostory je nutno s účinností vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě ustanovení § 125 odst. 1 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 ZVB považovat za samostatné věci ve smyslu ustanovení § 119 odst. 1 občanského zákoníku, což vyplývá ze ZVB zejména proto, že výslovně nově zakládá podílové spoluvlastnictví ke společným částem budovy ve prospěch vlastníků jednotek. Ustanovení § 5 odst. 1 ZVB ve spojení s ustanovením § 125 odst. 1 občanského zákoníku je vůči ustanovení § 119 odst. 1 občanského zákoníku ustanovením zvláštním, které doplňuje výčet věcí o zvláštní druh věcí, tzv. jednotky, které mají povahu věcí nemovitých... Podle JUDr. Chalupy, právní názor, že vznikem vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví ke společným částem budovy nezaniká původní věc (budova), je právně i logicky neudržitelný, neboť by zakládal současné vlastnictví budovy a současné vlastnictví společných částí budovy.... K tomu uvádí Mgr. Ing. Petr Baudyš:

²⁰ Co je pevně spojeno s půdou, patří vlastníkovi půdy

²¹ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

„Pokud je uváděno tvrzení, že vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí dochází k rozdělení budovy na řadu samostatných věcí v právním slova smyslu, kdy těmito samostatnými věcmi mají být byty a nebytové prostory, lze uvést, že ve smyslu občanského zákoníku takto vymezené jednotky samostatnými věcmi nejsou.“ Svůj závěr opírá zejména o rozdělení věcí dle občanského zákoníku na movité a nemovité. Taxativní výčet nemovitých věcí je uveden v § 119 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého existují pouze dva typy nemovitých věcí, a to pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Byt tedy není stavba spojená se zemí pevným základem, ale pouhá součást takové stavby. Proto byt není samostatná věc, ale pouhá součást věci, kterou je stavba spojená se zemí pevným základem. Občanský zákoník ovšem připouští ve svém § 125 odst. 1, že byt, či nebytový prostor, ač je pouhou součástí věci, může být předmětem vlastnictví za podmínek stanovených zvláštním zákonem (ZVB). Rovněž ZVB netvrdí, že by jednotky vymezené podle tohoto zákona byly samostatnými nemovitostmi. Ve svém ustanovení § 3 odst. 2 však uvádí, že „Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.“ Mgr. Baudyš tedy uzavírá, že vkladem prohlášení vlastníka, kterým se budova dělí na jednotky, budova jako samostatná věc nezaniká. Vytváří se však předpoklad pro to, aby se v budově mohly stát předmětem vlastnictví jednotky, tedy součásti stále existující budovy. Vkladem prohlášení vlastníka budovy se tedy vytvářejí podmínky pro vznik spoluvlastnictví k budově, které se od podílového spoluvlastnictví liší tím, že každý spoluvlastník budovy je vlastníkem určité její reálné části, a to buď bytu, nebo nebytového prostoru.²²

Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc. k této otázce uvádí: „Ani byt ani nebytový prostor přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jak se samostatnou věcí, např. ji zničit. Jde tedy v podstatě o určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a tedy

²² Bulletin advokacie č. 10/2006, s. 39

předmětů vlastnického práva. Předmět občanskoprávních vztahů a věc jako předmět vlastnického práva zdaleka není totéž nelze proto tvrdit, že pokud zákon prohlásil za předmět občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory, současně umožnil jejich nabývání do vlastnictví jako věcí.“ a dále „Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud ZVB nestanoví jinak, ustanoveními příslušných právních předpisů, předně ustanoveními občanského zákoníku, které se týkají nemovitostí“.²³

Dle mého názoru není jednotka ve smyslu občanského práva samostatnou věcí, neboť nesplňuje definici § 119 občanského zákoníku. Odkaz na občanský zákoník a další předpisy týkající se nemovitostí v § 3 odst. 2 ZVB tento názor potvrzuje, protože jinak by se tyto předpisy použily na právní vztahy k jednotkám automaticky, bez dalšího. Uvádí-li zákon, že použijí-li se na právní vztahy k jednotkám předpisy týkající se nemovitostí, nemůže být jednotka nemovitostí. V komentáři k občanskému zákoníku se uvádí, že pojem věci v právním slova smyslu občanský zákoník nedefinuje ani jinak blíže nevysvětluje. Provádí pouze třídění věcí na věci movité a nemovité a v ustanovení § 119 vymezuje pojem věcí nemovitých. Občanskoprávní teorie i praxe vymezují věci v právním smyslu jako ovladatelné hmotné předměty (res corporales) či jako ovladatelné přírodní síly (energie vodní, parní, slunečná, elektrická, jaderná), které obojí slouží potřebám lidí. Obecné znaky vymezující věc v právním smyslu jsou její ovladatelnost a zároveň její použitelnost pro potřeby lidí. Věcí v právním smyslu tak je např. nadzemní stavba – budova, rozestavěna budova, podzemní stavba atd.²⁴ Byty a nebytové prostory jsou zpravidla jen částí (nikoli součástí podle § 120 či příslušenstvím podle § 121 občanského zákoníku) domu, takže netvoří samostatný předmět občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku. Byty a nebytové prostory se však stávají samostatnými předměty občanskoprávních vztahů za předpokladu, že tvoří tzv. jednotky jako reálně – prostorově – vymezené části budov. Mohou být samostatně převáděny, zastaveny, děděny

²³ Fiala, J.: Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb "spoluvlastnictví je vynálezem ďábla". Časopis pro právní vědu a praxi 4/1994, s. 7

²⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 637

atd.²⁵ De lege ferenda by bylo žádoucí pojem věci v právním smyslu specifikovat v občanském zákoníku jednoznačně, bez možnosti vytváření více právních názorů a určit, zda byt nebo jednotka je nebo není věcí v právním slova smyslu, zda je nebo není nemovitostí.

Příslušenstvím věci jsou podle § 121 odst. 1 občanského zákoníku věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí užívány. Příslušenstvím bytu jsou podle odst. 2 tohoto paragrafu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou neobytné místnosti v bytě, které jsou určeny k užívání s bytem, jako neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody (včetně záchodu, který je umístěn mimo byt a je společný pro více bytů), spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt, jež jsou však určeny k užívání s bytem, lze považovat sklep, sklepní kóje, prádelnu, dřevník. Vedleším prostorem však není garáž.²⁶ Návrh nového zákona o vlastnictví bytů definoval příslušenství bytu jako vedlejší místnosti v domě, které jsou takto označeny v prohlášení vlastníka budovy, zejména sklepní místnosti. Příslušenstvím domu jsou podle návrhu nového ZVB jiné věci movité a nemovité, které jsou určeny k tomu, aby byly s tímto domem trvale užívány, zejména oplocení, kolna a altán; příslušenstvím domu je i výměňiková nebo předávací stanice a domovní kotelna, je-li umístěna v samostatné stavbě. Návrh zákona také řeší problematika parkovací stání, a to tak, že prohlášení vlastníka budovy může určit, že s jednotlivými jednotkami nebo s některými z nich je neoddělitelně spojeno výhradní právo k užívání jednoho nebo více parkovacích míst nebo sklepních kójí ve společných částech domu.²⁷

Přesné určení příslušenství bytu a příslušenství domu, tedy společných částí domu je nezbytnou náležitostí prohlášení vlastníka domu i náležitostí smluv o převodu jednotky. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, tvoří-li příslušenství

²⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 643

²⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 667

²⁷ www.mmr.cz

věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství.²⁸

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále, jak již bylo výše naznačeno, se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a dále společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Návrh nového zákona specifikuje společné části domu jako všechny části domu, které nejsou vymezeny jako jednotka, zejména veškeré vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, střecha včetně výstupních otvorů, okna, okenice, výkladní skříně, izolace, hromosvody, komíny, domovní kotelny, výměňková (předávací) stanice, rozvody tepla a vody včetně požárních rozvodů, rozvody plynu a elektrické energie, kanalizace, odvody splaškových vod, vzduchotechnika, výtahy a jiná společná technická zařízení domu, umělecká výzdoba společných částí domu, zápraží, vchody, poštovní schránky, průčelí, schodiště, chodby včetně osvětlení, půdy, balkony, lodžie, terasy, atria, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a jiné místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako jednotka nebo jako součást jednotky, systémy rozvodu a příjmu televizního a rozhlasového signálu, protipožární zařízení, rozvody telefonu, domácí zvonek, kamerové systémy zabezpečení, vnitřní vybavení společných prostor, které je vymezené v prohlášení vlastníka budovy, bazény vstupní dveře do jednotky, které jsou zároveň vstupními dveřmi do domu, a to včetně vstupních dveří z balkónů, lodžii a teras, prostory parkovacích míst, pokud nejsou jednotkou nebo součástí jednotky, a příslušenství domu.²⁹

Vymezení pojmů v návrhu nového ZVB je oproti stávajícímu zákonu zásadně přepracováno se záměrem vytvořit legislativní podmínky pro odstranění či

²⁸ Rozhodnutí NS ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000, zdroj: www.nsoud.cz

²⁹ www.mmr.cz

alespoň zásadní omezení nejasností a sporů v praxi při určení předmětu spoluvlastnictví a vlastnictví. Významné je přesnější vymezení příslušenství jednotky, a pokud jde o společné části domu, tak vytvoření spolehlivějšího základu pro určování, kdy zajišťuje údržbu, opravy apod. na své náklady vlastník jednotky a kdy společenství. Kromě pojmu místnost návrh zákona nově definoval i „související pozemek“ jako pozemek zpravidla navazující na zastavěný pozemek, uvedený v prohlášení vlastníka budovy jako pozemek související s užíváním a provozem domu. Podílové vlastnictví souvisejícího pozemku by mělo být nerozlučně spjato s vlastnictvím jednotky. Současný ZVB definuje i další pojmy, které vzhledem k zaměření práce blíže nerozvádím anebo se k nim vyjadřuji v dalších kapitolách.

2.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je soubor informací o nemovitostech z celé České republiky. Zahrnuje údaje o vlastnictví a jiných právech k nemovitostem (např. exekuce, věcná břemena, zástavní listiny, předkupní práva, apod.), tzn. popis, soupis, geometrické a polohové určení. V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory, stavby stanovené zvláštním předpisem.³⁰

Zápisy do katastru nemovitostí mají konstitutivní (právo tvorný) účinek, podle kterého právní vztahy vznikají, mění se nebo zanikají vkladem práva do katastru nemovitostí, a to na základě rozhodnutí katastrálního úřadu vydaném ve správním řízení, zahájeném na návrh účastníků právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Právní předpisy rozlišují vklad práva do katastru nemovitostí a den, kdy byl tento vklad učiněn na straně jedné a den, kterým nastaly účinky vkladu na straně druhé. Zákon nestanoví fikci, že by dnem vkladu byl jiný den než ten, kdy byl vklad skutečně proveden. Na tom nic nemění ani zpětné účinky provedení vkladu. To, že určitá právní skutečnost působí zpětně, ještě neznamena, že na tuto skutečnost je nutno pohlížet, jako by se stala toho dne, od něhož vyvolává (zpětně) právní účinky, a nikoliv toho

³⁰ www.nemovitost-katastr.org

dne, ve kterém k ní došlo.³¹ Právní následky úkonů, kterými je dům rozdělen na jednotky v některých případech nevznikají v důsledku vkladu práva do katastru nemovitostí, ale v důsledku jiných právních skutečností, např. v případě rozdělení domu v důsledku vydání soudního rozhodnutí podle § 5 odst. 2 a 3 ZVB, bytové vlastnictví vznikne právní mocí rozsudku a záznam do katastru má pouze deklaratorní účinky.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 z. č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základ kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá.³² Podle zmiňovaného ustanovení katastrální úřad zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě, zda účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu a konečně, zda k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního přepisu (např. § 28 občanského zákoníku).³³

Do katastru nemovitostí se zapisuje i účel užívání stavby a účel užívání jednotky, tedy zda se jedná o byt nebo nebytový prostor. Každá změna v užívání musí být zapsána do katastru nemovitostí. Tento zápis se provádí záznamem. Do katastru nemovitostí se tedy zapíše typ jednotky – byt nebo

³¹ Rozhodnutí NS 22 Cdo 1625/2001; viz Barešová, E., Baudyš, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI, a.s., Praha 2004, s. 3

³² Stanovisko NS Cpjn 38/98; R 2/2000 pod č. Rc 44/20; viz Barešová, E., Baudyš, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI, a.s., Praha 2004, s. 10

³³ Rozhodnutí 5 Cmo 646/97, viz Prání rozhledy č. 4/1999; Barešová, E., Baudyš, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI, a.s., Praha 2004, s. 25

nebytový prostor a způsob využití jednotky, tedy byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna anebo jiný nebytový prostor.

Při převodu nemovitostí smlouvou vzniká vlastnictví jednotek dnem zápisu do katastru nemovitostí. Zápis má konstitutivní účinky. Smlouvu o převod nemovitostí nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (tzv. kumulativní novace). Platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření; dodatečně nastalé okolnosti nemají na její platnost vliv.³⁴ V případě rozhodnutí soudu o přechodu vlastnictví k jednotce má konstitutivní účinky toto rozhodnutí a zápis do katastru nemovitostí se děje záznamem s deklaratorními účinky.³⁵

Změnu v katastrálním zákoně přinesla novela katastrálního zákona č. 8/2009 Sb. s účinností od 1. března 2009 v tom, že jako vlastník stavby nově evidované v katastru nemovitostí se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že jejím vlastníkem je někdo jiný. To vyplývá z věty první § 5 odst. 6 katastrálního zákona, která zní: „Jako vlastník nově evidované stavby se do katastru zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že vlastníkem stavby je jiná osoba.“

³⁴ Rozhodnutí NS 22 Cdo 871/2000; viz Barešová, E., Baudyš. P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI, a.s., Praha 2004, s. 6.

³⁵ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 136

3. Způsoby nabytí vlastnického práva k jednotce

3.1 Způsoby nabytí vlastnického práva podle občanského zákoníku

Nabytím vlastnického práva se rozumí případy, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl, protože:

- jejím vlastníkem byl někdo jiný
- jejím vlastníkem nebyl nikdo, tedy věc nebyla předmětem vlastnického práva; to je zejména v případě věci nově vzniklé, vyrobené nebo plodů věci.

Vlastnická práva k věci, která již byla ve vlastnictví někoho jiného, se nabývají buď mezi živými – inter vivos, nebo pro případ smrti – mortis causa. Nabytí vlastnického práva se dále rozlišuje na originární (původní) a derivativní (odvozené). Odvozeným nabytím je případ, kdy vlastník věci své vlastnické právo odvozuje od vlastnického práva svého právního předchůdce. V tomto případě jde o převod vlastnického práva např. smlouvou, tedy o nabytí vlastnického práva z vůle předchozího vlastníka. Původním nabytím vlastnictvím se nazývá případ, kdy se někdo stane vlastníkem věci, která dosud předmětem vlastnického práva nebyla anebo sice ve vlastnictví někoho jiného byla, ale na nabyvatele přešla jinak než jejím převodem. Originárně se nabývá vlastnictví k věci nově vytvořené, tj. zhotovením, vyrobením věci. Věc, která byla ve vlastnictví někoho, se originárně nabývá vydržením, zpracováním cizí věci, resp. smíšením věci vlastní s věcí cizí, přírustkem. Originárně se dále vlastnictví nabývá výjimečně ze zákona (§ 872 odst. 1 až 4 občanského zákoníku), rozhodnutím soudu nebo správního orgánu a nabytím vlastnictví od nevlastníka. Občanský zákoník v § 132 odst. 1 rozlišuje nabytí vlastnictví kupní, darovací či jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva jsou:

- smlouvou o převodu vlastnictví (kupní, darovací, směnná)
- vydržením
- vytvořením věci

- zpracováním
- přírůstkem
- nabytím vlastnictví k věci ztracené, opuštěné a skryté
- nabytím ze zákona
- nabytím rozhodnutím státního orgánu.³⁶

3.2 Způsoby vzniku vlastnického práva podle zákona o vlastnictví bytů

Obecné způsoby vzniku vlastnictví jak byly uvedeny výše, se při vzniku vlastnictví k jednotce uplatní jenom v rozsahu a způsobem, v jakém to nevyklučuje zvláštní povaha tohoto institutu, a to zejména z toho důvodu, že na právní vztahy k jednotkám se použijí předpisy týkající se nemovitostí a dále proto, že se zde uplatňuje princip reálného dělení budov. Nutno podotknout, že vlastnictví jednotky je spojeno se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, tedy vlastnictvím jednotky se rozumí spoluvlastnictví domu (společných částí domu), spoluvlastnictví pozemku a vlastnictví jednotky.³⁷

Zákon o vlastnictví bytů vymezuje způsoby vzniku vlastnictví jednotky v § 5, a to:

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 1 ZVB
- výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě podle § 5 odst. 1 ZVB
- přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek dohodou (smlouvou) podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek podle § 5 odst. 2 ZVB
- přeměnou podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek podle § 5 odst. 2 ZVB

³⁶ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné díl první. 4., aktualizované a doplněné vydání. ASPI, a.s., 2005. s. 346 a následující.

³⁷ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 85 a následující.

- přeměnou budovy v zaniklém společném jmění manželů (dále jen „SJM“) na vlastnictví jednotek smlouvou o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek podle § 5 odst. 2 ZVB
- přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek rozhodnutím soudu o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy zaniklém v SJM na vlastnictví jednotek podle § 5 odst. 2 ZVB.

Jak jsem uváděla výše, vlastnictví jednotky je specifický institut, který v sobě zahrnuje vlastnictví jednotky, podílové spoluvlastnictví společných částí domu, podílové spoluvlastnictví pozemku. Kromě těchto vlastnických práv přecházejí na nabyvatele i další práva a závazky spojené s vlastnictvím jednotky. Jsou to věcná práva, tj. veškerá zástavní práva, věcná břemena. Přechod věcných práv se děje v plném rozsahu z vlastníka budovy na všechny (budoucí) vlastníky jednotek, a to bezvýjimečně vždy.³⁸ Závazkové práva a povinnosti přecházejí také bezvýjimečně na budoucí vlastníky jednotek. Jedná se zejména o závazky ze smluv, např. o zajištění a dodávkách tepla, teplé a studené vody, odvodu kanalizace, odvozu domovního odpadu, dodávce elektrické energie a plynu do společných částí domu, provozování domovní kotelny nebo výměňkové stanice, smluv o dílo, o nájmu nebo výpůjčce pozemku, o výstavbě, o nájmu společných částí budovy, atd.

Návrh nového ZVB specifikoval originální způsoby vzniku vlastnictví jednotky v § 9 odst. 1, a to vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí; vkladem vlastnického práva k první jednotce v domě na základě smlouvy o převodu jednotky z původního vlastníka budovy na jinou osobu se současným záznamem vlastnického práva ke zbývajícím jednotkám v domě podle prohlášení vlastníka budovy; současně se vznikem jednotky vystavěné na základě smlouvy o výstavbě. Další způsoby vzniku vlastnictví jednotky uvedené v § 9 odst. 2 jsou dohoda nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů.³⁹

³⁸ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 86 a násl.

³⁹ www.mmr.cz

4. Přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek. Prohlášení vlastníka budovy

Předpokladem pro převod jednotek do vlastnictví je prohlášení vlastníka budovy. Je to jediný způsob přeměny vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek. Prohlášení vlastníka budovy je specifikováno v § 4 ZVB a převod první jednotky v § 6 ZVB.

Vznik vlastnictví jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy ve smyslu § 4 odst. 1 ZVB vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí je administrativně právním (bez provedení stavebních prací) rozdělením původně jedné nemovité věci (budovy) na více jednotek, bytů nebo nebytových prostor, obligatorně spojeným se vznikem spoluvlastnického podílu na společných částech domu a stavebním pozemku v rozsahu odpovídajícím velikosti jednotky v poměru ke všem jednotkám v budově. Vznik vlastnictví jednotek vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí je jedním ze způsobů nabytí vlastnictví ve smyslu ustanovení § 132 odst. 1 občanského zákoníku jinou skutečností stanovenou zákonem.⁴⁰

4.1 Obsah prohlášení

Vlastník budovy ve svém prohlášení určuje prostorově vymezené části budovy, které se stanou jednotkami a společnými částmi domu.⁴¹ Zákon výslovně stanovuje pro toto prohlášení písemnou formu. Prohlášením je vázán každý vlastník jednotky i třetí osoby, vlastnické právo působí erga omnes.

Podle § 4 odst. 2 ZVB musí prohlášení obsahovat:

- a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 zákona č. 344/1992, katastrální zákon), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově;

⁴⁰ Chalupa, L.: Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací. Bulletin advokacie č. 10/2006, s. 39

⁴¹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné díl první. 4. aktualizované a doplněné vydání. ASPI, a.s., 2005. s. 411 a násl.

