



Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Jan Tlapák

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

Rigorózní práce

Vedoucí rigorózní práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 25. března 2017

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předloženou rigorózní práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 25. března 2017

.....
Mgr. Jan Tlapák

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D. za to, že souhlasil a následně i vedl tuto moji rigorózní práci a taktéž mu děkuji za poskytnuté rady a připomínky k této mé rigorózní práci.

Dále bych chtěl velmi poděkovat mé nejbližší rodině za to, že mi umožnila pracovat na této rigorózní práci a vždy se mi snažila vytvořit, co nejlepší podmínky ke studiu a práci na ní. Za to jí děkuji.

Vzor citace dle ČSN ISO 690:

TLAPÁK, J. *Bytové spoluvlastnictví*. Praha: Univerzita Karlova, 2017. 153 s.

TLAPÁK, J. *Residential co-ownership*. Prague: Charles University, 2017. 153 p.

© Jan Tlapák, 2017

Podle právního stavu ke dni 29. 12. 2016

ABSTRAKT

Bytové spoluvlastnictví

Rigorózní práce se zabývá právní úpravou bytového spoluvlastnictví obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy důraz je především kladen na popis změn a novinek v nové právní úpravě bytového spoluvlastnictví a jejich porovnání pomocí srovnávací metody s právní úpravou obsaženou v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Vzhledem k šíři uvedeného tématu rigorózní práce není v této práci prakticky vůbec pojednáváno o smlouvě o výstavbě ani o společenství vlastníků vyjma problematiky založení a vzniku společenství vlastníků prostřednictvím prohlášení dle § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Samotná rigorózní práce je pro svoji přehlednost rozdělena do jedenácti kapitol včetně samotného úvodu a závěru. Po úvodu následuje kapitola, která blíže přibližuje historický vývoj právní úpravy vlastnictví bytů, a to nejenom na našem území, to vše od starověku až prakticky do doby, jež předcházela zahájení prací na později přijatém zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Třetí kapitola této rigorózní práce je věnována základním teoretickým koncepcím, z nichž ideově vycházejí právní úpravy bytového spoluvlastnictví v jednotlivých evropských zemích.

Ve čtvrté kapitole je věnován dostatečný prostor pro seznámení se s vývojem a samotný právní obsah zásady *superficies solo cedit*, která se přijetím již uvedeného zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vrátila po delší době do našeho právního řádu. V této kapitole je taktéž věnován prostor vzájemným předkupním právům vlastníků pozemků a staveb (jednotek) na nich postavených, jimiž je řešen návrat uvedené zásady do našeho právního řádu.

Následující kapitola se předně obecně věnuje samotnému zákonu č. 89/2012 Sb., a to především procesu jeho přijetí, základním zásadám a ideám, na nichž je vystaven. Dále je v této kapitole pojednáváno o základních pramenech bytového spoluvlastnictví,

časové působnosti právní úpravy bytového spoluvlastnictví a konečně taktéž jednotlivým zákonným pojmům bytového spoluvlastnictví (jednotka, byt, dům apod.)

V šesté kapitole této rigorózní práce je blíže přiblížena problematika a náležitosti samotných smluv o převodu vlastnického práva k jednotkám vymezených jak za účinnosti původního zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tak již za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. V kapitole je taktéž blíže vysvětlena nová právní úprava předkupního práva k jednotce při jejím prvním převodu.

Další kapitola je zaměřena na jednotlivé právní možnosti vzniku jednotek v domech, když je v této kapitole dále věnován rozsáhlý prostor k bližšímu seznámení se s podobou, náležitostmi a novinkami v právní úpravě prohlášení dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., jakožto jedné z nejčastěji využívané možnosti vzniku jednotky.

Kapitola v pořadí osmá blíže přibližuje změny a novinky v právní úpravě společných částí nemovité věci. Taktéž se věnuje problematice výpočtu podlahové plochy jednotlivých bytů.

Následující kapitola předkládá demonstrativní výčet a dále bližší přiblížení základních práv a povinností vlastníků jednotlivých jednotek, které jsou s vlastnictvím jednotek pevně spojeny. Taktéž upravuje možné následky porušování stanovených povinností, a to v podobě případného nařízeného prodeje jednotky.

Poslední kapitola před samotným závěrem upravuje otázku možného zrušení bytového spoluvlastnictví a s ním spojených postupů a povinností.

Klíčová slova: bytové spoluvlastnictví; dům; jednotka

ABSTRACT

Residential co-ownership

The thesis deals with the legal regulation of residential co-ownership, contained in the Act no. 89/2012 Sb., Civil Code, while the emphasis is primarily on the description a comparison of the changes and innovations in the new legislation of residential co-ownership, using the comparative method with the regulations contained in the Act no. 72/1994 Sb., ownership of flats. Due to the breadth of this topic, this thesis neither contains a discussion about a contract for the construction nor about an association of unit owners except as regards the formation and the incorporation of association of unit owners according to § 1166 et seq. of the Act no. 89/2012 Sb., Civil Code.

The thesis is divided into eleven chapters, including the introduction and the conclusion. After the introduction, the following chapter deals with the historical development of flat ownership legislation, beginning with the description of ancient times until the date, when work on the later adopted Act no. 89/2012 Sb., Civil Code, began.

The third chapter is devoted to the theoretical concepts on which the regulations of residential co-ownership are ideologically based in individual European countries.

Next, the fourth chapter is about the development and the current content of the legal principle *superficies solo cedit*, as well as about the mutual pre-emptive rights of the owners of lands and houses (units).

The following chapter is firstly devoted to the Act no. 89/2012 Sb., mainly to the process of its adoption, the basic principles and the ideals on which this act is built up. Furthermore, basic legal sources, the temporal scope and also the individual legal terms of residential co-ownership (unit, apartment, house, etc.) will be discussed.

The sixth chapter closely deals with the problems and requirements of contracts on the transfer of ownership of units defined at the time of the original Act no. 72/1994

Sb., ownership of flats, and at the time of the new Act no. 89/2012 Sb. The chapter also explains the new legislation of pre-emptive rights to the unit during its first transfer.

Then, chapter seven focuses on the legal possibility of the formation of individual units in houses, at the same time this chapter deals with the form, terms and novelties in the regulation of the declaration in § 1166 of the Act no. 89/2012 Sb.

The eighth chapter informs in detail about the changes and the innovations in the legislation of the common areas of immovable things. It also deals with the issue of calculating the floor area of individual apartments.

The next chapter presents an illustrative list and a closer approximation of the fundamental rights and obligations of owners of individual units, which are firmly attached to each unit. It also regulates the possible consequences, when these obligations are breached.

The last chapter preceding the conclusion gives information about possibilities to legally cancel residential co-ownership.

Key words: residential co-ownership; house; unit

OBSAH

PODĚKOVÁNÍ	i
ABSTRAKT	iii
ABSTRACT	v
OBSAH	vii
SEZNAM ZKRATEK	ix
1. ÚVOD	1
2. HISTORICKÝ VÝVOJ VLASTNICTVÍ BYTŮ	6
2.1. Období od starověku do první světové války	6
2.2. Období po první světové válce na našem území	10
2.3. Období protektorátu.....	12
2.4. Období po druhé světové válce na našem území.....	13
2.5. Období po roce 1989 na našem území.....	19
3. TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	24
3.1. Monistická koncepce	24
3.2. Dualistická koncepce	25
3.3. Dualisticko – monistická koncepce	27
3.4. Antivlastnická koncepce.....	28
4. ZÁSADA <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i>	30
4.1. Vývoj zásady <i>superficies solo cedit</i> na našem území do 31. 12. 2013.....	30
4.2. Zásada <i>superficies solo cedit</i> v občanském zákoníku	32
4.3. Předkupní právo k pozemku a ke stavbě na pozemku.....	35
4.4. Otázka předkupního práva k pozemku a k jednotce v případě jednotek vymezených v domě	38
5. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	41
5.1. Občanský zákoník.....	41
5.2. Hlavní zásady občanského zákoníku	44
5.3. Právní úprava bytového spoluvlastnictví.....	46
5.4. Základní prameny práva bytového spoluvlastnictví	50
5.5. Časová působnost právní úpravy bytového spoluvlastnictví.....	51
5.6. Zákonné pojmy bytového spoluvlastnictví.....	55
5.6.1. Jednotka.....	55
5.6.2. Byt	57
5.6.3. Soubor bytů a nebytových prostorů	59
5.6.4. Rozestavěná jednotka	61
5.6.5. Dům.....	62
5.6.6. Evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí	64
6. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE	68
6.1. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce	68
6.2. Specifika převodu jednotky dle občanského zákoníku.....	71
6.3. Předkupní právo k jednotce	76
7. VZNIK JEDNOTKY	80

7.1.	Možnosti vzniku jednotky dle občanského zákoníku.....	80
7.2.	Prohlášení	84
7.2.1.	Náležitosti prohlášení.....	85
7.2.2.	Založení společenství vlastníků prohlášením.....	90
7.2.3.	Vady prohlášení	95
7.2.4.	Změny prohlášení.....	100
8.	SPOLEČNÉ ČÁSTI	108
8.1.	Vymezení společných částí dle občanského zákoníku.....	109
8.2.	Společné části dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.	112
8.3.	Společné části ve výlučném užívání vlastníků jednotek.....	117
8.4.	Podíly na společných částech	119
8.5.	Změny velikostí podílů.....	122
8.6.	Výpočet podlahové plochy bytu v jednotce	123
9.	PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	126
9.1.	Oznamovací povinnosti vlastníka jednotky.....	129
9.2.	Příspěvky na správu domu a pozemku, placení záloh za služby	131
9.3.	Povinnosti vlastníků jednotek při stavebních úpravách v domě a na pozemku	135
9.4.	Nařízený prodej jednotky	137
9.5.	Omezení spoluvlastnictví jednotky	138
10.	ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	140
10.1.	Možnosti zrušení bytového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku.....	140
10.2.	Omezení možností zrušení bytového spoluvlastnictví	142
11.	ZÁVĚR	144
	SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ	147

SEZNAM ZKRATEK

KANCL	expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy zřízena při Ministerstvu spravedlnosti;
katastrální zákon nebo KatZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí;
KatV	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška);
nařízení	nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím;
návod	návod pro správu katastru nemovitostí vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním pod č.j. ČZÚK-03030/2016-22;
občanský zákoník nebo OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník;
Pokyn č. 44 čzúk	pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013 č.j. ČÚZK- 25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí;

PozKom	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
starý občanský zákoník nebo SOZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník;
střední občanský zákoník	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník;
TransZ	zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech;
Ústava 1960	ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky;
vládní návrh zákona	vládní návrh občanského zákoníku Československa z roku 1937;
zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
zákon o vlastnictví bytů nebo BytZ	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů);
ZOVB	zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů.

1. ÚVOD

Na začátku si dovolím uvést několik důvodů, které mě přivedly k tomu, abych si právní úpravu bytové spoluvlastnictví obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jako „občanský zákoník“ nebo „OZ“), zvolil, jakožto téma této své rigorózní práce.

Prvním důvodem byla ta skutečnost, že problematika bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku úzce souvisí s bydlením, které je považováno za jedno z nejzákladnějších lidských práv, a to bez ohledu na to, zdali se jedná o bydlení v bytech nacházející se v domech zděných, či domech panelových, tak typických nejenom pro naši zemi, ale i všechny východoevropské státy, či domech jakýchkoliv jiných.

Dalším důvodem byl ten fakt, že jsem jako mnoho mých vrstevníků, přátel a kamarádů vyrostl na panelovém sídlišti, které je obrazně řečeno přeplněno jednotlivými vlastníky jednotek, na něž právě právní úprava bytového spoluvlastnictví nejvíce dopadá. Navíc od jisté doby se taktéž řadím do uvedené skupiny vlastníků jednotek, což jenom umocňuje můj zájem o problematiku bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku.

V neposlední řadě byla důvodem pro zvolení uvedeného tématu také ta skutečnost, že jsem s jednotlivými ustanoveními upravující bytové spoluvlastnictví v občanském zákoníku přišel do velmi blízkého styku v rámci výkonu své praxe, jakožto advokátního koncipienta a posléze i jakožto advokáta, a to převážně při privatizacích bytových fondů nacházejících se ve vlastnictví či ve svěřených správách obcí či pražských městských částí. Z toho důvodu jsem dobře poznal praktický dopad některých ustanovení upravující bytové spoluvlastnictví v občanském zákoníku do reálného praktického života, a v rámci této práce se pokusím dopad těchto ustanovení blíže přiblížit.

S ohledem na ten fakt, že v rámci výkonu své koncipientské praxe jsem se privatizaci bytových fondů věnoval již od počátku roku 2013, tedy ještě za doby účinnosti původního zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále také jako „zákon o vlastnictví bytů“ nebo „BytZ“),¹ jsem si jako další cíl této své rigorózní práce stanovil přehledně popsat změny a novinky v právní úpravě vlastnictví bytů, které s sebou přinesla rekodifikace soukromého práva v podobě přijetí občanského zákoníku, a zároveň pomocí srovnávací metody porovnat uvedené změny a novinky s původní právní úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů.

S ohledem na to, že občanský zákoník je, jakožto právní předpis, účinný lehce přes tři roky, je zřejmé, že ještě neexistuje dostatečná a odpovídající soudní judikatura vyšších soudů, tedy především Nejvyššího soudu ČR, která by poskytovala návod, jak ta která ustanovení v případě bytového spoluvlastnictví používat či vykládat. Z uvedeného důvodu v rámci této své rigorózní práce vycházím především z odborných názorů, či odborné literatury, ať již komentářové či časopisecké, a dále ze svých osobních názorů a myšlenek na řešenou problematiku.

Z důvodu širší právní úpravy samotného bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku a dalších ustanovení v občanském zákoníku, které jsou s uvedenou úpravou neodmyslitelně spojeny, se v rámci této své rigorózní práce nezabývám všemi změnami a novinkami, když se především soustředím na obecné změny v právní úpravě bytového spoluvlastnictví a dále na změny a další skutečnosti týkající se převážně problematiky prohlášení dle § 1166 OZ a právní problematiky s ním související. Z toho důvodu není v této rigorózní práci prakticky vůbec pojednáváno o smlouvě o výstavbě upravené v § 1170 a násl. OZ ani o společenství vlastníků upravené v § 1194 a násl. OZ vyjma

¹ Celým svým názvem zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

problematiky založení a vzniku společenství vlastníků prostřednictvím již uvedeného prohlášení.

Samotná rigorózní práce je pro svoji přehlednost samozřejmě rozdělena do několika kapitol. První kapitolu po úvodu obsahuje historický exkurz, jenž umožňuje případnému čtenáři této práce se seznámit s historickým vývojem vlastnictví bytů, a to především na našem území. Další kapitola byla věnována jednotlivým teoretickým koncepcím vlastnictví bytů, z nichž vycházely či vycházejí jednotlivé právní úpravy nejenom na našem území, ale i v kontinentální Evropě.

Velký prostor byl dále v jedné z kapitol této rigorózní práce věnován zásadě *superficies solo cedit* neboli povrch ustupuje půdě, a to vše z důvodu jejího návratu do právní úpravy na našem území po více než půl století. Uvedená zásada má zcela zásadní vliv na právní úpravu nemovitých věcí, a tudíž i významný vliv v rámci právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. S uvedenou zásadou úzce souvisí i právní úprava vzájemných předkupních práv vlastníků jednotlivých nemovitých věcí, o kterých je taktéž v této rigorózní práci pojednáváno.

V práci je dále věnována jedna kapitola samotnému občanskému zákoníku, a to především procesu jeho přijetí stejně, jakož i procesu zakomponování právní úpravy bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku a jejího zařazení, jakožto zvláštního typu spoluvlastnictví, inspiračním zdrojem občanského zákoníku, zásadám, na nichž je vybudován, časové působnosti občanského zákoníku se zaměřením na časovou působnost ustanovení týkající se bytové spoluvlastnictví.

S ohledem na novou právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku je další kapitola věnována jednotlivým právním pojmům, které jsou v naší právní úpravě buďto zcela nové či jim byl dán nový obsah. Rozebíranými právními pojmy jsou např. dům, budova, jednotka, byt, nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů apod. Součástí uvedené kapitoly je i bližší přiblížení dvojí evidence jednotek v katastrech nemovitostí, tedy evidence jednotek vymezených jednak za účinnosti původního zákona

o vlastnictví bytů, a dále evidence jednotek vymezených již za účinnosti občanského zákoníku.

Další z kapitol této rigorózní práce pojednává o problematice a o náležitostech smluv o převodu jednotek při převodu jednotek vymezených dle původního zákona o vlastnictví bytů oproti převodu nově vymezených jednotek dle občanského zákoníku. V rámci této kapitoly je taktéž přiblížena nová právní úprava předkupního práva nájemce při prvním převodu jím užívané jednotky, resp. bytu v domě.

V další kapitole pojmenované jako vznik jednotky jsou nastíněny občanským zákoníkem umožněné způsoby vzniku jednotky. S ohledem na již uvedené je v rámci této kapitoly pojednáváno především o prohlášení dle § 1166 OZ, které je v praxi jedním z nejčastějších způsobů vzniku jednotek. V rámci právní úpravy samotného prohlášení je v této práci kladen důraz nejenom na jeho bližší právní, ale i praktické přiblížení, včetně novinek, které s sebou právní úprava v občanském zákoníku přinesla. Jedná se především o možnosti vymezení jednotky, jakožto předmětu vlastnictví, bez ohledu na rozhodnutí příslušného správního orgánu, tedy v tomto případě stavebního úřadů. Možnosti volby způsobu určení podílů na společných částech. Nově zavedená právní úprava výlučného užívání společných částí vlastníky některých jednotek, odstranění vad prohlášení, změny prohlášení. Dále je podrobně řešena zcela nově pojatá úprava společných částí, kdy občanský zákoník upravuje pouze ty společné části, které jsou vždy společné bez ohledu na stavební provedení toho kterého domu, a ve zbylém odkazuje na podzákonou právní úpravu, jež byla provedena nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále také jako „nařízení“). Uvedené nařízení se nesnaží pouze o co nejširší vymezení společných částí, ale taktéž stanovuje zásadní a zcela nová pravidla pro výpočet podlahové plochy bytu v rámci jednotky, pravidla tak důležitá pro samotné prohlášení, resp. pro stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech. V rámci uvedené kapitoly je taktéž pojednáváno o problematice založení a vzniku společenství

vlastníků prostřednictvím prohlášení a o jeho případném vynucení blokad převodů dalších jednotek v domě.

Na závěr této práce je také pojednáváno o jednotlivých právech a povinnostech vlastníků jednotek a také o možnostech jak zrušit samotné bytové spoluvlastnictví.

2. HISTORICKÝ VÝVOJ VLASTNICTVÍ BYTŮ

2.1. Období od starověku do první světové války

Institut vlastnictví bytů je velice starý, v odborné literatuře se uvádí, že tento institut znaly již civilizace starověkého Blízkého východu. Důvodem pro vznik a rozšíření tohoto institutu převážně ve velkých městech starověkých orientálních despociích byl zejména rostoucí počet obyvatel těchto měst a s tím související vzrůstající hustota obyvatelstva ve městech a nemožnost rozšiřování výstavby obytných domů za hranice městských hradeb, a to převážně z důvodů bezpečnostních nebo náboženských.² Dalším důležitým faktorem, který měl vliv na rozvoj institutu vlastnictví bytů, byl nedostatek vhodných stavebních pozemků v rámci městských hranic a také vysoké stavební náklady, jež doprovázely výstavbu těchto obytných domů.³

Uvnitř městských hradeb se tak započalo s budováním několikapatrových zpravidla dřevěných obytných domů, jež byly složeny z malých převážně jednopokojových bytů, které byly hlavně určeny pro chudé obyvatelstvo jednotlivých měst. Výstavba těchto obytných domů měla ve městech přispět k vyřešení problémů s jejich přelidněním a nedostatkem stavebních pozemků. V odborné literatuře však nenajdeme spolehlivé doklady o tom, že by tyto malé byty byly předměty vlastnictví, jednalo se převážně o vztahy založené na nájmu těchto bytů, nikoliv jejich vlastnictví. Pokud se vlastnictví bytů výjimečně objevovalo, pak se jednalo o služebnosti.⁴

Institut vlastnictví bytů nebyl právně zdokumentován ani ve starověkém Řecku. Ve starověkém Římě narážel institut vlastnictví bytů na klasickou římskoprávní zásadu

² DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 1.

³ Tamtéž.

⁴ Blíže LUBY, Š. Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 18.

superficies solo cedit,⁵ na jejímž základě docházelo ke spojení vlastnictví pozemků s vlastnictvím věcí, jež byly s pozemkem pevně spojeny, tedy i obytných domů. Několikapatrové dřevěné domy znalo římské právo pod výrazem *insuale*. Tyto domy dosahovaly na tehdejší dobu neuvěřitelných rozměrů, když často sahaly až do výše sedmého nadzemního podlaží. Uvádí se, že v době panování císaře Augusta⁶ bylo ve starověkém Římě postaveno nebo již existovalo na tisíc těchto patrových domů, a to s více jak 23.000 obytnými byty. Tyto jednotlivé stavebně oddělené byty tvořily samostatné předměty práva, ale užívány byly jen na základě nájemních smluv, či popřípadě na základě služebnosti.⁷

Mezi právními historiky se dodnes vedou diskuze na téma možné existence institutu vlastnictví bytu v klasickém římském právu, a to s ohledem na to, že klasické římské právo bezvýhradně lpělo na neprolomitelném charakteru zásady *superficies solo cedit*. Bezvýhradné dodržování této zásady způsobilo, že klasické římské právo nebylo k institutu vlastnictví bytů zcela uzpůsobeno.

K významnému rozvoji institutu vlastnictví bytů došlo až v dobách středověkých, tedy v dobách tzv. feudalismu. Feudální teorie tzv. děleného vlastnictví, kdy se vlastnictví dělilo na vlastnictví vrchní lat. *dominium directum* a užitkové lat. *dominium utile*, napomáhala k rozvoji institutu bytového vlastnictví nepoměrně více než zásady uplatňující se v právu antického Říma. V jednotlivých domech s obytnými byty platilo, že v takto rozdělených domech vrchní vlastnictví náleželo vlastníkovému domu a užitkové vlastnictví náleželo vlastníkům jednotlivých bytů. Jednotliví vlastníci bytů

⁵ Zásada *Superficies solo cedit* neboli „povrch ustupuje půdě“ znamená, že stavba je dle této zásady chápána jako součást pozemku. Dle této zásady jsou všechny stavby, které se nacházejí na pozemku a jsou s ním pevně spojeny, součástí pozemku. Vlastník pozemku je vždy zároveň vlastníkem všech staveb na pozemku. Zásada pochází z klasického římského práva, kde byla zformulována právníkem Gaiem v jeho díle *Institutiones* II. – blíže k uvedené zásadě v kapitole 4. této rigorózní práce.