- b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení;
- c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek;
- d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy (§ 8 odst. 2 ZVB);
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 ZVB, údaji podle katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 katastrálního zákona);
- f) práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek;
- g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku;
- h) pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

Ustanovení o prohlášení vlastníka budovy v návrhu nového ZVB jsou oproti dosavadní právní úpravě zpřesněna a doplněna především ve věcech určení a popisu společných částí domu, věcných a jiných práv či povinností přecházejících na nabyvatele jednotek.

Katastrální zákon v § 5 odst. 1 uvádí:

„V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny

a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,

b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3 katastrálního zákona), parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,

c) budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově

nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,

d) rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,

e) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,

f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.“

Lze shrnout, že dům bude označen těmito údaji: název obce nebo i části obce, název ulice, údaj o katastrálním území, č. p. nebo č. e. domu. Vedlejší nebo drobné stavby, které jsou součástí domu (kotelny, výměňkové stanice) evidované v katastru nemovitostí musí být rovněž v prohlášení podrobně specifikovány. Neevidují-li se v katastru nemovitostí, musí být vymezeny v rámci vymezení společných částí domu.

Prohlášení vlastníka budovy musí obsahovat popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení.

a) Popis jednotek spočívá v jednoznačném označení jednotky číslem, pojmenováním a popisem umístění v budově. Jednotky by měly být číslovány tak, jak jsou očíslovány v budově. Prohlášení má obsahovat, v jaké části označené číslem popisným je konkrétní popisovaná jednotka umístěna (jedna budova může být označena i více čísly popisnými). Každá jednotka je v návaznosti na prohlášení vlastníka v katastru nemovitostí vyznačena svým číslem, před kterým je uvedeno i příslušné číslo popisné. Postup pro číslování je uveden v Pokynech ČÚZK: „Jednotka je v rámci

budovy identifikována unikátním číslem. Je identifikována vždy číslem popisným budovy, pokud jí bylo přiděleno, a číslem jednotky ve tvaru DDDD/JJJJ. Jsou-li jednotky vymezeny v budově, které dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, katastrální úřad údaj o čísle popisném v čísle jednotky neuvede. Jednotka je identifikována pouze vlastním číslem jednotky JJJJ.“ Z popisu jednotky musí být zřejmé, o jakou jednotku se jedná, k jakému účelu je podle rozhodnutí stavebního úřadu určena – byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna nebo jiný nebytový prostor. V popisu se dále uvádí, z jakých a z kolika místností se jednotka skládá a jaké příslušenství k ní náleží.⁴² Dále se uvádí, zda se jedná o jednotku dokončenou nebo rozestavěnou.

- b) Vymezením místností bytu se rozumí jejich popis názvy jako kuchyň, komora, koupelna, obývací pokoj apod.
- c) Příslušenstvím jednotky (bytu) se rozumí podle § 121 odst. 2 občanského zákoníku vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Určit, že určité místnosti nebo prostory budou užívány s bytem, je dle právních předpisů oprávněn pouze příslušný stavební úřad. Vymezení okruhu příslušenství bytu tedy nezávisí na vůli vlastníka jako v případě vymezení příslušenství věci.⁴³ Návrh zákona o vlastnictví bytů definuje příslušenství jednotky jako vedlejší místnosti v domě, které jsou takto označeny v prohlášení vlastníka budovy, zejména sklepní místnosti.
- d) V prohlášení se dále uvádí umístění jednotky z hlediska toho, v jakém nadzemním podlaží a ve kterém vchodě se jednotka nachází. V prohlášení vlastníka je nutné uvést podlahovou plochu jednotky. Podle § 2 písm. i) ZVB se podlahovou plochou bytu rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Podle Pokynu ČÚZK č. 24, článek 1 bod 2.2.2.: „Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, se do katastru nemovitostí zapisuje ve tvaru zlomku, který vyjadřuje poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Přitom podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších

⁴² Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 14

⁴³ Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 19

předpisů, rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Podlahová plocha balkonů, lodžii, teras, sklepních kójí (laťkových, oplocených apod.), které nejsou místnostmi, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se v katastru nemovitostí neeviduje“. Do podlahové plochy bytu se tedy nezapočítává podlahová plocha vnitřních ochozů a meziprosorů, balkonů, lodžii, teras a sklepních kójí, které nejsou místnostmi. Zákon však definici místnosti nenabízí. Podle výkladu zákona by však místnostmi měly být obytné místnosti bytu (obývací pokoj, ložnice, jídelna) a všechny další místnosti, které se v bytě nacházejí, včetně těch, které tvoří jeho příslušenství. Obecně lze místnost podle ZVB definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je opatřen standardními zárubněmi vstupními dveřmi.⁴⁴ Návrh nového zákona o vlastnictví bytu definuje místnost jako uzavíratelný prostor nacházející se v budově nebo v domě, který je uzavřen ze všech stran pevnými stěnami, podlahou a stropem nebo krovem.

- e) V prohlášení vlastníka musí být dále uvedeno vybavení jednotky zařizovacími předměty, např. kuchyňská linka, sporák, kamna, vestavěné skříně, vana apod.⁴⁵ Rozumí se tím popis pevného vybavení, nikoli nábytku.

Prohlášení vlastníka musí dále obsahovat určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek, tedy určení absolutně a relativně společných částí domu. Nebude-li prohlášení toto vymezení obsahovat vůbec, nebo bude-li vymezení neurčité nebo nesrozumitelné, bude prohlášení neplatné podle § 39 nebo § 37 odst. 1 občanského zákoníku.⁴⁶ Dále musí obsahovat údaje o spoluvlastnických podílech na společných částech domu spojených s jednotkami. Tento údaj je důležitý například proto, že

⁴⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005. s. 24.

⁴⁵ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007, s.15

⁴⁶ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s.107

vlastníci jednotek jsou povinni se podílet na opravách a údržbě společných prostor podle poměru velikosti podlahové plochy jednotky v jejich vlastnictví k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Pokud vlastník budovy opomene v prohlášení vlastníka vymezit některé prostory nebo části ve smyslu, zda se jedná o absolutně nebo relativně společné části domu, přihlíží se na ně jako na společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.⁴⁷ JUDr. Tomáš Dvořák uvádí vhodnost doplnit zákon de lege ferenda o vyvratitelnou právní domněnku v tomto smyslu. Vymezení absolutně společných částí domu má vždy deklaratorní povahu, zatímco vymezení relativně společných částí domu má vždy povahu konstitutivní, vymezení musí být taxativní, naprosto exaktní a doprovázeno schematickým plánem určujícím jejich umístění v domě. JUDr. Tomáš Dvořák dále navrhuje de lege ferenda upustit od vymezování absolutně společných částí domu a uložit vlastníkům povinnosti vymezit pouze relativně společné části, vymezit v zákoně negativním způsobem absolutně společné části domu tak, že jej jimi vše, co není součástí, popř. příslušenstvím jednotky a vymezit exaktně pojem jednotky samé s tím, že by se v prohlášení vymezovaly pouze jednotky samé a vše ostatní by ex lege náleželo do absolutně společných částí domu.⁴⁸ S těmito návrhy bych souhlasila, protože by to značně zjednodušilo obsah prohlášení a omezilo by to případy neplatnosti prohlášení pro absenci zákonných náležitostí. Návrh nového ZVB se však touto cestou neubíral.

Prohlášení vlastníka se může týkat i jen jednoho z vchodů budovy jako stavebního celku, který má samostatné číslo popisné v souladu s § 2 písm. a) ZVB.⁴⁹

4.1.1 Údaje o pozemku

Podle současné právní úpravy stavba není součástí pozemku, proto je vyloučeno podřazení právních vztahů vlastníků jednotek k pozemku režimu společných částí domu. Zákon o vlastnictví bytů proto v § 21 odst. 1 formuluje

⁴⁷ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 15

⁴⁸ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 108

⁴⁹ K tomu také rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 1069/2000

zásadu, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku, a to ke stavební parcele. Zákon žádným způsobem neupravuje další, související pozemky, například pozemky určené jako parkovací stání. Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku – stavební parcely, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na tomto pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Povinnost převést spoluvlastnický podíl na pozemku platí i pro původního vlastníka budovy, který se mezitím stal vlastníkem nepřevedených jednotek v domě, a který je současně podílovým spoluvlastníkem pozemku.⁵⁰

Prohlášení vlastníka budovy musí v souladu s § 4 odst. 2 písm. e), f) a § 21 ZVB, musí obsahovat parcelní čísla všech parcel, které jsou předmětem převodu, typ pozemku – pokud by se (výjimečně) jednalo o parcely vedené v tzv. zjednodušené evidenci, musí to být také uvedeno, druh pozemku, výměru jednotlivých parcel v m², katastrální území (popř. i část obce, pokud má tato skutečnost vliv na identifikaci pozemku), obec a údaj o tom, je-li vlastník budovy vlastníkem pozemku (popř. jen některých parcel, např. jen parcel tvořících zastavěný pozemek) anebo jaká jiná než vlastnická práva k pozemku přejdou na vlastníky jednotek. Skutečnost, že vlastník budovy vydávající prohlášení není vlastníkem pozemku, nebrání vydání prohlášení. Vlastník budovy může mít k pozemku jiné právo než vlastnické, například právo nájmu nebo právo odpovídající věčnému břemeni. JUDr. Dvořák ve své publikaci uvádí, že z hlediska vydání prohlášení je irelevantní, kdo je vlastníkem pozemku, a tudíž i případný nesprávný údaj o vlastníku pozemku není v takovém případě důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí.⁵¹

Návrh nového ZVB rozlišuje zastavěný pozemek a související pozemek. Zastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na němž se dům nachází a souvisejícím pozemkem pozemek zpravidla navazující na zastavěný pozemek, uvedený v prohlášení vlastníka budovy jako pozemek související s užíváním a

⁵⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 200 a násl.

⁵¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 110

provozem domu. S každou jednotkou je vždy neoddělitelně spojen spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku, pokud je vlastník jednotky spoluvlastníkem zastavěného pozemku. Velikost spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku je vždy shodná s velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. S každou jednotkou je neoddělitelně spojen spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku, pokud je pozemek jako související vymezen v prohlášení vlastníka budovy a pokud je vlastník jednotky spoluvlastníkem souvisejícího pozemku. Velikost spoluvlastnického podílu na souvisejícím pozemku je vždy shodná s velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Je-li původní vlastník budovy vlastníkem pozemku, na němž se budova nachází, vymezí se tento pozemek v prohlášení vlastníka budovy vždy jako zastavěný pozemek. Je-li původní vlastník budovy vlastníkem pozemku zpravidla navazujícího na pozemek, na němž se tato budova nachází, který souvisí s užíváním nebo provozem budovy, je povinen jej vymežit v prohlášení vlastníka budovy jako související pozemek jen tehdy, pokud by jeho nevymezením jako souvisejícího pozemku bylo zhoršeno užívání domu nebo podstatně omezen přístup do domu. Podle tohoto návrhu tam, kde je původní vlastník budovy vlastníkem budovy i pozemku, je povinen tento pozemek vymežit jako zastavěný. Ve vztahu k souvisejícímu pozemku se však takové omezení nestanoví bezpodmínečně, protože tento pozemek není zastavěn budovou. Původní vlastník budovy může mít vlastní, legitimní důvod, proč pozemek za související pozemek vymežit nechce. To ovšem neplatí v těch případech, kdy by takový postup výrazně znemožnil či komplikoval správu domu (např. v situaci, kdy na souvisejícím pozemku je příslušenství domu – typicky např. domovní kotelna v samostatné vedlejší stavbě) nebo znemožnil přístup do domu (např. do domu by nebylo možno se dostat z veřejného chodníku, atp.); zde povinnost vymežit pozemek jako související je dána.⁵²

4.1.2 Údaje o přecházejících právech a povinnostech

Prohlášení obsahuje údaje o přecházejících právech a povinnostech týkajících se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka

⁵² Důvodová zpráva k návrhu zákona o vlastnictví bytů; zdroj www.mmr.cz

budovy na vlastníky jednotek. Může se jednat jak o práva věcná, tak o práva závazková. Z věcných práv může jít především o vlastnické právo k pozemku, věcná břemena a zástavní práva váznoucí na budově. K budově se též může vázat předkupní právo s věcně právními účinky. Podle výslovného ustanovení § 20 odst. 3 ZVB přecházejí z vlastníka budovy na vlastníky jednotek v zásadě všechna věcná práva. Podle Pokynů ČÚZK č. 24 se při zápisu jednotky do katastru nemovitostí věcná práva, která vázla na budově, důsledně přepíše ke každé vymezené jednotce. Ze závazkových práv se jedná zejména o nájemní práva, práva a povinnosti ze smluv o dílo, závazkové právní vztahy ze smluv o výstavbě, práva a povinnosti z pojistných smluv, práva a povinnosti ze smluv souvisejících s provozem domu.⁵³ K přechodu těchto práv dochází ex lege podle ustanovení § 13 odst. 6 ZVB. I přesto je určení těchto práv a povinností obligatorní náležitostí prohlášení, přičemž absence by mohla způsobit neplatnost prohlášení podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku, což je však sporné a v odborné literatuře se setkáme s různými názory na toto téma. Někteří autoři v této souvislosti uvádí de lege ferenda redukci úpravy na povinné uvádění práv věcných, která se zapisují do katastru nemovitostí a ze závazkových práv ty, které mají bezprostřední vztah k dalším přímo nezúčastněným osobám (např. smlouvy o provozování výměňkových stanic a domových kotelen, které fungují jako zdroj tepla i pro vlastníky a uživatele jiných budov). Důvody pro tuto úpravu shledává zejména v tom, že katastrální úřad je povinen prohlášení, které neobsahuje tyto obligatorní náležitosti, zamítnout, avšak nemůže sám dost efektivně zkoumat, zda jsou práva a povinnosti ze všech smluv i jiných právních vztahů uvedeny, protože k tomu nemá dostatečné nástroje. Pokud by tedy vklad prohlášení provedl, nelze se dovolávat neplatnosti prohlášení z tohoto důvodu, neboť musí být šetřeno principů ochrany dobré víry a nabytých práv. Kromě toho, k přechodu práv a povinností ex lege dochází, tudíž práva a povinnosti třetích nezúčastněných osob jsou chráněna taktéž.⁵⁴

⁵³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 51

⁵⁴ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 112

S přechodem vlastnických práv přecházejí na nabyvatele i veškerá zástavní práva a věcná břemena. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Odo 661/2006⁵⁵ se zabývá otázkou, zda v případě, že zástavou je budova, přejde zástavní právo i na bytové jednotky, které z ní byly vyčleněny postupem podle zákona o vlastnictví bytů. Podle literatury a ustálené soudní praxe, zánikem zástavy není reálné rozdělení zástavy jako věci v právním smyslu na více samostatných věcí v právním smyslu. Připouští se uspokojení ze zástavy v režimu vespolného zástavního práva nejen tehdy, bylo-li zástavní právo vespolným již při svém vzniku, nýbrž i tehdy, stalo-li se vespolným až v průběhu svého trvání, typicky například u pozemků. Nejvyšší soud tedy vyslovil právní větu, že zánikem zástavy podle ustanovení občanského zákoníku není reálné rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, uskutečněné prohlášením vlastníka takové zástavy ve smyslu § 5 ZVB. Vyčleněním jednotky tedy nedochází k zániku zástavního práva.

Návrh nového ZVB se snažil vyřešit obdobné otázky jednoznačně v §§ 28 a 29. Práva a povinnosti, které se týkají budovy, se dnem vzniku vlastnictví jednotek stávají právy a povinnostmi týkajícími se všech jednotek. Práva a povinnosti, které se týkají jen jednoho nebo některých bytů nebo nebytových prostorů, se dnem vzniku vlastnictví jednotek zápisem údajů z prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí stávají právy a povinnostmi týkajícími se jen těchto jednotek. Práva a povinnosti, které se týkají všech jednotek, společných částí domu a zastavěného a souvisejícího pozemku, se dnem zániku vlastnictví jednotek jeho přeměnou na vlastnictví budovy stávají právy a povinnostmi týkajícími se celé budovy, pozemku, na němž se tato budova nachází, a pozemku dříve plnícího funkci souvisejícího pozemku. Práva a povinnosti, které se týkají jednotky, se dnem zániku vlastnictví jednotek jeho přeměnou na vlastnictví budovy stávají právy a povinnostmi týkajícími se odpovídajícího bytu nebo nebytového prostoru, nebo odpovídajícího spoluvlastnického podílu na budově, pozemku, na němž se tato budova nachází, a pozemku dříve plnícího funkci souvisejícího pozemku, a to podle povahy práva. Práva a povinnosti,

⁵⁵ www.nsoud.cz

které se týkají společných částí domu, se dnem vzniku vlastnictví nové jednotky její výstavbou nebo přeměnou některé ze společných částí domu stávají právy a povinnostmi týkajícími se i této nové jednotky. Práva a povinnosti, které se týkají jednotky, se dnem zániku jednotky její přeměnou na společnou část domu stávají právy a povinnostmi týkajícími se společných částí domu. Práva a povinnosti, které se týkají jedné nebo více jednotek před jejich sloučením nebo rozdělením, se dnem sloučení nebo rozdělení jednotek stávají právy a povinnostmi týkajícími se všech jednotek vzniklých sloučením nebo rozdělením.⁵⁶

4.1.3 Údaje o přispívání spoluvlastníků na náklady správy domu a údaje o správě domu

Jedná se o výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu. V prohlášení lze stanovit jednak pevnou částku anebo způsob, jakým bude tato částka vlastníkovi každé jednotky určena. Vzniklo-li v domě společenství vlastníků jednotek, je tento údaj povinnou náležitostí stanov podle § 9 odst. 14 písm. e) ZVB. V případě, že společenství nepřijme vlastní stanovy, platí vzorové stanovy vydané nařízením vlády podle ustanovení § 9 odst. 10 ZVB.

Další povinnou náležitostí prohlášení jsou údaje o správě společných částí domu včetně označení osoby pověřené správou domu. Vlastní pravidla pro správu obsahují jméno správce, povinnost správce domu zajistit a vlastníků domu strpět pojištění domu, resp. jeho společných částí apod. Správce je nutno zajistit smluvně ještě před vydáním prohlášení, ledaže se původní vlastník budovy rozhodne zajišťovat správu domu sám. Správa domu je činností na dobu neurčitou, s tím, že tomu musí být přizpůsobena i smlouva o správě. Zákon však neřeší, jak se může správce své role zprostit. De lege ferenda by bylo vhodné přímo v zákoně o vlastnictví bytů uvést postup pro ukončení činnosti správce. Správci zajištění smluvně mohou smlouvu o správě vypovědět. Pokud se správcem stal původní vlastník a společenství dosud

⁵⁶ www.mmr.cz

nevzniklo, může správce výpověď adresovat k rukám všech vlastníků jednotek s tím, že není-li ve smlouvě jiná výpovědní lhůta, uplatní se výpovědní lhůta podle § 582 odst. 1 občanského zákoníku. Jestliže v domě nevznikne společenství v důsledku nízkého počtu jednotek, je nutné vzít v potaz, že bude správa vykonávána tímto způsobem trvale; proto je nutno pravidla o správě sepsat podrobně. Jestliže v domě nemá vzniknout společenství vůbec anebo nemá dojít k jeho vzniku delší dobu poté, co dojde ke vzniku vlastnictví jednotek, je třeba při konstruování pravidel správy v prohlášení na tuto skutečnost pamatovat a podle toho postupovat při koncipování prohlášení. Dosavadní správce je povinen se o dům starat i po vzniku společenství až do jednání ustavujícího shromáždění; tímto dnem příslušná ustanovení prohlášení pozbývají právních účinků.⁵⁷

4.1.4 Další náležitosti

Kromě výše uvedeného je další náležitostí prohlášení vlastníka budovy identifikace dosavadního vlastníka budovy, a to u fyzických osob jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo a u právnických osob název, sídlo, IČO, údaj o zápisu do obchodního nebo jiného veřejného rejstříku. Dále je nezbytnou náležitostí místo a datum podepsání a podpisy příslušných osob.⁵⁸ Návrh nového ZVB definoval i původního vlastníka budovy a tím je vlastník budovy, který vydal prohlášení vlastníka budovy.

Povinnou přílohou prohlášení je podle § 4 odst. 3 ZVB půdorys všech podlaží, popř. jejich schémata, určující plochu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Prohlášení tvoří obligatorní přílohu návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

4.2 Povaha prohlášení vlastníka budovy a převod vlastnictví

⁵⁷ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 114

⁵⁸ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s.102

Prohlášení vlastníka budovy je svou povahou právním úkonem ve smyslu § 34 a násl. občanského zákoníku. Pokud je vlastník budovy jediný, jedná se o jednostranný právní úkon.⁵⁹ Pokud je budova v podílovém spoluvlastnictví anebo v zaniklém SJM, je prohlášení součástí smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo smlouvy o vypořádání zaniklého SJM, a v takovém případě se vždy jedná o dvou nebo vícestranný právní úkon. Prohlášení vlastníka budovy spadá do skupiny dispozičních oprávnění s věcí, nikoli do skupiny hospodaření s věcí. Takový úkon tedy mohou činit jediné všichni podíloví spoluvlastníci.⁶⁰ Pokud je budova v zaniklém SJM, prohlášení učiní oba manželé. V případě, že by prohlášení učinil jeden z manželů bez souhlasu druhého manžela, bylo by možné, aby se ten, kdo byl tímto úkonem dotčen, dovolával neplatnosti takového právního úkonu. Jde o relativní neplatnost podle § 40a občanského zákoníku. Relativní neplatnosti je možné se dovolat v obecné tříleté promlčecí době. Je-li podílové spoluvlastnictví nebo SJM vypořádáváno rozhodnutím soudu, je prohlášení součástí rozhodnutí, nepůjde tedy o právní jednání, ale o autoritativní projev vůle. O této formě bude pojednáno později.

Co se týče formy tohoto úkonu, je vyžadována písemná forma pod sankcí neplatnosti. Dále se vyžadují úředně ověřené podpisy nebo forma notářského zápisu nebo prohlášení advokáta, že prohlášení sám vyhotovil (v souladu s § 25a zákona o advokacii) nebo vlastník budovy jako právnická osoba předloží podpisové vzory s úředně ověřenými podpisy shodnými s podpisy na prohlášení a doklad o právní subjektivitě nebo vlastník budovy uzná pravost podpisu na prohlášení před katastrálním úřadem.⁶¹ Prohlášení vzniká a je platné, bylo-li pořízeno v souladu s ustanovením § 4 ZVB, má-li všechny zákonem předepsané náležitosti a je-li v předepsané formě.⁶²

Převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu podle § 7 věty první ZVB.

⁵⁹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 90

⁶⁰ Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, 2006. s. 23

⁶¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 100

⁶² Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. s. 117

Vlastnictví jednotky vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Zákon nepočítá s prováděním samostatného vkladu prohlášení o vymezení jednotek do katastru nemovitostí. Vklad prohlášení a vklad vlastnického práva k první jednotce by se měl provádět současně. Odlišné stanovisko však zaujal ČÚZK v Pokynech č. 24, ve kterých se samostatný vklad prohlášení vlastníka budovy připouští. V praxi je tedy možný vklad vlastnického práva k jednotkám podle prohlášení vlastníka budovy i pouze pro jednoho vlastníka budovy.⁶³

Dřívější právní úprava formulovala vytvoření prohlášení vlastníka slovem „může“, což bylo vykládáno, jako mohu, ale nemusím. Tuto situaci překonal rozsudek NS ČR č. 30 Cdo 1069/2000⁶⁴, který se odvolával na jednoznačné znění § 23 odst. 2 ZVB. Dnes pojem „může“ nahradilo v § 4 ods. 1 ZVB slovo „určuje“, což také není jednoznačné, zde ale je možnost podat k soudu žalobu na uložení povinnosti.⁶⁵

4.3 Vady a změny prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení musí splňovat podmínky pro právní úkon – svobodný, vážný, určitý, srozumitelný projev vůle. Dále musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti včetně přílohy a nemůže obsahovat žádné právní podmínky. Obsahuje-li prohlášení chyby v psaní a počtech, nebude neplatné podle § 37 odst. 3 občanského zákoníku, je-li jeho význam nepochybný.⁶⁶ Došlo-li k opomenutí určení podílu vlastníka některé z jednotek na společných částech domu, bude prohlášení neplatné pro neurčitost podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku.⁶⁷ Rovněž pro neurčitost je například neplatné prohlášení, ve kterém jsou

⁶³ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005. s. 60.

⁶⁴ zdroj: www.nsoud.cz

⁶⁵ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007; s. 12

⁶⁶ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 90

⁶⁷ Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 70/1997

spoluvlastnické podíly na společných částech domu vymezeny tak, že součet podílů za všechny jednotky nečiní 100 %.⁶⁸

Prohlášení je neplatné pro rozpor se zákonem podle § 39 občanského zákoníku, pokud vlastník budovy vyznačil v prohlášení některou ze společných částí domu jako jednotku v rozporu se zákonem. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 1788/2003⁶⁹ se zabýval otázkou platnosti prohlášení vlastníka budovy, jímž vyznačil kotelnu a výměňkovou stanici jako nebytové prostory. Nejvyšší soud potvrdil správnost postupu odvolacího soudu, že posuzoval věc podle právního předpisu ve znění ke dni účinnosti prohlášení vlastníka (před účinností novely č. 103/2000 Sb.). Dovolací soud dále uvádí, že rozhodne-li se vlastník domu vyznačit v tomto domě jednotku dle § 5 odst. 1 ZVB, nemůže jako nebytové prostory určit společné části domu, jejichž příkladný výčet je uveden v § 2 písm. e) ZVB, neboť by to bylo v přímém rozporu s kogentním zněním § 2 písm. c) a e) ZVB ve spojení s § 4 ZVB. V opačném případě by toto prohlášení nezakládalo zamýšlené právní účinky, neboť by bylo neplatné pro rozpor se zákonem ve smyslu § 39 občanského zákoníku. ZVB je k občanskému zákoníku ve vztahu předpisu zvláštního k předpisu obecnému. Neobsahuje-li tento zvláštní předpis vlastní úpravu neplatnosti právních úkonů, pak je třeba při posuzování platnosti právních úkonů učiněných dle zák. č. 72/1994 Sb. aplikovat normy občanského zákoníku jako předpisu obecného (viz § 3 odst. 1 a 2 ZVB). Bude-li právní úkon v rozporu s konkrétní normou zákona č. 72/1994 Sb., bude neplatný dle § 39 občanského zákoníku. Ustanovení § 2 písm. e) ZVB v tehdy platném znění neobsahovalo taxativní (tj. určený jmenovitým výpočtem a uzavřený) výčet společných částí domu, nýbrž právě jen výčet demonstrativní (pro názornost uvedený příkladmo, tj. příkladný, uvozený slovem „zejména“), který tedy není uzavřen a umožňuje, aby v konkrétních případech byl rozšířen o takovou část domu, která splňuje obecně předřazenou podmínku, že se jedná o část domu určenou pro společné užívání. Odvolací soud logicky vyložil, že tuto podmínku splňovala výměňková stanice, neboť již stavebně byla určena k vytápění bytů a nebytových prostor v domě, přičemž spolu s kotelnou, umístěnou v jiném domě, tvořila jeden funkční

⁶⁸ Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 15/1998

⁶⁹ zdroj: www.nsoud.cz

celek určený pro vytápění. Je proto nerozhodné, že výměníková stanice nebyla jako společná část domu výslovně uvedena v demonstrativním výčtu ustanovení § 2 písm. e) ZVB před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., podstatné je, že splňovala zákonem stanovené znaky společné části domu. Okolnost, že zák. č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000 mimo jiné zahrnul do příkladného výčtu společných částí domu právě též výměníky tepla, jen podporuje správnost závěru o účelovém určení této části domu jako části společné dle § 2 písm. e) ZVB (po novele § 2 písm. g) ZVB) a jde jen o odstranění případných dosavadních nejasností při výkladu, které části domu je třeba vždy rozumět jako části určené pro společné užívání. Odkaz odvolacího soudu na novelizované znění tohoto ustanovení neznamenal jeho přímou aplikaci na řešení této věci, jak mylně dovozoval žalovaný v dovolání. Prohlášení žalovaného, jímž vymezil kotelnu a výměníkovou stanici (s výměníkem tepla) jako nebytové prostory, je tedy neplatným právním úkonem dle § 39 občanského zákoníku, pro rozpor s ustanoveními § 2 písm. c), e) , § 5 odst. 1 zák.č. 72/1994 Sb. ve znění účinném do 30.6.2000. V důsledku toho je neplatná i nabídka odkupu bytové jednotky, kterou dal žalovaný žalobcům. JUDr. Tomáš Dvořák ve své publikaci k tomuto rozhodnutí uvádí, že je nepochybné, že společné části domu byly v prohlášení vymezeny v rozporu se zákonem, avšak nedovozuje, že je proto neplatné celé prohlášení a že by z toho důvodu vlastnictví jednotek nevzniklo. Z neplatnosti části prohlášení (týkající se vymezení společných částí domu) podle něj nelze dovodit, že by jednotky po právu neexistovaly. Dovozuje, že v případě nesprávného vymezení kotelny jako jednotky, nikoli jako společné části domu, by se mělo jednat o částečnou neplatnost prohlášení ve smyslu § 41 občanského zákona. Spoluvlastníci jsou v tomto případě povinni sjednat nápravu cestou opravy prohlášení. Do doby jednání nápravy nejsou vlastníci jednotek oprávněni jakkoli disponovat s jednotkami, protože jakýkoli návrh na vklad podle smlouvy o převodu vlastnického práva by musel katastrální úřad zamítnout pro neurčitost nebo nesrozumitelnost smlouvy podle § 5 odst. 1 písm. c) z. č. 265/1992 Sb. Neplatnost právního úkonu pro rozpor se zákonem nebo pro obcházení zákona musí být posuzována nikoli pouze gramatickým výkladem, ale závěr o neplatnosti se musí opírat o rozumný výklad dotčeného ustanovení, tedy výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či

zákazu. V soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu.⁷⁰ K absolutní neplatnosti právního úkonu se vyjadřuje Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 32 Odo 314/2003⁷¹ a uvádí, že absolutně neplatný právní úkon podle § 39 občanského zákoníku je ten, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům. Přitom musí být posuzována intenzita rozporu se zákonem a přiměřenost sankce, když ne každé porušení zákona musí vést k neplatnosti právního jednání. Nejvyšší soud v rozhodnutí vydaném pod sp. zn. 28 Cdo 2120/2004⁷² uvádí: „Právnímu důvodu užívání místností, jehož posouzení je z hlediska existence či neexistence věcí soudu a je v dané věci rozhodné, nelze jednostranně nadřazovat účel a právní důsledky tzv. prohlášení vlastníka (resp. spoluvlastníků) budovy, i když toto je ve smyslu § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., jako vymezení jednotek (bytů), předpokladem vzniku vlastnictví jednotky a podkladem pro eventualitu jejího převodu. Žalobci zajisté pochybili, jestliže ve svém prohlášení k domu zahrnuli, v rozporu se stále platným kolaudačním určením, „bývalý“ domovnícký byt nikoli mezi bytové jednotky, ale do společných částí domu. Tyto chybu, která protirečí ustanovení § 2 písm. b), g) zákona č. 72/1994 Sb., však lze zhojit – jak již upozornil odvolací soud – cestou opravy v katastrálním operátu podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. Zatím však není důvodu posuzovat prohlášení spoluvlastníků ani jako částečně, natož zcela neplatné. Následky dosud zapsané nesprávnosti nikoho bezprostředně nepoškozují a není ve veřejném zájmu zpochybňovat platnost v zásadě jinak správného dokumentu a jeho zápisu v katastru. Aktivní legitimace žalobců jako spoluvlastníků domu tedy není dotčena.“ K neplatnosti právního úkonu se dále vyjadřuje i rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1067/2004⁷³, který odkazuje na nález Ústavního soudu české republiky sp. zn. II. ÚS 87/04, ve kterém jsou formulovány tyto právní věty: „Závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem, nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto

⁷⁰ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 91

⁷¹ www.nsoud.cz

⁷² www.nsoud.cz

⁷³ www.nsoud.cz

nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu. V soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady „pacta sunt servanda“ (smlouvy se musí dodržovat). V soukromoprávní sféře platí zásada, že co není zakázáno, je dovoleno. Proto každý zákonný zásah do této sféry je třeba vnímat jako omezení lidské svobody, a proto je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně a nikoli extenzivně. Opačný výklad by byl v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a takové omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena“.

Při posuzování, zda se jedná o absolutní neplatnost prohlášení vlastníka budovy nebo částečnou neplatnost té části prohlášení vlastníka budovy, která je v rozporu se zákonem, bude dle mého názoru důležité posoudit, zda lze tuto část oddělit od celého právního úkonu a sjednat nápravu. De lege ferenda by bylo vhodné, aby přímo zákon vymezoval, co je společnými částmi domu, nestanoví-li prohlášení jinak. Na obsah prohlášení jsou kladeny vysoké nároky a domnívám se, že řada prohlášení má vady a striktní výklad zákona by mohl způsobit neplatnost velkého množství prohlášení. Mělo by být tedy úkolem zákonodárců, specifikovat obsah prohlášení v zákoně pro případ, že by prohlášení tyto údaje neobsahovalo. Situace, kdy je společná část domu určena jako nebytový prostor může mít vliv na mnoho dalších obsahových náležitostí prohlášení, zejména na podíly na společných částech budovy a pozemku a v tom případě, by zřejmě bylo neplatné celé prohlášení pro rozpor se zákonem, kdy není možné tuto část oddělit od celého právního úkonu.

V čl. 4. odst. 1.1 Pokynů č. 24 ČUZK je uveden postup při nápravě chyb ve vymezení spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo jednotek v domě. Změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na

základě oznámení společenství vlastníků doloženém změněným prohlášením vlastníka (nebo jeho části ve formě dodatku) z důvodu opravy chybně stanovených podlahových ploch jednotek a tím chybně stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo v případě změny ve vymezení jednotek, kdy například sklep, který byl v původním prohlášení uveden jako příslušenství jednoho bytu, se stane příslušenstvím bytu jiného, nebo v případě přečíslování jednotek v domě.

Co se týče opomenutí některé z náležitostí prohlášení vlastníka budovy, lze logicky dovodit, jak bylo uvedeno např. v rozhodnutí NS ČR 28 Cdo 2191/2004⁷⁴, že absence některé z náležitostí podle ustanovení § 4 odst. 2 ZVB by měla za následek již neúspěch v řízení o vkladu prohlášení do katastru nemovitostí. Když prohlášení učiní osoba, která není vlastníkem budovy, bude zřejmě prohlášení platné (nelze dovodit rozpor se zákonem), ale smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotkám budou absolutně neplatné pro porušení zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. K přechodu vlastnického práva zde však může dojít bez dalšího.⁷⁵

Dodatečné zjištění rozporu prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 ZVB s kolaudací budovy není důvodem pro neplatnost prohlášení, které již bylo vloženo do katastru nemovitostí. Rozpor označení jednotky zapsané v katastru nemovitostí co do jejího charakteru (byt namísto nebytový prostor a naopak) nebo rozpor jejího prostorového vymezení co do výměry a počtu místností, s kolaudačním rozhodnutím budovy, lze řešit následně opravou prohlášení vlastníka budovy, aniž by to vyvolávalo absolutní neplatnost prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 37 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 4 ZVB. Podle ZVB by k opravě chyb v obsahu prohlášení vlastníka stačovalo přijetí usnesení společenství vlastníků jednotek o věcech, které jsou obsahem prohlášení. K přijetí takového usnesení stačí, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů a usnesení přijme tříčtvrtinová většina přítomných hlasů (§ 11 odst. 4 ZVB).

⁷⁴ www.nsoud.cz

⁷⁵ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 94

Následovat by měl postup podle ustanovení § 11 odst. 7 ZVB, které uvádí: „Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je společenstvo povinno do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu“. Návod pro vedení a správu katastru nemovitostí, vydaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním, k tomu však ve svém bodu 6.3.1.3.1 uvádí:

„Změna označení jednotky a změna velikosti spoluvlastnického podílu týká-li se:

a) změny spoluvlastnických podílů na společných částech domu v důsledku opravy chybně určených podlahových ploch jednotek nebo změny vymezení jednotek v domě a

b) změny v označení jednotek,

se do katastru zapisuje na základě oznámení společenství. Změna prohlášení vlastníka, která je přílohou oznámení, musí být podepsána vlastníky jednotek, a to nejméně $\frac{3}{4}$ většinou všech hlasů s tím, že mezi nimi musí být vždy podpisy vlastníků, jejichž jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech domu se změna týká...“ Postup je tedy vkládán odlišně, navíc u autorů komentáře k ZVB se dočteme, že společenství k takovému rozhodnutí není vůbec způsobilé⁷⁶ a v jiné publikaci je zas uvedeno, že k opravě chyb je nutný podpis vlastníků všech jednotek⁷⁷. Názorů je opravdu mnoho, osobně se přikláním k prvnímu uvedenému, a to že podle § 11 odst. 4 je nutná tříčtvrtinová většina přítomných hlasů.

K problematice rozporu prohlášení vlastníka budovy s kolaudačním rozhodnutím uvádí JUDr. Chalupa, že rozpor označení jednotky zapsané v katastru nemovitostí nebo rozpor prostorového vymezení jednotky co do výměry a počtu místností s kolaudačním rozhodnutím, lze řešit opravou prohlášení vlastníka budovy, případně rekolaudací jednotky, aniž by to vyvolávalo absolutní neplatnost prohlášení vlastníka. Mgr. Ing. Baudyš k tomu uvádí, že náprava vad rekolaudací budovy zpravidla nebude přicházet v úvahu. Zdůvodňuje to tím, že jednak rekolaudaci musí předcházet usnesení společenství vlastníků jednotek o změně účelu užívání stavby, se kterým musí

⁷⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 143

⁷⁷ Olivová Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání. Linde Praha, a.s., 2008, s. 134.

vyslovit souhlas vlastníci všech jednotek, jednak je zpravidla nesmyslné přizpůsobovat budovu chybám uvedeným v prohlášení. Praktičtější tedy bude oprava chyb v prohlášení vlastníka budovy.⁷⁸

JUDr. Petr Kališ v reakci na výše zmiňovaný článek doplňuje další problematické otázky ve spojení s opravou vad prohlášení vlastníka budovy, zejména pak důsledky podání žaloby na určení neplatnosti prohlášení vlastníka. Podle autora je častou realitou označení řízení plombou na základě předložené žaloby na určení neplatnosti prohlášení vlastníka a vyznačení poznámky ve smyslu § 9 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Katastr vyznačí poznámku v případě určovací žaloby, aniž by zkoumal obsah takové žaloby (nařízení č. 92/1995-23 Pokynů č. 14 ČÚZK). Katastrální úřady fakticky řízení o vkladech věcných práv do katastru nemovitostí přerušují do pravomocného vyřešení žaloby. Tím dochází k omezení dispozičních oprávnění vlastníků jednotek s jednotkou. Negativním důsledkem jsou dlouhodobé nevypořádané věcněprávní vztahy mezi účastníky přerušového řízení, kterým v důsledku prodlení s vypořádáním mohou vznikat škody. Další problém autor spatřuje dostupnost žaloby na určení komukoliv v důsledku nízkého soudního poplatku a neomezenou aktivní legitimaci žalobce. Dále se autor zmiňuje o odpovědnosti za škodu, která nesprávným prohlášením vlastníka vznikla vlastníkům jednotek.⁷⁹

Změna prohlášení vlastníka budovy je přípustná kdykoli za trvání vlastnictví jednotek. Při změně prohlášení se postupuje podle § 11 odst. 4 ZVB, podle kterého k přijetí usnesení ve věcech, které jsou obsahem prohlášení je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlasu všech vlastníků jednotek. Zákon nevyžaduje zvláštní formu osvědčení přijetí změny prohlášení. Pokud se však mění prohlášení v části, která podléhá povinnosti zápisu do katastru nemovitostí, platí zvláštní režim. Podle JUDr. Tomáše

⁷⁸ Chalupa, L.: Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací, Baudyš, P.: Několik poznámek k článku dr. Chalupy, Bulletin advokacie č. 10/2006, s. 39

⁷⁹ Kališ, P.: Ad „Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací“, Bulletin advokacie č. 2/2007, s. 29

Dvořáka je změna prohlášení v domech, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, výhradně v působnosti tohoto shromáždění podle § 11 ZVB.⁸⁰ Podle autorů komentáře zákona o vlastnictví bytů jsou tyto změny výlučně v dispozici vlastníků jednotek a společenství o těchto změnách nemůže rozhodovat.⁸¹

V domech, ve kterých společenství nevzniklo, budou platit obdobná pravidla.