⁶ Augustus byl prvním císařem římské říše a zakladatelem julsko-klaudivské dynastie, který vládl od roku 27 př. n. l. až do své smrti v roce 14 n. l.

⁷ Blíže DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 1-2.

však k těmto bytům měli rozsáhlá dispoziční práva a ničím neomezené široké spektrum práv uživacích. Negativní vztah feudální teorie vlastnictví k římskoprávní superficiární zásadě byl tak významný, že v některých oblastech bylo umožněno nejenom vlastnictví poschodí nebo bytů, ale i jednotlivých místností.⁸

Z důvodu ničím neupravené omezenosti vlastnictví, tedy že jeden předmět vlastnictví mohl mít více jak jednoho vlastníka, nebyly ve zvláštních případech výjimkou ani desítky spoluvlastníků jediného poschodí, bytu, nebo dokonce i jediné obytné místnosti, a to buď jako místností užívaných k bydlení či místností užívaných k jiným, tedy nebytovým účelům.⁹

Samotné vlastnictví bytů bylo na našem území výslovně připuštěno až v návrhu nového kodexu soukromého i veřejného práva tzv. Codexu Theresianus.¹⁰ Navrhovaná právní úprava v tomto kodexu ovšem nijak neupravovala problematiku tzv. společných částí domů. Absence této právní úpravy v návrhu tohoto kodexu často vedla k neřešitelným právním důsledkům, kdy k vlastnictví bytů, jež se nacházely v horních patrech domů, náleželo i vlastnictví střešní konstrukce. Naopak vlastníci přízemních bytů měli i vlastnické právo ke zděným základům postavených domů.¹¹

Vliv osvícenství, francouzské revoluce a kodifikační vlny z přelomu 18. a 19. století však významně změnily právní pohled na vlastnictví bytů. Opět došlo k návratu římskoprávní superficiární zásady, jež plně vyhovovala revolučnímu smýšlení, tedy že jakékoliv omezení vlastnictví je ekonomicky nežádoucí, neboť se jedná o znehodnocení a omezení majetku, a tudíž i ochuzení vlastníka. Bylo uváděno, že vlastnictví bytů je

⁸ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 2.

⁹ Blíže LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 21.

¹⁰ Codex Theresianus měl posbírat veškeré obyčejové právo ať již soukromoprávní či veřejnoprávní. Konečná podoba tohoto kodexu, která byla předložena Marií Terezií v roce 1766, byla nakonec pro neuspokojivost a značnou rozsáhlost odmítnuta. Nepřijatý kodex se však stal jedním ze základních stavebních kamenů pro Všeobecný zákoník občanský (ABGB), jenž byl vydán 1. června 1811 s účinností od roku 1812.

¹¹ LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 21.

pouhým feudálním pozůstatkem, který musí být odstraněn, a to z toho důvodu, že se nehodí do moderní společnosti založené na peněžním hospodářství. Právní teoretikové tehdejší doby uváděli, že k možnosti užívat jednotlivé byty v domech je plně dostačující a nejlépe vyhovující institut nájmu a nájemní smlouvy. Někteří myslitelé a právní teoretikové této doby dokonce považovali institut vlastnictví bytů za úplný nesmysl.^{12, 13}

Na základě návratu k římskoprávním zásadám začalo vlastnictví bytů poměrně rychle ustupovat, k tomu přispěla i legislativní omezení a zákazy tohoto institutu v jednotlivých evropských zemích. Na přelomu 19. a 20. století institut vlastnictví bytů z evropského právního prostředí zcela vymizel či případně jen živořil na okraji jeho zájmu.^{14, 15}

Tento stav však neobstál proti dalšímu vývoji v potřebách a smýšlení populace. Významnou změnu v chápání a potřebnosti institutu vlastnictví bytů s sebou přinesla, trochu překvapivě, první světová válka. Jedním z jejich tragických důsledků byly mj. obrovské škody na tehdejším bytovém fondu, který musel projít následnou rekonstrukcí, ale i značným rozšířením, aby vyhovoval společenské poptávce této doby. Ve společnosti se projevoval silný hlas volající po zvýšení počtu jednotlivých bytů a možnosti jejich získání do výlučného vlastnictví. Tento společenský tlak vyvolal potřebu reforem právní úpravy bytové legislativy v řadě evropských zemí. Jednalo se např. o Francii, Španělsko, Itálii či Belgii. Naopak v zemích tzv. germánského

¹² Např. Friedrich Carl von Savigny to uvádí ve svém díle *Systém dnešního římského práva*, osmidílný svazek, jenž vyšel mezi roky 1840-1849.

¹³ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 3.

¹⁴ Tamtéž.

¹⁵ Srov. PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Sokrates, 2013, s. 21-23.

právního okruhu¹⁶ nebyl tento hlas zákonodárnými sbory z počátku vyslyšen, přestože i zde byl silný tlak z právních i zájmových kruhů.¹⁷

Praxe se snažila různými způsoby obcházet potřebu uzákonění bytového vlastnictví, a to například tzv. institutem věčných bytů, kdy si spoluvlastníci domu dohodli, který z nich bude mít užívací právo ke kterému bytu. Soudní praxe však tato ujednání od samého počátku stíhala neplatností. Zákonodárným sborům v těchto zemích tak nezbývalo, než se silicímu hlasu po uzákonění bytového vlastnictví, tak jak ho známe dnes, podvolit.¹⁸

2.2. Období po první světové válce na našem území

Rozvoj institutu vlastnictví bytů nastal po první světové válce. Důvodem proto byla, jak již bylo v předchozí kapitole zmíněno, nutnost rekonstrukce, ale především rozšíření bytového fondu, po kterém volala především rozšiřující se střední střída obyvatelstva v průmyslových městech. Nárůst poptávky střední třídy po bytech byl ovšem tak mohutný, že probíhající výstavba nových bytů jej nemohla uspokojit. Z tohoto důvodu byla tehdejší nově ustanovená československá vláda nucena k prosazení určitých právních omezení v oblasti vlastnictví bytů tak, aby mohlo dojít k co největšímu uspokojení vzrůstající poptávky střední třídy po bytech.

Uvedenou situaci se vláda snažila vyřešit tím, že přijala vládní nařízení č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi. Tímto nařízením vlády došlo k velkému zásahu do institutu vlastnictví bytů, kdy dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení bylo tzv. Zemskému politickému úřadu umožněno zmocňovat obce, které trpěly nedostatkem bytů, k provedení určitých opatření, která vedla k zabírání bytů či i jen jejich jednotlivých místností.¹⁹ Od nabytí účinnosti tohoto nařízení byli majitelé domů povinni oznámit

¹⁶ Především se jednalo o Německo, Rakousko a Švýcarsko.

¹⁷ Blíže DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 4-5.

¹⁸ Tamtéž.

¹⁹ Čl. I. nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

příslušné obci, v jejímž správním obvodu se nacházel majitelův dům, počet bytů v jimi vlastněných domech, které jsou buďto prázdné a nevyužívané nájemci, či jsou užívány pouze tzv. čas od času.²⁰ Výše uvedená povinnost nestíhala pouze majitele celých domů, ale i majitele dvou a více bytů v jedné obci, ba dokonce i majitele bytů o čtyřech nebo více obytných místností, byl-li počet obytných místností alespoň o dvě větší než počet osob, jež v tomto domě bydlely.²¹ Na základě těchto oznámení obce získaly dokonalý přehled o bytové situaci ve svém správním obvodu a mohly tak přistoupit k zabírání prázdných či nevyužívaných bytů.

Po zabránění původním majitelům byly tyto byty přiděleny obyvatelům obce, kteří měli v obci domovské právo, či byli z naléhavých důvodů nuceni bydlet v dané obci, ale neměli možnost užívat svůj vlastní byt.²² Zabráněním bytů původním majitelům, kteří tak ztratili veškerá dispoziční práva k těmto bytům,²³ se obec zavázala ode dne převzetí těchto bytů až do dne vrácení platit jejich majitelům náhradu za zabránění těchto bytů, a to ve výši poslední činže i se všemi vedlejšími poplatky.²⁴ Skončila-li potřeba zabránění bytu, byl tento byt vrácen obcí původnímu vlastníkovvi, a to ve stavu, v němž byl obcí převzat.²⁵

Tento způsob řešení bytové politiky zvolený tehdejší československou vládou přenesl břemeno zajištění odpovídajícího bydlení ve prospěch osob, jež nedisponovaly vlastním bydlením, na soukromé vlastníky. Nařízení bylo po necelém roce nahrazeno zákonem č. 592/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi, který jednotlivá ustanovení předešlého nařízení vlády směrem k vlastníkům bytů ještě významněji zpřísnil. Nově

²⁰ § 1 nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

²¹ § 2 a 3 nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

²² § 6 nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

²³ § 7 nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

²⁴ § 9 a 13 nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

²⁵ § 13 nařízení vlády č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

měl např. vlastník bytu mj. povinnost získat povolení obce k tomu, aby mohl pronajmout byt či jakoukoliv jeho místnost.²⁶

Dalším právním předpisem, který omezoval vlastnické právo vlastníků bytů, byl zákon č. 225/1922 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče. Tento zákon stanovil mnohé zákazy a omezení, jimiž se vlastníci bytů museli při nakládání se svými byty řídit. Zákon např. zakazoval sloučení dvou nebo více bytů v jediný byt.²⁷ Jednomu vlastníkovi zákon zakazoval mít ve vlastnictví dva a více bytů v rámci správního obvodu jedné obce.²⁸ Dokonce bylo vlastníkům bytů zapovězeno rozšiřovat byty takovým způsobem, že by počet obytných místností v bytě převyšoval počet osob v tomto bytě bydlících.²⁹ V průběhu první republiky byl tento zákon několikrát novelizován tak, aby odpovídal měnící se situaci na poli bytové politiky.

2.3. Období protektorátu

V době Protektorátu Čechy a Morava, tedy v období od 15., resp. 16. března 1939 do 8. května 1945, trvala i nadále mimořádná opatření bytové péče, jež byla zavedena vládním nařízením č. 228/1938 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče. V tomto vládním nařízení byla obsažena opatření principiálně odpovídající právní úpravě, jež zde byla v období první republiky. Za zmínku stojí jen nové ustanovení tohoto nařízení, které zabráňovalo předražování nájemného pod pokutou nebo trestem odnětí svobody tzv. uzamčením.³⁰

Před koncem druhé světové války bylo protektorátní vládou přijato nařízení č. 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi. Hlavním úkolem tohoto nově vzniklého úřadu, jenž byl organizačně zařazen pod ministerstvo vnitra, bylo

²⁶ § 2 zákona č. 592/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

²⁷ § 1 zákona č. 225/1922 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

²⁸ § 3 zákona č. 225/1922 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

²⁹ § 8 zákona č. 225/1922 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

³⁰ § 8 vládního nařízení č. 228/1938 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

zajištění dostatečných bytových kapacit k uspokojení bytových potřeb, k jejímuž razantnímu nárůstu došlo v průběhu doposud největšího válečného konfliktu v lidských dějinách. Úřadu byly tímto zákonem svěřeny významné pravomoci, díky nimž v podstatě řídil celý trh s byty na území tehdejšího protektorátu. Úřad svoji činností a rozhodovací pravomocí významně negativně zasahoval do vlastnických práv jednotlivých vlastníků bytů.

2.4. Období po druhé světové válce na našem území

Po konci druhé světové války došlo na našem území k obnovení platnosti a účinnosti právních předpisů, které zde platily v době předválečné. Z důvodů stálého či se ještě prohlubujícího nedostatku bytů bylo zapotřebí prodloužit i tzv. mimořádná opatření v oblasti bytové péče, která zde byla přijata zákonodárnými sbory v době meziválečné. Toho bylo dosaženo zákonem č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče, který opět umožnil výrazné zásahy do vlastnického práva k bytům.

Uvedeným zákonem bylo reagováno na stav bytového fondu, který byl po skončení druhé světové války ve velice žalostném stavu, a jeho prostřednictvím tak došlo k prodloužení opatření, jež zde byla přijata v období mezi oběma světovými válkami. Znovu tak byla nastolena povinnost vlastníků volných bytů hlásit tyto volné bytové kapacity, jež jsou v jejich vlastnictví, místnímu národnímu výboru.³¹ Následně byli vlastníci povinni tyto nahlášené byty pronajmout těm osobám, o kterých rozhodl místní národní výbor.³²

Prvním ryze socialistickým právním předpisem byl však až zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon však do institutu vlastnictví bytu nepřinesl nic nového, když ve svých ustanoveních převážně pouze subsumoval právní úpravu, jež byla upravena již v předchozích právních předpisech, které zaváděly různá mimořádná

³¹ § 1 zákona č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

³² § 2 zákona č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

opatření na poli bytové péče. Přestože tento zákon do značné míry pouze kopíroval své právní předchůdce, tak i v něm bylo možné najít jisté odlišnosti a specifika, které v sobě již obsahovaly rukopis socialistického zákonodárce, jenž byl ovlivněn událostmi z února roku 1948. Zákonem tak byla významně narušována právní jistota jednotlivých vlastníků jednotek, když bylo místnímu národnímu výboru umožněno prohlásit jednotlivé smlouvy o užívání bytů za zrušené, a to tehdy, byl-li byt nebo jeho část užíván proti veřejnému zájmu.³³ Zákonem užívaný pojem „veřejný zájem“ nebyl však nikde v právních předpisech definován. Z toho důvodu, jak již bývalo v těchto dobách zvykem, bylo tohoto pojmu využíváno k ospravedlnění veškerých neoprávněných a nezdůvodnitelných zásahů tehdejší státní moci do soukromé sféry jednotlivce.

Od počátku šedesátých let 20. století docházelo k částečnému uvolňování tuhého komunistického režimu, jenž zde byl nastolen převážně na počátku 50. let 20. století. Toto uvolňování se samozřejmě projevilo i ve změnách tehdejšího československého právního řádu. V oblasti právní úpravy vlastnictví bytů si však musela společnost na první významné změny počkat až do roku 1965, kdy v souvislosti se snahou rozhybat stagnující bytovou výstavbu a vyřešit tak konečně neustále přetrvávající bytovou krizi, již z dob meziválečných, byl předložen návrh zákona o osobním vlastnictví bytů.

Iniciátorem návrhu zákona o osobním vlastnictví bytů nebyla překvapivě tehdejší československá vláda, v jejímž čele stál jako předseda vlády J. Lenárt, ale tehdejší Slovenská národní rada, která tím využila své zákonodárné iniciativy vůči tehdejšímu Národnímu shromáždění.³⁴ Návrh Slovenské národní rady byl akceptován a dne 30. 6. 1966 byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů (dále také jako „ZOVB“). Přijetím ZOVB byl poprvé v dějinách československého státu zaveden institut osobního vlastnictví bytů do našeho právního řádu. Před přijetím tohoto

³³ § 3 odst. 2 zákona č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty.

³⁴ Čl. 74 písm. e) Ústavního zákona č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

průlomového zákona nebylo prakticky vůbec umožněno vlastnit samostatný byt ve vícepodlažním domě.³⁵

Z důvodové zprávy k ZOVB vyplývají dva hlavní důvody jeho přijetí. Prvním důvodem bylo především umožnění nárůstu individuální bytové výstavby v tehdejší Československu. Individuální bytová výstavba na přelomu 50. a 60. let 20. století tvořila více jak polovinu bytového fondu, z toho důvodu měl ZOVB pro ni vytvořit odpovídající právní i ekonomický rámec. Druhým významným důvodem k přijetí ZOVB byla snaha zákonodárce do jisté míry omezit výstavbu rodinných domků a podpořit výstavbu vícepatrových domů s velkým množstvím cenově dostupných bytů. Při výstavbě těchto převážně panelových domů bylo na rozdíl od výstavby rodinných domků šetřeno nejen stavebním materiálem, ale také s tím souvisela nižší spotřeba stavebních pozemků.³⁶

Přijetí ZOVB znamenalo revoluční průlom v oblasti vlastnictví bytů. ZOVB byl na podmínky tehdejší doby relativně moderním a konzistentním právním předpisem. Přestože ZOVB byl vítaným liberálním okysličením tehdejšího československého právního řádu, byl stále postaven na základních principech socialistického státu.

V socialistickém Československu nebylo osobní vlastnictví chápáno jako dnešní soukromé vlastnictví. Věci v osobním vlastnictví byly v socialistickém státě určeny především k osobní spotřebě občanů. Tento druh vlastnictví byl tak hlavně určen pro věci, jež měly uspokojovat hmotné, kulturní a jiné potřeby občanů, kteří toto osobní vlastnictví nabývali za peníze, jež získali za odvedenou práci ve prospěch socialistického společenství, čímž bylo osobní vlastnictví spojeno s vlastnictvím socialistickým. V osobním vlastnictví tak byly především příjmy a úspory z práce a sociálního zabezpečení, dále vybavení domácností, věci osobní potřeby, rodinné domky, byty a rekreační chaty či chalupy.

³⁵ Blíže DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 8-9.

³⁶ Tamtéž.

ZOVB, jenž nabyl účinnosti dne 1. 9. 1966 a účinný byl až do dne 30. 4. 1994, jako speciální úprava osobního vlastnictví bytů byl přijat až v době, kdy dva základní právní předpisy státu byly již několik let účinné. Jednalo se o tzv. Socialistickou ústavu neboli Ústavu Československé socialistické republiky (dále také jako „Ústava 1960“)³⁷ a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále také jako „starý občanský zákoník“ nebo „SOZ“). Oba tyto předpisy neobsahovaly o osobním vlastnictví bytů, jež bylo následně nově upraveno v ZOVB, žádné ustanovení, ani ve výčtu předmětů, jež spadají do osobního vlastnictví, nebyl byt zařazen. Přestože výše uvedená časová posloupnost přijetí jednotlivých právních předpisů volala po novelizaci jak starého občanského zákoníku, tak i Ústavy 1960, k jejich přímé novelizaci přijetím ZOVB nikdy nedošlo. Přesto však byly pro osobní vlastnictví bytů používány obecné principy a regule starého občanského zákoníku, které upravovaly osobní vlastnictví a osobní spoluvlastnictví. Analogicky tak docházelo při aplikaci ZOVB k používání ustanovení starého občanského zákoníku.³⁸ ZOVB např. přímo odkazoval na všeobecná ustanovení starého občanského zákoníku, jež upravovala převod nebo přechod bytů v osobním vlastnictví.³⁹

Jedním z nejvýznamnějších přínosů ZOVB byla právní úprava vzniku osobního vlastnictví bytů. Dle ZOVB mohlo dojít k originárnímu nabytí bytů do osobního vlastnictví buďto výstavbou nových domů s byty,⁴⁰ či převodem ze státního vlastnictví.⁴¹ Dále mohl dotyčný občan získat byt do osobního vlastnictví i tzv.

³⁷ Národní shromáždění přijalo Ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, 11. července 1960, přičemž od tohoto dne byl zákon platný a taktéž účinný. Na základě přijaté Ústavy 1960 došlo nejenom ke změně názvu státu na „Československá socialistická republika“, ale zároveň její účinností přestala platit Ústava Československé republiky z května 1948. Ústava též ve své hlavě první zavedla tzv. „vedoucí úlohu KSČ“.

³⁸ § 23 odst. 1 ZOVB.

³⁹ § 15 odst. 1 ZOVB.

⁴⁰ § 12 a násl. ZOVB.

⁴¹ § 14 ZOVB.

odvozeně neboli derivativně, tedy převodem bytu z osobního vlastnictví občana do osobního vlastnictví jiného občana.⁴² Dále k odvozenému způsobu nabytí osobního vlastnictví patřil i přechod osobního vlastnictví k bytu, a to např. děděním. ZOVB však stanovil, že v osobním vlastnictví občana mohl být pouze jeden byt či jeden rodinný dům,⁴³ jenž má nejvíce pět obytných místností, případně může mít i více obytných místností, nepřesahuje-li součet jejich podlahových ploch 120 m².⁴⁴

ZOVB také jako první právní předpis na našem území celistvě právně upravil problematiku tzv. společných částí domu, když stanovil, že byt náleží do osobního vlastnictví občana a společné části domu jsou ve spoluvlastnictví vlastníků všech bytů v daném domě.⁴⁵ Pozemek, na němž se nacházel dům s byty, mohl být dle ZOVB jak ve společném osobním užívání vlastníků jednotlivých bytů, tak i ve spoluvlastnictví.⁴⁶ Velikost spoluvlastnického podílu vlastníka bytu na pozemku a na společných částech domu byla závislá na velikosti jeho bytu v poměru k velikostem bytů ostatních vlastníků.⁴⁷ Základním předpokladem, ze kterého vycházel ZOVB, bylo osobní vlastnictví bytů, následné spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku bylo až druhořadé a vždy následovalo právní osud bytu.

ZOVB ve svém původním znění umožňoval dle § 14 odst. 1 prodej bytů do osobního vlastnictví občanů pouze v těch domech, v nichž byly prodány všechny byty. Po několika letech účinnosti ZOVB se však ukázalo, že tento zákonem stanovený požadavek je spíše nereálný, a proto se prodej bytů do osobního vlastnictví občanů nerozšiřoval tak, jak bylo při přijetí zákona a formulaci tohoto ustanovení jeho tvůrci zamýšleno. Až po dvanácti letech účinnosti ZOVB byla zákonodárným sborem přijata

⁴² § 15 ZOVB.

⁴³ § 4 ZOVB.

⁴⁴ § 6 ZOVB.

⁴⁵ § 17 a násl. ZOVB.

⁴⁶ § 20 a násl. ZOVB.