Změny prohlášení lze kategorizovat takto:

- změny, pro které se vyžaduje jednomyslnost všech vlastníků jednotek, pokud má dojít změnou prohlášení k změně účelu užívání stavby anebo ke změně stavby;
- změny, pro které se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů všech vlastníků, pokud se jedná o stavební práce na společných částech domu, rekonstrukci, modernizaci, stavební opravy a úpravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu; změna prohlášení by v tomto případě spočívala např. ve změně vymezení společných částí domu;
- změny, pro něž se vyžaduje tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků, když se mění prohlášení v jiných, než výše uvedených případech.⁸²

Podle § 11 odst. 4 ZVB „k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, ... je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů“. Z tohoto znění zákona lze usuzovat, že společenství vlastníků je opravdu oprávněné rozhodovat o změně prohlášení.

Absolutní neplatnost prohlášení ohrožuje právní jistotu jak vlastníků jednotek, tak i třetích osob v míře hraničící až s porušením ústavně zaručené ochrany vlastnického práva. Absolutní neplatnost prohlášení vlastníka budovy se nepromlčuje ani nezaniká a může způsobit, že vlastník ve skutečnosti vlastnictví jednotky vůbec nenabyl. Návrh zákona o vlastnictví bytů si klade za cíl zajistit, aby vlastnické právo k jednotkám nemohlo být zpochybněno. Zároveň je třeba zajistit možnost efektivní opravy neplatného nebo i jinak

⁸⁰ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 120

⁸¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 143

⁸² Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 120 - 127

chybného prohlášení vlastníka budovy, a to buďto konsensem všech vlastníků jednotek nebo rozhodnutím soudu. Návrh proto v § 15 formuluje tato ustanovení: „Po vzniku vlastnictví jednotek nelze zrušit zápis údajů z prohlášení vlastníka budovy v katastru nemovitostí a nelze se domáhat určení, že vlastnictví jednotek nevzniklo. Neplatností prohlášení vlastníka budovy nejsou dotčeny právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k zastavěnému a k souvisejícímu pozemku. Je-li prohlášení vlastníka budovy pro rozpor s právními předpisy neplatné, mohou je vlastníci jednotek kdykoliv opravit dohodou všech vlastníků jednotek; dohoda musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. Vlastník jednotky nebo společenství se může kdykoliv obrátit na soud, aby svým rozhodnutím nahradil chybějící projev vůle vlastníků jednotek o opravě prohlášení vlastníka budovy. Rozhodnutí soudu o opravě prohlášení vlastníka budovy je závazné pro každého.“ Soud nebo i jiný orgán veřejné moci tedy může proto konstatovat absolutní neplatnost prohlášení vlastníka budovy, toto určení však nijak nemění skutečnost, že došlo ke vzniku vlastnictví jednotek. Návrh zákona také upřesňuje rozhodování o změnách prohlášení vlastníka budovy. Zákon taxativně stanovuje případy, kdy je nutná jednomyslnost všech vlastníků jednotek. V ostatních případech se rozhoduje na základě souhlasu většiny všech vlastníků jednotek podle velikosti spoluvlastnických podílů. Vždy je však bezpodmínečně nutný souhlas těch vlastníků jednotek, kteří jsou změnou prohlášení vlastníka budovy dotčeni na svých právech a povinnostech.

5. Smlouva o výstavbě

5.1 Obecně ke smlouvě o výstavbě

Zákon o vlastnictví bytů upravuje v § 5 odst. 1 vznik vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Jedná se o původní (originární) nabytí vlastnictví jednotky a podílového spoluvlastnictví společných částí domu. Výstavbou domu vznikne nová věc, která je předmětem vlastnického práva. Jde o subjektivní právní skutečnost. Zákonná úprava byla pozměněna a upřesněna v roce 2000 novelou č. 103/2000 Sb. V důvodové zprávě k zákonu je uvedeno: „Odklon od tradiční výstavby bytů stavebními bytovými družstvy k výstavbě individuálními stavebníky je v zákoně vyjádřen úpravou možnosti provést stavbu domu, v němž budou jednotky ve vlastnictví. Taková výstavba domu bude zřejmě výhodnější vzhledem k nižším nákladům na pozemky, menším nákladům na inženýrské sítě a celkově nižší stavební náročnosti, než je tomu u rodinných domků. Možnost získat vlastnictví k jednotce v domě výstavbou domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví odpovídá originárnímu způsobu nabytí vlastnictví k věci.“⁸³ Blíže je výstavba domu specifikována v § 17 a násl. ZVB. Výstavbou buď vzniká nový dům, nebo se může jednat o nástavbu, dostavbu, vestavbu, přístavbu nebo jinou stavební úpravu. Podrobněji bude pojednáno dále.

Podle § 17 odst. 1 ZVB si vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s jednotkami stavebníci vymezí smlouvou o výstavbě, která musí mít písemnou formu, pod sankcí neplatnosti. Ustanovení § 18 odst. 4 až 7 ZVB umožňuje uzavření smlouvy o výstavbě i po zahájení stavebních prací. Smlouva o výstavbě je standardním obligačním institutem, typickým pluralitním právním úkonem, častěji vícestranným než dvoustranným. Jedná se o smlouvu konsenzuální a vzájemnou – synallagmatickou. Smlouva je absolutním neobchodem. Platí subsidiární použití občanského zákoníku. Na základě

⁸³ Baudyš, P.: Výstavba domu s byty. Právní rádce 11/2002, s. 29

smlouvy o výstavbě dochází ke vzniku vlastnického práva k jednotce a ke vzniku nebo změně spoluvlastnického práva ke společným částem domu.

JUDr. Dvořák ve své publikaci *Vlastnictví bytů a nebytových prostor* uvádí, že smlouva o výstavbě, z důvodů komplikovanosti a nejednoznačnosti právní úpravy, není v praxi příliš využívána. Developerské společnosti nejprve postaví budovu, v ní vymezí prohlášením jednotky, které poté prodají předem smluvně zajištěným zájemcům, se kterými již v průběhu výstavby uzavírají rezervační smlouvu a smlouvu o budoucí kupní smlouvě.⁸⁴ Rovněž pokud by stavebníci nepostupovali podle smlouvy o výstavbě, ale např. podle smlouvy o sdružení podle občanského zákoníku musela by být celá budova zapsána do katastru nemovitostí a pak by byla rozdělena na jednotky prohlášením vlastníka budovy nebo dohodou o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.⁸⁵

Podle § 20 odst. 1 a 3 ZVB přecházejí na nové vlastníky jednotky nabytím vlastnictví k jednotce i některé závazkové vztahy, a to včetně práv ze smlouvy o výstavbě. Práva a povinnosti podle smlouvy o výstavbě budou tedy přecházet s vlastnictvím jednotky. Přechod práva povinností ze smlouvy o výstavbě na právní nástupce se řídí ustanoveními občanského zákoníku v případě fyzických osob a obchodního zákoníku v případě osob právnických. Převod práv a povinností je možný jako u jiných obligačních institutů a použijí se pro něj obecná ustanovení občanského zákoníku o změně subjektů v závazkových vztazích, například ustanovení § 524 a násl. o postoupení pohledávek a ustanovení § 531 o převzetí dluhu. K převodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě je nutný písemný souhlas všech stavebníků. Ke změně obsahu závazku může dojít způsoby upravenými občanským zákoníkem, a to dohodou stran podle § 516 občanského zákoníku, prodlením dlužníka podle § 517 občanského zákoníku, nebo prodlením věřitele podle § 522 občanského zákoníku. Dohoda stran, kumulativní novace bude zřejmě nejčastější způsob změny obsahu smlouvy o výstavbě. Smlouvu je možné měnit bez změny zápisu v katastru nemovitostí. Pouze v případě, že by změnou smlouvy došlo ke

⁸⁴ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 141.

⁸⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání*. Praha C.H.BECK, 2005, s. 170.

změně podílů na pozemcích, podléhala by tato změna vkladu do katastru nemovitostí. Přejed práv a povinností z uzavřené smlouvy o výstavbě na právní nástupce stavebníků nastane v případě úmrtí fyzické osoby, která byla stavebníkem, na dědice. Podle ustanovení §§ 460 a 579 občanského zákoníku dochází při dědění k přechodu práv a povinností, pokud smrtí toho, kdo z nich byl oprávněn nebo zavázán, nezanikají, nebo pokud nepřecházejí na někoho jiného jinak než dědění, tedy na základě zvláštní právní úpravy. Protože právní úprava zákona žádná ustanovení o zániku práv a povinností ze smluv o výstavbě neobsahuje a neobsahuje ani žádná zvláštní ustanovení o přechodu práv jinak než dědění, je třeba vycházet z toho, že práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě přecházejí na dědice fyzických osob, kteří byli jako stavebníci účastníci smlouvy o výstavbě, a to podle obecných ustanovení o dědění.⁸⁶ Výjimečná situace by mohla nastat v případě zániku závazku pro následnou nemožnost plnění, kdy by podle smlouvy byla určitá osoba povinna provést výstavbu osobně a její smrtí by mimo jiné skončilo provozování její živnosti.⁸⁷

Pokud se týče nástupnictví po právnických osobách, platí, že vždy, kdy právnická osoba zaniká s právním nástupcem, dochází k univerzální sukcesi do všech práv a povinností zanikající právnické osoby, ledaže zvláštní zákon stanoví něco jiného. Dojde-li ke zrušení a zániku právnické osoby bez právního nástupce, pak tato práva a povinnosti nepřecházejí. Podle některých autorů práva a povinnosti právnické osoby ze smlouvy o výstavbě zaniknou v případě zániku společnosti zrušením společnosti bez přechodu jejího jmění na právní nástupce v průběhu její likvidace podle § 70 a násl. obchodního zákoníku, a to nejpozději ke dni výmazu společnosti z obchodního rejstříku, resp. ke dni zániku jiné právnické osoby, která se do obchodního rejstříku nezapisuje. Tak by tomu mohlo být i v důsledku konkurzu prohlášeného na majetek stavebníka. Tato práva by ale nezanikla v případě, kdy by ke vzniku rozestavěné jednotky

⁸⁶ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 171

⁸⁷ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 145

již došlo, protože pak by zřejmě přešla na jejího nového vlastníka podle ustanovení § 20 odst. 3 ZVB.⁸⁸

Podle jiných autorů, nedochází-li k zániku právnické osoby s právním nástupcem, je nezbytná likvidace právnické osoby podle § 20a odst. 3 občanského zákoníku a v rámci likvidace je pak povinen postarat se o ukončení všech dosavadních právních vztahů a jejich vypořádání, a to včetně závazků ze smlouvy o výstavbě (§ 72 odst. 1 obchodního zákoníku). Tudíž ke dni zániku právnické osoby již tyto závazky nemohou trvat.⁸⁹

Lze uzavřít, že je povinností likvidátora vypořádat v průběhu likvidace všechny závazky zanikající společnosti. Nedojde-li k vypořádání, zanikají práva a povinnosti např. ze smlouvy o výstavbě ke dni výmazu společnosti z obchodního rejstříku a společníci ručí i po zániku společnosti do výše likvidačního zůstatku.

V případě prohlášení konkurzu na stavebníka podle smlouvy o výstavbě, fyzickou nebo právnickou osobu, nemusí nezbytně dojít k zániku smlouvy. Dosud nesplněná smlouva o výstavbě může být správcem konkursní podstaty splněna, pokud to bude možné a z hlediska konkursní podstaty výhodné.⁹⁰

Účastníky smlouvy o výstavbě zákon nazývá stavebníky. Pojem stavebník podle zákona o vlastnictví bytů není totožný s pojmem stavebníka podle stavebního zákona. Stavebníkem podle § 17 ZVB je každá osoba, která je stranou smlouvy o výstavbě. Stavebníkem může fyzická nebo právnická osoba nebo i stát (např. za účelem výstavby služebních bytů pro státní zaměstnance).⁹¹ Stranami jsou všichni budoucí nebo současní vlastníci jednotek. Pokud je jednotka v SJM nebo v podílovém spoluvlastnictví, tak musí být stranami všichni podíloví spoluvlastníci nebo oba manželé. Pokud některý z vlastníků odmítne smlouvu uzavřít, nelze jej donucovat ke změně stanoviska a rovněž nelze jeho souhlas nahradit rozhodnutím soudu.⁹² Provádění změn

⁸⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 171

⁸⁹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 144

⁹⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 172

⁹¹ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 143

⁹² Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 143

v domě s desítkami vlastníků a získání souhlasu všech bude zřejmě velice náročné a těžkopádné. Protože předmětem smlouvy o výstavbě má být dům s nejméně dvěma jednotkami, které musí být ve vlastnictví nejméně dvou vlastníků, bude smlouva o výstavbě dvoustranným, ale častěji zřejmě vícestranným právním úkonem. V případě, že stavebníci staví zcela nový dům, mají v zásadě rovné postavení, sjednávají si synallagmatická plnění, jsou tedy navzájem současně dlužníky i věřiteli, jsou zavázáni poskytnout si vzájemně součinnost k provedení výstavby, případně zaplatit si finanční vypořádání nebo převést podíly na pozemku. V případě, že se jedná o nástavby, přístavby, vestavby a další změny dokončených staveb, vystupuje na jedné straně jako stavebník vlastník budovy, která ještě není rozdělena na jednotky, nebo vlastník či vlastníci jednotek v domě již rozděleném na jednotky, a na druhé straně stavebník (či stavebníci), který má novou jednotku (nebo jednotky) na základě smlouvy o výstavbě vystavět a vlastnické právo k ní získat.⁹³ Smlouvou o výstavbě se provádí i takové úpravy, kdy dochází ke změně označení jednotek a změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Podle čl. 4 odst. 1.1 Pokynů č. 24 ČÚZK se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu v případě, kdy se mění smlouvou výstavbě velikost jednotky a jejího příslušenství na úkor společných částí domu a kdy se mění smlouvou o výstavbě vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, např. sloučení dvou jednotek v jednu nebo zvětšení jedné jednotky na úkor druhé.

Právní vztah stavebníků ke třetím osobám vzniká například v situaci, kdy všichni stavebníci jsou objednateli a mají závazky ze smlouvy o dílo vůči zhotoviteli, nebo vůči subjektu poškozenému výstavbou domu, nebo vůči vlastníkovi pozemku apod. Pokud je stavěn nový dům, je tento dům až do dokončení jednotek do rozestavěné fáze podle ustanovení § 2 písm. h) ZVB v běžném podílovém spoluvlastnictví stavebníků podle ustanovení § 137 a násl. občanského zákoníku. Po dovedení výstavby alespoň do fáze rozestavěné

⁹³Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 174

jednotky podle ustanovení § 2 písm. e) a f) ZVB, vzniká vlastnictví jednotek a společných částí domu. Podobně je tomu v případě výstavby ve formě změn dokončené stavby podle ustanovení § 17 odst. 3 ZVB, kdy se podle ustanovení § 17 odst. 6 ZVB vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě a spoluvlastnictví společných částí domu. V případě běžného spoluvlastnictví platí ve vztahu vůči třetím osobám ustanovení § 139 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. V případě vlastnictví jednotek a společných částí domu jsou podle ustanovení § 12 ZVB z právních úkonů týkajících se společné věci vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu, tedy poměrně.⁹⁴

5.2 Forma, obsah a předmět smlouvy o výstavbě

Smlouva o výstavbě musí mít obligatorně písemnou formu. Jejím obsahem je vymezení vzájemných práv a povinností stavebníků při výstavbě domu s jednotkami. Předmětem smlouvy o výstavbě je výstavba domu s jednotkami, které se mají podle této smlouvy vystavět, případně rozšíření již existující budovy nebo domu, či jednotek v něm.⁹⁵

Je-li součástí smlouvy o výstavbě i převod spoluvlastnických podílů k pozemku v souladu s § 21 odst. 3 ZVB, nabývají stavebníci spoluvlastnická práva k pozemku na základě této smlouvy podle zvláštního prvního předpisu, kterým je § 133 odst. 2 občanského zákoníku. Důvodem této úpravy je zajištění, aby ještě před zahájením plnění smlouvy o výstavbě, měli stavebníci ve spoluvlastnictví podíly na stavebním pozemku, jaké budou odpovídat jejich podílu na společných částech domu.⁹⁶

⁹⁴Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 175

⁹⁵tamtéž, s. 176

⁹⁶ Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007, s.46

Ustanovení § 17 odst. 2 ZVB se použije i pro výstavbu nového domu s jednotkami i v případě rozšíření domu podle smlouvy o výstavbě ve formě změn dokončené stavby. Podle ustanovení § 21 odst. 3 ZVB má i v případě výstavby domu vlastník pozemku určeného k výstavbě domu povinnost provést mezi stavebníky jako budoucími vlastníky jednotek v případě, kdy se jejich spoluvlastnické podíly na stavebním pozemku neshodují s jejich spoluvlastnickými podíly na budoucích společných částech domu, převod odpovídajícího podílu na pozemku na ostatní stavebníky jako budoucí vlastníky jednotek v domě. Přitom převod spoluvlastnických podílů na pozemku je ze zákona součástí smlouvy o výstavbě. Převod pozemku může být úplatný nebo bezúplatný a podle toho bude určena forma smlouvy – kupní, darovací nebo i směnná. Tato smlouva o převodu spoluvlastnického podílu na pozemku bude součástí smlouvy o výstavbě, tedy jednou z částí obsahu smlouvy. Případně sjednána kupní cena bude součástí finančního vypořádání podle smlouvy o výstavbě. Výpočet spoluvlastnických podílů na pozemku by mohl být jednoduchý v případě výstavby nového domu. Při výstavbě ve formě změn dokončené stavby, kdy je dům již rozdělený na jednotky, které jsou ve vlastnictví více vlastníků, kteří jsou také spoluvlastníky pozemku, budou muset většinou spoluvlastnické podíly na pozemku většinou převádět na stavebníka všichni vlastníci jednotek. Vklad vlastnického práva k takto převedeným podílům na pozemku do katastru nemovitostí bude podle smlouvy o výstavbě prováděn ještě před započítáním výstavby, i když nově vystavěné jednotky budou do katastru zapsány až po skončení výstavby, případně až po dokončení výstavby do fáze rozestavěnosti podle § 2 odst. e) a f) ZVB.⁹⁷

Novelou č. 103/2000 Sb. byla v ZVB definována možnost uzavřít smlouvu o výstavbě v případech změn dokončených staveb podle § 17 odst. 3 ZVB. Tyto změny byly již před novelou definovány v § 139b odst. 3 stavebního zákona. Smlouva o výstavbě bude tedy uzavírána (mimo výstavby nového domu s jednotkami) v případech:

⁹⁷Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 176

- střešní nástavba, která je formou používanou u budov s plochou střechou; v tomto případě se využívá střechy domu jako společných částí domu k výstavbě nové jednotky či jednotek, čímž dochází ke vzniku dalších podlaží budovy a střecha je pak budována na těchto nových jednotkách;
- půdní vestavba, která je formou využívánou u budov se sedlovou střechou; zde dochází k výstavbě nových jednotek v podstatě ve společných částech budovy na jejich úkor; často jsou půdní vestavby kombinovány se střešní nástavbou tak, že se na budovu nastaví další podlaží a na něm se vybuduje nová sedlová střecha;
- přístavba, kterou se rozumí výstavba nových jednotek jinde než na střeše i půdě domu, například výstavbou nového křídla již existující budovy;
- stavební úpravy, jimiž vzniknou nové jednotky, zákon pod tím rozumí takové stavební úpravy, kterými nové jednotky vzniknou v již existujících společných částech domu, které nejsou půdou, například v původní sušárně či prádelně bytového domu, nebo také v nebytových domech;
- stavební úpravy, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor již existujících společných částí domu, tedy rozšiřováním jednotek na úkor společných částí domu.⁹⁸

Právní teorie i praxe není jednotná v otázce, zda spadá pod smlouvu o výstavbě i stavební úprava, kterou se mění rozsah jednotek již existujících a s nimi souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku. Podle autorů komentáře k ZVB by se vždy mělo jednat o změnu celkové výměry podlahové plochy jednotek v domě, přitom mohou vzniknout jednotky nové nebo se jen zvětší podlahová plocha jednotek již existujících. Stavební úpravy, které uvedené podmínky nesplňují, nebudou, dle autorů, podléhat režimu ustanovení § 17 (např. výstavba společných částí domu nebo změny těch částí příslušenství jednotek, které se neprojeví ve výměře podlahových ploch). Zápis do katastru nemovitostí se v tomto případě bude provádět na základě změn prohlášení vlastníka budovy, případně zřejmě i změnou jiného úkonu podle § 5 ZVB, kterým byl dům rozdělen na jednotky.⁹⁹ Podle JUDr. Tomáše Dvořáka: „I když nedochází ke vzniku nové jednotky, přesto se vždy minimálně mění

⁹⁸Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 178

⁹⁹tamtéž

spoluvlastnické podíly na společných částech domu (byť jen některých vlastníků), což se může týkat práv a povinností ostatních vlastníků, a proto je aplikace smlouvy o výstavbě naprosto nezbytná, neboť ke všem těmto změnám je nezbytný souhlas všech ostatních vlastníků, jinak tyto změny nejsou možné.¹⁰⁰ Pokyny č. 24 ČÚZK v čl. 4 bod. 1.1 uvádějí: „Změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě oznámení společenství vlastníků (§ 11 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.) doloženém:

- a) smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu (§ 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), nebo
- b) smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), např. sloučení dvou jednotek v jednu, zvětšení jedné jednotky na úkor jednotky druhé, nebo
- c) změněným prohlášením vlastníka (nebo jeho části ve formě dodatku) z důvodu opravy chybně stanovených podlahových ploch jednotek a tím chybně stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo v případě změny ve vymezení jednotek, kdy například sklep, který byl v původním prohlášení uveden jako příslušenství jednoho bytu, se stane příslušenstvím bytu jiného, nebo v případě přečíslování jednotek v domě.“

Podle výše uvedeného znění písmena b) by režimu smlouvy o výstavbě měly podléhat všechny stavební úpravy, kterými se mění vnitřní uspořádání domu a současně podíly vlastníků jednotek na společných částech domu, a to i když se celková výměra podlahové plochy jednotek nezvětšuje.

V případě výstavby formou změn dokončené budovy jsou stavebníky jednak vlastníci již existujících jednotek v domě, jednak budoucí vlastníci nových jednotek v domě. Stavebníkem bude v tomto případě nejen vlastník jednotek,

¹⁰⁰Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 140

ale také vlastník budovy v případě, když budova na jednotky ještě rozdělena není. Jsou-li stavebníky vlastník budovy, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky podle zákona a stavebníci nových jednotek, je obsahem smlouvy o výstavbě také vymezení jednotek v dosavadní budově podle ustanovení o prohlášení vlastníka budovy. Smlouva o výstavbě musí mít v těchto případech náležitosti prohlášení vlastníka budovy. Smlouva o výstavbě bude tedy kromě smluvního konsenzu a všech povinných náležitostí podle § 18 odst. 1 ZVB, obsahovat také jednostranný právní úkon toho stavebníka, který je vlastníkem budovy.¹⁰¹

5.3 Vznik vlastnictví

Prohlášení vlastníka budovy, které je součástí smlouvy o výstavbě, nebude zapsáno do katastru nemovitostí vkladem (tedy samostatně), ale až jako důsledek výstavby podle smlouvy o výstavbě. Během výstavby nebude budova rozdělena na jednotky, k jejímu rozdělení dojde až vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky podle smlouvy o výstavbě v souladu s § 17 odst. 6 věta první ZVB: „Vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě“. Budova, která nebude rozdělená na jednotky a ve které bude probíhat výstavba podle smlouvy o výstavbě, bude tedy po dobu výstavby ve vlastnictví jejího vlastníka. To se bude týkat i nových částí, až do dosažení fáze rozestavěnosti nových jednotek.¹⁰² Tedy až do zápisu rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí nevzniká vlastnictví jednotek, vznikající stavba je v podílovém spoluvlastnictví smluvních stran a podíly jednotlivých spoluvlastníků jsou rovny velikosti budoucích podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. V případě uzavření smlouvy ve stadiu, kdy se jedná o rozestavěnou stavbu, ale neexistují dosud rozestavěné jednotky, musí uzavření smlouvy předcházet převod spoluvlastnických podílů k rozestavěné stavbě a k pozemku tak, aby velikost spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na stavbě a k pozemku

¹⁰¹Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 179

¹⁰²Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 180

se rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V případě, že jednotky v době uzavření smlouvy o výstavbě splňují definiční vymezení rozestavěné jednotky podle § 2 písm. e), případně f) ZVB, musí uzavření smlouvy přecházet převod vlastnického práva k rozestavěným jednotkám, neboť vlastnictví jednotek již vzniklo před uzavřením smlouvy o výstavbě.

5.4 Náležitosti smlouvy o výstavbě

Zákon o vlastnictví bytů v § 18 odst. 1 uvádí demonstrativní výčet obligatorních zvláštních náležitostí smlouvy o výstavbě, kterými jsou zejména:

- a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém bude stavba prováděna, podle údajů katastru nemovitostí (viz § 5 odst. 1 katastrálního zákona) a úpravu práv k němu,
- b) číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě, určení rozsahu podlahové plochy jednotky, jejího příslušenství a vybavení a určení, který ze stavebníků bude vlastníkem příslušné jednotky,
- c) určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 ZVB),
- e) způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu,
- f) způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce stavebníků,
- g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku po dokončení výstavby.

Jak již bylo zmíněno výše, bude podíl na pozemku předmětem převodu vlastnictví mezi stavebníky, nebo předmětem jiného práva podle § 21 ZVB. Předpokládá se, že stavebníci budou mít k pozemku nebo pozemkům taková oprávnění, že bude moci proběhnout výstavba. Převod spoluvlastnických podílů na pozemcích bude prováděn pouze v případě, že budou převáděny spoluvlastnické podíly na pozemku mezi stavebníky navzájem podle § 21 odst. 2 a 3 ZVB. Bude tomu tak v případě, nebudou-li všichni stavebníci vlastníky pozemku v poměru, v jakém budou spoluvlastníky společných částí domu. Bude-li se jednat o nástavbu, vestavbu nebo přístavbu, bude povinnou náležitostí smlouvy i označení budovy. Ustanovení pod písmenem e) týkající se určení způsobu správy domu a pozemku se zřejmě týkají úpravy vztahů stavebníků po dobu výstavby až do zavedení standardního režimu správy domu a pozemku, které upravuje ustanovení písm. g).¹⁰³

Ke smlouvě o výstavbě se připojují půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Po novele č. 451/2001 Sb. již není přílohou smlouvy o výstavbě projektová dokumentace. Smlouva o výstavbě je přílohou žádosti o vydání stavebního povolení. Pokud se stavebník budovy, jejíž výstavba již byla na základě stavebního povolení zahájena, dodatečně rozhodne výstavbu budovy dokončit za účasti budoucích vlastníků jednotek, uzavře s těmito budoucími vlastníky jednotek smlouvu o výstavbě a tuto dodatečně uzavřenou smlouvu o výstavbě přiloží k návrhu na kolaudaci stavby. Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již v takovém stadiu rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale neexistují dosud rozestavěné jednotky, musí této smlouvě předcházet převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově. Je-li smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy dům s jednotkami je již rozestavěn, musí této smlouvě předcházet převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám. Nejde-li o stavební změny ve formě vestavby, nástavby, či přístavby, tedy jde-li o stavbu celého

¹⁰³Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 184

nového domu, jsou stavebníci a ž do okamžiku vzniku vlastnictví jednotek podílovými spoluvlastníky budovy v poměru, v jakém jsou určeny spoluvlastnické podíly budoucích vlastníků jednotek na společných částech domu.

5.5 Zánik smlouvy

Pro zánik smlouvy o výstavbě platí obecné důvody podle občanského zákoníku. Smlouva o výstavbě může tedy zaniknout splněním podle § 559 a násl. občanského zákoníku, kterým je provedení výstavby domu nebo jednotky (jednotek). Výsledkem bude zápis nového domu a jednotek do katastru nemovitostí a zaplacení finančního vypořádání mezi stavebníky navzájem. Dále mohou závazky ze smlouvy o výstavbě zaniknout písemnou dohodou podle ustanovení § 570 a násl. občanského zákoníku – privativní novace, nebo pro nemožnost plnění podle § 575 a násl. občanského zákoníku, stane-li se plnění nemožným např. pro zánik domu jeho zřícením. Smrtí stavebníka by mohlo dojít k zániku závazku ze smlouvy pouze výjimečně, jak jsem již uváděla, např. pokud by dům měl být vystavěn osobně stavebníkem. Zřejmě může dojít i k zániku závazku splynutím podle § 584 občanského zákoníku a narovnáním podle § 585 občanského zákoníku. K zániku práv a povinností ze smlouvy o výstavbě může dojít i v důsledku odstoupení od smlouvy podle obecných předpokladů pro odstoupení uvedených v § 48 občanského zákoníku. Nejčastější zákonnou možností pro odstoupení od smlouvy o výstavbě bude zřejmě prodlení dlužníka – stavebníka. Další stavebníci budou mít tak právo od smlouvy odstoupit.¹⁰⁴

5.6 Katastr nemovitostí

Smlouva o výstavbě se po novele č. 103/2000 Sb. již nezapisuje vkladem do katastru nemovitostí. Třetí osoby se tedy do chvíle zápisu rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí nedozví o realizaci výstavby. Nikde není smluvním

¹⁰⁴Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 173

stranám uložena notifikační povinnost oznámit katastrálnímu úřadu uzavření smlouvy o výstavbě a k tomu korespondující povinnost katastrálního úřadu toto vyznačit do katastru nemovitostí poznámkou.¹⁰⁵

Smlouva o výstavbě je však povinnou přílohou návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k jednotkám v domě se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě. Jako vlastník jednotky se do katastru nemovitostí zapisuje stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě, pokud není prokázáno jinak (viz §17 odst. 6 ZVB). V případě převodu podílů na pozemku bude před započítáním výstavby do katastru nemovitostí prováděn vklad vlastnického práva k převedeným podílům na pozemku podle smlouvy o výstavbě. Z výpisu tedy bude možné poznat, že byla uzavřena smlouva o výstavbě.¹⁰⁶

Novela katastrálního zákona č. 8/2009 Sb. s účinností od 1.3.2009 zavádí pravidlo, že jako vlastník stavby nově evidované v katastru nemovitostí se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba povolena, pokud není listinou prokázáno, že jejím vlastníkem je někdo jiný. Tato úprava nahrazuje nevyhovující ustanovení, podle kterého se jako vlastník zapisoval buď vlastník pozemku anebo stavebník, který stavbu provedl, aniž by bylo stanoveno vodítko pro určení pořadí priority mezi nimi.

Podle § 19 ZVB se dům vystavěný podle smlouvy o výstavbě vyznačí na návrh vlastníků jednotek do katastru nemovitostí podle údajů obsažených ve smlouvě o výstavbě, podle vyhotoveného geometrického plánu, čísla popisného a kolaudačního rozhodnutí. Návrh podávají již noví vlastníci jednotek, kteří jsou podílovými spoluvlastníky společných částí domu. Zápis nového domu je prováděn formou záznamu.

¹⁰⁵Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 142

¹⁰⁶Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 177

6. Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek a přeměna budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek

Zákon o vlastnictví bytů uvádí v § 5 odst. 2 další způsoby vzniku vlastnictví jednotek, a to:

- a) dohoda všech podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a jeho přeměna na vlastnictví jednotek
- b) rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a jeho přeměna na vlastnictví jednotek
- c) dohoda o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek
- d) rozhodnutí soudu o vypořádání zaniklého SJM přeměnou budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek.

6.1 Přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek

Občanský zákoník v ustanoveních týkajících se vypořádání podílového spoluvlastnictví - § 142 občanského zákoníku – tento způsob rozdělení a vypořádání neuvádí. Proto je úprava v zákoně o vlastnictví bytů významná a do právního řádu byla včleněna zákonem č. 103/2000 Sb. s účinností k 1. 7. 2000. Rozdělení domu na dva samostatné objekty (dvě od sebe oddělené nemovitosti) je základním způsobem reálného rozdělení předmětu spoluvlastnictví, které nelze zaměňovat s rozdělením bytového domu či budovy na jednotky ve smyslu § 2 písm. h) ZVB).¹⁰⁷

Jako první přichází v úvahu dohoda podílových spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a jeho přeměna na vlastnictví jednotek. Nedokážou-li se spoluvlastníci o přeměně dohodnout, může některý ze spoluvlastníků navrhnout soudu přeměnu podílového spoluvlastnictví. Může však nastat situace, kdy některý nebo někteří ze spoluvlastníků odmítnou nabytí vlastnictví jednotek podle žalobního návrhu

¹⁰⁷Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 809

s odkazem na § 142 odst. 1 poslední věta. Pak soud může svým rozhodnutím přeměnit podílové spoluvlastnictví na vlastnictví jednotek s tím, že ty z jednotek, o které neprojeví zájem žádný ze spoluvlastníků, bude nutno prodat v soudní exekuční dražbě. Je-li přeměna vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek možná a alespoň jeden ze spoluvlastníků toto soudu navrhne, má soud k vymezení jednotek přistoupit. Výjimkou by byl možná případ, kdy by věcně odůvodněné náklady spojené s přeměnou byly naprosto neúměrně vysoké vzhledem k reálné hodnotě budovy. Dle rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 650/2002¹⁰⁸ je smyslem této úpravy mimo jiné i posílení ochrany vlastnického práva a omezení počtu případů, kdy bude některý z podílových spoluvlastníků zbaven postupem podle § 142 odst. 1 poslední věty občanského zákoníku svého vlastnického práva. Soud nemůže donucovat spoluvlastníky k přeměně proti jejich vůli, pokud ani jeden ze spoluvlastníků nemá na přeměně vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek zájem. V uvedeném rozsudku soud vyslovil právní větu: „Zákon č. 72/1994 Sb. nepochybně předpokládá, že vlastnictví jednotky může vzniknout i proti vůli některého ze spoluvlastníků budovy, neboť v opačném případě by nemělo žádný význam, že byla soudu dána možnost rozhodnout (v řízení podle § 142 občanského zákoníku) o vzniku takového vlastnictví.“ Odvolací soud v uvedeném případě nesprávně uvedl, že podle § 5 odst. 2 ZVB může vlastnictví jednotky vzniknout na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy pouze v případě, že spoluvlastníci předtím dohodou (či spíše společným prohlášením ve smyslu § 4 ZVB) určí v budově prostorově vymezené části, které se za splnění zákonných podmínek stanou jednotkami v smyslu § 2 písm. h) ZVB. Dovolací soud však správně dovodil, že výklad odvolacího soudu k ustanovení § 5 odst. 1 a 2 ZVB by omezil možnost vzniku vlastnictví jednotky na vůli spoluvlastníků učinit shodné prohlášení ve smyslu § 4 ZVB. Tento výklad by popíral i smysl ustanovení § 5 odst. 3 ZVB, podle něhož musí dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu obsahovat náležitosti uvedené v prohlášení uvedené v § 4 odst. 2 ZVB. Ustanovení § 5 ZVB má za cíl posílení ochrany vlastnického práva a omezení počtu případů, kdy je jeden ze spoluvlastníků zbaven svého vlastnického práva. Uvedené rozhodnutí dále

¹⁰⁸ Bulletin advokacie č. 1/2004, s. 78, Právní rozhledy č. 11/2004, s. 438

potvrzuje již dříve judikovanou zásadu, že ze spoluvlastnictví vyloučený účastník pozbývá právní důvod užívání domu a žádné ustanovení zákona výlučnému vlastníku domu neukládá, aby mu trpěl jeho užívání nebo aby mu zajistil bytovou náhradu či snášel jiné omezení vlastnického práva.¹⁰⁹

Možný je i postup přeměny, kdy dohodou budou všechny spoluvlastnické podíly převedeny na jedinou osobu, ta vydá prohlášení a po jeho zápisu do katastru nemovitostí převede jednotlivým bývalým podílovým spoluvlastníkům jednotlivé jednotky podle vzájemné dohody anebo převede bývalým podílovým spoluvlastníkům spoluvlastnické podíly na všech nebo jen některých jednotkách podle vzájemné dohody.¹¹⁰

Rozdělením budovy na jednotky nedochází k reálnému stavebnímu rozdělení na dvě samostatné části – budovy, ale v tomto případě na podmínkách soužití spoluvlastníků se nic nemění a určitý rozsah podílového spoluvlastnictví se zachovává. Judikatura proto dospěla k závěru, že soud může přistoupit k rozdělení domu na jednotky jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 občanského zákoníku.¹¹¹

Jedná-li se o bytový dům s byty v nájmu fyzických osob, nepřichází v úvahu vypořádání rozdělením domu na bytové jednotky (viz § 5 odst. 5 ZVB). Podle autorů komentáře k zákonu o vlastnictví bytů: „bude-li byt jediný byt v budově předmětem nájmu, nelze přeměnu podílového spoluvlastnictví (a společného jmění) provést, což omezuje spoluvlastníky budovy nad únosnou míru“. Dle autorů, nedospěje-li soudní praxe k jinému závěru, pro splnění přiměřené ochrany nájemců plně postačí, když se nijak nezmění vlastnictví, resp. osoby spoluvlastníků jednotek, které mají najaty. Ostatní jednotky by tedy mohly být mezi spoluvlastníky vypořádány jiným způsobem (příkázáním jen některým spoluvlastníkům).¹¹²

¹⁰⁹ Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006, s. 250

¹¹⁰ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 133

¹¹¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 809

¹¹² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 62

JUDr. Tomáš Dvořák ve své publikaci uvádí, že smyslem ustanovení je zabránit obcházení normativního ustanovení § 22 ZVB o ochraně nájemců bytů. Jestliže zákon normativně nepochybným způsobem zakotvil takovou ochranu nájemců, pak tento příkaz zákona musí být bezpodmínečně respektován. Pokud by zákonodárce chtěl, aby se spoluvlastníci budovy mohli stát spoluvlastníky jednotky dle výkladu uvedeného výše, pak by to nepochybně zakotvil výslovně. Zákonodárce však stanovil absolutní zákaz, kterým je limitován i soud.¹¹³

Vlastnictví jednotek může vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost jednotlivých spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Smyslem této úpravy je provést takové vypořádání zrušeného podílového spoluvlastnictví budovy, aby se následně každá jednotka dostala do vlastnictví jiného z bývalých podílových spoluvlastníků budovy.¹¹⁴

Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví a rozsudek soudu o vypořádání podílového spoluvlastnictví budou tedy obsahovat:

- a) zrušení podílového spoluvlastnictví
- b) vypořádání podílového spoluvlastnictví tak, že výše podílů na budově bude odpovídat výši budoucích podílů na společných částech (není nezbytně nutné, aby každých z bývalých podílových spoluvlastníků byl spoluvlastníkem i po tomto vypořádání)
- c) zrušení podílového spoluvlastnictví vzniklého podle písm. b)
- d) vypořádání podílového spoluvlastnictví vzniklého podle písm. b), včetně vymezení jednotek, tj. uvedení náležitostí stanovených pro prohlášení tak, že každý z bývalých podílových spoluvlastníků (příp. více z nich) bude vlastníkem jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí (je nezbytné, aby se každý ze spoluvlastníků stal vlastníkem jednotky).

Povinné náležitosti smlouvy nebo výroku soudu jsou uvedeny v § 4 odst. 2 a 3 ZVB (blíže viz kapitola 4.1). Bude-li věc řešena soudní cestou, soud nahradí chybějící projevy vůle ostatních podílových spoluvlastníků. Obvykle jsou tyto 4 fáze uvedené v jediném dokumentu – dohodě nebo v soudním rozhodnutí.

¹¹³ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 137

¹¹⁴ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 134

Ustanovení § 5 odst. 2 ZVB platí i pro určení spoluvlastnických podílů na pozemku, kromě situace, kdy budova a pozemek jsou ve spoluvlastnictví odlišných osob.