⁴⁷ § 17 odst. 2 ZOVB.

novela ZOVB,⁴⁸ která přeformulovala znění výše uvedeného ustanovení, což umožnilo prodej i jen některých bytů v jednom domě, přičemž neprodané byty zůstaly ve vlastnictví státu, jenž měl stejná práva a povinnosti jako vlastník bytu v osobním vlastnictví. Novela dále upravila, že zásady pro výběr domů a postupu při jejich prodeji měla stanovit vláda Československé socialistické republiky.⁴⁹ Pokud se převáděly byty ze státního socialistického vlastnictví do osobního vlastnictví občanů, tak zákon ve znění této novely zaručoval pro převod všech bytů v domě vlastníkům právo osobního užívání pozemku.⁵⁰

Pokud bychom se podívali z hlediska statistických údajů, jakým způsobem ZOVB, který byl při svém přijetí brán jako revoluční průlom v tehdejší československém právním řádu, ovlivnil tehdejší společnost, tak je nutné poznamenat, že samotný zákon nenaplnil očekávání, která do něho byla tehdejšími jeho tvůrci vkládána. Do roku 1978 bylo se sestupnou tendencí do osobního vlastnictví občanů prodáno pouze 8.000 bytů a postaveno vlastníky přibližně stejné množství bytů. Takže před významnou novelou ZOVB⁵¹ bylo v osobním vlastnictví občanů pouze cca 16.000 bytů. Uvedená čísla, která neodpovídala původním záměrům předkladatelů ZOVB, jsou však pochopitelná, když si uvědomíme, že v té době existovala celá řada omezení, která byla stanovena nejenom samotným ZOVB, ale i celým tehdejší právním řádem.^{52, 53} Výše uvedený stav přetrvával i přes významnou novelizaci ZOVB z roku 1978, a to až do pádu komunistického režimu v roce 1989.

⁴⁸ Zákon č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

⁴⁹ § 14 odst. 2 ZOVB ve znění novely č. 30/1978 Sb.

⁵⁰ § 20 odst. 4 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům ve znění novely č. 30/1978 Sb.

⁵¹ Zákon č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

⁵² Blíže DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 8-9.

⁵³ Srov. PETR, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Sokrates, 2013, s. 23-25.

2.5. Období po roce 1989 na našem území

Po událostech ze 17. listopadu 1989 došlo ke zrychlení už tak nevyhnutelného pádu komunistického režimu. Úpadek režimu s sebou přinesl i významné proměny v tehdejší společnosti. Změny ve společnosti, jedná-li se o tak významné změny, jakým byl bezesporu pád totalitního režimu, se dříve či později musí odrazit i v právní úpravě. V našem případě byl rozsah těchto změn významně umocněn délkou trvání totalitního – komunistického režimu na našem území.

Již 18. dubna 1990 byl přijat tehdeším Federálním shromážděním Československé federativní republiky ústavní zákon č. 100/1990 Sb.,⁵⁴ který odstranil socialistickou diferenciaci vlastnictví.⁵⁵ Na vlastnictví tedy bylo opět pohlíženo jako na nedělitelný pojem, který bez ohledu na subjekt, má zajištěnou stejnou právní ochranu.

Dalším důležitým bodem změny právní úpravy bylo přijetí novely starého občanského zákoníku, a to zákonem č. 509/1991 Sb.⁵⁶ Schválením této novely vytvořil zákonodárce základní předpoklady pro přijetí nového zákona, jenž by upravoval vlastnictví bytů a nebytových prostorů a zároveň by odpovídal demokratickým změnám a potřebám tehdejší doby.

Přes prvotní neúspěch, kdy již v roce 1992 neschválilo tehdejší Federální shromáždění Československé federativní republiky předlohu zákona o vlastnictví bytů, se nakonec až po rozpadu Československé republiky podařilo Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky přijmout dne 24. března 1994 zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

⁵⁴ Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci, jenž nabyl účinnosti dne 23. 4. 1990.

⁵⁵ V době komunistického režimu bylo rozlišováno několik druhů a forem vlastnictví, které byly tehdejším právním řádem různě preferovány, a podle toho jim byla poskytována i právní ochrana. Právní řád upravoval tři základní druhy vlastnictví, a to: socialistické společenské vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví.

⁵⁶ Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (tzv. velká novela občanského zákoníku), jenž nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1992.

Zákon o vlastnictví bytů, který již byl plně postaven na demokratických základech tehdejší společnosti, zrušil svojí účinností, kterou nabyl dne 1. 5. 1994, zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, který vycházel z dřívějšího nedemokratického uspořádání státu a byl tak poplatný komunistickému režimu.

Již výše zmíněnými předpoklady pro úpravu vlastnictví bytů v zákoně o vlastnictví bytů byl za prvé § 125 odst. 1 SOZ, který připravil půdu pro přijetí zákona o vlastnictví bytů, když konstatoval následující: „*Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.*“ Toto ustanovení starého občanského zákoníku odkazovalo podrobnější zákonnou úpravu vztahů, jejichž předmětem byly byty nebo nebytové prostory, do působnosti zvláštního zákona, přičemž však nedošlo ke změně základní povahy těchto vztahů jako vztahů občanskoprávních. Zákon o vlastnictví bytů byl tak přijat jako speciální zákon ke starému občanskému zákoníku. Jejich vzájemný vztah byl postaven na zásadě speciality a subsidiarity právních předpisů, kdy pokud zákon o vlastnictví bytů nestanovil jinak, řídily se práva a povinnosti vlastníků bytů či nebytových prostorů podle starého občanského zákoníku s výjimkou ustanovení, jež upravovala spoluvlastnictví, nebyl-li předmětem spoluvlastnictví byt či nebytový prostor.⁵⁷

Druhým předpokladem k přijetí zákona o vlastnictví bytů byl § 118 odst. 2 SOZ, který zněl následovně: „*Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“

Obě výše citovaná ustanovení starého občanského zákoníku vycházela totiž z myšlenky, že ani byt či nebytový prostor, přestože jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy. Z toho důvodu proto nešlo s bytem či nebytovým prostorem nakládat v plném rozsahu jako

⁵⁷ Tento princip vycházel z § 3 odst. 1, věty druhé BytZ, ve kterém byla zakotvena koncepce bytového spoluvlastnictví, jakožto spoluvlastnictví budovy. V praxi to tedy znamenalo, že vztahy mezi spoluvlastníky budovy se řídily výlučně ustanoveními zákona o vlastnictví bytů, nikoli ustanoveními starého občanského zákoníku.

se samostatnou věcí. Nebylo např. možné reálně byt v domě zničit. Jednalo se tedy pouze určitou právní fikci, že byt nebo nebytový prostor jsou samostatnou věcí, a tudíž i předmět vlastnického práva.⁵⁸

Přestože § 119 odst. 2 SOZ výslovně neprohlásil byt ani nebytový prostor za nemovitost, tak s ohledem na znění § 3 odst. 2 BytZ se právní vztahy k bytům či k nebytovým prostorům, nebylo-li zákonem o vlastnictví bytů stanoveno jinak, řídily ustanoveními starého občanského zákoníku, jež se týkaly nemovitostí.

Přijetím zákona o vlastnictví bytů zákonodárce pokryl vztahy, které u nás do té doby nebyly nijak právně upraveny. Jednalo se především o úpravu vlastnictví bytů a nebytových prostorů, úpravu samotného pojmu nebytový prostor a úpravu zvláštní formy spoluvlastnictví, resp. vlastnictví, k němuž akcesoricky přistupovalo spoluvlastnictví především tzv. společných částí domu.

Zákonem o vlastnictví bytů však zákonodárce nezamýšlel upravit pouze výše uvedené právní vztahy k budovám, ale též i proces privatizace a transformace bytových družstev. Základním právním předpisem pro privatizaci a transformaci bytových družstev byl zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon; dále jen jako „TransZ“).

Samotný TransZ převážně upravoval vypořádání majetkové účasti členů a jiných oprávněných osob na majetku družstev a přizpůsoboval vnitřní chod jednotlivých družstev zákonu č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen jako „ObchZ“).⁵⁹ Sousedstvím transformace družstva se rozumí jeho přeměna v jinou podnikatelskou formu.⁶⁰ Transformací byla povinna projít všechna družstva, která nebyla založena podle ustanovení ObchZ.⁶¹ Hlavním důvodem k transformaci družstev byla snaha

⁵⁸ Blíže FIALA, J.; PRŮCHOVÁ, I. Zákon o vlastnictví bytů. Zlín: ŽIVA, 1995, s. 6-7.

⁵⁹ § 1 TransZ.

⁶⁰ § 2 odst. 1 TransZ.

⁶¹ § 2 odst. 2 TransZ.

o vypořádání majetku mezi státem a jednotlivými družstvy.⁶² Před rokem 1989 byla totiž na družstva komunistickou stranou převedena velká část majetku státu, který měl tak být navrácen státu. V případě, že by se družstva netransformovala, tak by vstoupila do veřejné likvidace.⁶³

Postupnou aplikací TransZ v praxi se však ukázalo, že pro transformaci bytových družstev a pro převody družstevních bytů z vlastnictví těchto družstev do vlastnictví nájemců bytů je potřeba přijetí dalšího právního předpisu a tím byl zákon o vlastnictví bytů, který upravoval vznik bytového vlastnictví jako jednu z možností privatizace bytového fondu. Zákon o vlastnictví bytů se obligatorně vztahoval na převody bytů z vlastnictví některých bytových družstev.⁶⁴ Ostatním subjektům bylo ponecháno právo volby, tedy dle vlastního uvážení se mohly rozhodnout, zda využijí právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů k prodeji bytů v jejich vlastnictví.

Zákon o vlastnictví bytů sehrál významnou roli nejenom při již výše zmíněné privatizaci a transformaci bytových družstev, ale také významně pomohl k rozvoji výstavby nových bytových domů za účelem jejich převodu do soukromého vlastnictví a dále umožnil jednotlivým obcím a městům zprivatizovat jejich rozsáhlé bytové fondy.⁶⁵

S ohledem na výše nastíněnou složitou právní problematiku, kterou se snažil zákonodárce upravit zákonem o vlastnictví bytů, nebylo divu, že přijatý zákon o vlastnictví bytů, tak jak opustil Poslaneckou sněmovnu Parlamentu ČR, nebyl přijat bezchybně. Z toho důvodu byl zákon o vlastnictví bytů několikrát novelizován.

⁶² § 3 TransZ.

⁶³ § 12 a § 22 odst. 2 TransZ.

⁶⁴ Jednalo se o tzv. Lidová bytová družstva (LBD) a Stavební bytová družstva (SBD).

⁶⁵ Blíže KABELKOVÁ, E.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. XI – XII.

Mezi nejvýznamnější novely zákona o vlastnictví bytů patřil zákon č. 103/2000 Sb., jenž nabyl účinnosti 1. 7. 2000.⁶⁶ Tato novela upravovala celou řadu dosud nejasných ustanovení zákona o vlastnictví bytů, avšak jejím hlavním přínosem byla nová úprava společenství vlastníku jednotek. Od nabytí účinnosti této novely se společenství vlastníků jednotek stalo právní osobou s omezenou právní subjektivitou, která vzniká přímo ze zákona, lat. *ex lege*. Jako jiné právní osoby, tak i společenství vlastníků jednotek se muselo zapisovat do obchodního rejstříku. Dále bylo novelou upraveno členství ve společenství vlastníků jednotek, tedy především jeho vznik, trvání a zánik. Nově bylo upraveno postavení a rozhodování orgánů tohoto společenství.

V souvislosti s právní úpravou společenství vlastníků jednotek bylo vládou přijato nařízení č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Právní úprava těchto vzorových stanov byla právní úpravou podzákonou, tedy byla nižší právní síly, nežli byla úprava v zákoně o vlastnictví bytů. S ohledem však na to, že ustanovení zákona o vlastnictví bytů, jež upravovala otázky týkající se společenství vlastníků jednotek a správy společných částí domu, byla nedostatečná, tak úprava tzv. vzorových stanov byla vhodným doplněním kusé zákonné úpravy.

⁶⁶ Zákon č. 103/2000 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

3. TEORETICKÉ KONCEPCE BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ

Za charakteristické znaky bytového vlastnictví lze považovat pluralitu předmětů, kdy předmětem vlastnického práva je vždy jednotlivý byt, společné části domu a ve většině případů také pozemek. Společné části domu a pozemek, na kterém se dům nachází, jsou předměty, k nimž se váže vlastnické právo i jiných právních subjektů, tedy se zde vyskytuje i pluralita subjektů. Právě tato pluralita subjektů společně s pluralitou předmětů tvoří dohromady základní pojmový znak bytového vlastnictví. Touto mnohostí jednotlivých subjektů je předurčována i pluralita práv příslušející jedinému subjektu.

Právní předpisy, jimiž dochází k úpravě institutu bytového vlastnictví, mohou být postaveny na různých právních základech či principech. Právní nauka postupem času, při srovnávání jednotlivých právních předpisů, vytvořila několik teoretických koncepcí bytového spoluvlastnictví. Všechny tyto koncepce se vyznačují jedním prvkem, který všechny tyto koncepce sjednocuje a který spočívá v uznání nerozlučitelnosti práv patřících jedinému subjektu, a to práv k bytu a práv ke společným částem domu, popř. i práv k pozemku. V čem je však možné spatřovat vzájemné odlišnosti jednotlivých těchto koncepcí, je v jejich názoru na to, zdali výše uvedená práva spolu tvoří jednotné vlastnické právo nebo, zdali jde o zvláštní druh práva či práv. Koncepce se také rozcházejí v názoru, zdali je předmětem práva jenom jeden objekt (dům nebo byt) či objektů více (dům a byt). Na základě výše nastíněných skutečností se postupem času vyvinulo několik základních teoretických koncepcí bytového vlastnictví.

3.1. Monistická koncepce

Jedná se o koncepci, jež uznává pouze vlastnictví předmětu nikoli spoluvlastnické právo k tomuto předmětu. Tato koncepce se dále vnitřně člení na to, když:

- výlučným předmětem vlastnictví je dům a byt či nebytový prostor není uznáván za předmět vlastnictví,
- výlučným předmětem vlastnictví je byt nebo nebytový prostor a buďto:
 - vedle výlučného předmětu neuznává existenci společných částí domu nebo
 - vedle výlučného předmětu uznává existenci společných částí domu, ale nepřiznává k nim spoluvlastnické právo, které by přistupovalo k vlastnictví bytu.^{67, 68}

Na monistické koncepci byl postaven zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který konkrétně vycházel z jedné její výše nastíněné teorie, u které byl byt výlučným předmětem vlastnictví, kdežto dům či jeho společné části nebyly předmětem tehdejšího osobního vlastnictví bytu, ale byly předmětem osobního spoluvlastnictví. Zmíněné spoluvlastnictví však nebylo obsahovou součástí osobního vlastnictví k bytu. Z toho důvodu dům ani jeho společné části nebyly předmětem osobního vlastnictví bytu. Společné části domu tedy nebyly vedlejším předmětem tehdejšího osobního vlastnictví bytu, a to z toho důvodu, že byly předmětem přistupujícího spoluvlastnického práva.⁶⁹

3.2. Dualistická koncepce

Dle dualistické koncepce se ve spoluvlastnickém pojetí za hlavní předmět vlastnictví považuje samotný dům a za vedlejší předmět vlastnictví byt. Jinými slovy se tedy uznává spoluvlastnické právo k domu a k němu přistupující zvláštní vlastnické právo k bytu. Stejně jako u monistické teorie, tak i dualistická teorie se dále vnitřně člení, a to s ohledem na to, zdali:

- vychází z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví, či

⁶⁷ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 12.

⁶⁸ Srov. FIALA, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 15.

⁶⁹ FIALA, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 17.

- vychází z akcesority vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru ve vztahu ke spoluvlastnictví domu.⁷⁰

Na dualistické koncepci byl vystaven zákon o vlastnictví bytů, jenž konkrétně vycházel z jedné z dualistických teorií, která preferuje tzv. spoluvlastnickou koncepci, tedy tzv. celistvost vlastnictví, kdy hlavním předmětem je budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva.⁷¹ Na základě toho je tedy oprávněný subjekt spoluvlastníkem budovy, resp. společných částí,⁷² podílovým spoluvlastníkem nebo osobou mající jiné právo k pozemku⁷³ a k tomu mu přistupuje vlastnictví bytu. Vlastnictví jednotky tak dle zákona o vlastnictví bytů v sobě spojuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru, podílové spoluvlastnictví na společných částech domu a ve většině případů i pozemku.

V právní teorii se však objevuje i názor, že zákon o vlastnictví bytů vychází koncepčně z předpokladu, kdy vlastnictví jednotky, tedy bytu či nebytového prostoru, je vlastnictví hlavní a určující, kdežto spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku je pouze akcesorické (přídavné) k vlastnictví jednotky.^{74, 75}

Při srovnání obou teoretických koncepcí je nutné poznamenat, že dualistická koncepce, ze které vycházel zákon o vlastnictví bytů, je právní teorií považována za konstrukci logičtější a přesvědčivější než původní monistická koncepce výlučného vlastnictví bytu. Původní monistická koncepce, na jejímž základě byl postaven ZOVB, který byl i přes několik novelizací účinný bez mála čtyři desetiletí, vedla k úvahám, co se *de iure* stalo s domem, v němž byly prodány všechny jednotky do vlastnictví. Dům

⁷⁰ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 12.

⁷¹ Toto dualistické pojetí vyplývalo i z rozhodnutí Ústavního soudu ČR, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, ze dne 13. 3. 2001.

⁷² § 1 odst. 1 BytZ.

⁷³ § 30 odst. BytZ.

⁷⁴ DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 13.

⁷⁵ Srov. LUBY, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 221

se prodejem všech jednotek nijak fakticky nezměnil, ale z hlediska práva tento dům jakoby zmizel, vlastnictví domu přestalo existovat. V případě dualistické koncepce, která v mnoha svých podobách v právních řádech jednotlivých zemí výrazně převažuje, se těmito úvahami není potřeba zabývat, protože tato koncepce uznává spoluvlastnický vztah k domu, tedy dům i přes prodej všech jednotek i nadále právně existuje, když je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotlivých jednotek.⁷⁶

3.3. Dualisticko – monistická koncepce

Tato koncepce považuje dům a byt či nebytový prostor za dva samostatné předměty právních vztahů. Tyto dva předměty od sebe však nelze oddělit, a to z důvodu jejich nerozlučitelnosti, jsou tedy považovány za jeden celek. Spoluvlastnické právo k domu a vlastnické právo k bytu či nebytovému prostoru tak spolu činí jediné vlastnické právo, které s ohledem na svoji specifickou je považováno za vlastnické právo svého druhu, tedy tzv. *sui generis*. Obdobně jako u dvou již výše zmíněných koncepcí, i tuto koncepci můžeme vnitřně rozčlenit, a to na následující teorie:

- teorie, jež vychází z kolektivního vlastnictví, kdy dům patří jedinému kolektivu či sdružení vlastníků, které však netvoří právnickou osobu, ani jako sdružení nemají právní subjektivitu, jsou tedy kolektivem či sdružením zvláštního druhu,
- teorie vysvětlující bytové vlastnictví tak, že nejde o zvláštní vlastnictví bytu, ale pouze o spoluvlastnictví celé budovy, kdy toto spoluvlastnictví není vyjádřeno ideálními podíly, ale reálnými podíly (byty) budovy.⁷⁷

K této koncepci se částečně přibližuje i úprava bytového spoluvlastnictví, jež je nově upravena v občanském zákoníku. Právní úprava obsažená v občanském zákoníku sice vychází z doposud vnímaného dualistického pojetí dvou objektů vlastnického práva, tedy objektu výlučného (byt) a objektu společného (dům), současně je však uvádí

⁷⁶ FIALA, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 21.

⁷⁷ Tamtéž.

v rámci obsahu pojmu jednotka.⁷⁸ Tímto pojetím úprava v občanském zákoníku odpovídá dualisticko-monistické teorii, která posiluje chápání obsahu bytového spoluvlastnictví v jeho jednotě a celistvosti.⁷⁹ Tato celistvost se zejména projevuje v samotném názvu právního institutu v občanském zákoníku, tedy výslovném uvedení pojmu bytové spoluvlastnictví, a dále též v důrazu na jednotku, která není primárně pojímána jako prostorově vymezená část domu (byt nebo nebytový prostor), ale jako spojení všech vlastnických práv v jediném spoluvlastnickém podílu na majetku subjektu tohoto spoluvlastnictví, přičemž toto spojení v sobě zahrnuje i prostorově vymezené části domu (byt nebo nebytový prostor).

K tomu je ještě nutné poznamenat, že se znovuzavedením zásady *superficies solo cedit*, kdy v důsledku její aplikace se vytrácí samostatnost stavby, které se tak stává jen součástí pozemku, se byt či nebytový prostor stávají v některých případech *de iure* pouhou součástí věci, tedy součástí domu, jenž je součástí pozemku.

3.4. Antivlastnická koncepce

Jedná se o světově nejméně užívanou koncepci bytového vlastnictví, jejíž jednotlivé teorie bud:

- nepovažují byt nebo nebytový prostor za věc v právním slova smyslu, a to s ohledem na to, že vzhledem k nerozdělitelnosti domu nemůže být byt věcí, a tudíž ani předmětem vlastnictví, případné uznání bytu za věc by bylo v rozporu s obecně uznávaným a platným pojmem věci, nebo
- považují byt nebo nebytový prostor za věc v právním slova smyslu, ale právo, které je s bytem či nebytovým prostorem spojeno, nepovažuje právní řád za právo vlastnické. Důvod, proč přívrženci této teorie nepovažují právo k bytu za právo vlastnické, spočívá především v tom, že právo osoby k bytu podléhá tak závažným a četným omezením, že tím ztrácí charakter práva vlastnického,

⁷⁸ Blíže k novému pojetí jednotky v kapitole 5.6.1. této rigorózní práce.

⁷⁹ Srov. ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 292.

a z toho důvodu je zastánci této teorie považováno pouze za jiné věcné právo.^{80, 81} Zastánci této teorie dále poukazují na to, že vlastnictví bytu je nejenom omezeno vlastnictvím jiných bytů, ale i spoluvlastnictvím společných částí domu, a z těchto důvodů nemůže vlastnické právo k bytu vzniknout.^{82, 83}

⁸⁰ Např. určitým druhem věcného břemene, kterým je dům zatížen.

⁸¹ FIALA, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, s. 16.

⁸² Tamtéž.

⁸³ Srov. PETR, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Sokrates, 2013, s. 48.