V rozsudku NS ČR sp. zn. 22 Cdo 201/2006¹¹⁵ se dovolací soud zabýval otázkou souhlasu či nesouhlasu ostatních vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 13 odst. 3 ZVB k důležité změně společné věci, jestliže v době, kdy společný dům byl v podílovém spoluvlastnictví, dali k takové změně všichni tehdejší podíloví spoluvlastníci souhlas, změna však nebyla v té době realizována. Uvedené rozhodnutí uvádí, že nabytím účinnosti dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově podle § 5 odst. 2 ZVB zanikají dosud nerealizována práva a povinnosti plynoucí ze spoluvlastnického vztahu, která jsou nahrazena právy nově vzniklými; vznikne-li namísto původního spoluvlastnického vztahu společenství vlastníků jednotek, jsou původní spoluvlastnické právní vztahy nahrazeny právními vztahy mezi vlastníky jednotek. Proto ta rozhodnutí původních spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí, která nebyla realizována ke dni zániku původního spoluvlastnického vztahu nahrazeného vlastnictvím jednotek podle ZVB, ztrácejí k tomuto dni účinnost, nedohodnou-li se účastníci jinak. Chtějí-li vlastníci jednotek dosáhnout cíle sledovaného těmito rozhodnutími, musí postupem stanoveným uvedeným zákonem přijmout rozhodnutí nová. Tedy dnem právních účinků smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek, tedy dnem zápisu do katastru nemovitostí, zanikají ta práva a povinnosti podílových spoluvlastníků, která plynula jen z jejich podílového spoluvlastnictví budovy a nebyla přede dnem přeměny podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek realizována. Jestliže tedy spoluvlastníci přijali určité rozhodnutí v rámci hospodaření se společnou věcí podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku, které nerealizovali a následně přeměnili své podílové spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek, pak chtějí-li toto rozhodnutí realizovat, musí přijmout postupem podle § 11 ZVB nové rozhodnutí a teprve pak jej lze realizovat.¹¹⁶

¹¹⁵ www.nsoud.cz

¹¹⁶ Právní rozhledy č. 12/2007, s. 455

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 559/2004 uvádí, že možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu dána § 5 odst. 2 ZVB rozdělením na jednotky předpokládá mimo jiné i úvahu soudu o tom, zda je to v daném případě únosné s ohledem na možnost dalšího soužití účastníků v jednom domě. V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 142 občanského zákoníku není soud vázán návrhem na způsob vypořádání a může tedy rozhodnout, že zrušené spoluvlastnictví bude vypořádáno i jiným způsobem, než navrhaným. Ustanovení § 142 odst. 1 občanského zákoníku uvádí nejen jednotlivé možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale také závazné pořadí, ve kterém je soud může použít. Rozdělení věci mezi spoluvlastníky je uvedeno na prvním místě. Možnost vypořádání podílového spoluvlastnictví k bytovému domu dána § 5 odst. 2 ZVB rozdělením na jednotky ve smyslu § 2 písm. h) ZVB ještě neznámá, že se tak má stát vždy v případě, je-li takové řešení technicky či právně možné. Z ustanovení § 142 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že předpokladem rozdělení věci je, že rozdělení je dobře možné. Při posuzování otázky, zda je rozdělení dobře možné, nelze vycházet jen z technického hlediska budovy či z právního hlediska (prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZVB), ale je třeba přihlídnout i k jiným okolnostem z hlediska dalšího možného soužití účastníků v jednom domě. Zatímco reálným rozdělením budovy základním způsobem, to je stavebním rozdělením na obvykle dvě zcela samostatné části – dvě budovy, jsou účastníci od sebe odděleni, rozdělením budovy na jednotky se na podmínkách soužití účastníků, resp. na dosavadních poměrech v užívání domu, zpravidla nic nemění a určitý rozsah podílového spoluvlastnictví se zachovává. Soud v uvedeném případě dovedl (v návaznosti na rozsudek KS v Českých Budějovicích sp. zn. 4 Co 313/69) s ohledem na zásadu, že nikdo by neměl být nucen setrvávat ve spoluvlastnictví s druhou osobou a obdobně by neměl být nucen s ní k soužití či ke společnému řešení společných záležitostí v jednom domě, přistoupí soud k rozdělení domu na jednotky ve smyslu § 2 písm. h) ZVB jen v případě, kdy vztahy mezi účastníky

při užívání domu jsou po delší dobu nekonfliktní a jejich neshody nevyžadují rozhodování soudu podle § 139 občanského zákoníku.¹¹⁷

Návrh nového občanského zákoníku uvádí možnost zrušení spoluvlastnictví v § 997 a násl. Je zde stanovena zásada, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat a každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků. Dle důvodové zprávy nevhodnost se posuzuje se zřetelem na společnou věc, na její účelové určení, na způsob jejího využití apod. Zákoník stanovuje přednostně možnost dohody spoluvlastníků o zrušení podílového spoluvlastnictví a spoluvlastníci se dohodnou o způsobu zrušení. Nedojde-li k takto očekávané dohodě, mají spoluvlastníci možnost obrátit se na soud. K návrhu kteréhokoli spoluvlastníka soud spoluvlastnictví zruší - pokud nebude vznesena některá z námitek, pro kterou by bylo nutné odložit zrušení spoluvlastnictví nebo popřípadě aspoň reálné rozdělení společné věci - a zároveň rozhodne o reálném rozdělení společné věci za předpokladu, že se tím podstatně nesníží její hodnota. Je-li zřejmé, že by reálným rozdělením hodnota věci skutečně utrpěla, rozhodne soud o její dražbě a rovněž, zda půjde o dražbu veřejnou, či zúčastní-li se jí jen spoluvlastníci. Na rozdíl od dohody spoluvlastníků, jejímuž obsahu se - pokud jde o způsob vypořádání spoluvlastnictví - nekladou meze, bude v možnostech soudu rozhodnout jen o reálném rozdělení společné věci nebo o jejím prodeji v dražbě. Soud tedy nebude moci nadále rozhodovat o tom, že věc přikáže do výlučného vlastnictví některému ze spoluvlastníků. Tohoto výsledku bude možné docílit jen prodejem věci v dražbě s tím, že soud rozhodne, že se dražby zúčastní jen spoluvlastníci. Tento postup povede k tomu cíli, že cena věci dosažená v dražbě odrazí její tržní hodnotu a při vypořádání spoluvlastnictví nebude žádný ze spoluvlastníků poškozen.¹¹⁸

¹¹⁷ Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006, s. 252 a též Právní rozhledy č. 21/2004, s. 803

¹¹⁸ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, zdroj <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

6.2 Přeměna budovy v zaniklém společném jmění manželů na vlastnictví jednotek

Smyslem této úpravy je umožnit proces přeměny tak, aby nemuselo nejprve docházet k přeměně zaniklého SJM na podílové spoluvlastnictví budovy a poté teprve k jeho přeměně na vlastnictví jednotek. I tento postup je však možný. První věta § 5 odst. 2 ZVB přímo počítá se vznikem bytového vlastnictví při vypořádání SJM. Třetí věta tohoto odstavce se tedy vztahuje k větě druhé. Postup dle této věty by však byl zbytečně komplikovaný, kdy by se SJM muselo nejprve transformovat na podílové spoluvlastnictví a až následně by proběhlo zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.¹¹⁹

Dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů musí obsahovat:

- a) prohlášení o vymezení jednotek v budově
- b) vypořádání společného jmění manželů tak, že každý z nich bude vlastníkem některé (některých) jednotek a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu.

Zákon i zde výslovně zakazuje přeměnu budovy v zaniklém SJM na vlastnictví jednotek v těch případech, kdy je v budově alespoň jediný byt v nájmu fyzické osoby (§ 5 odst. 5 ZVB).

6.3 Společná pravidla

Rozsudek soudu nebo dohoda musí obsahovat všechny náležitosti předepsané pro prohlášení vlastníka o vymezení jednotek podle § 4 odst. 2 a 3 ZVB (blíže pojednáno v kapitole 4.1). Smlouva musí být uzavřena formou notářského zápisu nebo musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy podle § 37 odst. 6 katastrální vyhlášky. Právní účinky vzniku bytového vlastnictví v případě dohody spoluvlastníků nebo manželů a v případě rozhodnutí soudu nastanou rozdílným způsobem. Pokud bude uzavřena dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo dohoda o vypořádání společného jmění

¹¹⁹Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 61

manželů, vznikne bytové vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí; zápis má konstitutivní účinky. Pokud o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a vypořádání společného jmění manželů bude rozhodovat soud, vznikne bytové vlastnictví dnem právní moci rozsudku a následný záznam do katastru nemovitostí bude mít jen deklaratorní účinky.¹²⁰ Pro další otázky právní povahy platí stejná pravidla jako při přeměně vlastnictví budovy (kromě otázek neplatnosti prohlášení v případě soudního rozhodnutí).

¹²⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha C.H.BECK, 2005, s. 61

7. Smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce

7.1 Obecně k převodům

Vlastnictví jednotek má zvláštní povahu, jako vlastnictví fyzicky neoddělitelné části domu spojené s vlastnictvím společných částí domu a pozemku. Z důvodu této zvláštní povahy vlastnictví existuje i zvláštní úprava převodu vlastnického práva k bytové jednotce, která je obsažena v zákoně o vlastnictví bytů a subsidiárně se použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech, závazcích apod. Byt samotný, jak je specifikován v § 2 písm. b) ZVB nemůže být předmětem převodu vlastnického práva podle ustanovení občanského zákoníku. Platná právní úprava umožňuje převod pouze podle režimu ZVB.

Bytová jednotka může být předmětem převodu vlastnického práva na základě těchto smluvních typů:

- občanskoprávní kupní smlouvy
- darovací smlouvy
- směnné smlouvy
- smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části nebo smlouvy o darování podniku
- smlouvy o koupi najaté věci
- smlouvy o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu nebo nebytového prostoru
- smlouvy o bezplatném převodu ideálního spoluvlastnického podílu na družstevním bytě nebo nebytovém prostoru.¹²¹

Smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce jsou smlouvami konsensuálními, vzájemnými, dvou nebo vícestrannými. Jedná se o derivativní nabytí vlastnického práva k jednotce jejím převodem. Tento způsob vzniku vlastnictví není výslovně uveden v § 5 ZVB, ale vyplývá z odst. 1 tohoto ustanovení, podle kterého „vlastnictví jednotky vzniká vkladem prohlášení

¹²¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 166

vlastníka budovy do katastru nemovitostí“. Je tedy nepochybné, že vlastnictví k jednotce vzniká v důsledku smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.¹²²

K právnímu režimu převodu vlastnictví bytu se vyjadřuje Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 859/2002. Jak již bylo uvedeno v předešlých kapitolách, ZVB je v poměru speciality k občanskému zákoníku. Podle ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty nebo nebytové prostory. Podle § 5 ZVB vzniká vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu mimo jiné vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Toto prohlášení je pojmově nezbytným předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podle § 6 ZVB. Byt samotný, uvedený v § 2 písm. b) ZVB nemůže být předmětem převodu vlastnického práva podle ustanovení občanského zákoníku. Platná právní úprava umožňuje smluvní převod pouze podle režimu ZVB. Náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce musí odpovídat požadavkům ZVB.¹²³ Smlouva o převodu bytové jednotky musí obsahovat všechny podstatné náležitosti podle § 6 ZVB. Nestačí, je-li ve smlouvě specifikován pouze byt bez uvedení převodu společných částí domu, převodu práv a závazků týkajících se domu, jeho společných částí a práva k pozemku. Absence podstatných náležitostí zakládá neplatnost smlouvy pro neurčitost podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku.

Předmětem smlouvy bude rozestavěná nebo dokončená jednotka, jakožto právně vymezená část domu nebo ideální spoluvlastnický podíl na této jednotce. Spolu s jednotkou je předmětem převodu také spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na zastavěném, popřípadě i souvisejícím pozemku. Na nabyvatele jednotky přechází i veškeré pohledávky a dluhy spojené s jednotkou, které s ní souvisí. Nezbytnou podmínkou uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je její vymezení prohlášením zapsaným do katastru nemovitostí nebo její vznik na základě smlouvy o výstavbě. Je však možné uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva

¹²² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 66

¹²³ Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006, s. 132

k jednotce, která dosud nebyla vymezena prohlášením, bude-li prohlášení přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k prvé převáděné jednotce do katastru nemovitostí podle § 4 odst. 1 poslední věta ZVB.¹²⁴

Důležité je, aby ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva podle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky již nastaly právní účinky rozdělení budovy na jednotky některým ze způsobů uvedených v § 5 ZVB. Podle rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 215/98 je jednou z podmínek vkladu do katastru nemovitostí, aby již dříve nebo nejpozději současně s návrhem na vklad smlouvy o převod jednotky bylo katastrálnímu úřadu předloženo ke vkladu také prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek. Teprve vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se podle § 5 odst. 1 ZVB stává dosavadní vlastník budovy vlastníkem jednotek a je tak oprávněn nakládat nikoli s budovou ale samostatně s jednotkami. Je-li zamítnut návrh na vklad prohlášení budovy do katastru nemovitostí pro neurčitost, bude zamítnut i návrh na vklad smlouvy o převodu bytu (doručen katastru nemovitostí téhož dne), neboť převádějící nebyl oprávněn samostatně nakládat s jednotkami v domě.¹²⁵

Není možný převod právně vymezené části jednotky (např. parkovací místo v hromadné garáži) nebo části společných částí domu, taková smlouva by byla pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 občanského zákoníku.¹²⁶ Parkovací stání nemůže být samostatným předmětem vlastnictví a není ani příslušenstvím bytu (dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. 26 Cdo 2340/99, 26 Cdo 2975/2000). Společná garáž může být buď samostatná nebytová jednotka anebo je to společná část domu.

7.2 Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky

¹²⁴ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 168

¹²⁵ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 80

¹²⁶ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 166

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí obsahovat náležitosti podle občanského zákoníku a náležitosti podle zákona o vlastnictví bytů. Zejména musí splňovat požadavky pro právní úkon dle § 34 a násl. občanského zákoníku a postup při uzavírání smlouvy dle § 43a a násl. občanského zákoníku. Podstatnými náležitostmi smlouvy jsou identifikace smluvních stran, datum, podpisy smluvních stran, které musí být na téže listině a obecné náležitosti obsahu daného smluvního typu. Zvláštní náležitosti jsou dále uvedeny v § 6 odst. 1 ZVB a jsou jimi:

- označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 katastrálního zákona), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově; údaje by měly odpovídat údajům uvedeným v prohlášení vlastníka budovy
- popis bytu, příslušenství, podlahové plochy a popis vybavení, které jsou smlouvou převáděny (tedy ne popis všech jednotek ale pouze převáděné jednotky)
- určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek; toto určení by mělo odpovídat prohlášení vlastníka budovy
- stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu podle § 8 odst. 2 ZVB včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek; v případě převodu více jednotek katastrální úřad vyžaduje jednou smlouvou navíc uvedení souhrnného podílu a společných částech domu, který získá nabyvatel jako vlastník všech převáděných jednotek
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 ZVB, údaji podle katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 katastrálního zákona); údaj odpovídá prohlášení vlastníka budovy
- práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Dále ta práva a povinnosti, která vlastník jednotky zřídil až po vzniku vlastnictví jednotek (např. nájem, zástavní právo, věcné břemeno). Přejednost závazků se řídí § 20 ZVB. Podle § 21 odst. 1 ZVB v případě, že převádějící je také vlastníkem pozemku, je obligatorní součástí smlouvy o převodu vlastnictví

jednotky také převod odpovídajícího vlastnického podílu na pozemku. Podle § 20 odst. 2 ZVB platí, že vlastnictví k jednotce lze převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. V případech převodů družstevních jednotek existují další obligatorní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, a to vypořádání závazku nabyvatele družstevní jednotky uhradit družstvu částku odpovídající nesplaceným úvěrům poskytnutým družstvu (§ 24 odst. 5 ZVB) a splnění dalších povinností vůči družstvu; vzájemné vypořádání tzv. prostředků učených k vypořádání podle § 24 odst. 7 ZVB mezi družstvem a nabyvatelem družstevní jednotky; vyjádření skutečnosti, že nabyvatel je nájemcem převáděné jednotky a jsou tedy respektována jeho práva podle § 23 odst. 1 ZVB.¹²⁷

Podle § 6 odst. 2 ZVB je přílohou smlouvy půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek. To musí být splněno, jde-li o první převod jednotky do vlastnictví, jinak náležitosti uvedené v odst. 1 písm. b), c), e) a f) a v odst. 2 nemusí být uvedeny, nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky. To neplatí, vyžaduje-li se souhlas příslušného orgánu s převodem vlastnického práva k jednotce, který musí být vždy ke smlouvě přiložen.¹²⁸ Pochybnosti mohou nastat v rozlišování, co je a co není podstatnou změnou v charakteru jednotky. JUDr. Tomáš Dvořák uvádí jako příklad nepodstatných změn změnu ploch jednotlivých místností v jednotce, příklad podstatné změny uvádí změnu druhu nebo číslování jednotky.¹²⁹ Další nejasnost je v otázce, zda v případě podstatných změn se vyžaduje uvedení všech obligatorních údajů podle obecné zákonné úpravy, nebo zda je možno i nadále postupovat zjednodušeným způsobem s tím, že se povinně uvede jen to, k jaké podstatné změně došlo. A konečně může nastat nejasným, zda se jedná o podstatnou změnu v charakteru jednotky ve skutečnosti anebo o podstatnou změnu v prohlášení. Může totiž nastat situace, kdy prohlášení již při vyhotovení neodpovídá skutečnosti, anebo došlo k podstatným změnám, které dosud nebyly v prohlášení zaznamenány, anebo došlo ke změně prohlášení z důvodů toho, že již od počátku neodpovídalo skutečnosti, přičemž ke skutečné změně

¹²⁷ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 78

¹²⁸ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 174

¹²⁹ tamtéž

jednotky nedošlo. Návrh nového zákona o vlastnictví bytů tuto výjimku neurčuje a smlouva musí obsahovat všechny náležitosti a přílohy stanovené zákonem. Na jedné straně by tím byly vyřešeny pochybnosti naznačené výše, na straně druhé je toto ustanovení značně přísné a zatíží převody zbytečným formalismem. V této souvislosti je vhodné uvést znění ustanovení Pokynů č. 24 ČÚZK čl. 3 bod 1.3.1.: „Nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, nemusí smlouva při druhém a dalším převodu jednotky obsahovat náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f) a v odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, (tzn., že ve smlouvě nemusí být uveden popis jednotky, její příslušenství, podlahová plocha a popis jejího vybavení, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, označení pozemku údaji podle katastru nemovitostí, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky, a dále nemusí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek)“. Smlouva však vždy musí obsahovat údaje o budově a jednotce podle § 6 odst. 1 písm. a) ZVB a stanovení spoluvlastnického podílu podle § 6 odst. 1 písm. d) ZVB.

Další přílohou smlouvy bude v případě převodu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení písemný souhlas toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k jeho převodu třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj, a to podle § 22 odst. 5 ZVB. U každého stejnopisu smlouvy se vyžaduje originál nebo ověřené kopie listin s projevy vůle. Zvláštní podmínky pro převod jsou dále určeny u nebytových prostor sloužících účelům civilní obrany a družstevních bytů. Zvláštní podmínky jsou dále určeny pro subjekty právního úkonu, je-li nájemcem bytu fyzická osoba a je-li ateliér užíván fyzickou osobou, kdy platí právo první koupě a nesplnění zákonných podmínek má za následek neplatnost smlouvy. Formální podmínky platnosti smlouvy jsou písemná forma a úředně ověřené podpisy.

Náležitosti podle § 6 odst. 1 ZVB jsou obdobné jako náležitosti prohlášení vlastníka budovy. Rozdíl je však v tom, že ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky se nepopisují všechny jednotky v budově, ale popisuje se jen budova jako celek a dále jednotka, která je převáděna, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, připadajícího na vlastníka jednotky.¹³⁰

Zajímavá situace vznikla v případech, kdy ke vzniku vlastnictví bytu došlo před účinností ZVB, protože tehdy prohlášení vlastníka vydáváno nebylo. Vlastníci bytů a nebytových prostor byly povinni do jednoho roku od účinnosti zákona uvést veškeré právní vztahy dosud existující do souladu se zákonem. Vlastníci jednotek byli povinni předložit příslušnému katastrálnímu úřadu prohlášení vlastníka budovy, i když již nebylo rozhodováno o jeho vkladu. Podle rozsudku Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 76/94 „nesplnění povinnosti vlastníka bytu či nebytových prostor, kterému vzniklo vlastnické právo podle dosavadních předpisů, uvést ve lhůtě jednoho roku od účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. právní vztah k jednotkám, společným částem a pozemku do souladu s tímto zákonem, nemá za následek omezení jeho dispoziční volnosti s tímto majetkem. Nesplnění povinnosti podle § 31 odst. 2 ZVB není proto důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad věcného práva do katastru nemovitostí. Závěry tohoto rozsudku však nemůžou mít obecnou platnost, protože soud posuzoval opravný prostředek proti zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu v situaci, kdy návrh na vklad byl podán ještě před uplynutím stanovené roční lhůty.“ Pokyny ČÚZK č. 7 formulovaly, že z ustanovení § 31 odst. 2 ZVB lze dovodit, že vlastníci bytů a nebytových prostor jsou povinni doložit katastrálnímu úřadu do jednoho roku od účinnosti zákona prohlášení vlastníka budovy podle § 5 ZVB. Katastrální úřad však neměl povinnost od vlastníků jednotek toto prohlášení vlastníka samostatně vyžadovat. Při prvním převodu jednotky v

¹³⁰ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 77

domě však musí vlastníci jednotek předložit katastrálnímu úřadu ke vkladu i prohlášení vlastníka.¹³¹

Smluvními stranami smluv o převodu vlastnictví jednotky je převodce, tedy každý, kdo je vlastníkem jednotky na straně jedné a nabyvatel, tedy každý, kdo je způsobilý být vlastníkem jednotky na straně druhé. Pro pluralitu vlastníků se použijí ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví nebo SJM.