4. ZÁSADA *SUPERFICIES SOLO CEDIT*

Zásada *superficies solo cedit* neboli tzv. superficiální zásada je jednou z nejpřirozenějších zásad evropského soukromého práva, která vyjadřuje tu skutečnost, že stavba je součástí pozemku. Do českého jazyka se tato zásada doslova překládána ve znění: „povrch ustupuje půdě“.

4.1. Vývoj zásady *superficies solo cedit* na našem území do 31. 12. 2013

Samotný původ této zásady, jež byla poprvé zformulována římským právníkem Gaiem v jeho díle *Institutiones* II, je nejspíše sakrální.⁸⁴

Ve starověkém Římě byly za věci nemovité lat. *res immobiles* považovány pouze pozemky. Pozemek se stal samostatnou nemovitou věcí, jakmile byl ohraničen, tedy oddělen od ostatních pozemků. Samotný pozemek byl dle římského práva považován vždy za věc hlavní. Z toho důvodu byl vlastník pozemku vždy považován i za vlastníka všech movitých věcí lat. *res mobiles*, které byly s pozemkem trvale spojeny, jednalo se jak o domy, stromy i rostliny atd., což odpovídalo tzv. „hierarchii důležitosti“.^{85, 86}

Na našem území se superficiální zásada uplatňovala v rámci recipovaného ABGB⁸⁷ až do roku 1951, kdy nově přijatý zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, jenž byl též nazýván jako tzv. střední občanský zákoník (dále také jako „střední občanský zákoník“), tuto zásadu záměrně přestal respektovat a nově zavedl pravidlo, dle něhož

⁸⁴ LUBY, Š. Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, s. 18.

⁸⁵ Tamtéž.

⁸⁶ Hierarchie důležitosti je vyjádřena římskou zásadou *accessio cedit principali*, jež vyjadřuje doslova „vedlejší věc ustupuje věci hlavní“. Zásada označuje připojení menší, vedlejší původně samostatné věci k věci hlavní, přičemž vlastnické právo k hlavní věci se rozšiřuje i k věci menší

⁸⁷ ABGB je zkratka pro Všeobecný občanský zákoník německý *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*. V české právní praxi označovaný jako Obecný zákoník občanský (zkratka o. z. o.). ABGB nabyt platnosti dnem vyhlášením, tedy 1. 6. 1811, a na našem území byl účinný až do roku 1965, přestože byl praktický celý nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanský zákoník neboli tzv. středním občanským zákoníkem z roku 1950.

byla stavba (dům), která byla se zemí spojena pevnými základy, samostatnou věcí a jako taková mohla mít odlišného vlastníka od vlastníka pozemku, na němž se nacházela.⁸⁸

Důvodů, proč socialistický zákonodárce schválením středního občanského zákoníku záměrně upustil od této tradiční římskoprávní a evropské civilistice tak vlastní zásadě, bylo hned několik.

První důvodem byla pozemková reforma, která proběhla na základě zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě), na jejímž základě byla vyvlastněna půda statkům s rozlohou nad 50 hektarů. Touto pozemkovou reformou došlo k zestátnění všech zbývajících velkostatků, které nebyly znárodněny po roce 1945. Reformou byla dovršena likvidace soukromého pozemkového vlastnictví, a tedy i likvidace jedné celé společenské třídy, jíž byli soukromí zemědělci, kdy tato třída byla nahrazena zřizováním tzv. zemědělských družstev (socialistických organizací).⁸⁹

Střední občanský zákoník již v otázce vlastnických poměrů k půdě ničeho neměnil. Pouze ve svém ustanovení obsahoval zásadu „*půda patří těm, kdož na ní pracují*“,⁹⁰ která zpečetila pozemkovou reformu z roku 1948.

Druhým důvodem k opuštění superficiální zásady byla již výše zmíněná zásada „*půda patří těm, kdož na ní pracují*“.⁹¹ Při doslovném dodržování této zásady by především na venkově docházelo k paradoxním situacím. Budovy postavené zemědělským družstvem na pozemcích jakož i úroda z těchto pozemků vzešlá by tak

⁸⁸ Popření zásady *superficies solo cedit* je vyjádřeno v § 25 středního občanského zákoníku, kde je uvedeno: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.*“

⁸⁹ PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada, Právní rozhledy 10/2012, s. 370.

⁹⁰ § 110 zákona středního občanského zákoníku, který zněl následovně: „*Vlastnické poměry k půdě, založené na zásadě „půda patří těm, kdož na ní pracují“, spravují se občanským zákoníkem, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.*“

⁹¹ Ústavní konformita této zásady byla vyjádřena v čl. XII. ústavního zákona č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky, tzv. Ústava 9. května.

patřila vlastníků, tj. členům družstva – družstevníkům, a nikoli socialistickým organizacím (zemědělským družstvům). Z tohoto důvodu možnost děleného vlastnictví pozemků a budov na nich postavených byl institut zcela klíčový pro budování zemědělských družstev v tehdejší socialistickém Československu.⁹²

Dalším důvodem k opuštění této klasické římskoprávní zásady byla snaha o posílení role státu, tedy především jeho správních orgánů, k čemuž došlo výše uvedenými zásahy do vlastnických a jiných vztahů k nemovitostem. K posílení role státu došlo i opuštěním tzv. intabulačního principu zápisu do pozemkových knih. Opuštěním tohoto principu bylo umožněno nabývat vlastnické právo pouhou smlouvou, zákonem, výrokem soudu, výrokem orgánu veřejné správy, či pouhým převzetím držby nemovitosti. Na evidenci soukromých práv k nemovitostem v pozemkových knihách v této době nebyl právní zájem. Nabytí vlastnického práva k nemovitostem mělo být do pozemkové knihy zapisováno až následně, ale jelikož tyto zápisy byly pro vznik vlastnického práva zcela bezvýznamné, často se vůbec neprováděly či se prováděly neúplně či nepřesně.⁹³

Výše uvedenou právní úpravu, tedy úpravu bez superficiální zásady, převzal i starý občanský zákoník, ačkoliv to výslovně zakotvila až jeho novela, jež byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb., tzv. velká novela občanského zákoníku.

4.2. Zásada *superficies solo cedit* v občanském zákoníku

Občanský zákoník, jenž nabyt účinnosti dne 1. 1. 2014, zavedl zpět do českého právního řádu staronovou římskoprávní zásadu *superficies solo cedit* neboli jak již bylo v této práci řečeno: „*povrch ustupuje půdě*“. Ustanovením, které upravuje výše uvedenou zásadu, je § 506 OZ, který uvádí následující: „*Součástí pozemku je prostor*

⁹² PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada, Právní rozhledy 10/2012, s. 370.

⁹³ Tamtéž.

nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

Zákonodárce ve snaze nastolit právní jistotu s ohledem na navracející se superficiální zásadu upravil i problematiku rostlinstva, které vyrůstá z jednotlivých pozemků, a to konkrétně v § 507 OZ, kde uvádí následující: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“

Zavedení superficiální zásady zpět do českého právního řádu v praxi znamená, že stavba již nebude samostatnou nemovitou věcí, nýbrž bude součástí pozemku, na kterém byla zřízena. Obnovení této zásady však nelze provést jednorázově, a to hned z několika důvodů. Prvním z nich je problematika staveb, jež již byly na cizích pozemcích zřízeny. Vzhledem k zákazu retroaktivity a ochraně nabytého vlastnictví není jednorázové sjednocení vlastnictví pozemku a stavby v rukou jednoho vlastníka možné.

Druhým důvodem jsou případy stanovené v § 3055 odst. 2 OZ, kdy má být stavba zřízena na cizím pozemku na základě věcného práva, jež bylo zapsáno do katastru nemovitostí před 1. 1. 2014, nebo na základě smlouvy uzavřené před dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku.

Dalším důvodem, jenž neumožňuje důsledné provedení superficiální zásady, jsou ty situace, kdy občanský zákoník stanoví, že některé stavby je třeba považovat za samostatné věci, a to především s ohledem na jejich povahu. Těmito stavbami jsou např. inženýrské sítě, tedy vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení.⁹⁴

Samostatnou nemovitou věcí zůstanou i nadále ty objekty, o kterých tak stanoví jiný zákon, viz § 3061 OZ ve spojení s § 498 odst. 1 věty druhé OZ. Takovým zákonem je např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále také jako „PozKom“), který za samostatnou nemovitou věc považuje pozemní komunikace, tedy dálnice,

⁹⁴ § 509 OZ.

silnice a místní komunikace.⁹⁵ Otázkou zůstává, jak budou posuzovány tzv. účelové komunikace, a to s ohledem na kontradiktorní judikaturu Nejvyššího soudu ČR a Nejvyššího správního soudu ČR.⁹⁶

K bezproblémovému přechodu na novou právní úpravu za současného respektování vlastnických práv k pozemkům a stavbám mají sloužit přechodná ustanovení občanského zákoníku.

Základními ustanoveními občanského zákoníku, která upravují problematiku začlenění superficiální zásady do českého právního řádu, jsou § 3054 a § 3055 OZ. v § 3054 OZ je stanoveno: „*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*“ Jestliže však v okamžiku nabytí účinnosti občanského zákoníku bude vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby, jež se nachází na tomto pozemku, tak dle § 3055 odst. 1 OZ stavba i pozemek zůstávají samostatnými nemovitými věcmi.

Dle § 3058 odst. 1 OZ stavba přestane být samostatnou nemovitou věcí až v okamžiku, kdy se pozemek i stavba stanou vlastnictvím téhož vlastníka. Stejně platí i dle § 3055 odst. 1 OZ pro stavbu, která je v den nabytí účinnosti občanského zákoníku ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

Z § 3055 odst. 1 OZ s odkazem na § 1166 OZ lze dovodit, že se § 3054 OZ použije i v případě spoluvlastnictví, tedy že se stavba stane součástí pozemku, jestliže titíž spoluvlastníci pozemku budou i spoluvlastníky stavby. Nedořešenou otázkou

⁹⁵ § 17 odst. 2 PozKom.

⁹⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 766/2011, ze dne 17. 10. 2012, a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 5 As 62/2008, ze dne 11. 9. 2009.

u spoluvlastnictví však zůstává ten případ, kdy např. dva spoluvlastníci budou vlastnit pozemek i stavbu na něm zřízenou, avšak s rozdílnými podíly.⁹⁷

Nachází-li se stavba na více pozemcích, tak se dle přechodného § 3059 OZ použijí pravidla uvedená v § 3056 až 3058 OZ pouze na pozemek, na němž se nachází převážná část stavby. Stane-li se stavba, jež menší částí přesahuje i na pozemek ve vlastnictví jiné osoby, součástí pozemku, na němž se nachází její převážná část, tak se na přesahující část stavby použije § 1087 OZ, který upravuje nový právní institutu tzv. přestavku. Tento institut umožňuje zřizovateli trvalé stavby, který ji stavěl v dobré víře i na malé části pozemku jiného vlastníka, aby se zastavěná část cizího pozemku stala jeho vlastnictvím, přičemž je ovšem zřizovatel stavby povinen uhradit vlastníkovi pozemku, jehož část byla zastavěna, obvyklou cenu nabyté části pozemku. V opačném případě, tedy pokud nebyl zřizovatel trvalé stavby v dobré víře, se může vlastník pozemku, na kterém byla tato stavba zřízená, s odkazem na § 1085 OZ domáhat na soudu vydání rozhodnutí, jímž bude zřizovateli stavby uložena povinnost odstranit přesahující část stavby a uvést pozemek do předešlého stavu, a to vše na jeho vlastní náklad.

Otázkou, která se v případě právní úpravy přestavku nabízí, je jakým způsobem se bude řešit situace, kdy se stejné či obdobné části stavby budou nacházet na dvou či více různých pozemcích s různými vlastníky. S ohledem na to, že tato situace není v občanském zákoníku řešena, se domnívám, že si na odpověď na tuto otázku budeme muset ještě několik let počkat, a to zřejmě do té doby, než případné spory budou rozhodnuty vyššími soudními instancemi.

4.3. Předkupní právo k pozemku a ke stavbě na pozemku

V případě, že vlastník pozemku byl v den nabytí účinnosti občanského zákoníku osobou odlišnou od vlastníka stavby, jež se nachází na tomto pozemku, tak dle přechodného § 3056 OZ vlastníkovi pozemku vzniká předkupní právo ke stavbě

⁹⁷ Blíže FIALA, P.; MAYER, J. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit, Ad Notam 6/2012, s. 3.

na něm postavené a naopak vlastníkovu stavby vzniká předkupní právo k pozemku, na němž se jeho stavba nachází. Obdobně by předkupní právo k pozemku či ke stavbě mělo náležet i jednotlivým spoluvlastníkům pozemku či jednotlivým spoluvlastníkům stavby, a to v tom případě, že se nejedná o totožné osoby.⁹⁸

Výše uvedené ustanovení občanského zákoníku, jež upravuje otázku předkupních práv k pozemkům a ke stavbám, je ustanovením kogentním, a to s ohledem na zákonodárcovu snahu dosáhnout postupného sjednocení vlastnictví pozemků a staveb na nich zřízených. S ohledem na současný stav, kdy počet staveb, jež se nachází na cizích pozemcích, je odhadován v řádech stovek tisíc, je zřejmé, že toto postupné sjednocování vlastnictví bude během na dlouho trvat. Podle střízlivých odhadů se bude jednat až o několik desítek let. Z tohoto důvodu nestanovil zákonodárce v přechodných ustanoveních žádné časové omezení.

Přestože mají vzájemná zákonná předkupní práva mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm stojící dle § 3056 OZ věcně právní charakter, tak se dle § 11 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále také jako „katastrální zákon“ nebo „KatZ“), do katastru nemovitostí nezapisují.⁹⁹

S ohledem na výše uvedené bude vlastník pozemku v případě svého záměru pozemek prodat povinen pozemek nejprve nabídnout za stejných podmínek vlastníkovu stavby. Tato nabídka musí být samozřejmě učiněna v písemné formě. Obdobně platí i v druhém možném případě, tedy že vlastník stavby má v úmyslu vlastnictví stavby převést na třetí osobu.

Předkupní právo se bude vztahovat i na podzemní stavby, které budou příslušenstvím nadzemní stavby.¹⁰⁰ V případě, že podzemní stavby nebudou objektivně určeny k trvalému užívání společně s věcí hlavní, tedy nadzemní stavbou, nebudou jejím

⁹⁸ FIALA, P.; MAYER, J. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit, Ad Notam 6/2012, s. 3.

⁹⁹ Blíže BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 49.

¹⁰⁰ § 510 odst. 1 OZ.

příslušenství a předkupní právo se na ně vztahovat nebude. Jedná se např. o podzemní tunely sloužící k silniční dopravě.¹⁰¹

Občanský zákoník ve svých ustanoveních neobsahuje zvláštní právní úpravu výše uvedeného zákonného předkupního práva. S ohledem na dosavadní praxi, rozsáhlou judikaturu ke starému občanskému zákoníku,¹⁰² a § 10 OZ se lze domnívat, že se na zákonné předkupní právo přiměřeně použije § 2140 a násl. OZ, jenž upravuje oblast smluvního předkupního práva.^{103, 104}

Zákonodárce v ustanoveních, jež upravují smluvní předkupní právo, použil novou terminologii, kdy osoba, již náleží předkupní právo, se nazývá předkupník a osoba, která má zájem o koupi nemovité věci od prodávajícího, se nazývá koupěchtivý. Dle zákonných ustanovení občanského zákoníku je předkupník v případě zájmu o koupi nabízené nemovité věci povinen zaplatit kupní cenu prodávajícímu do tří měsíců po obdržení písemné nabídky, neujednaly-li si strany jinak.¹⁰⁵ V případě, že předkupník nevyužije svého předkupního práva ke koupi nemovité věci, předkupní právo mu zůstává zachováno i vůči novému nabyvateli nemovité věci.¹⁰⁶ Ze samotné povahy institutu zákonného předkupního práva, ale i z § 3056 odst. 1 věty třetí OZ vyplývá, že toto zákonné předkupní právo nelze smluvně vyloučit ani omezit.

¹⁰¹ Blíže SPÁČIL, J. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1235.

¹⁰² Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 2764/1999, ze dne 18. 10. 2001.

¹⁰³ FIALA, P.; MAYER, J. Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit, Ad Notam 6/2012, s. 3

¹⁰⁴ Uvedené bylo doposud potvrzeno i v jednom rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015, ze dne 27. 10. 2015, v jehož právní větě je mj. uvedeno: „V případech zákonného předkupního práva (tedy i předkupního práva dle § 3056 o.z. je namíste aplikovat ustanovení o smluvním předkupním právu (§ 2140 a násl. o. z.).“

¹⁰⁵ § 2148 OZ.

¹⁰⁶ § 2144 OZ.

4.4. Otázka předkupního práva k pozemku a k jednotce v případě jednotek vymezených v domě

Jak bylo v předcházející kapitole uvedeno tak vzájemná předkupní práva náležejí dle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku jak vlastníkovu pozemku ke stavbě, jež se nachází na jeho pozemku a je ve vlastnictví jiné osoby, tak vlastníkovu této stavby k pozemku, na němž se nachází, je-li ve vlastnictví jiného subjektu.

Doposud nevyřešenou otázkou však zůstává ta skutečnost, zdali uvedené předkupní právo k pozemku svědčí i vlastníkům jednotek vymezených v domě, jenž se nachází na pozemku, který nemají vlastníci jednotek ve spoluvlastnictví, a samozřejmě i obráceně, tedy zdali předkupní právo náleží i vlastníkovu pozemku k jednotlivým jednotkám, jež byly vymezeny v domě např. na základě dřívějšího prohlášení vlastníka budovy dle § 4 BytZ či současného prohlášení dle § 1166 OZ apod.

K této otázce již bylo publikováno několik stanovisek a právních rozborů. Mezi prvními bylo vydáno stanovisko prof. K. Eliáše, jednoho z hlavních tvůrců občanského zákoníku, podle něhož předkupní právo dle § 3056 odst. 1 OZ má pouze vlastník stavby k pozemku a vlastník pozemku ke stavbě, přičemž jednotka není považována za stavbu, tak na ní nelze režim § 3056 odst. 1 OZ vztáhnout.¹⁰⁷

Dalším stanoviskem, které bylo k této problematice vydáno, a jež je meritorně totožné s prvně zmíněným, je výkladové stanovisko č. 19 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v OZ¹⁰⁸ vydané Expertní skupinou Komise pro aplikaci nové civilní legislativy tzv. „KANCL“ (dále také jako „KANCL“).¹⁰⁹ KANCL v tomto svém

¹⁰⁷ ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník, 2013, č. 1, s. 46.

¹⁰⁸ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v OZ, [online] [cit. 2015-12-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

¹⁰⁹ Od září 2012 působila při Ministerstvu spravedlnosti Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, zkr. KANCL, který byl stálým poradním orgánem ministra spravedlnosti v oblasti nového soukromého práva. Základním úkolem KANCLu bylo podávání a sjednocování výkladu otázek nového soukromého práva, podílení se na tvorbě doprovodné legislativy, vzdělávání

výkladovém stanovisku uvádí, že vlastník jednotky vymezené podle § 1159 OZ není spoluvlastníkem celé stavby, když jednotka v sobě obsahuje dvě základní náležitosti, a to za prvé byt nebo nebytový prostor a za druhé spoluvlastnický podíl na společných částech, který není samostatnou věcí, nýbrž integrální součástí jednotky. Vzhledem k tomu se § 3056 odst. 1 OZ nevztahuje k samotným jednotkám, jež byly vymezeny v domě, protože je zde obsahová odlišnost, když zákonné předkupní právo svědčí pouze spoluvlastníkovi či vlastníkovi celé stavby, což vlastník jednotky dle závěru uvedeného výkladového stanoviska není.

Dále je v uvedeném výkladovém stanovisku konstatováno, že i když je právní podstata jednotky vymezené podle § 2 písm. h) BytZ zcela odlišná od nového pojetí jednotky dle § 1159 OZ, tak ani v případě jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů se § 3056 odst. 1 OZ nepoužije, protože zákonné předkupní právo svědčí, jak již bylo výše uvedeno, pouze spoluvlastníkovi či vlastníkovi celé stavby, což vlastník jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytu není.

Osobně se však s výše uvedenými názory přes jejich vysokou míru praktičnosti pro běžný život, spočívající především ve zjednodušeném způsobu prodeje takovýchto jednotek, neztotožňuji a spíše se přikláním k názoru, který ve svém právním rozboru zaujal doc. Dvořák.¹¹⁰

V tomto svém právním rozboru doc. Dvořák uvádí, že odlišování spoluvlastnictví celé stavby a spoluvlastnictví společných částí (stavby) je dle jeho názoru účelové a umělé, když občanský zákoník výslovně nestanovuje, že by podmínkou existence předkupního práva k pozemku muselo být spoluvlastnictví celé stavby. Vlastník

a předkládání návrhů a doporučení v této oblasti. V srpnu roku 2014 byla činnost KANCLu ukončena, a to z důvodu vyčerpání finančních prostředků projektu Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003, který byl financován z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.

¹¹⁰ DVOŘÁK, T. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. Všechno 6/2014, Časopis českých právníků, s. 3 [online] [cit. 2015-12-05] dostupné z: <http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>

jednotky ať již byla vymezena dle zákona o vlastnictví bytů či dle občanského zákoníku je z titulu vlastnictví jednotky vždy též i spoluvlastníkem společných částí, resp. spoluvlastníkem společných částí nemovité věci, kdy toto spoluvlastnictví je zároveň i spoluvlastnictvím samotné stavby.

S ohledem na uvedené z právního rozboru vyplývá závěr, že § 3056 odst. 1 OZ dopadá i na ty případy, kdy vzniklo vlastnictví jednotek, a to bez ohledu na to jestli dle původní právní úpravy či právní úpravy nové. Vlastník jednotky v domě tak má na základě uvedeného předkupní právo k pozemku, který je ve vlastnictví jiného subjektu.

Dle mého názoru je zde jediný důvod, jenž by mohl ospravedlnit závěry prvních dvou uvedených stanovisek, a to důvod praktický. V případě akceptace závěrů uvedených stanovisek by se výraznou měrou zjednodušil nepříznivý právní stav, který nedomyšlený rozsah přechodných ustanovení občanského zákoníku může do budoucna způsobit v rámci prodeje a koupě jednotek v domech. Tyto problémy by však nemusely vzniknout, kdyby na celou věc bylo zákonodárcem pamatováno zvláštním přechodným ustanovením v občanském zákoníku, jenž by předkupní právo pro vlastníky jednotek k pozemku vyloučilo, či jinak jednoznačně stanovilo.