K převodu vlastnictví jednotky dochází na základě právního důvodu (titulu) a právního způsobu (modusu). Titulem je smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce a modusem je právní důvod vzniku vlastnického práva. Smlouva je platná, byla-li uzavřena v souladu s právními předpisy, obsahuje-li obligatorní náležitosti a je-li v předepsané formě. Účinná je dnem uzavření, není-li dohodnut pozdější datum. Vlastnické právo však nemůže být do katastru nemovitostí zapsáno před nabytím účinnosti smlouvy. Odkládací podmínka, že „smlouva nabývá účinnosti dnem zápisu do katastru nemovitostí“ je podmínkou nemožnou, ke které se nepřihlíží podle § 36 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku. Tím se ve svém nálezu sp. zn. I ÚS 331/98 zabýval Ústavní soud, který říká, že splnění podmínky která stanoví, že účinnost kupní smlouvy nastává vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, není možné. K takové podmínce se nepřihlíží. Je nutné oddělit závazkověprávní (obligační) účinky prodeje vyvolané kupní smlouvou od věcněprávních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kterým se konstituuje vlastnictví k nemovité věci; k účinkům vkladu může dojít pouze následně po účincích vyvolaných smlouvou, neboť ke vkladu dochází právě na základě smlouvy. Smluvní strany převodu se proto nemohou od této zásady odchýlit a časovou následnost závazkověprávních a věcněprávních účinků fakticky měnit.¹³²

Právní účinky vkladu nastávají ex lege zpětně ke dni doručení návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí. Tímto okamžikem vzniká

¹³¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 337

¹³² Ústavní soud České republiky: Sbírka nálezů a usnesení – svazek 18. Vydání 1. Praha: C.H.BECK 2001.

vlastnické právo nabyvatele k převáděné jednotce; vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má konstitutivní věcněprávní účinky.¹³³ V průběhu řízení katastrální úřad zkoumá u smluv o převodu vlastnictví jednotky soulad údajů ve smlouvě s údaji uvedenými v prohlášení vlastníka budovy, zejména soulad popisu jednotky, podílu na společných částech domu a pozemku. Nesoulad uvedených údajů by mohl být důvodem zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nahrazení projevu vůle smluvní strany soudním rozhodnutím je možné i u smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Žalobní návrh na nahrazení projevu vůle může být zřejmě úspěšný jen tehdy, pokud budova bude rozdělena na jednotky. V případě absence prohlášení vlastníka budovy bude soud předně řešit otázku, zda je vlastník budovy povinen tuto budovu rozdělit na jednotky.¹³⁴

V praxi se často setkáváme se situací, kdy prohlášení vůbec neexistuje, ačkoli jednotky fakticky existují. Problém nastává při převodu této jednotky. Podle dřívějších rozhodnutí na základě dřívější právní úpravy, nebylo možné vlastníku budovy uložit povinnost učinit prohlášení vlastníka budovy, a to ani rozhodnutím soudu. Pokud mělo však bytové družstvo povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu podle § 23 odst. 2 ZVB, mělo povinnost provést všechny úkony, které musí převodu předcházet, tedy i učinit písemné prohlášení vlastníka budovy.¹³⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR pod sp. zn. 30 Cdo 1069/2000¹³⁶ se dovolávalo na jednoznačné znění § 23 odst. 2 ZVB. Uvedené rozhodnutí vycházelo ze stavu před novelou č. 103/2000 Sb., která změnila znění ustanovení § 5 odst. 1 ZVB. Původní znění § 5 odst. 1 ZVB bylo, že „vlastník budovy může prohlásit, že v budově vymezuje jednotky“ a znění § 4 bylo, že „spoluvlastnictví domu podle tohoto zákona představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotky může vzniknout buď prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky, nebo smlouvou o výstavbě“. Novela změnila § 4 odst. 1 ZVB „vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za

¹³³ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 184

¹³⁴ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 73

¹³⁵ Rozhodnutí 11 Cmo 472 / 99

¹³⁶ www.nsoud.cz

podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu“. Ustanovení § 23 odst. 2 ZVB jednoznačně ukládá družstvu povinnost uzavřít s fyzickou osobou – členem družstva, který je nájemcem bytu a splnil všechny zákonem stanovené požadavky, smlouvu o převodu bytu, uvedeného v § 24 odst. 1 a 2 ZVB. Zákonnou podmínkou pro splnění této povinnosti je prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky. I když z původního znění § 5 odst. 1 ZVB před novelou může vyplývat svoboda projevu vůle vlastníka, bylo by to v rozporu s § 23 odst. 2 ZVB, které stanoví družstvům kontraktační povinnost při převádění vlastnictví k bytům. Vzhledem k tomu, že bez prohlášení vlastníka budovy nelze uzavřít smlouvu o převodu bytu, nemohli by se nájemci družstevních bytů svého práva na převod bytu nikdy domoci. Úmysl zákonodárce nebyl ponechat na vůli vlastníka, zda prohlášení učiní a kontraktační povinnosti by se mohl vlastník vyhnout poukazem na dřívější znění ustanovení § 5 odst. 1 ZVB. Má-li bytové družstvo povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytu, je jeho povinností učinit všechny úkony, které jsou nezbytným předpokladem pro uzavření této smlouvy. V opačném případě by ustanovení § 23 odst. 2 ZVB pozbylo smyslu a právo nájemce na uzavření smlouvy by bylo nevymahatelné. Zákonodárce svůj úmysl vyjádřil i v již zmiňované novele č. 103/2000 Sb. V rozsudku Nejvyšší soud dále uvádí, že prohlášení vlastníka budovy je nezastupitelné vzhledem k tomu, že je úkonem velmi složitým, k němuž je třeba mít údaje a listiny, které má nebo si může opatřit pouze vlastník. Nájemce bytu může žalovat vlastníka budovy na uložení povinnosti učinit prohlášení vlastníka jako jednostranný právní úkon. V návrhu rozsudečného výroku je postačující (a i ve výroku samotném) uvést pouze odkaz na ustanovení § 5 odst. 3 a 4 ZVB.

Novela ZVB č. 345/2009 Sb. s účinností od 1. 1. 2010 doplňuje § 23 o čtvrtý a pátý odstavec. Podle těchto ustanovení, je-li družstvo povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu nebo nebytového prostoru, je povinno podat návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí nejpozději do deseti měsíců ode dne, kdy první z členů družstva, kteří mají nárok na převod bytu nebo nebytového prostoru nacházejícího se v této budově, splnil veškeré podmínky pro převod vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru podle ZVB. Pokud družstvo svoje povinnosti, tedy zejména povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu s členem

družstva a podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, v této lhůtě nesplní, je povinno tomuto členovi zaplatit pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže k uzavření této smlouvy nedošlo z důvodu na straně tohoto člena družstva. Tato změna je nepochybně vítána, protože v praxi se lze opravdu často setkat s nečinností družstva.

Dále bych zmínila rozsudek Nejvyššího soudu ČR pod sp. zn. 22 Cdo 2656/2000, který vyjadřuje tuto právní větu: „Zákonu č. 72/1994 Sb. se nijak nepřičí, ani není obcházen, jestliže vlastník obytného domu převede dům na jiné osoby do jejich podílového spoluvlastnictví. Jde o možnou realizaci jednoho ze základních práv vlastníka nakládat s předmětem svého vlastnictví. Spoluvlastníci tak v uvedeném případě vstupují do práv dosavadního vlastníka jako pronajímatele (§ 680 občanského zákoníku) k bytům, které jsou obývány dosavadními nájemci, kteří se nestali spoluvlastníky.“ V rozhodovaném případě nedošlo k vytvoření jednotek a jejich zápisu do katastru nemovitostí, aplikace ustanovení ZVB tak není na místě. Podle § 1 odst. 1 ZVB tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. V uvedeném případě byl žalobce spoluvlastníkem ideální části domu, nikoli jeho konkrétně prostorově vymezených částí. Uvedený rozsudek se dále věnuje hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 občanského zákoníku ve spojitosti s možností výpovědi z nájmu bytu. Pojem hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 občanského zákoníku zahrnuje i užívání společné věci jejími spoluvlastníky. V rozhodovaném případě žalobce doložil, že v souladu s vůlí většiny spoluvlastníků (kteří mají se svými spoluvlastnickými podíly na domě rovněž spojena dispoziční práva ke konkrétním bytům) může disponovat s bytem v nájmu žalovaného, a tudíž dát tomuto žalovanému jako pronajímatel výpověď z nájmu bytu.¹³⁷

7.3 Dispoziční omezení některých vlastníků

¹³⁷ Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006, s. 203

Zákon o vlastnictví bytů poskytuje ochranu nájemcům bytů a ateliérů tím, že jim poskytuje právo přednostního nabytí jednotky do vlastnictví. Vlastník bytu nebo vlastník budovy má povinnost nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci – fyzické osobě. Stejnou povinnost má i vlastník ateliéru vůči jeho uživateli. Smyslem této úpravy je sociální ochrana nájemců – fyzických osob, proto zákon tuto ochranu neposkytuje právnickým osobám.

Nabídka převod vlastnictví k bytu musí být písemná a musí obsahovat všechny obecné náležitosti smlouvy uvedené v § 43 a násl. občanského zákoníku. Nabídka musí být dostatečně určitá, tedy měla by obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví uvedené v § 6 odst. 1 ZVB. Nabídka musí obsahovat i cenu, která nesmí obsahovat nepřiměřený zisk pro prodávajícího a nesmí být v rozporu s dobrými mravy, tedy mělo by se jednat o cenu obvyklou. Z nabídky musí vyplývat vůle vlastníka o vázanosti nabídky po dobu 6 měsíců ode dne doručení nabídky nájemci. Při společném nájmu musí být nabídka doručena všem společným nájemcům. Pokud nemá nabídka všechny náležitosti stanovené občanským zákoníkem a zákonem o vlastnictví bytů, je neplatná. Nájemce buď nabídku přijme a oznámí to vlastníkovi, anebo se k ní vůbec nevyjádří. Mlčení nelze vykládat jako souhlas, ale jako nesouhlas s nabídkou. Po uplynutí šestiměsíční lhůty, kterou má nájemce pro přijetí nabídky, má nájemce po dobu dalšího jednoho roku právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku. Toto právo se uplatní pouze tehdy, kdy nájemce nepřijal nabídku převodu bytu podle § 22 odst. 1 ZVB. Roční lhůta počne běžet vždy od skončení předchozí šestiměsíční lhůty. Zmiňované ustanovení občanského zákoníku se vztahuje pouze k ceně bytu. Podle něj kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, překupní právo zanikne. V případě učinění této druhé nabídky, je nájemce povinen smlouvu uzavřít ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení druhé nabídky. Jestliže tak nájemce neučiní, jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká, ale to pouze tehdy, jestliže skutečně došlo k převodu vlastnictví třetí osobě. Jinak nemůže být roční lhůta zkrácena. Prodávající musí u druhé nabídky odůvodnit výši ceny. Zákon vymezuje případy, na které se výše uvedená stanovení § 22

odst. 1 a 2 ZV nevztahují. Jde případy, kdy vlastníkem bytu – fyzickou osobou je vlastník bytu, který získal vlastnictví bytu podle ZVB anebo podle dřívějších předpisů, a nejedná se o vznik vlastnictví podle § 7 ZVB, tedy na původního vlastníka budovy se uvedené povinnosti vztahují.¹³⁸

Povinnost nabídky převodu ateliéru má vlastník jednotky nebo vlastník budovy s výjimkou případů, kdy vlastníkem je osoba uvedená v § 22 odst. 3 ZVB (viz výše). Lhůta pro přijetí nabídky činí 6 měsíců ode dne doručení nabídky. Jestliže uživatel ve lhůtě nabídku nepřijme, může vlastník ateliéru převést jednotku – ateliér jiné osobě. Další nabídku již vlastník ateliéru činit nemusí.¹³⁹

Výše popsané omezení v dispozici s bytem nebo ateliérem je dán v případech, kdy dochází k vymezení jednotek a následnému převodu vlastnického práva k nim. V praxi zejména obcí při privatizaci obecního bytového fondu často docházelo k odmítání prodeje jednotlivých jednotek, a k privatizaci nerozdělené budovy jejím prodejem jedinému zájemci, a to zpravidla právnické osobě, jejímiž společníky nebo členy byli nájemci bytů v budově. Tento proces prodeje byl pro obce administrativně jednodušší a nehrozilo neprodání některé z jednotek.¹⁴⁰

Povinnost přednostního nabídnutí bytu nebo ateliéru nájemci a předkupní právo nájemce bytu nezatěžuje bytová družstva, kterým z § 23 odst. 1 vyplývá povinnost převést byt ve vlastnictví bytového družstva na nájemce, který je členem družstva. Pokud by ale nájemcem bytu byla jiná osoba než člen bytového družstva, platí i pro tyto případy přednostní právo nájemce na nabytí podle § 22 ZVB.¹⁴¹

¹³⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 234

¹³⁹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 241

¹⁴⁰ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 180

¹⁴¹ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 183

8. Přechod vlastnického práva k jednotce

8.1 Obecně k přechodu vlastnického práva

V úvodu této práce byly rozepsány způsoby nabytí vlastnického práva, které dle jednoho hlediska rozčleňujeme na originární a derivativní nabytí a dle dalšího hlediska rozlišujeme převod a přechod vlastnického práva. Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva k jednotce na základě projevu vůle (např. na základě smlouvy kupní, darovací,...), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva k jednotce na základě jiných právních skutečností (např. ze zákona). Při převodu nebo přechodu je nutná existence vlastnického práva k jednotce předchozího vlastníka, není proto možné hovořit o převodu nebo přechodu vlastnického práva u výstavby domu.¹⁴²

K obecným způsobům přechodu vlastnického práva, kterými lze z povahy nabytí vlastnické právo k jednotce, patří:

- přechod na právního nástupce vlastníka, který zemřel nebo zanikl
- příklepem ve veřejné dražbě
- dnem vydání usnesení o příklepu v soudní exekuční dražby - § 336l odst. 2 občanského soudního řádu
- vydržením
- dnem právní moci rozhodnutí soudu nebo správního úřadu.

Předmětem přechodu vlastnického práva je dokončená nebo rozestavěná jednotka nebo ideální spoluvlastnický podíl na dokončené nebo rozestavěné jednotce, a to včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a případně i spoluvlastnického podílu na pozemku. S přechodem vlastnického práva k jednotce přechází na nového vlastníka jednotky veškeré pohledávky a dluhy spojené s jednotkou, které s ní souvisí. Změna v osobě vlastníka nastává na základě určité události, tuto změnu je však nutné zapsat do katastru nemovitostí, zápis se provede záznamem podle § 7 z. č. 265/1992 Sb. o

¹⁴² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 194.

zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zápis se provede na základě veřejné vykonané listiny vystavené příslušným soudem nebo správním úřadem, nebo na základě jiné listiny, o níž zákon stanoví, že je podkladem pro zápis záznamem do katastru nemovitostí (potvrzení dražebníka o nabytí vlastnického práva ve veřejné dobrovolné dražbě podle § 39 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.). U vydržení lze záznam provést na základě ohlášení doloženého souhlasným prohlášením o vydržení vlastnického práva učiněného vydržitelem jakožto novým vlastníkem a původním vlastníkem v souladu s § 40 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb.¹⁴³ Dále se pozastavím u některých ze způsobů přechodu vlastnického práva k jednotce.

8.2 Dědění

Dědění je nejčastější způsob přechodu vlastnického práva k jednotce. Jde o dědění jak ze zákona, tak ze závěti. Podle § 460 občanského zákoníku přejde vlastnické právo na dědice okamžikem smrti zůstavitele. K nabytí dědictví není třeba učinit žádný právní úkon. Naopak, nemá-li dědic o dědictví zájem, je nezbytné, aby výslovně projevili svou vůli v tom smyslu, že dědictví odmítá. Po smrti zůstavitele musí proběhnout dědické řízení dle ustanovení § 175a a násl. občanského soudního řádu; soud zahajuje řízení z úřední povinnosti. Samotné rozhodnutí soudu o potvrzení nabytí dědictví nebo schválení dohody o vypořádání dědictví má zpětné účinky ke dni smrti zůstavitele. Závěť nemůže obsahovat podmínky, které by omezovaly dědice v nakládání se zděděným majetkem, resp. tyto podmínky v závěti jsou právně neúčinné. Řízení o dědictví končí vydáním usnesení, jímž soud potvrdí nabytí dědictví jedinému dědici, potvrdí, že dědictví, které nenabyl žádný dědic, připadne státu, schválí dohodu o vypořádání dědictví nebo dohodu o přenechání předluženého dědictví k úhradě dluhů, nebo potvrdí nabytí dědictví podle dědických podílů, nedojde-li mezi dědici k dohodě. Soud řízení zastaví z důvodu, že zůstavitel nezanechal žádný majetek a pak k převodu nedochází. Dědic vstupuje do všech právních vztahů zůstavitele, které ke dni jeho smrti nezanikly. Nabývá jak práva, tak i

¹⁴³ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 186

povinnosti. Například pokud zůstavitel pronajímal byt ve svém vlastnictví, dědic tak vstupuje do tohoto nájemního vztahu na straně pronajímatele. Důsledkem dědění může být i nabytí vlastnického práva k jednotce. Vlastnická práva může nabýt osoba jediná, případně osob více. Nabývá-li vlastnictví k bytové jednotce osob více, vzniká mezi nimi podílové spoluvlastnictví. I v případě, že nabytí vlastnického práva k jednotce je potvrzeno manželům, nenabývají jej do společného jmění, ale do podílového spoluvlastnictví. Nabytí vlastnického práva k bytové jednotce dědáním se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem. Soud by měl pravomocné usnesení o potvrzení nabytí dědictví zaslat do 30 dnů od právní moci příslušnému katastrálnímu úřadu podle § 7 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. Katastrální úřad pak nabytí vlastnického práva zapíše do katastru nemovitostí záznamem. Neučiní-li tak soud, může sám dědic ohlásit nabytí vlastnického práva katastrálnímu úřadu. K tomuto ohlášení přiloží pravomocné rozhodnutí soudu. Majetek nabytý dědáním je předmětem daně dědické podle zákona č. 357/1992 Sb.¹⁴⁴

8.3 Rozhodnutí soudu nebo správního úřadu

Přechod rozhodnutím soudu zahrnuje situace jako např. rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů (blíže pojednáno v kapitole 6.), rozhodnutí soudu o vyvlastnění, nařízení prodeje soudem. Základní úprava vyvlastnění je obsažena v zákoně č. 84/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Podmínky vyvlastnění jsou upraveny ve stavebním zákoně i v předpisech týkajících se kulturních památek, ochrany přírody, lázeňství apod.

8.4 Vydržení

Podle § 134 odst. 1 občanského zákoníku oprávněný držitel se stává vlastníkem nemovitosti, má-li ji v nepřetržité držbě po dobu deseti let. Do této

¹⁴⁴ Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, 2006, s. 75-80

doby se započte i doba, po kterou měl nemovitost v oprávněné držbě právní předchůdce. Účelem vydržení je uvést do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem právním a umožnit nabytí vlastnictví držiteli, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, přičemž tato dobrá víra je podle platné právní úpravy dána „se zřetelem ke všem okolnostem věci“. Rubem ovládání věci držitelem je nečinnost vlastníka. Vydržení tak hojí zejména vady nebo nedostatek nabývacího titulu; v případě, že smlouva je neplatná pro vadu, o které nabyvatel nemohl při zachování obvyklé opatrnosti vědět, anebo tu výjimečně titul vůbec nebyl a nabyvatel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu titul je, stane se nabyvatel věci jejím oprávněným držitelem a při splnění dalších podmínek ji vydrží. Vydržení také chrání vlastníka, který se ocitl v důkazní nouzi ohledně existence jeho práva.¹⁴⁵

¹⁴⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 774

9. Zánik vlastnického práva k jednotce

9.1 Obecně k zániku vlastnického práva

K zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností. Zánik lze rozlišovat absolutní a relativní nebo zánik na základě vůle dosavadního vlastníka nebo nezávisle na vůli dosavadního vlastníka. K absolutnímu zániku dochází v případech, kdy vlastnické právo k věci zaniká, aniž by jej nabyt někdo jiný. Dochází k tomu zánikem věci, a to zničením nebo spotřebováním. K relativnímu zániku vlastnického práva dochází v případech, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi a zároveň jej nabývá někdo jiný. V takových případech odpovídají právní důvody zániku vlastnického práva právním důvodům vzniku vlastnického práva, např. smlouvou kupní, darovací, směnnou apod. Zánik vlastnického práva na základě vůle vlastníka nastává v důsledku právního úkonu, a to smlouvou, opuštěním věci, spotřebováním, zničením věci. Nezávisle na vůli vlastníka je tomu tak v důsledku události, a to zánikem věci, smrtí vlastníka, ztrátou věci nebo na základě rozhodnutí státního orgánu anebo ze zákona - vydržením.¹⁴⁶

Z povahy věci ne všechny uvedené způsoby zániku vlastnického práva lze vztahovat na zánik vlastnického práva k bytové jednotce a obecné způsoby zániku vlastnického práva se uplatní jen v rozsahu a způsobem, v jakém to nevyklučuje zvláštní povaha tohoto institutu. Vlastnické právo k bytové jednotce nezániká například ztrátou nebo spotřebováním. Zvláštní povaha vlastnictví jednotek a společných částí budovy vyžaduje i zvláštní úpravu způsobů zániku tohoto vlastnictví. Zrušením bytového vlastnictví přestávají existovat jednotky podle zákona o vlastnictví bytů a stávají se součástí budovy. Byty mohou být dále předmětem jiných občanskoprávních vztahů než vlastnických, například nájemních.