Otázkou zůstává, zdali i vlastník pozemku má předkupní právo k jednotce v domě v případě prodeje této jednotky. S přihlédnutím k již výše zmíněnému a dále k jasnému úmyslu zákonodárce, jenž je vyjádřen v přechodných ustanoveních občanského zákoníku, tedy právně sjednotit vlastnictví staveb a pozemků do jedné rukou, dovozují, že předkupní právo k jednotce v domě v případě jejího prodeje by mělo náležet i vlastníkovu pozemku.

Uvidíme, zdali se v budoucnu v praxi objeví nějaký soudní případ, ve kterém by došlo k řešení výše uvedené problematiky. Doposud není žádný takovýto soudní případ znám.

5. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

5.1. Občanský zákoník

Již krátce po událostech z roku 1989 započala právnická obec s odbornou diskuzí nad tématem přiblížení tehdy ještě československé soukromoprávní úpravy vyspělým západoevropským kodexům civilního práva. Jako nejlepší varianta tohoto postupu byla nakonec shledána cesta úplné rekodifikace soukromého práva. Z důvodu časové náročnosti takové rekodifikace byla přijata novela starého občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., tzv. velká novela občanského zákoníku, která byla chápána jako pouhé provizorium a dočasné řešení soukromoprávní úpravy, které mělo zajistit dostatečný časový prostor pro práci na rekodifikaci soukromého práva.

První pokus o rekodifikaci soukromého práva se uskutečnil ještě za existence československého státu, tedy ještě před rokem 1993. Pod vedením prof. V. Knappa a prof. K. Planka byl pod hlavičkou Úřadu vlády ČSFR vypracován paragrafovaný návrh znění občanského zákoníku. Ovšem po rozpadu Československa v lednu 1993 další práce na tomto návrhu v tehdy nově vzniklé České republice již nadále nepokračovaly. Návrh byl nicméně podkladem pro rekodifikaci na Slovensku, kde byl dopracován prof. K. Plankem a prof. J. Lazárem a v roce 1997 předložen jako vládní návrh zákona do Slovenské národní rady. Odtud byl však bez jakéhokoliv projednání stažen.¹¹¹

V první polovině 90. let minulého století byl tentokrát pod hlavičkou Ministerstva spravedlnosti ČR vypracován týmem pod vedením prof. F. Zoulíka návrh koncepce

¹¹¹ Blíže důvodová zpráva k OZ bod 1., část A. „Vývoj právní úpravy soukromého práva“, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

nového občanského zákoníku, jenž byl i publikován v odborném tisku.¹¹² Započaté práce na tomto návrhu občanského zákoníku později rovněž ustaly, takže návrh nebyl doveden ani do stadia věcného záměru.¹¹³

Z rozhodnutí ministra spravedlnosti O. Motejla z ledna 2000 byli dva z členů Komise pro rekonstrukci občanského práva, jež působila při Ministerstvu spravedlnosti ČR, a to konkrétně prof. K. Eliáš a doc. M. Zuklínová, pověřeni přípravou věcného záměru nového občanského zákoníku. Rekonstrukční komise pod vedením výše uvedených zpracovala věcný záměr zákona bez jakýchkoliv vazeb na předchozí dva neúspěšné pokusy o rekonstrukci. Přijetím věcného záměru byla určena koncepce budoucího zákoníku a základní obrysy řešení jednotlivých právních institutů.^{114, 115}

V roce 2005 byla veřejnosti představena první verze návrhu občanského zákoníku, k níž byly pod patronací Ministerstva spravedlnosti ČR pořádány odborné konference a diskusní fóra. Výsledky těchto debat byly postupně analyzovány a zapracovávány do návrhu občanského zákoníku. Po dvou letech těchto odborných diskuzí byla veřejnosti v květnu 2007 představena druhá upravená verze návrhu, která již z legislativního hlediska splňovala všechny podmínky k tomu, aby byla rozeslána do oficiálního připomínkového řízení.¹¹⁶

Před samotným rozesláním návrhu občanského zákoníku do připomínkového řízení bylo Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě posouzení od nezávislých expertů vytvořeno několik tzv. „minitýmů“, které měly za úkol vytvořit finální verzi svěřené

¹¹² ZOULÍK, F. Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“. Právní praxe 8–9/1996 (vol. XLIV).

¹¹³ Blíže důvodová zpráva k OZ bod 1., část A. „Vývoj právní úpravy soukromého práva“, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹¹⁴ Usnesením Vlády ČR č. 345 ze dne 18. 4. 2001 byl schválen věcný záměr občanského zákoníku.

¹¹⁵ Blíže důvodová zpráva k OZ bod 1., část A. „Vývoj právní úpravy soukromého práva“, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹¹⁶ Tamtéž.

části návrhu občanského zákoníku. Činnost „minitymů“ byla ukončena v březnu 2008 a po sjednocení nového návrhu občanského zákoníku byl tento návrh rozeslán počátkem června roku 2008 do připomínkového řízení. K samotnému návrhu se vedle zákonem stanovených míst mohla vyjádřit i široká veřejnost. S ohledem na rozsah úpravy a její důležitost byla ztrojnásobena lhůta pro sdělení připomínek oproti běžnému legislativnímu procesu.¹¹⁷

Počátkem ledna 2009 Ministerstvo spravedlnosti ČR předložilo návrh občanského zákoníku společně s návrhem zákona o obchodních korporacích a zákonem o mezinárodním právu soukromém Vládě ČR k dalšímu projednávání. Návrh zákona byl Vládou ČR znovu revidován a na podzim v roce 2010 rozeslán do meziresortního připomínkového řízení. Nejdůležitější změnou, jež byla přijata v této fázi legislativního procesu, bylo zařazení právní úpravy bytového spoluvlastnictví, která byla do té doby obsažena v zákoně o vlastnictví bytů, do osnovy občanského zákoníku pod názvem bytové spoluvlastnictví.¹¹⁸

V meziresortním připomínkovém řízení bylo uplatněno necelých 2.500 připomínek, z nichž zhruba 1.300 připomínek bylo označeno připomínkovými místy jako zásadní. Po vypořádání se s připomínkami byl v dubnu 2011 návrh občanského zákoníku společně s návrhem zákona o obchodních korporacích a zákonem o mezinárodním právu soukromém předložen Legislativní radě vlády ČR k projednání.¹¹⁹

Dne 18. 5. 2011 Vláda ČR schválila na svém zasedání svým usnesením č. 357 návrh občanského zákoníku, který byl posléze odeslán do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, která ho dne 9. 11. 2011 po podrobném projednání ve znění pozměňovacích návrhu schválila. Senát Parlamentu České republiky projednal návrh

¹¹⁷ Blíže důvodová zpráva k OZ bod 1., část A. „Vývoj právní úpravy soukromého práva“, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹¹⁸ Tamtéž.

¹¹⁹ Tamtéž.

zákona, ale nepřijal k němu žádné usnesení. Z toho důvodu tedy mohl být občanský zákoník podepsán dne 20. 2. 2012 prezidentem České republiky Václavem Klausem.

Občanský zákoník byl vyhlášen dne 22. 3. 2012 ve Sbírce zákonů pod číslem 89/2012 Sb., jako občanský zákoník.¹²⁰

5.2. Hlavní zásady občanského zákoníku

Autoři občanského zákoníku při jeho zpracování ideově vycházeli především z vládního návrhu občanského zákoníku bývalého Československa z roku 1937, který byl taktéž koncipován jako základní kodex pro soukromé právo (dále také jako „vládní návrh zákona“). Tento vládní návrh zákona, který nebyl přijat kvůli situaci po mnichovském diktátu, měl být jakousi moderní revizí rakouského všeobecného zákoníku občanského (ABGB) z roku 1811.^{121, 122}

Samozřejmostí pro autory občanského zákoníku byl ten fakt, že vládní návrh zákona vytvořený před více jak sedmdesáti lety nemůže plně odpovídat potřebám současné doby. Z toho důvodu autoři při zpracování občanského zákoníku původní vládní návrh zákona podrobili důkladné obsahové revizi, při které se nechali především inspirovat

¹²⁰ Blíže k legislativnímu procesu při přijetí občanského zákoníku, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/legislativni-proces/>

¹²¹ Blíže důvodová zpráva k OZ bod 2., část A. „Hlavní zásady navrhované právní úpravy“, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹²² Autoři se nechali při tvorbě občanského zákoníku inspirovat i jazykovou podobou vládního návrhu zákona z roku 1937, kdy použili celou řadu slov, které jsou již z hlediska dnešní češtiny zastaralé (např. rozhrada aj.). S ohledem na stáří tohoto vládního návrhu zákona si Ministerstvo spravedlnosti nechalo již v roce 2008 zpracovat posudek Ústavu pro jazyk český Akademie věd České republiky, který zhodnotil občanský zákoník z jazykového hlediska jako dobře srozumitelný a po formální stránce dostatečně kultivovaný. V posudku je též uvedeno, že opětovné zavedení nepoužívaných termínů může mít v právním jazyce i pozitivní roli, a to zejména protože diskontinuita jejich užívání, a tedy jejich zastarání v jazyce, byla způsobena převážně uměle za doby totality, kdy z běžného života vymizela celá řada pojmů, [online] [cit. 2014-09-08] dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Jazykovy_posudek_Ustavu_pro_jazyk_cesky_Akademie_ved_Ceske_republiky.pdf

moderními kodexy evropského kontinentálního soukromého práva, mezi které patří především zákoník rakouský, švýcarský, německý, francouzský a polský.¹²³

Základním cílem autorského kolektivu bylo vytvoření standartního zákoníku kontinentálního typu, jenž by respektoval tradici střeoevropského právního myšlení a dále tu skutečnost, že základ evropské právní kultury je tvořen římským právem. Z těchto důvodů byla jedním z hlavních cílů při tvorbě občanského zákoníku úplná právní diskontinuita vůči socialistickým občanským zákoníkům z roku 1950 a 1964 a dále též snaha o obnovu pojetí občanského zákoníku, jakožto všeobecného kodexu soukromého práva, jehož úlohou je shrnutí hlavní materie právních pravidel upravujících soukromoprávní záležitosti všech osob, povahu a postavení věcí a i samotného právního jednání. Toto pojetí občanského zákoníku je tak v přímém rozporu s běžnou tradicí totalitní právní kultury, která dává přednost samostatným a komplexním zákonným úpravám.

Občanský zákoník vychází z ideje, že soukromé právo je určeno k tomu, aby člověku sloužilo jako prostředek k prosazování jeho svobody, k svobodnému utváření jeho soukromého života, a nikoli, aby působilo jako jakýsi nástroj k řízení společnosti. Z těchto důvodů občanský zákoník staví na první místo zásadu autonomie vůle před zásadou rovnosti osob.

Zmíněnou zásadu autonomie vůle můžeme vyzorovat např. v § 1 odst. 2 OZ, který vyjadřuje obecnou dispozitivnost jednotlivých ustanovení občanského zákoníku, která je však omezena kritériem dobrých mravů, veřejným pořádkem, právem týkající se postavení osob a v neposlední řadě právem na ochranu osobnosti. Výjimku z dispozitivnosti občanského zákoníku však tvoří oblast věcných práv, jejichž základní principy se uplatní i na institut bytového spoluvlastnictví, a to s ohledem na znění § 978 OZ: *„Od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám,*

¹²³ Blíže k legislativnímu procesu při přijetí občanského zákoníku, [online] [cit. 2014-09-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/legislativni-proces/>

jen připouští-li to zákon.“ Citované ustanovení zavádí zásadu kogentnosti do úpravy věcných práv v občanském zákoníku.

Upozadění zásady rovnosti osob na úkor zásady autonomie vůle je způsobeno především přirozenou nerovností mezi fyzickými a právnickými osobami, která je dána především samotným charakterem těchto osob.

Mezi další důležité zásady občanského zákoníku patří především povinnost jednat poctivě v právním styku,¹²⁴ zásada presumpce poctivosti a dobré víry.¹²⁵ Zmíněné zásady podporuje zásada odepření právní ochrany v případě zneužití práva.¹²⁶

Pokud jde o vnitřní členění občanského zákoníku, tak to se přidržuje klasického dělení na práva osobní a na práva majetková. Osobním právům, tedy právnímu postavení člověka jako jednotlivce, včetně úpravy práv, jež jsou výlučně a přirozeně spjata s jeho osobou, se věnuje především první část občanského zákoníku. Druhá část občanského zákoníku obsahuje právní úpravu rodiny a rodinných vztahů. Majetková práva jsou upravena v části třetí a část čtvrtá upravuje obligační právo, tedy práva a povinnosti vzniklá člověku vůči jiným z jeho soukromého styku s dalšími osobami. Poslední pátá část má především technickou povahu, když obsahuje ustanovení společná, přechodná a závěrečná.¹²⁷

5.3. Právní úprava bytového spoluvlastnictví

Přestože podoba zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, byla dlouhodobě kritizována a považována za nedostatečnou, několik zákonodárných pokusů o její zásadní novelu či rekonstrukci neuspělo.

¹²⁴ § 6 OZ.

¹²⁵ § 7 OZ.

¹²⁶ § 8 OZ.

¹²⁷ Blíže důvodová zpráva k OZ bod 2., část B. „Hlavní zásady navrhované právní úpravy“, [online] [cit. 2014-09-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Ještě krátce před dokončením návrhu občanského zákoníku bylo stále prosazováno přijetí zcela nového samostatného zákona o vlastnictví bytů, který by zcela zrušil a nahradil tehdy účinný zákon o vlastnictví bytů.¹²⁸ Tento nový zákon o vlastnictví bytů měl upravit problematiku vlastnictví bytů a souvisejících otázek tak, aby právní úprava již reflektovala nové požadavky na tento druh vlastnictví.

Ovšem ve druhé polovině roku 2010 došlo ke změně názoru na vhodnost takovéto samostatné právní úpravy a v souladu s integrační tendencí občanského zákoníku byla přijata koncepce komplexního začlenění celé úpravy do občanského zákoníku a vůbec poprvé v historii našeho právního řádu tak došlo k zařazení celé této právní materie do nového základního kodexu českého občanského práva, tedy občanského zákoníku. Důvodová zpráva k této zvolené cestě uvádí následující: *„Při úpravě bytového vlastnictví jde o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží, opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám. V zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy, zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.“*¹²⁹

Autoři občanského zákoníku se rozhodli začlenit tuto právní materii do nového civilního kodexu i s ohledem na obdobný postup, jenž byl zvolen v jiných právně vyspělejších evropských zemích, jako jsou např. Švýcarsko, Holandsko či Belgie.

Z mého pohledu se jedná o správně zvolený postup, a to z toho důvodu, že právní úprava bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku zcela jistě patří. Uvedením této materie v občanském zákoníku dojde nejenom k odstranění dvojité právní úpravy, ale též i k jejímu zpřehlednění.

¹²⁸ ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. Obchodněprávní Revue, 2010, č. 8, s. 232.

¹²⁹ Důvodová zpráva k § 1158 OZ, [online] [cit. 2014-09-20] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Je však nutné poznamenat, že nová právní úprava bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku významně popírá přístup, který byl charakteristický pro poslední znění návrhu nového samostatného zákona o vlastnictví bytů, ve kterém byl upřednostňován zájem na zachování již osvědčených základních institutů stávající úpravy zákona o vlastnictví bytů. Jasnou snahou tohoto návrhu bylo vyhnout se neodůvodněné diskontinuitě a zabránit tak možným destabilizujícím účinkům.¹³⁰ Autoři občanského zákoníku, jak bude dále v této práci nastíněno, při zapracování právní úpravy bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku však touto cestou nešli.

Samotná právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v občanském zákoníku je oproti předešlé úpravě v zákoně o vlastnictví bytů poněkud stručnější, což je dáno především daleko větším důrazem na zásadu smluvní volnosti,¹³¹ kdy je velké množství záležitostí ponecháno na uvážení vlastníka domu nebo bytu, či případně na rozhodování společenství vlastníků jednotek.¹³²

Jako důvod pro zestručnění úpravy lze chápat i začlenění bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku, z čehož vyplývá, že na problematiku bytového spoluvlastnictví lze přiměřeně použít úpravu jiných právních institutů obsažených v občanském zákoníku.

Ustanovení § 1158 až 1222 OZ, jež upravují problematiku bytového spoluvlastnictví, jsou v systematice občanského zákoníku zařazena do jeho části třetí – absolutní majetková práva, hlavy II. – věcná práva a dílu 4 – spoluvlastnictví. V rámci právní úpravy spoluvlastnictví je bytové spoluvlastnictví uvedeno v jeho oddíle 5, jakožto

¹³⁰ ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku, Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 291.

¹³¹ § 1 odst. 2 OZ, který uvádí, že: „*Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.*“

¹³² Dále bude v této práci používán pouze zkrácený výraz pro společenství vlastníků jednotek, tedy společenství vlastníků tak, jak jej mj. používá i samotný občanský zákoník.

první ze zvláštních druhů spoluvlastnictví.¹³³ Dalšími zvláštními druhy spoluvlastnictví jsou v oddíle 6 – přídatné spoluvlastnictví¹³⁴ a v oddíle 7 – zvláštní ustanovení o společenství jmění.¹³⁵ S ohledem na to, že bytové spoluvlastnictví je v občanském zákoníku koncipováno jako zvláštní typ spoluvlastnictví, tak i s ohledem na § 1115 odst. 2 OZ nelze než dovodit, že se i pro úpravu bytového spoluvlastnictví budou subsidiárně používat ustanovení občanského zákoníku o spoluvlastnictví.¹³⁶ Uvedené však bude samozřejmě platit pouze tehdy, když speciální ustanovení bytového spoluvlastnictví či specifická povaha bytového spoluvlastnictví použití ustanovení o spoluvlastnictví nevyloučí.

Zařazení bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku, jakožto zvláštního druhu spoluvlastnictví, je významným rozdílem oproti předchozí právní úpravě, podle které se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví neaplikovala na práva a povinnosti vlastníků jednotek.¹³⁷

Samotné pojmenování tohoto oddílu jako „Bytové spoluvlastnictví“ reflektuje ekonomickou a sociální podstatu existence tohoto institutu, jímž je výkon práv k reálně vymezené součásti stavby na vlastnickém základě spojený se spoluvlastnickým režimem práv a povinností k ostatním součástem této stavby, které nejsou ve výlučném vlastnictví jiného, a k pozemku, na kterém se stavba nachází, viz § 1158 věta první OZ: *„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek (...).“*¹³⁸ Bytové spoluvlastnictví je tak dle občanského zákoníku založeno na spoluvlastnictví nemovité věci (domu a případně i pozemku) a vlastnictví jednotky,

¹³³ § 1158 a násl. OZ

¹³⁴ § 1223 a násl. OZ.

¹³⁵ § 1236 a násl. OZ.

¹³⁶ § 1115 a násl. OZ.

¹³⁷ § 3 odst. 1 BytZ.

¹³⁸ Blíže důvodová zpráva k § 1158 OZ, [online] [cit. 2014-09-21] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

kteřá se dle nové právní úpravy skládá nejenom ze samotného bytu či nebytového prostoru, ale také ze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, tedy domu a případně i pozemku. Tato forma spoluvlastnictví je někdy nazývána též jako spoluvlastnictví reálné nebo také spoluvlastnictví reálné části nemovité věci.¹³⁹

5.4. Základní prameny práva bytového spoluvlastnictví

Základním pramenem právní úpravy bytového spoluvlastnictví je část třetí občanského zákoníku. Avšak mezi základní prameny této právní úpravy je třeba zařadit i část první občanského zákoníku, kde jsou definovány principy soukromého práva či způsob užití předpisů soukromého práva. První část občanského zákoníku dále obsahuje novou legální definici věci v právním smyslu,¹⁴⁰ definici věcí movitých i nemovitých,¹⁴¹ součásti věci¹⁴² či jejího příslušenství¹⁴³ a mnoho dalších významných právních institutů, jež jsou zásadní pro oblast bytového spoluvlastnictví.

S ohledem na to, že přijetím občanského zákoníku došlo k rekonstrukci českého soukromého práva, je nutné klást důraz i na část pátou občanského zákoníku, tedy především ustanovení přechodná a závěrečná, jež se dotýkají úpravy bytového spoluvlastnictví.¹⁴⁴

Z jednotlivých ustanovení občanského zákoníku jsou pro potřeby bytového spoluvlastnictví dále využitelná ustanovení o společnosti,¹⁴⁵ a to především pro smlouvu

¹³⁹ Blíže NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 674.

¹⁴⁰ § 489 a násl. OZ.

¹⁴¹ § 498 OZ.

¹⁴² § 505 a násl. OZ.

¹⁴³ § 510 a násl. OZ.

¹⁴⁴ Především se jedná o § 3028 a násl. OZ a dále § 3054 až 3063 OZ.

¹⁴⁵ § 2716 a násl. OZ.

o výstavbě, dále ustanovení o spolku¹⁴⁶ a obecná ustanovení o právnických osobách,¹⁴⁷ a to s ohledem na právní úpravu společenství vlastníků a činnosti jeho orgánů.

Významným podzákoným pramenem práva bytového spoluvlastnictví je prováděcí právní předpis, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále také jako „nařízení“), k jehož přijetí byla vláda zmocněna § 1222 OZ.

Samotné nařízení upravuje tři oblasti, jež se týkají bytového spoluvlastnictví. Za první upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu a nebytového prostoru, který byl zapotřebí jednoznačně stanovit s ohledem na existenci většího množství rozdílných způsobů výpočtů podlahových ploch, jež zde byly za účinnosti zákona o vlastnictví bytů. Za druhé nařízení určuje, u kterých částí nemovité věci se má za to, že jsou společné. Zákonodárce zde záměrně použil vyvratitelnou právní domněnku, sousloví „má se za to“, a to s ohledem na to, že by se kogentním vymezením společných částí nemovité věci zasáhlo nepřipustným způsobem do autonomie vůle soukromých osob.¹⁴⁸ A konečně za třetí nařízení upravuje i některé podrobnosti, jež se týkají činností při správě domu a pozemku, jako je např. určení částky pro opravy a stavební úpravy společných částí nemovité věci, se kterou lze disponovat bez rozhodnutí shromáždění, či stanovení hodnoty nemovitých věcí, k jejichž nabytí, zcizení nebo jinému obdobnému nakládání není zapotřebí rozhodnutí shromáždění.