¹⁴⁶ Fiala, J. a kol., Občanské právo. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 89

9.2 Přeměna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy

Ustanovení § 5 odst. 6 ZVB umožňuje vlastníkům všech jednotek v domě uzavřít dohodu o tom, že vlastnictví jednotek se mění na podílové spoluvlastnictví budovy.

Zrušením bytového vlastnictví přestávají existovat jednotky jako samostatné předměty vlastnických vztahů a opětovně se stávají součástí budovy. Jednotky se znovu stávají pouze byty, případně nebytovými prostory a dále mohou být předmětem jiných občanskoprávních vztahů než vlastnických, zejména vztahů nájemních. Prvním předpokladem zrušení bytového vlastnictví je právní úkon dosavadních vlastníků jednotek, a to uzavření dohody dosavadních vlastníků. Zákon vyžaduje formu notářského zápisu pod sankcí absolutní neplatnosti. Smluvními stranami jsou všichni vlastníci všech jednotek. Je-li některá jednotka ve spoluvlastnictví anebo ve společném jmění manželů, musí být smluvními stranami všichni spoluvlastníci nebo oba manželé. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vznikne podílové spoluvlastnictví budovy s tím, že velikost spoluvlastnických podílů musí odpovídat dosavadním podílům na společných částech domu. Jestliže by vlastníci chtěli stanovit své spoluvlastnické podíly na budově v jiné výši, není tento postup před zápisem přeměny vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy do katastru nemovitostí možný. Teprve po zániku vlastnictví jednotek se lze dohodnout na změně velikosti spoluvlastnických podílů.¹⁴⁷

Pokud byla jednotka v podílovém spoluvlastnictví, tak po zrušení bytového vlastnictví se podíloví spoluvlastníci jednotky stanou spoluvlastníky budovy, přičemž jejich podíl na budově bude tvořen součinem spoluvlastnického podílu na jednotce a podílu na společných částech domu. Například k jednotce přináležel ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu v rozsahu $1/5$ a jednotka má dva spoluvlastníky s podíly $1/3$ a $2/3$. Bývalí podíloví spoluvlastníci se tak stanou podílovými spoluvlastníky budovy s podíly $1/15$ a $2/15$. Pokud byla jednotka předmětem společného jmění manželů, bude po zrušení bytového vlastnictví předmětem společného jmění manželů

¹⁴⁷ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 160

spoluvlastnický podíl na budově ve výši podílu na společných částech domu, který příslušel k jednotce tvořící předmět společného jmění.¹⁴⁸

Co se týče právních vztahů k pozemku, pokud byli vlastníci jednotek podílovými spoluvlastníky pozemku, nic se nezmění. Důsledkem zániku vlastnictví jednotek je ovšem plné obnovení nonsuperficiární zásady vyjádřené v § 120 odst. 2 občanského zákoníku, tedy že stavba není součástí pozemku. Návrh nového občanského zákoníku usiluje o zakotvení zásady superficies solo cedit a tedy počítá s tím, že stavba jako nemovitost se stane součástí pozemku.¹⁴⁹ Pokud však vlastníci jednotek nebyli spoluvlastníky pozemku, pak zákonné věcné břemeno podle § 21 odst. 5 ZVB zaniká, neboť bylo svojí existencí limitováno na vlastnictví jednotky a není-li vlastnictví jednotky, nemůže být ani věcného břemene.¹⁵⁰ Opačný názor je uveden v komentáři k ZVB a to, že bez ohledu na to, zda byli vlastníci jednotek spoluvlastníky pozemku nebo nikoli, tak zrušení bytového vlastnictví se nedotýká práv k pozemku. Pouze v případě, že by trvání jiného práva než spoluvlastnické k pozemku bylo omezeno rozvazovací podmínkou, jíž by byla existence bytového vlastnictví.¹⁵¹

9.3 Přeměna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy

Ustanovení § 5 odst. 7 ZVB pak dále uvádí druhý způsob zániku vlastnictví jednotky, a to rozhodnutím jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vlastnictví jednotek jeho přeměnou na vlastnictví budovy. Prohlášení jediného vlastníka všech jednotek v domě musí mít formu notářského zápisu. V tomto zápisu uvede, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vlastnictví jednotek zaniká a vlastnictví budovy vzniká vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zřejmě bude tento postup možný i v případě, kdy jsou všechny jednotky v domě ve společném jmění

¹⁴⁸ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 63, 64

¹⁴⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 602

¹⁵⁰ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 158

¹⁵¹ Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s. 64

manželů. Jednostrannému prohlášení manželů o zrušení vymezení jednotek však bude předcházet dohoda mezi manžely. Bude to možné v případě, kdy všechny jednotky jsou ve společném jmění manželů. Je-li některá z jednotek ve výlučném vlastnictví některého z manželů, je nezbytné uzavření smlouvy o modifikaci společného jmění manželů podle § 143a občanského zákoníku a následně, po převedení všech jednotek do společného jmění manželů je možné přistoupit k přeměně vlastnictví jednotek. Přeměna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy zřejmě nebude možná v případě, kdy jsou všechny jednotky v domě v podílovém spoluvlastnictví těch samých osob. Zákon hovoří o jednostranném projevu vůle vlastníka, nikoli o dohodě více osob.

9.4 Společná ustanovení

V obou případech lze postup rozdělit do dvou fází, a to právní úkon dosavadního vlastníka anebo vlastníků jednotek a dále vklad do katastru nemovitostí. Jednostranné prohlášení anebo dohoda vlastníků jednotek musí mít formu notářského zápisu pod sankcí absolutní neplatnosti podle § 40 občanského zákoníku. Porušení je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí pro nedodržení předepsané formy právního jednání podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. d) zákona o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, které zní: „Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda právní úkon je učiněn v předepsané formě.“ Věcně právní účinky zrušení bytového vlastnictví nastávají vkladem vlastnického práva nebo spoluvlastnictví do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad. Přílohou návrhu je notářský zápis o projevení vůle, tedy prohlášení anebo dohoda o zrušení bytového vlastnictví. Přílohy se podávají v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků prohlášení nebo dohody. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví nebo spoluvlastnictví budovy. V podílovém spoluvlastnictví budovy budou podíly spoluvlastníků odpovídat dosavadním podílům na společných částech domu. Při vkladu vlastnického práva nebo spoluvlastnictví zruší katastrální úřad list vlastnictví pro byty a nebytové prostory ve vlastnictví a pro vlastníka nebo spoluvlastníky budovy založí nový list vlastnictví pro zápis

vlastnických a jiných věcných práv k budově v souladu předloženou listinou. Po zrušení vymezení jednotek se postavení individuálního vlastníka nebude nijak lišit od typického vlastnictví podle § 123 občanského zákoníku a na právní vztahy spoluvlastníků se již nepoužije zákon o vlastnictví bytů, ale budou se řídit ustanoveními občanského zákoníku o spoluvlastnictví.¹⁵²

Práva a povinnosti vlastníků jednotek spojené s vlastnictvím jednotek přecházejí zánikem vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastníky budovy nebo vlastníka budovy analogicky podle ustanovení § 20 odst. 3 ZVB. Věcná práva přechází na vlastníka budovy nebo podílové spoluvlastníky budovy. Je to např. věcné břemeno k užívání jednotky, které se mění na věcné břemeno k užívání bytu. V případě, kdy byla jednotka zastavena a vlastnictví jednotky se mění na podílové spoluvlastnictví budovy, nastává více možností výkladu:

- a) Zástavní právo k jednotce se změní na zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu k budově. V případě poklesu hodnoty zástavy by vznikla povinnost obligačnímu dlužníkovi doplnit zajištění pohledávky.
- b) Zástavní právo k jednotce se změní na zástavní právo k celé budově.¹⁵³
- c) Zástavní právo zaniká.
- d) Jednotky nemohou zaniknout do doby zániku zástavního práva. Zákon však žádné takové omezení neuvádí.

Zde se přikláním k prvnímu z uvedených řešení, tedy že zástavní právo k jednotce se mění na zástavní právo k ideálnímu spoluvlastnickému podílu k budově, které zástavní dlužník obdržel namísto jím zastavené jednotky. V případě, že by budova měla pouze jediného vlastníka, nebylo by jiného řešení než změna zástavního práva k jednotce na zástavní právo k celé budově.

Závazková práva a povinnosti rovněž přecházejí z vlastníků jednotek na vlastníka nebo podílové spoluvlastníky budovy. Závazky ze smluv týkajících se společných částí domu přecházejí na vlastníka budovy nebo na všechny podílové spoluvlastníky budovy solidárně ve smyslu ustanovení § 139 odst. 1

¹⁵² Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005, s., 64

¹⁵³ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 159

občanského zákoníku. Bude se obvykle jednat o smlouvy pojistné, o dodávkách tepla, teplé a studené vody, odvodu kanalizace, o odvozu domovního odpadu, o dodávce elektrické energie a plynu do společných částí domu nebo smlouvy o dílo nebo o nájmu jednotky. Smlouva o nájmu konkrétní jednotky se mění na smlouvu o nájmu bytu nebo nebytového prostoru.

Smlouvy o správě mezi správcem na straně jedné a vlastníky jednotek nebo společenstvím na straně druhé dnem zániku vlastnictví jednotek zanikají pro následnou nemožnost plnění v souladu s ustanovením § 575 odst. 1 občanského zákoníku.¹⁵⁴

¹⁵⁴ Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 159

Závěr

Cílem této práce bylo přiblížit problematiku vlastnictví bytů a nastínit otázky, které v současné době způsobují potíže při aplikaci zákona o vlastnictví bytů, a to v rozsahu vytyčeného tématu. Dnes platný a účinný zákon o vlastnictví bytů neposkytuje spolehlivé odpovědi na otázky, které si vlastníci nebo budoucí vlastníci jednotek kladou a i přes řadu novelizací, zůstala nedořešena řada zásadních problémů a nedostatků. Tyto mezery částečně vyplňují soudní rozhodnutí. Není však pochyb o tom, že zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor by měl být srozumitelnější, přehlednější a vyčerpávajícím způsobem upravovat dosud neupravené otázky.

Především považuji za přínosnou úpravu, kterou navrhuje nový občanský zákoník, a to v části týkající se definic vlastnictví, vlastnického práva, spoluvlastnictví, akcesorického spoluvlastnictví. Přímo v občanském zákoníku by měl být založen institut vlastnictví bytů. Občanský zákoník by měl dále také jednoznačně určit, zda jsou byty a nebytové prostory nemovitými věcmi. Zákon o vlastnictví bytů by měl vycházet ze změn v občanském zákoníku a přesněji vyjádřit předmět vlastnictví a jeho příslušenství jako prostorově vymezených částí budovy a společné části domu. Ustanovení o vzniku vlastnictví bytu nejsou v zákoně zařazena systematicky. Zejména by tato ustanovení měla navazovat na úpravu prohlášení vlastníka budovy. De lege ferenda bych doporučila zjednodušit ustanovení týkající se prohlášení vlastníka budovy. Na vlastníky budov jsou dle mého názoru kladeny vysoké požadavky při sepisování prohlášení vlastníka budovy. Přitom opomenutí některé podstatné náležitosti může způsobit neplatnost celého prohlášení. Bylo by dle mého názoru namístě zakotvit v zákoně vyvratitelnou právní domněnku ve smyslu, že není-li v prohlášení stanoveno jinak, považují se za absolutně společné části domu ty, které jsou v zákoně taxativně uvedené anebo tak, že jej jimi vše, co není součástí, popř. příslušenstvím jednotky a vymezit exaktně pojem jednotky samé s tím, že by se v prohlášení vymezovaly pouze jednotky samé a vše ostatní by ex lege náleželo do absolutně společných částí domu. Povinností vlastníka by bylo v prohlášení vymezit pouze relativně společné části. Další

návrh se týká redukci úpravy na povinné uvádění práv věcných, která se zapisují do katastru nemovitostí a ze závazkových práv ty, které mají bezprostřední vztah k dalším přímo nezúčastněným osobám (např. smlouvy o provozování výměňkových stanic a domových kotelen, které fungují jako zdroj tepla i pro vlastníky a uživatele jiných budov), a to z důvodu, že katastrální úřad je povinen prohlášení, které neobsahuje tyto obligatorní náležitosti, zamítnout, avšak nemůže sám dost efektivně zkoumat, zda jsou práva a povinnosti ze všech smluv i jiných právních vztahů uvedeny, protože k tomu nemá dostatečné nástroje. Protože jsou na obsah prohlášení kladeny vysoké nároky, domnívám se, že řada prohlášení má vady a striktní výklad zákona by mohl způsobit neplatnost velkého množství prohlášení. Zákon by tedy měl jednoznačně vyřešit situaci, kdy prohlášení vlastníka budovy obsahuje vady, určit způsob opravy vad a vymezení, kdy je prohlášení pro vady neplatné. Zákon by měl vyřešit možnost zpochybnit platnost prohlášení vlastníka budovy, pokud je učiněno v rozporu se zákonem nebo nemá náležitostí zákonem stanovené, a tím i možnost zpochybnit vůbec vznik vlastnických práv k jednotkám zapsaným do katastru nemovitostí na základě chybných údajů v prohlášení. Je třeba umožnit opravu vad prohlášení vlastníka budovy bez možnosti napadnout jeho platnost, resp. jen v případě zákonem stanovených a to takovým způsobem, aniž by došlo k zásahu do práv třetích osob.

přijetí nového zákona o vlastnictví bytů je bezpochyby nezbytné. Za několik let platnosti stávajícího zákona o vlastnictví bytů bylo možné vysledovat, co je praxí ověřené a bezproblémové, to by se měnit nemělo a naopak, v problematických bodech, naznačených i v této práci, je změna nevyhnutná.

Resume

This work addresses to the issue of flat ownership, respectively housing units ownership according to the Housing Act. This theme is still very current and often discussed. Content of this work is focused on separate ways of formation and extinction of ownership law to housing unit and considering issues connected to process of housing unit ownership formation.

The flat ownership is characterized by the plurality of the subject of ownership law. Co-ownership of common parts of residential building and co-ownership in common of land are integral part of flat ownership. Another feature of the residential property is a plurality of entities. The Housing Act is *lex specialis* to the Civil Code and therefore provisions of the Civil Code are applied in case of relationships not covered in the Housing Act. Housing Act fix more ways of unit ownership formation (residential or non-residential unit).

This work covers statement of the building owner first. The formation of residential unit is made by the recording of this statement in the Land Register. Necessary condition for the unit formation is existence of two separate units, the residential units or non-residential units. The statement of owner must include elements required by law. Next way of housing unit formation is construction of units according to the construction contract, where all builders agree on cooperation and they define their rights and obligations. Ownership law to unit can be also formed by transfer of rights by one of the ways specified in Civil Code. The Purchase agreement and the contract of donation are the most common ways. Agreements have to include particulars specified in Civil Code and particulars specified in Housing Act. The ownership of the residential units can also be formed by conversion from joint ownership to ownership of housing units based on co-owners agreement or by court decision. Another approach is transforming the building in the discharged undivided co-ownership of spouses to ownership of residential unit by agreement between spouses or by the court decision. Another approach is transforming of the building in the dissolved undivided co-ownership of spouses to ownership of residential unit by

agreement between spouses or by the court decision. At the end of this work I focused on the transfer of ownership law to residential unit without the approval of the previous owner. The most common ways of ownership law succession are inheritance, auction, expropriation, approval in public auction. Cessation of unit ownership can be processed by common ways according to the Civil Code, for example by the ownership transfer, owner extinction etc. But the manners are limited by the nature of unit. Other way of ownership cessation, according to the Housing Act, is transformation of building, consisting of residential units, to house with flats.

The application of the Housing act in practice is accompanied by a number of problems and questions and also therefore new draft of law was prepared already in 2008 but its wording was not approved finally. Currently issues are partially solved by case law but change in housing law is necessary in my opinion.

Klíčová slova – the key words

jednotka – unit (residential or non-residential)

byt – flat

vlastnictví - ownership

Seznam použité literatury

Publikace:

- Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI, a.s., Praha 2004
- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 4. vydání, Praha: C.H.BECK, 2007
- Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. Vydání první. Praha: C.H. BECK, 2003.
- Bradáč, A., Fiala, J. Rádce majitele nemovitostí. 2. vydání. Linde Praha, a.s., 2006.
- Byty a nebytové prostory s judikaturou; IURA EDITION, spol. s r.o., 2008 "
- Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007
- Fiala, J. a kol., Občanské právo. Praha: ASPI, a.s., 2006
- Fiala, J., Novotný, M., Oehm, J., Horák, T.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.BECK, 2005
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání, Praha: Linde, 2005
- Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995.
- Hegenbart, M., Sakař, B., a kol. Stavební zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, 504 s.
- Horák, M., Janečková, J.: Vlastnictví bytů a nebytových prostorů. Ostrava: Sagit, 1994.
- Chalupa, L., Dvořáková Závodská, J., Chadrycká, V., Byty a právo. Praha: ASPI, a.s., 2007
- Janků, M. Nemovitosti, byty – koupě a prodej. Computer Press, 2004, 2. vydání
- Janků M, Lukeš L.: Jak na smlouvy nájem, byty, nemovitosti, stavba a pozemky; Computer Press Praha 2001
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné díl první. 4., aktualizované a doplněné vydání. ASPI, a.s., 2005

- Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. doplněné vydání. Eurounion Praha, s.r.o., 2006
- Křeček, S. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. 2. doplněné vydání. Linde Praha, a.s., 2002
- Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí české republiky. 9. aktualizované vydání. Linde Praha, a.s., 2005
- Oehm, P., Bučková, A. Nemovitosti, byty a nebytové prostory. Praha: C.H.BECK, 2002
- Olivová, K., Kuba, B.: Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualizované vydání. Linde Praha, a.s., 2008
- Rolný, L. Nemovitosti – vzory smluv a podání. GRADA Publishing, a.s., 2003
- Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytu. Brno: Computer Press, 2006;
- Šarman, J.: Přehled judikatury z oblasti věcných práv. ASPI, a.s., Praha 2006
- Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009, 1397 s.
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008
- Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006.
- Vrcha, P.: Katastrální (a související) judikatura. LINDE PRAHA, a.s., 2006
- Vrcha, P., Vrchová, Trajer, V. Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem. 2. vydání. Praha: C.H.BECK 2007

Články:

- Baudyš, P.: Budova jako předmět vlastnictví. Právní rádce, 1997, č. 8, s.7
- Baudyš, P.: Několik poznámek k článku dr. Chalupy; Bulletin advokacie č. 10/2006, s. 40
- Baudyš, P.: Výstavba domu s byty. Právní rádce č. 11/2002, s. 29 a násl.;
- Bedrna, J., Oehm, J.: Několik poznámek k otázce prodeje bytů do osobního vlastnictví, Socialistická zákonnost 1968, s. 604

- Chalupa, L.: Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací; Bulletin advokacie č. 10/2006, s. 39
- Fiala, J.: Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“; Časopis pro právní vědu a praxi, 1994, č. IV., s. 7 a násl.
- Kališ, P.: Ad „Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací“. Bulletin advokacie, č. 2/2007, s. 29 a násl.
- Malý, S.: Vlastníci bytů jako účastníci řízení, Právní rádce č. 9/2002, s. 24
- Zákon o vlastnictve bytov a nebytových priestorov; Poradca č. 2/2008, s. 154
- Zuklínová, M.: Několik úvah o osobním vlastnictví bytů; Právník č. 5/79, str. 479

Právní předpisy:

- zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České Republiky ve znění pozdějších předpisů
- usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění zákona č. 162/1998 Sb.
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, v platném znění
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí v platném znění
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v platném znění
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění
- zákon č. 52/1966 Sb.; o osobním vlastnictví k bytům
- zákon č. 41/1964 Sb.; o hospodaření s byty
- zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastnictve bytov a nebytových priestorov
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
- návrh nového zákona o vlastnictví bytů
- návrh nového občanského zákoníku

Internetové stránky

- www.cuzk.cz
- www.czso.cz
- www.epravo.cz
- www.justice.cz
- www.mmr.cz
- www.nemovitosti-katastr.org
- www.portal.statistics.sk
- <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>