5.5. Časová působnost právní úpravy bytového spoluvlastnictví

Jednou z věcí v rámci bytového spoluvlastnictví, ke které chybí jednoznačné výkladové stanovisko, je otázka časové působnosti právní úpravy obsažené

¹⁴⁶ § 214 a násl. OZ.

¹⁴⁷ § 118 a násl. OZ.

¹⁴⁸ Blíže důvodová zpráva k § 1222 OZ, [online] [cit. 2014-09-21] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

v občanském zákoníku a časová působnost původní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů.

Základním ustanovením, které tuto problematiku řeší, je § 3063 OZ, který uvádí následující: „*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“

Tímto přechodným ustanovením občanského zákoníku chtěl zákonodárce zachovat v rámci jednoho domu pouze jeden právní režim jednotek, a to s ohledem na rozdílnou právní úpravu obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů a v občanském zákoníku. V rámci jednoho obytného domu dle tohoto přechodného ustanovení nemůže dojít ke vzniku vlastnictví jednotek, které by v sobě slučovalo jak právní režim zákona o vlastnictví bytů, tak právním režim podle občanského zákoníku.¹⁴⁹ S ohledem na tuto skutečnost bude na režim jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů i nadále dopadat tento v současné době již zrušený právní předpis, a to i přes existenci platného a účinného občanského zákoníku.

Dle znění uvedeného přechodného ustanovení se tak zákonodárce přiklonil k tomu, že rozhodujícím pro určení, která právní úprava bude na konkrétní dům dopadat, je ta skutečnost, zdali vlastnické právo alespoň k jedné jednotce v domě nabyt nabyvatel před účinností občanského zákoníku.

Otázkou tedy zůstává, co se rozumí první částí věty uvedeného ustanovení, jež zní: „*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými*

¹⁴⁹ Blíže důvodová zpráva k § 3063 OZ, [online] [cit. 2014-09-21] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., (...).“

Kolektiv autorů komentáře k občanskému zákoníku pod vedením JUDr. Spáčila¹⁵⁰ uvedenou větu vykládá jako nabytí derivátní, tedy nabytí převodem či přechodem z vlastnictví původního vlastníka jednotek, které vzniklo vkladem práv podle prohlášení.¹⁵¹

Opačný názor však zastává KANCL, a to ve svém výkladovém stanovisku č. 16 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, kde výslovně uvádí: *„Od 1. 1. 2014 bude vlastník jednotky vzniklé před účinností OZ (a vymezené dle již zrušeného BytZ) převádět stále tuto (starou) jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí. K tomu, aby se vznik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě řídil BytZ, nebylo zapotřebí, aby došlo k převodu jednotky z vlastníka budovy na další osobu do 31. 12. 2013, ale stačilo, když bylo nejpozději s účinky k 31. 12. 2013 vkladem vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy.“*¹⁵²

Je tedy zřejmé, že KANCL zaujal opačný názor než sbor autorů uvedeného komentáře, tedy že není rozhodující, zdali došlo do 31. 12. 2013 k převodu alespoň jedné jednotky z vlastníka budovy na další osobu, nicméně postačí, aby došlo obecně ke vzniku vlastnictví alespoň k jedné jednotce, kdy již samotným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vzniká vlastnictví jednotky, resp. vlastnictví ke všem vymezeným jednotkám vlastníkovi budovy, a to dle zákona o vlastnictví bytů.¹⁵³

¹⁵⁰ SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.

¹⁵¹ Blíže NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 675-676.

¹⁵² Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. 2014-09-21] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

¹⁵³ Obdobně SÝKOROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, s. 95-96.

Stanovisko KANCLu dával za pravdu i čl. 14 odst. 1 Pokynu č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013, č.j. ČÚZK-25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí (dále jen jako „pokyn č. 44 čzúk“), jenž uváděl následující: *„Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem 1. 1. 2014 nabyvatel podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po tomto dni vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů. Totéž platí v případě, kdy bylo prohlášení vlastníka budovy vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu nejpozději ke dni 31. prosince 2013. Obdobně také v případě, kdy právním důvodem vzniku jednotek byla smlouva o výstavbě.“*

Uvedený pokyn č. 44 čzúk byl však s účinností od 1. 4. 2016 zrušen a nahrazen Návodem pro správu katastru nemovitostí vydaným Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 10. 2. 2016 pod č.j. ČZÚK-03030/2016-22 (dále jen jako „návod“). Tento Návod již však úpravu v předchozím odstavci zmíněného ustanovení pokynu č. 44 neobsahuje.

Osobně se přikláním k názoru KANCLu, tedy že k tomu, aby v rámci příslušného obytného domu byla uplatňovaná i nadále původní úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů, stačilo, aby např. v případě prohlášení vlastníka budovy bylo toto prohlášení podáno na katastrální úřad nejpozději k 31. 12. 2013. Na základě uvedeného podání, resp. návrhu na vklad, následně došlo k právním účinkům vzniku prohlášením vymezených jednotek stále ještě za účinnosti původního zákona o vlastnictví bytů.

K uvedenému názoru jsem dospěl nejenom z již výše uvedených skutečností, ale taktéž s ohledem na určitou míru právní jistoty, kterou dle mého názoru chtěl zákonodárce přechodným § 3063 OZ dát vlastníkům jednotlivých obytných domů, kteří např. již v roce 2012 vymezili jednotky ve svých domech dle úpravy v zákoně

o vlastnictví bytů, ale do konce roku 2013 žádnou z nich nepřevodili na jinou osobu. Dle mého názoru by tak opačný výklad mohl působit proti vůli vlastníků domů, kteří vymezili jednotky a chtěli mít vymezeny jednotky dle původní úpravy a nikoliv dle nové úpravy obsažené v občanském zákoníku, ba co více by tím došlo k zásahu do vztahů, které vznikly za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, čímž by dle mého názoru došlo k porušení § 3028 odst. 2 a 3 OZ.

5.6. Zákonné pojmy bytového spoluvlastnictví

5.6.1. Jednotka

Hlavním účelem nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví je zajistit spoluvlastníkovi domu právo byt či nebytový prostor v domě výlučně užívat či s ním volně disponovat jako s prostorově vyčleněnou částí nemovité věci. Tato jeho oprávnění jsou odvozena od vlastnictví jednotky.

Samotná definice jednotky je obsažena v § 1159 věty první OZ, jež zní takto: *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.“* Z definice mj. vyplývá jednotné a trvalé spojení bytu či nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci. Toto spojení je chápáno jako vzájemná neoddělitelnost těchto dvou částí jednoho celku, tedy že se jedná o jeden vlastnický objekt, jenž má vlastnosti nemovité věci.¹⁵⁴

Nově je tedy jednotka chápána jako jediný vlastnický objekt, který v sobě absorbuje dle původní právní úpravy zákona o vlastnictví bytů tři samostatné vlastnické objekty, tedy byt či nebytový prostor, spoluvlastnický podíl na společných částech a spoluvlastnický podíl na pozemku či věcném právu, jež umožňuje existenci domu

¹⁵⁴ Viz důvodovou zprávu k § 1159 OZ, [online] [cit. 2014-10-01] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

na pozemku. Souhrnem všech jednotek je pak dáno úplné bytové spoluvlastnictví nemovité věci.¹⁵⁵

Pojem jednotka, jak již bylo naznačeno výše, znal i zákon o vlastnictví bytů, který pod touto legislativní zkratkou označoval pouze byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor.¹⁵⁶ Občanský zákoník převzal do svých ustanovení legislativní zkratku jednotka, ale tento pojem rozšířil tak, že jednotka již není chápána jen jako samostatný byt či nebytový prostor, ale jako spojení samotného bytu či nebytového prostoru, jakožto prostorově vyčleněné (reálné) části nemovité věci, kterou lze užívat, se spoluvlastnickým podílem na nemovité věci, tedy jejích společných částech, což jsou vždy společné části domu a ve většině případů i pozemek, na kterém se dům nachází.

Nové právní pojetí jednotky spočívá v celkové koncepci bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku, kdy je jednotka prohlášena za věc samostatnou, a dále v tom, že jednotka je dle občanského zákoníku označena výslovně jako věc nemovitá.¹⁵⁷

Dle předchozí úpravy zákona o vlastnictví bytů nebyla jednotka nemovitostí, a to z toho důvodu, že nebyla samostatnou věcí ve smyslu § 118 odst. 2 SOZ. Nicméně dle § 3 odst. 2 BytZ se na právní režim jednotek vztahovala ustanovení o nemovitostech, nestanovil-li zákon o vlastnictví bytů jinak.¹⁵⁸ Zákon o vlastnictví bytů tak z vysoce praktických důvodů založil právní fikci toho, že na byt v domě rozděleném na jednotky je nutno nahlížet jako na nemovitou věc.¹⁵⁹

¹⁵⁵ NOVOTNÝ, M. In. SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 684-685.

¹⁵⁶ § 2 písm. h) BytZ.

¹⁵⁷ § 1159 věta druhá OZ.

¹⁵⁸ NOVOTNÝ, M. In. SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 684.

¹⁵⁹ V judikatuře jsme se však mohli setkat i s jiným přístupem k této problematice, kdy např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 490/1996, ze dne 24. 2. 1997, bylo judikováno, že byty a nebytové prostory tvoří třetí kategorii věcí vedle věcí nemovitých a movitých.

5.6.2. Byt

Občanský zákoník nedefinuje ve svých ustanoveních o věcných právech pojem bytu, když v § 1159 OZ uvádí pouze jeho základní znak, tedy že se jedná o prostorově oddělenou část domu.

Definici bytu však můžeme najít v občanském zákoníku v právní úpravě nájmu bytu, kde § 2236 odst. 1 věta první OZ uvádí: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“* Výše uvedenou definici bytu pro potřeby relativních majetkových práv bude, při absenci definice bytu v ustanoveních občanského zákoníku o věcných právech, možno analogicky užít i pro definici bytu v jednotce, tedy i pro potřebu ustanovení o bytovém spoluvlastnictví.¹⁶⁰

Dle výše uvedené definice by se tedy měl byt skládat z místností nebo souboru místností, které jsou částí domu a tvoří ucelený obytný prostor, což by odpovídalo původní definici bytu obsažené v § 2 písm. b) BytZ.

K bližšímu vymezení bytu, tedy k jeho vymezení oproti společným částem, nám poslouží za prvé § 2 nařízení, jenž vymezuje hranice bytu takto: *„Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou součástí bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.“*

Za druhé je to § 5 odst. 2 nařízení, který vymezuje hranici společných částí z hlediska stěn ohraničujících byt a svislých nosných konstrukcí uvnitř bytu, a to takto: *„Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce*

¹⁶⁰ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 682.

uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.“

A konečně za třetí je to § 5 odst. 3 nařízení, který vymezuje hranici společných částí v případě podlah, a to následovně: *„Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.“* Jinak řečeno k součástem bytu patří podlahová krytina jako celek, pokud nezasahuje do hlavních nosných konstrukcí a materiálových vrstev spojených s těmito nosnými konstrukcemi. Vše ostatní je již řazeno mezi společné části.¹⁶¹

Významnou novinkou v právní úpravě bytu je vypuštění nutnosti existence rozhodnutí stavebního úřadu, jež by veřejnoprávně stvrzovalo, že určité prostory v domě splňují podmínky pro to, aby byly určeny k bydlení.¹⁶² Nově již tedy dle občanského zákoníku nebude pro určení bytu třeba, aby se jednalo z veřejnoprávního hlediska o byt, nýbrž se bude muset jednat o prostor, který je k bydlení věcně vhodný, zdravotně způsobilý a jeho vlastník ho k účelu bydlení určil. S ohledem na uvedené již tedy katastrální úřad nebude moci zamítnout návrh na zápis jednotky, která splňuje všechny náležitosti bytu, jen z důvodu chybějícího rozhodnutí stavebního úřadu.^{163, 164}

¹⁶¹ K vymezení podlahové plochy a ke způsobu jejího výpočtu blíže v kapitole 8. 6. této rigorózní práce.

¹⁶² Viz § 2 písm. b) BytZ, k němuž existovala bohatá judikatura Nejvyššího soudu ČR, jež uvedené ustanovení zákona o vlastnictví bytů dále rozvádělo a upřesňovalo, a to např. rozhodnutí, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997, ze dne 22. 10. 1999, rozhodnutí, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000, ze dne 29. 5. 2001, ad.

¹⁶³ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 683.

¹⁶⁴ Bod 5.5.3.1.1.3 návodu.

Výše uvedené odpovídá nové tendenci soukromoprávní úpravy, jež činí uplatňování soukromého práva nezávislým na právu veřejném.¹⁶⁵ S ohledem na to by bylo nevhodné, aby se definice bytu, který je předmětem vlastnického práva, vázala na rozhodnutí stavebního úřadu, jakožto orgánu veřejného práva.

Dle předchozí právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů bylo sporné, zdali lze v případě vlastnictví bytů uvažovat o příslušenství bytů, čímž byly především sklepy, sklepní kóje či různé komory, jež se nacházely mimo byt. Odborné názory, ale především soudní praxe¹⁶⁶ to v zásadě připouštěly, a to s ohledem na to, že se na samotný byt hledělo jako na nemovitost.¹⁶⁷ Tak tomu ovšem v rámci nového vymezení pojmu jednotky v občanském zákoníku nebude, a to především z toho důvodu, že byt bude pouze jednou z částí jednotky, která se teprve spojením bytu a podílu na společných částech stane nemovitou věcí dle občanského zákoníku. Z toho důvodu nadále nebude možné o příslušenství bytu uvažovat. Příslušenství bytu bude zřejmě nahrazeno společnými částmi, jež budou přenechány některému vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání.^{168, 169}

5.6.3. Soubor bytů a nebytových prostorů

Podle důvodové zprávy se označení byt vždy váže k samotnému bytu, jenž má vlastní vstup a může tak být samostatně užíván.¹⁷⁰ Občanským zákoníkem však došlo k rozšíření uvedeného pojmu tím, že bytem může být nadále nejenom samotný byt, který tvořil dle úpravy zákona o vlastnictví bytů jednotku, ale také celý soubor bytů

¹⁶⁵ § 1 odst. 1 OZ, který zavádí dualitu práva.

¹⁶⁶ Blíže např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 623/2005, ze dne 15. 12. 2005.

¹⁶⁷ § 3 odst. 2 BytZ.

¹⁶⁸ § 1160 odst. 2 poslední věta OZ.

¹⁶⁹ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 686.

¹⁷⁰ Viz důvodovou zprávu k § 1159 OZ, [online] [cit. 2014-10-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

nebo nebytových prostorů.¹⁷¹ Podle nové úpravy občanského zákoníku bude možné byt či nebytový prostor nově chápat i jako soubor více bytů či nebytových prostorů.

Otázkou však zůstává, zdali tímto souborem bytů či nebytových prostorů chtěl zákonodárce vytvořit zvláštní věc hromadnou či pouze chtěl definovat stav, kdy jeden subjekt vlastní vícero bytů či nebytových prostorů v jednom domě.¹⁷²

Dle mého názoru záměrem zákonodárce bylo vytvořit zvláštní typ věci hromadné a nikoliv spojovat vlastnictví vícero bytů či nebytových prostorů v rukách jedné osoby.

Tato novinka v právní úpravě umožňuje vymezit za jeden byt či nebytový prostor např. celé jedno podlaží domu, v němž se může nacházet i více stavebně samostatných bytů nebo i na více podlažích domu nebo dokonce i v různých částech domu, a to především s ohledem na vůli původního vlastníka domu, který jednotlivé byty nebo nebytové prostory právně vymezuje.

Tato nová právní úprava však s sebou přináší i celou řadu neznámých. Otázkou například zůstává, jakým způsobem bude třeba vyznačit soubor bytů či nebytových prostor, aby byla zřejmá vnitřní struktura tohoto souboru, tedy kterými byty či nebytovým prostory je tento soubor tvořen. Občanský zákoník ani důvodová zpráva k tomuto nepodávají žádná jasná kritéria či charakteristiky, které musí jednotka splňovat, aby mohla být považována za soubor bytů nebo nebytových prostorů.

S ohledem na uvedené se domnívám, že vymezení souboru bytů nebo nebytových prostorů bude plně záviset třeba na rozhodnutí osoby, jež vydává prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnická práva k jednotkám dle § 1166 OZ.

V praktickém životě se mohou objevit i ty obtíže, kdy by původní vlastník souboru bytů či nebytových prostorů musel převádět jen části takového souboru představujícího například celé jedno podlaží domu, a to různým nabyvatelům. Prodej jednotlivých bytů

¹⁷¹ § 1158 odst. 2 OZ.

¹⁷² Blíže KABELKOVA, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 11-12.

či nebytových prostorů vymezených v rámci jednoho souboru by byl proveditelný pouze prodejem podílu na souborů bytů jako na části jednotky.

5.6.4. Rozestavěná jednotka

Dle důvodové zprávy k nové právní úpravě obsažené v katastrálním zákoně již nebude katastr nemovitostí zapisovat rozestavěné budovy, a to s ohledem na to, že se stanou v naprosté většině případů součástí pozemků nebo práva stavby.¹⁷³ Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu dále uvádí, že bude postrádat jakýkoliv smysl i zvláštní evidence rozestavěných jednotek v katastru nemovitostí, neboť ty ve smyslu občanského zákoníku budou jednotkami existujícími ve stejném režimu jako jednotky dokončené.¹⁷⁴ I přes tuto formulaci v důvodové zprávě, se však v účinném katastrálním zákoně objevuje § 8 písm. f) KatZ, které upravuje evidenci těchto rozestavěných jednotek. Jedná se tak o zřejmý rozpor důvodové zprávy se samotným ustanovením katastrálního zákona.

Samotný pojem rozestavěné jednotky, jenž není v občanském zákoníku nijak výslovně definován, v rámci nového zákonného pojetí jednotky nevyznívá příliš smysluplně, a to s ohledem na to, že samotná jednotka má dle občanského zákoníku především abstraktní povahu, když její část, tedy spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, sám o sobě nemůže být rozestavěn.¹⁷⁵

S ohledem na shora nastíněné rozpory a nejasnosti v právní úpravě se přesto domnívám, že lze s odkazem na § 1163 OZ dovést, že za rozestavěnou jednotku bude považována jednotka s dosud nedostavěným bytem, ale to pouze za předpokladů uvedených v § 1163 OZ: „(...) *pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti,*

¹⁷³ Viz důvodovou zprávu ke katastrálnímu zákonu k § 3 KatZ, [online] [cit. 2014-10-11] dostupné z: http://www.kr-stecky.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1677021

¹⁷⁴ Viz důvodovou zprávu ke katastrálnímu zákonu k § 3 KatZ, dostupné tamtéž.

¹⁷⁵ NOTOVNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 685.

že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“

Samotný požadavek, aby byl byt uzavřen obvodovými stěnami, reaguje na doposud problematickou praxi zákona o vlastnictví bytů, kdy podle § 2 písm. e) a f) BytZ postačovalo ke vzniku rozestavěné jednotky pouze to, aby byl dům v takovém stupni rozestavěnosti, že byl uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. S ohledem na tento zákonný požadavek bylo v případě půdních vestaveb či vnitřních stavebních úprav v již dokončeném domě vše splněno, a to ještě před samotným zahájením výstavby těchto nových jednotek.¹⁷⁶

5.6.5. Dům

Dle § 1158 odst. 1 věty druhé OZ může bytové spoluvlastnictví vzniknout jen tehdy, pokud je součástí nemovité věci dům s nejméně dvěma byty. Tímto ustanovením navázal zákonodárce na původní § 1 odst. 4 BytZ, který zněl takto: *„Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.“*

Při letmém porovnání těchto dvou ustanovení každého dozajista napadne, zdali může bytové spoluvlastnictví dle občanského zákoníku vzniknout i v domech, kde se vyskytují pouze nebytové prostory, či se zde vyskytuje pouze jeden byt a jeden nebo více nebytových prostorů. Dále si nemůžeme nevšimnout dvou různých pojmů v uvedených porovnávaných ustanoveních, a to především původně používaného pojmu budova a nově použitého pojmu dům.

Na první otázku nám poskytuje kladnou odpověď § 1158 odst. 2 OZ, který staví nebytové prostory na roveň bytů, když uvádí, že vše co je v oddíle o bytovém

¹⁷⁶ KABELKOVA, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 48.

spoluvlastnictví stanoveno o bytu platí též pro nebytové prostory, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

Občanský zákoník samotný pojem nebytového prostoru nijak nedefinuje. S ohledem na to, že přijetím občanského zákoníku došlo k derogaci zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,¹⁷⁷ který pro své účely definoval nebytové prostory,¹⁷⁸ nebude možné ani analogicky použít tuto jeho definici. Možností, jak docílit zjištění toho, co je považováno za nebytový prostor, je tak metoda negace, tedy že ty části domu, které nejsou vymezeny jako byt ani jako společná část domu, budou považovány za nebytové prostory.^{179, 180}

Co se týče změny pojmosloví, kdy původně zákonem o vlastnictví bytů používaný termín budova, jež byla chápána jako druh trvalé stavby, ve které byly vymezeny jednotky,¹⁸¹ občanský zákoník nepřevzal a používá svůj vlastní pojem dům, tak i přes chybějící definici domu v občanském zákoníku se lze domnívat, že původní pojem budova a nově zakotvený pojem dům bude možné s určitými drobnými odlišnostmi považovat za jeden a ten samý pojem, tedy že dům bude považován za druh budovy, která je stavbou trvalou.¹⁸²

¹⁷⁷ § 3080 bod 52. OZ.

¹⁷⁸ § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor: „*Za nebytové prostory se pro účely tohoto zákona považují:*

a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy,

b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.“

¹⁷⁹ Blíže NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 682.

¹⁸⁰ Srov. KABELKOVA, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 10.

¹⁸¹ § 2 písm. a) a d) BytZ.

¹⁸² Pojem budova, přestože není v občanském zákoníku definován, je použit v § 1840 a § 2938 OZ, které ovšem nemají žádný vztah k úpravě bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku.

Je však nutné poznamenat, že pojem dům je v občanském zákoníku užíván i v souvislosti s nájmem domu, z čehož je tedy patrné, že pojem dům se nevztahuje pouze k bytovému spoluvlastnictví, a tedy se nevztahuje pouze v k vlastnictví jako takovému.¹⁸³

Považuji ještě za důležité poznamenat, že pojem dům je používán výhradně v ustanoveních občanského zákoníku. Občanský zákoník až na drobné výjimky, které však nemají žádný bližší vztah k právní úpravě bytového spoluvlastnictví, neobsahuje ve svých ustanoveních pojem budovy.¹⁸⁴ Naproti tomu katastrální zákon neobsahuje ve svých ustanoveních pojem dům, když výhradně používá pouze pojem budovy.¹⁸⁵

5.6.6. Evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí

V § 3 odst. 1 KatZ jsou taxativně vyjmenovány ty nemovité věci, jež jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Dle § 3 odst. 1 písm. b) KatZ jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí ty budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud však nejsou součástí pozemku nebo práva stavby.

Dle § 506 odst. 1 OZ jsou stavby včetně budov součástí pozemků, nejde-li o stavby dočasné.¹⁸⁶ Z toho důvodu nejsou ani budovy s přiděleným číslem popisným nebo evidenčním samostatnými věcmi, pokud jsou součástí pozemků. Nejsou-li tedy stavby samostatnými věcmi, nemohou být jako samostatné věci evidovány v katastru nemovitostí. Ovšem s ohledem na přechodná ustanovení občanského zákoníku se celá řada budov součástí pozemku nestane a budou tak i nadále považovány za samostatné nemovité věci, které takto budou evidovány i v katastru nemovitostí.

¹⁸³ § 2235 a násl. OZ.

¹⁸⁴ Viz např. § 1052, § 1840 a § 2938 OZ.

¹⁸⁵ Viz např. § 8 písm. c), d), e) a f) nebo § 30 KatZ.

¹⁸⁶ Blíže k dočasným stavbám BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 16-19.

Mezi budovy, které budou i nadále samostatnými věcmi a budou evidovány v katastru nemovitostí, patří budovy, jejichž vlastník byl ke dni 1. 1. 2014 odlišný od vlastníka pozemku, na kterém jsou postaveny.¹⁸⁷ Obdobné bude též platit i o těch budovách, které byly zřízeny na cizím pozemku na základě věcného práva, jež vzniklo stavebníkovi nejpozději ke dni 1. 1. 2014 nebo na základě smlouvy uzavřené nejpozději k tomuto datu.¹⁸⁸ Ve výše uvedených případech zůstanou budovy samostatnými nemovitými věcmi do té doby, dokud bude trvat odlišný vlastnický režim pro budovu a pro pozemek, na kterém je budova zřízena.

Dále samostatnými nemovitými věcmi, jež podléhají evidenci v katastru nemovitostí, budou i budovy zřízené na pozemku, u nichž je vlastník jeden a tentýž subjekt, a to do té doby, dokud stavbu nebo jenom pozemek zatěžuje nejpozději k 1. 1. 2014 zřízené věcné právo, jehož povaha zabraňuje sloučení pozemku s budovou v jednu samostatnou nemovitou věc.¹⁸⁹ Příkladem takového nepřípustného sloučení budovy s pozemkem v jednu nemovitou věc by mohla být situace, kdy budova nebo jen pozemek jsou zatíženy zástavním právem. V případě sloučení budovy a pozemku v jeden celek by tak muselo být zástavní právo zrušeno, či naopak rozšířeno na sloučený celek, takže by bylo v zástavě něco jiného, než bylo původně smluvně ujednáno.

Odlišným případem od výše zmíněného je situace, kdy budovu zatěžuje věcné břemeno práva doživotního užívání bytu, jenž se nachází v budově. V tomto případě je sjednocení budovy a pozemku v jeden celek možné, a to z toho důvodu, že se rozsah věcného břemene a tedy zatížení nemovitosti nijak nezmění.

¹⁸⁷ § 3055 odst. 1 OZ.

¹⁸⁸ § 3055 odst. 2 OZ.

¹⁸⁹ § 3060 OZ.

S ohledem na uvedené je tedy nutné jednotlivé případy možného sjednocení budovy s pozemkem v jeden celek posuzovat individuálně podle charakteru věcný práv vázoucích na budově či na pozemku.¹⁹⁰

Budovy, kterým se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje a které nejsou součástí pozemku, se budou taktéž v katastru nemovitostí evidovat jako samostatné nemovité věci. Těmito budovami jsou především garáže, stodoly apod., pokud jsou hlavními stavbami na pozemku, na kterém jsou zřízeny.

Z důvodu nového chápání pojmu jednotky v občanském zákoníku oproti původnímu významu jednotky ve zrušeném zákoně o vlastnictví bytů přistoupil zákonodárce při přijetí katastrálního zákona k tomu, že do něj zakomponoval § 3 odst. 1 písm. c), který zní takto: „*V katastru se evidují jednotky vymezené podle občanského zákoníku*“, a dále § 3 odst. 1 písm. d), jenž zní následovně: „*V katastru se evidují jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.*“ Na základě těchto dvou ustanovení katastrálního zákona bude z evidence katastru nemovitostí na první pohled patrné, které jednotky byly vymezeny a budou se tak i nadále řídit ustanoveními původního zákona o vlastnictví bytů a které již byly vymezeny a do katastru nemovitostí zapsány dle právní úpravy občanského zákoníku, kterou se tak budou řídit.

Zjednodušeně řečeno přijetím katastrálního zákona došlo k vytvoření dvou typů jednotek, kvůli čemuž katastr nemovitostí povede pomyslný dvojitý seznam jednotek, kdy v jednom seznamu budou vedeny jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů a v druhém seznamu budou vedeny jednotky vymezené dle občanského zákoníku.

Rozlišení toho, která jednotka se řídí kterým zákonem, bude patrné z výpisů z katastru nemovitostí, kde bude v záhlaví tohoto výpisu vedle označení jednotky jasně uvedeno, kterým zákonem se jednotka řídí, tedy buďto bude uvedeno, že „jednotka

¹⁹⁰ Blíže BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 19-21.

vymezena podle zákona o vlastnictví bytů“ nebo bude uvedeno „jednotka vymezena podle občanského zákoníku“.

Dále bude z výpisu katastru nemovitostí možné rozlišit typ jednotky, a to dle bodu 5 přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), (dále jen jako „KatV“).

6. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE

6.1. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce

Další z vyvstanuvších otázek spojených s přijetím občanského zákoníku, na níž není doposud v právní obci zaujata jednoznačná odpověď, je problematika smluv o převodu vlastnického práva k jednotkám vymezeným dle již neúčinného zákona o vlastnictví bytů.¹⁹¹

Dle kolektivu autorů komentáře k občanskému zákoníku pod vedením JUDr. Spáčila¹⁹² i dle kolektivu autorů komentáře k občanskému zákoníku pod vedením prof. Švestky, prof. Dvořáka a prof. Fialy¹⁹³ bude i po účinnosti občanského zákoníku na tyto smlouvy, na jejichž základě bude docházet k převodu jednotek vymezených dle původního zákona o vlastnictví bytů, dopadat právní úprava zákona o vlastnictví bytů, pokud jde o označení předmětu převodu a další náležitosti uvedené v § 6 BytZ.¹⁹⁴

¹⁹¹ Samotný občanský zákoník na rozdíl od původního zákon o vlastnictví bytů již neobsahuje ustanovení týkající se převodu jednotek ve vlastnictví bytových družstev, kdy tato úpravu byla svěřena zákonu č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

¹⁹² NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 676.

¹⁹³ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 537.

¹⁹⁴ § 6 BytZ upravoval zvláštní povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. Tyto zvláštní náležitosti v podstatě kopírovaly povinné náležitosti prohlášení vlastníka budovy (popis jednotky, příslušenství jednotky, popis vybavení bytu, celková výměra podlahové plochy jednotky a výměra jednotlivých místností v jednotce, určení společných částí, označení pozemku, práv a závazků týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku). Ke smlouvě muselo být přiloženo i schéma půdorysů všech podlaží v domě s uvedením polohy a výměry podlahových ploch jednotlivých jednotek v domě. Tyto veškeré náležitosti musela mít smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce pouze v případě, jednalo-li se o první převod jednotky, tedy o převod mezi původním vlastníkem domu, jenž např. vymezil jednotlivé jednotky v domě dle prohlášení vlastníka budovy, do rukou nového nabyvatele. V případě dalších převodů vlastnického práva k jednotce (druhý, třetí ad.), již byla smlouva o převodu vlastnického práva těchto povinných náležitostí ušetřena.

To všem ovšem za předpokladu, že náležitosti smlouvy budou současně odpovídat obecné úpravě smluv obsažené v občanském zákoníku.¹⁹⁵

Opačný názor však zastává KANCL, a to ve svém výkladovém stanovisku č. 16 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, ve kterém uvádí: „*Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností OZ dopadá po účinnosti OZ i nadále BytZ, co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 BytZ). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.*“¹⁹⁶

Obdobný názor, jenž zastává KANCL, lze dovést i z návodu, jenž ve svém bodě 5.5.2.3.1.1., pojednávajícím o převodu jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů, mj. uvádí: „*(...) Povinné náležitosti smlouvy o převodu (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se řídí právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014.*“

Na základě uvedeného je zřejmé, že příslušné katastrální úřady povolí dle bodu 5.5.2.3.1.1. návodu vklad vlastnického práva k převáděné jednotce na nového nabyvatele, i když samotná smlouva o převodu jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů nebude obsahovat povinné náležitosti smlouvy tak, jak je stanovoval/stanovuje § 6 BytZ. Je však nutné si uvědomit, že na tyto katastrům nemovitostí zapsané smlouvy může být v budoucnu nahlíženo jako na neplatné smlouvy, a to pokud bude případně soudy dovozeno, že smlouvy, na jejímž základě se převádějí jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů, neobsahují zvláštní náležitosti dle již zmiňovaného § 6 BytZ.

¹⁹⁵ § 1724 a násl. OZ.

¹⁹⁶ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. 2014-10-20] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

S ohledem na výše uvedené odlišné názory na tuto problematiku se domnívám, že nám tedy nezbyvá nic jiného, než počkat na ustálení rozhodovací praxe především Nejvyššího soudu ČR, která dá za pravdu jedné či druhé teorii.

Přes relativně krátkou účinnost občanského zákoníku se již uvedenou problematikou Nejvyšší soud ČR jednou zabýval, a to ve svém rozhodnutí, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, ze dne 17. 12. 2015, ve kterém v jeho právní větě uvedl mj. následující: „*Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřené po 1. lednu 2014 se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., (§§3028 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb.); bytová jednotka vzniklá do 31. prosince 2013 se v takové smlouvě vymezi podle dosavadních právních předpisů (§3063 zákona č. 89/2012 Sb.).*“

Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR je tak zřejmé, že se soud přiklání druhé z výše uvedených teorií, tedy teorii zastávané KANCLem a taktéž Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.

Osobně se taktéž přikláním k teorii zastávané KANCLem, jež byla zatím potvrzena i jedním výše citovaným rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR, a to s ohledem na přechodná ustanovení občanského zákoník, tedy především § 3028 odst. 1 a 2 OZ a § 3063 OZ. Na základě těchto uvedených přechodných ustanovení je zřejmé, že na nově uzavírané smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky, jež byla vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, nemůže být kladena povinnost uvádět ve smlouvách takové náležitosti, které vyžadoval § 6 BytZ.

Oproti výše uvedenému doposud právně neustálenému střetu dvou teorií ohledně podoby a náležitostí smluv o převodu vlastnického práva k jednotce vymezené dle zákona o vlastnictví bytů, lze říci, že ohledně podoby a jednotlivých náležitostí smluv, na jejichž základě dochází či bude docházet k převodu vlastnického práva k jednotkám vymezených dle občanského zákoníku, panuje v právnické obci všeobecná shoda.

Názorová shoda vyplývá dle mého úsudku z jednoduchosti a s tím spojené praktičností úpravy smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce dle občanského zákoníku, kdy v občanském zákoníku nejsou na rozdíl od původní právní úpravy

vyjmenovány povinné náležitosti této smlouvy, a tudíž se vychází z toho, že způsob sjednávání smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce a jejich základních náležitostí jsou upraveny v občanském zákoníku¹⁹⁷ a zvláštní náležitosti, pokud jde o převod vlastnického práva k jednotce, jsou dány pojetím a právní úpravou samotné jednotky.¹⁹⁸ Praktičnost nové právní úpravy spočívá i v tom, že veškerá právní úprava smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce se nachází pouze v jednom právním předpisu, jímž je občanský zákoník a nikoli, jako tomu bylo za původní právní úpravy, ve dvou právních předpisech.

6.2. Specifika převodu jednotky dle občanského zákoníku

Jak již bylo uvedeno, nová právní úprava neobsahuje žádná ustanovení, jež by stanovovala povinné náležitosti smlouvy o převodu jednotky, jak tomu bylo v § 6 BytZ. Přesto však v nové právní úpravě najdeme několik ustanovení konkrétně § 1186 OZ, § 1187 a § 1188 OZ, jež byly zákonodárcem nazvány jako „zvláštní ustanovení o převodu jednotky“ a jež upravují určité specifické situace spojené s převodem jednotky.

V § 1186 OZ je upravena otázka přechodu dluhů, jež vznikly nehrazením poplatků za správu domu, z původního vlastníka jednotky na nového nabyvatele této jednotky. V § 1187 OZ je upravena otázka předkupního práva nájemce bytu k jednotce. A konečně § 1188 OZ upravuje výlučné právo člena nebo společníka právnické osoby na převod jednotky do vlastnictví tohoto člena nebo společníka právnické osoby.

¹⁹⁷ § 1724 a násl. OZ obsahuje obecnou úpravu pro uzavírání a náležitosti jednotlivých smluvních typů. § 2128 a násl. OZ upravuje náležitosti smluv při koupi nemovité věci, např. povinnost písemné formy kupní smlouvy při koupi nemovité věci dle § 560 OZ.

¹⁹⁸ V samotné důvodové zprávě k § 1186 OZ je uvedeno, že dosavadní podrobná úprava povinných náležitostí smlouvy není v občanském zákoníku nutná, protože postačuje obecná úprava vyžadována pro smlouvy o převodu vlastnického práva pro nemovité věci, [online] [cit. 2014-10-20] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

V § 1186 odst. 1 OZ je v podstatě převzat původní § 15 BytZ, na jehož základě se v případě existence společenství vlastníků v domě nepřihlíželo k zálohám, které uhradil původní vlastník jednotky, jenž převedl smlouvou vlastnické právo ke své jednotce na nového vlastníka. Jinak řečeno při převodu vlastnického práva k jednotce nebylo společenství vlastníků povinno vrátit dosavadnímu vlastníkovi jednotky příspěvky na správu domu a pozemku, které zaplatil do toho dne, kdy došlo k nabytí účinnosti převodu vlastnického práva k jednotce na nabyvatele.

Nově je toto převzaté ustanovení v občanském zákoníku doplněno i o osobu odpovědnou za správu domu, a to pro ty domy, kde nedošlo ke vzniku společenství vlastníků. Takže ani osoba odpovědná za správu domu není povinna se vypořádávat ve věci zaplacených příspěvků na správu domu s původním vlastníkem jednotky.

Nad rámec výše uvedeného převzatého ustanovení občanský zákoník obsahuje v § 1186 odst. 2 úpravu doposud našemu právnímu řádu neznámou, a to úpravu přechodu dluhů, spočívajících v nezaplacených příspěvcích na správu domu a pozemku, nezaplacených zálohách či nedoplatcích za úhrady cen služeb, z původního vlastníka jednotky na nabyvatele této jednotky při zachování ručení původního vlastníka jednotky za uvedené dluhy, jež převodem jednotky dle zmíněného ustanovení občanského zákoníku přešly na nabyvatele.

Samotný převodce, tedy dosavadní vlastník jednotky, má při převodu jednotky nabyvateli předložit v písemné podobě výčet jeho dluhů souvisejících se správou domu, které má převodce vůči společenství vlastníků či vůči osobě odpovědné za správu domu (dům, kde nedošlo ke vzniku společenství vlastníků). Uvedené dluhy pak následně nabytím účinnosti vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí přejdou na nabyvatele.

Samotným § 1186 odst. 2 OZ dochází k upřesnění postupu dle § 1107 OZ, kde je uvedeno následující: *„Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.“* Především

věta za středníkem v citovaném ustanovení je pro tuto situaci klíčová, když z ní lze dovodit, že dluhy, jež má dosavadní vlastník jednotky vůči společenství vlastníků či vůči osobě odpovědné za správu domu, jsou závadou váznoucí na samotné jednotce.¹⁹⁹ Z toho důvodu se vyžaduje, aby nabyvatel jednotky měl o těchto dluzích povědomí, k čemuž napomáhá povinnost převodce nabyvatele o těchto dluzích písemně informovat.

Jedná se o zcela nový právní institut, jenž předchází právní úprava obsažena v zákoně o vlastnictví bytů vůbec neznala, když při převodu jednotky byl dle původní právní úpravy převodce i nadále, v případě existence jeho dluhů vůči společenství vlastníků, jedinou osobou, po které mohlo společenství vlastníků dluh vymáhat, i když už nebyl vlastníkem jednotky v domě.²⁰⁰

Výše již bylo zmíněno, že převodce je povinen nabyvatele při převodu jednotky písemně informovat o dluzích váznoucích na jednotce, či případně o tom, že na jednotce žádné výše uvedené dluhy neváznou. Občanský zákoník nestanovuje, že by potvrzení o existenci závazků či bezdlužnosti převodce muselo být součástí samotné smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce, nic však nebrání tomu, aby toto potvrzení samotná smlouva obsahovala, čímž se napomůže větší přehlednosti skutečných dluhů, jež přecházejí na nabyvatele společně s jednotkou.²⁰¹

¹⁹⁹ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 539.

²⁰⁰ Také judikatura, v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, vycházela z toho, že dluh převodce jednotky spočívající v nezaplacených platbách na správu domu a pozemku nepřechází na nabyvatele jednotky, viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 242/2009, ze dne 8. 12. 2010, jež uvádělo: „Vlastník jednotky, který ji převedl na jiného, je pasivně legitimován ve sporu o platby záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, které se staly splatnými v době, kdy byl vlastníkem jednotky; na nabyvatele jednotky povinnost platit tyto zálohy nepřechází.“

²⁰¹ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 539-540.

Po přijetí tohoto právního institutu do občanského zákoníku byla právními teoretiky řešena otázka chybějícího potvrzení o existenci dluhů při převodu jednotky, či případně nesprávně uvedené výše dluhů v potvrzení při převodu jednotky.²⁰²

Další specifikum převodu vlastnického práva k jednotce dle občanského zákoníku je upraveno v § 1188 OZ. Tímto ustanovením zákonodárce prakticky rozšířil okruh osob, na něž se vztahoval původní § 23 odst. 1 BytZ, podle něhož měl člen družstva a zároveň nájemce družstevního bytu, pokud se jednalo o fyzickou osobu, v domě ve vlastnictví družstva právo, aby jednotka, jež užíval, byla v případě prodeje převedena pouze do jeho vlastnictví.²⁰³ Jednalo se o absolutní ochranu členů družstva spočívající v blokaci převodů vlastnického práva k jimi užívaným jednotkám na jiné osoby, jež nebyly členy družstva a zároveň ani nájemci družstevního bytu.

Uvedené ochranné ustanovení, však dle původní právní úpravy nedopadalo na nájemce jiných právnických osob. K úpravě této skutečnosti došlo právě až § 1188 OZ, jenž rozšířil absolutní ochranu proti převodu vlastnického práva k jednotce i na společníky či členy všech forem právnických osob, za podmínky, že se tito společníci, či členové právnických osob, osobně podíleli prací nebo majetkovou účastí na pořízení domu, bytu či nebytového prostoru pro právnickou osobu.

Dle důvodové zprávy se tímto ustanovením občanského zákoníku stanovilo obecné a rovné právní pravidlo pro veškeré právnické osoby, kdy na rozdíl od původní právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů se nebude rozlišovat mezi družstvy a dalšími právnickými osobami.²⁰⁴

²⁰² Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 539-540.; HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 746.; ZÍTEK, A. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. Rekodifikace a praxe, 2015, č. 2, s 21-22.

²⁰³ § 23 odst. 1 BytZ byl speciální úpravou k úpravě předkupního práva uvedené v § 22 BytZ.

²⁰⁴ Důvodová zpráva k § 1188 OZ, [online] [cit. 2014-10-20] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Na první pohled by se mohlo zdát, že úprava § 1188 OZ do jisté míry dubluje úpravu předkupního práva k jednotce dle § 1187 OZ, ale skutečností je, že § 1188 OZ je úpravou speciální k úpravě předkupního práva. Při jejich vzájemném porovnání zjistíme, že jsou zde zásadní rozdíly mezi uvedenými ustanoveními vycházející už jenom z toho základního faktu, že předkupní právo dopadá na veškeré běžné nájemce bytů při jejich prvním zamýšleném převodu, kdežto § 1188 OZ cílí pouze na ty nájemce, jejichž nájem k bytům byl založen na základě členství či společnictví v právnické osobě,²⁰⁵ a to při splnění podmínky jejich majetkové či pracovní účasti na pořízení domu, v němž se nachází jednotlivé byty. V případě § 1188 OZ se jedná o absolutní časově neomezenou ochranu proti převodu vlastnického práva k jednotce na jiného při jejím prvním převodu, a nikoli jen omezení samotného převodu spočívajícího na principu uplatnění předkupního práva.

Další významný rozdíl spočívá v tom, že § 1188 OZ proti převodu vlastnického práva na jinou osobu nechrání pouze nájemce bytu tak, jak je to mu dle § 1187 OZ, ale i nájemce nebytového prostoru.

A poslední z významných odlišností je ta skutečnost, že se ochrana dle § 1188 OZ vztahuje na každého právního nástupce člena či společníka právnické osoby, který se podílel na pořízení domu, za podmínky, že takovýmto právním nástupcem je fyzická osoba, a to bez ohledu na to, získala-li např. obchodní podíl či v případě družstva družstevní podíl v důsledku jeho přechodu či převodu.²⁰⁶

V případě, že by došlo k porušení § 1188 OZ a vlastnické právo k jednotce by na základě smlouvy o převodu vlastnického práva bylo převedeno na jinou osobu než

²⁰⁵ § 1188 OZ dopadá jak na obchodní korporace, tak i na běžné spolky dle § 214 OZ. V případě bytových družstev je však nutné § 1188 OZ vykládat s ohledem na znění § 751 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), k tomu blíže HEJDA, J. a kol. Zákon o obchodních korporacích. Výklad jednotlivých ustanovení včetně návaznosti na české a evropské předpisy, Linde Praha, a. s., Praha 2013, s. 742.

²⁰⁶ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 549.

osobu oprávněnou, jednalo by se o zvlášť hrubé porušení občanského zákoníku a samotná smlouva by byla pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná,²⁰⁷ k čemuž by soud přihlédl i bez návrhu.^{208, 209}

Dle mého názoru nelze než kvitovat nově přijatou právní úpravu obsaženou v § 1188 OZ, jejímž prostřednictvím došlo k zrovnoprávnění právního postavení jednotlivých členů či společníků právnických osob, čímž došlo k odstranění právního zvýhodnění v případě prvního převodu jednotek ve vlastnictví družstev, jež se dle zákona o vlastnictví bytů dostávalo členům těchto družstev, jenž byli zároveň nájemci družstevních bytů.

6.3. Předkupní právo k jednotce

V § 1187 odst. 1 OZ je upraveno předkupní právo nájemce k bytu, jenž ho užívá na základě nájemní smlouvy: *„Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.“* Tímto ustanovením zachoval zákonodárce úpravu zákonného předkupního práva nájemce bytu tak, jak tomu bylo v původním § 22 odst. 2 BytZ.²¹⁰

Změnou oproti předcházející úpravě je ovšem ten fakt, že se ochrana nájemce již nečlení na první fázi, v níž měl nájemce právo na přednostní nabytí bytu,²¹¹ a druhou fázi, jež byla tvořena časově omezeným zákonným předkupním právem k bytu.²¹²

²⁰⁷ § 580 odst. 2 OZ.

²⁰⁸ § 588 věta druhá OZ.

²⁰⁹ DVOŘÁK, T. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2/2014, s. 44.

²¹⁰ Obecná úprava předkupního práva je obsažena v § 2140 a násl. OZ.

²¹¹ § 22 odst. 1 BytZ.

S ohledem na uvedené byla nájemcova ochrana zredukována pouze na jednu fázi, jež má formu zákonného předkupního práva, které je časově omezeno šesti měsíční lhůtou počínající dnem účinnosti nabídky.

Samotná nabídka, jež je návrhem na uzavření kupní smlouvy, vyžaduje písemnou formu. Za den účinnosti nabídky je považován den doručení nabídky nájemci bytu.²¹³

Za předpokladu existence společného nájmu bytu, tedy že nájemcem bytu jsou dvě a více osoby,²¹⁴ musí být nabídka adresována všem nájemcům tohoto bytu. Neuplatní-li jeden z nájemců předkupní právo k bytu, mohou předkupní právo uplatnit zbylí nájemci bytu místo něho.^{215, 216}

Zákonné předkupní právo dle shora uvedeného ustanovení však svědčí pouze nájemci bytu v souvislosti s tzv. prvním převodem jednotky, tedy pokud nájemce užívá byt na základě nájemní smlouvy v domě, který doposud nebyl rozdělen jeho vlastníkem na jednotky prohlášením dle § 1166 OZ,²¹⁷ či již byl vlastníkem domu tímto prohlášením rozdělen na jednotky, ale jednotky jsou stále ve vlastnictví původního vlastníka celého domu.

Pokud se tedy vlastník domu rozhodne prohlášením dům rozdělit na jednotky z důvodu jejich následného převodu, či pokud již byl dům rozdělen na jednotky a vlastník domu je chce převést, tak nájemcům těchto bytů, jež tvoří společně se spoluvlastnickými podíly jednotky, vzniká zákonné časově omezené předkupní právo ke koupi těchto jednotek.

²¹² § 22 odst. 2 BytZ.

²¹³ Pro doručování se použije § 570 a násl. OZ.

²¹⁴ § 2270 a násl. OZ.

²¹⁵ § 2141 OZ.

²¹⁶ Blíže HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 746.

²¹⁷ Blíže k prohlášení vlastníka v kapitole 7. 2. této rigorózní práce.

V případě, že by nájemce nevyužil tohoto předkupního práva, může vlastník jednotku převést do vlastnictví jiné osoby, a to bez jakéhokoliv zákonného či jiného omezení. Převodem obsazené jednotky dochází k tomu, že na nového vlastníka přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z dosavadní nájemní smlouvy.²¹⁸ Z pohledu nájemce bytu, jenž nevyužil svého předkupního práva, a jednotka tudíž byla převedena na třetí subjekt, se nic nemění, jelikož má i nadále práva a povinnosti nájemce, jež mu plynou z nájemní smlouvy uzavřené s původním vlastníkem jednotky.²¹⁹

Dále v § 1187 OZ nalezneme taktéž nově zavedenou úpravu spočívající v tom, že pokud nájemce bytu užívá v témže domě, tedy má v nájmu, nebytový prostor, jenž byl pronajat v souvislosti s bytem, předkupní právo dle uvedeného ustanovení použije i na tento nebytový prostor. O tom, zdali je konkrétní nebytový prostor v domě užíván v souvislosti s bytem, bude především záležet na jeho skutečné věcné a funkční svázanosti.

Domnívám se, že výše uvedený text míří především na nebytové prostory užívané společně s bytem, jako jsou např. garáže, případně různé komory, sklady apod., jež užívají nájemci společně s bytem, kdy samotné nebytové prostory se nacházejí mimo byt.

V § 1187 odst. 2 OZ je řečeno, že ochrana nájemce, jemuž dle výše nastíněného náleží předkupní právo při prvním převodu jednotky, se vztahuje pouze na nájemce osoby fyzické a nikoli právnické.

S ohledem na nabytí účinnosti občanského zákoníku, čímž došlo ke zrušení zákona o vlastnictví bytů jako celku, došlo i ke zrušení nájemcova práva první koupě a předkupního práva dle § 22 odst. 1 a 2 BytZ, a nájemce tedy bude nově mít předkupní právo jen dle § 1187 OZ.

²¹⁸ Viz § 2221 OZ, jež platí i pro zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu upravené v § 2235 a násl. OZ.

²¹⁹ K možnosti výpovědi nájmu z bytu při změně vlastníka jednotky viz § 2222 a násl. OZ.

Byly-li jednotky v domě vymezeny ještě za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, a to vkladem do katastru nemovitostí s účinky vkladu do 31. 12. 2013, pak bude mít nájemce bytu od 1. 1. 2014 již pouze předkupní právo dle § 1187 OZ, a nikoli právo první koupě a předkupní právo dle § 22 odst. 1 a 2 BytZ, a to vše s ohledem na přechodné ustanovení § 3038 odst. 2 a § 3080 bodu 60 OZ.²²⁰

S ohledem na uvedené nebude z pohledu předkupního práva rozdíl mezi nájemci, jež užívají jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů, a nájemci, jež užívají jednotky vymezené dle občanského zákoníku.

²²⁰ Blíže HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 746-747; Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v OZ, [online] [cit. 2014-10-25] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

7. VZNIK JEDNOTKY

7.1. Možnosti vzniku jednotky dle občanského zákoníku

Možnosti vzniku jednotky jsou upraveny v kogentních § 1163, § 1164 a § 1165 OZ. Jedná se o taxativní výčet právních skutečností, které vedou ke vzniku jednotky, kdy jiná možnost vzniku jednotky není dle občanského zákoníku možná.²²¹

Dle občanského zákoníku může ke vzniku jednotky dojít za prvé dle § 1163 OZ tzv. původním (originárním) způsobem, tedy vznikem jednotky výstavbou podle smlouvy o výstavbě.²²² Jedná se o klasický vznik jednotky, kdy jednotka a vlastnické právo k ní vzniká v souvislosti se zhotovením věci, tedy buď výstavbou nového domu, či případně v důsledku změny stavby provedené prostřednictvím nástavby, přístavby či vestavby, a to bez ohledu na to, zdali jednotky či jednotka vznikly svépomocí či na objednávku u stavební firmy.²²³ Účelem tohoto ustanovení je snaha pojmově vymezit první z možných způsobů vzniku jednotky, který sice nebude v praxi tím nejpoužívanějším, ale je uveden jako první, a to z podstaty věci. Přestože to uvedené ustanovení neuvádí, je pouze určitou předzvěstí samotného závazku, který zmiňuje, tedy smlouvy o výstavbě.

Další ze způsobů vzniku jednotky je upraven v následujícím ustanovení občanského zákoníku, tedy v § 1164, který upravuje ty případy vzniku jednotky, kdy samotný dům již právně i fakticky existuje, ale až následným projevem vůle se mění na dům s jednotkami. Samozřejmě vše za předpokladu, že příslušný projev vůle je zapsán

²²¹ Dle důvodové zprávy k § 1163 – 1165 OZ, se při vymezení právních skutečností, které vedou ke vzniku jednotek, vycházelo z právní úpravy obsažené v § 5 odst. 1 a 3 BytZ, z návrhů nových zákonů o vlastnictví bytu a odborných diskusí k nim, [online] [cit. 2014-11-03] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

²²² § 1170 a násl. OZ.

²²³ Zápis jednotky a vlastnického práva k ní provedený vkladem do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu, a to s ohledem na tu skutečnost, že vklad do katastru nemovitostí již od nabytí účinnosti katastrálního zákona nemusí mít vždy právotvorný účinek.

do veřejného seznamu, čímž je v tomto případě myšlen katastr nemovitostí. Se zápisem do katastru nemovitostí je spojen jak samotný vznik jednotek v domě, tak i vznik vlastnického práva k těmto jednotkám. Zápis do katastru nemovitostí je tedy oproti smlouvě o výstavbě konstitutivní.

Mezi zmíněné projevy vůle patří především v § 1166 OZ upravené prohlášení, jímž dle znění uvedeného ustanovení dochází k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Uvedené prohlášení činí zpravidla vlastník domu, ale dle právní úpravy obsažené v občanském zákoníku toto prohlášení může učinit i osoba odlišná od vlastníka, např. osoba oprávněná z věcného břemene, zpravidla z práva stavby.²²⁴ Z historických zkušeností bude dozajista prohlášení nejčastějším ze způsobů vzniku jednotek.

Na rozdíl od v předcházejícím odstavci uvedenému způsobu vzniku jednotek prostřednictvím projevu vůle jedné osoby, může samozřejmě dojít ke vzniku jednotek i projevem vůle několika osob.²²⁵ V těchto případech, kdy projev vůle činí několik osob, a to např. podíloví spoluvlastníci nebo manželé v rámci společného jmění manželů, má projev jejich vůle formu dohody, a nikoli již formu jednostranného prohlášení, viz předcházející odstavec, kdy však v dohodě musí být obsaženy podstatné náležitosti prohlášení.²²⁶ Dle uvedeného tak jednotka může vzniknout v případě dohody spoluvlastníků o oddělení ze spoluvlastnictví,²²⁷ či zrušením a vypořádáním takového

²²⁴ Z důvodu, že dle § 1164 odst. 1 OZ může prohlášení dle § 1166 OZ učinit nejenom samotný vlastník domu, ale i osoba oprávněná k tomu z věcného břemene (především půjde o právo stavby dle § 1240 a násl. OZ), upravil zákonodárce právní terminologii, když již nepoužívá původní v § 4 BytZ uvedený pojem „prohlášení vlastníka budovy“, kterým pouze vlastník budovy mohl určit prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami, ale pouze pojem „prohlášení“, čímž tak dochází k zohlednění té skutečnosti, kdo všechno může být původcem prohlášení.

²²⁵ § 1164 odst. 2 OZ.

²²⁶ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 471-472.

²²⁷ § 1140 OZ.

spoluvlastnictví,²²⁸ anebo v případě, že si to ujednají manželé při zúžení či vypořádání společného jmění manželů.²²⁹ Tyto uvedené způsoby vzniku jednotky odpovídají obdobné úpravě obsažené v zákoně o vlastnictví bytů.

Na rozdíl však od předešlé právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů došlo v občanském zákoníku v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví k vypuštění nepraktické zákonné podmínky, která stanovila, že podíly na společných částech musí být shodné s původní velikostí spoluvlastnických podílů v rámci podílového spoluvlastnictví celé budovy.^{230, 231}

Nová právní úprava dále nepřevzala ani překážku ujednat si vypořádání podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů, přestože v domě byl třeba i jen jeden z bytů pronajat fyzické osobě.²³²

Dále je nutné poznamenat, že ke vzniku jednotky může dle nové právní úpravy dojít nejen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví, tedy je-li spojeno s jeho zrušením tak, jak to bylo jediné možné dle předchozí právní úpravy,²³³ ale též i v případě, dojde-li pouze k oddělení ze spoluvlastnictví, tedy bez zrušení spoluvlastnictví k jiným nemovitým věcem.²³⁴ Obdobně je to řešeno v občanském zákoníku i u společného jmění manželů, kdy jednotka může vzniknout jak v případě vypořádání společného jmění manželů, jímž zároveň dochází k zániku tohoto společného jmění manželů, tak i v případě zachování společného jmění manželů, tedy

²²⁸ § 1141 a násl. OZ.

²²⁹ § 736 a násl. OZ.

²³⁰ § 5 odst. 2 věta druhá BytZ.

²³¹ Srov. stanovený postup v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006, ze dne 30. 4. 2009, pro ty případy, kdy nelze s ohledem na velikost bytů v budově vymezit jednotky tak, aby se po přikázání jednotek jednotlivým spoluvlastníkům rovnala velikost jejich budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech domu velikosti stávajících podílů na budově.

²³² § 5 odst. 5 BytZ

²³³ § 5 odst. 2 BytZ.

²³⁴ § 1164 odst. 2 OZ.

v případě jeho zúžení, kdy dochází např. k oddělení domu s pozemkem, či domu bez pozemku z tohoto společného jmění manželů.

Na základě uvedeného lze říci, že oproti právní úpravě obsažené především v § 5 odst. 2 a 5 BytZ, je úprava vzniku jednotky v občanském zákoníku, jde-li o dohodu podílových spoluvlastníků či manželů, pružnější a odpovídající potřebám dnešní doby.

Poslední právní skutečností, jež umožňuje vznik jednotky, je dle § 1165 OZ rozhodnutí soudu. Aplikace uvedeného ustanovení přichází v úvahu tehdy, nedojde-li při zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání mezi spoluvlastníky k dohodě či obdobně, nedojde-li k dohodě mezi manžely při zúžení či vypořádání jejich společného jmění manželů. Jedná se prakticky o stejnou právní úpravu, jež byla obsažena i v zákoně o vlastnictví bytů. Jde tedy o případy, kdy dům s pozemkem, či dům bez pozemku je ve spoluvlastnictví více osob, které toto spoluvlastnictví chtějí zrušit, či jinak upravit, ale nejsou schopny dosáhnout vzájemné dohody. K zaktivování soudu, aby rozhodl dle tohoto ustanovení, dojde samozřejmě až tehdy, kdy jeden nebo více spoluvlastníků podají soudu návrh na rozhodnutí v této věci. Na základě podaného návrhu soud následně rozhoduje o oddělení ze spoluvlastnictví, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, o zúžení společného jmění manželů nebo o vypořádání společného jmění manželů. K případnému vzniku vlastnictví k jednotkám pak dochází dnem, kdy rozhodnutí soudu nabude právní moci.²³⁵ Z uvedeného vyplývá, že zápis do katastru nemovitostí je tak pouze zápisem deklaratorním, jako v případě smlouvy o výstavbě.

Ustanovení § 5 odst. 3 BytZ výslovně stanovovalo, že dohoda o vypořádání nebo rozhodnutí soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví, popřípadě o vypořádání společného jmění manželů, musí obsahovat i náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka budovy. Obdobně je to upraveno i v § 1164 odst. 2 druhá věta OZ, kde je uvedeno: „*Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.*“

²³⁵ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 57-58.

Pokud však jde o rozhodnutí soudu, na jehož základě mají vzniknout jednotky, nestanoví se v tomto směru v § 1165 OZ žádná obdobná povinnost. Přestože není uvedená povinnost výslovně stanovena v případě rozhodování soudu, lze z povahy věci dovodit, že rozhodnutí soudu by mělo uvést všechny náležitosti, které jinak platí pro prohlášení nebo pro dohodu spoluvlastníků či manželů týkající se vzniku jednotek. Mělo by se jednat o takové obsahové náležitosti, z nichž by bylo zřejmé, jak bude nemovitá věc rozdělena, tedy jaké jednotky v nemovité věci vzniknou, jaké části nemovité věci budou považovány za společné části atd.²³⁶

7.2. Prohlášení

V této práci bylo již několikrát uvedeno, že právní úpravu prohlášení včetně výčtu jeho povinných náležitostí najdeme v § 1166 OZ. Při porovnání současné právní úpravy prohlášení dle občanského zákoníku a původní právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů²³⁷ můžeme konstatovat, že obě právní úpravy vycházejí ze stejného základu, tedy že prohlášení slouží vlastníkov domu, dle nové právní úpravy i osobě oprávněné z věcného břemene, k rozdělení jeho celistvého vlastnického práva či jiného věcného práva k domu na vlastnické právo k jednotlivým jednotkám, jež se v tomto domě nacházejí. Právní důsledky jsou tak v obou zmíněných zákonech koncipovány stejně, a to tak, že se dosavadní dům nebo dům s pozemkem zápisem prohlášení u příslušného katastru nemovitostí vlastnický rozdělí na dům s jednotkami. Na základě uvedeného dojde ke vzniku plurality objektů vlastnictví, kdy nově vzniklé jednotky jsou považovány dle občanského zákoníku za nemovité věci,²³⁸ a plurality subjektů, tedy vlastníků jednotlivých jednotek, kteří jsou zároveň spoluvlastníky rozdělené nemovité věci. Jedná se o zvláštní druh spoluvlastnictví označovaný občanským zákoníkem jako bytové spoluvlastnictví.

²³⁶ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 57-58.; ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 474-475.

²³⁷ § 4 BytZ.

²³⁸ § 1159 druhá věta OZ.

S ohledem však na změnu základních principů v občanském zákoníku, jako je např. obnovení zásady *superficies solo cedit*, či změny pojetí společenství vlastníků, především podoby jeho vzniku, doznalo prohlášení řady změn, jež budou dále v této práci uvedeny.

Prohlášení je i z pohledu jazykového jednostranným právním jednáním, jež může učinit vlastník domu či případně osoba oprávněná k tomu z věcného břemene. Přestože v občanském zákoníku není uvedena forma, je nepochybné, že písemná forma prohlášení musí být zachována, a to s odkazem na § 560 OZ, který vyžaduje písemnou formu pro právní jednání, jimž se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci.²³⁹

7.2.1. Náležitosti prohlášení

Ustanovení občanského zákoníku upravující prohlášení obsahuje pouze základní výčet minimálních náležitostí, které každé prohlášení musí obsahovat, aby příslušný katastrální úřad mohl povolit jeho vklad do katastru nemovitostí.²⁴⁰ Do jisté míry tak záleží na konkrétním zpracovateli prohlášení, které další náležitosti v prohlášení uvede, přičemž dle nové právní úpravy má vlastník domu případně osoba oprávněná k tomu z věcného břemene větší možnosti, když je jí občanským zákoníkem ponechána větší volnost v případě vymezení společných částí, ale to však při respektování těch společných částí, které jsou považovány za společné vždy.²⁴¹ Dále je osobě, která zpracovává prohlášení, umožněna i volba způsobu stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech.²⁴²

Mezi povinné náležitosti, které musí být v prohlášení uvedeny, patří jako doposud údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, ve kterém se příslušná nemovitá věc nachází. Zde tak nedochází k žádným významným změnám oproti původní právní

²³⁹ V § 4 odst. 1 druhá věta BytZ bylo expresivně stanoveno, že prohlášení vlastníka budovy musí mít písemnou formu.

²⁴⁰ Dle § 11 odst. 2 KatZ se vkladem do katastru nemovitostí zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

²⁴¹ § 1160 OZ.

²⁴² § 1161 OZ.

úpravě. Je však potřeba zmínit to, že v případě, je-li prohlášení sepisováno k domu, jenž je součástí pozemku, tedy že vlastníkem domu a pozemku je jedna a tatáž osoba, je nutné správně definovat nemovité věci, když se v tomto případě dům z důvodu návratu superficiální zásady do našeho právního řádu stal pouhou součástí pozemku.²⁴³ S ohledem na tuto skutečnost dochází k vymezení a zápisu jednotlivých jednotek pouze v součásti nemovité věci, právně jsou jednotlivé jednotky vymežovány a zapsány v samotném pozemku, jehož součástí je dům, v němž se fakticky tyto jednotky nacházejí.²⁴⁴

Mezi povinné náležitosti prohlášení dále samozřejmě patří údaje o jednotce, spočívající v jejím pojmenování, označení a určení účelu jejího užívání. Co se týče pojmenování jednotky, mělo by být dostačujícím určení, že se jedná o byt či o nebytový prostor, případně, že se jedná o soubor bytů nebo soubor nebytových prostor. Jednotky budou i nadále označovány stejně, jako tomu bylo doposud, tedy vždy číslem popisným domu a číslem jednotky v domě.²⁴⁵ Popis umístění jednotek v domě, tedy především údaj, ve kterém nadzemním podlaží domu se příslušná jednotka nachází, může být uveden u samotné jednotky v rámci prohlášení, případně může postačit odkaz na povinnou přílohu prohlášení, jímž je půdorys všech podlaží domu, případně jeho schéma.²⁴⁶ Ke splnění požadavku určit v prohlášení způsob využití jednotlivých jednotek slouží bod 6 přílohy KatV, ve kterém jsou definovány veškeré možné způsoby využití jednotek.²⁴⁷ K tomu je dále v bodě 5.5.3.1.1.3 návodu uvedeno následující: „*Způsob využití jednotky se u jednotlivých typů jednotek zapisuje podle účelu využití jednotky uvedeného v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě (...).*“ Jak již bylo v této

²⁴³ § 506 OZ.

²⁴⁴ § 10 odst. 1 písm. i) KatV.

²⁴⁵ Číslování jednotek vychází z bodu 4.5 písm. b) návodu.

²⁴⁶ § 1166 odst. 3 OZ.

²⁴⁷ Bod 6. přílohy KatV uvádí následující způsoby využití jednotek: byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor, rozestavěná jednotka, skupina bytů, skupina nebytových prostor.

práci uvedeno, při rozhodování o způsobu využití jednotlivých jednotek v domě záleží plně na vůli vlastníka či osoby oprávněné k tomu z věcného břemene. Uvedené osoby se tak nemusejí ohlížet na kolaudační či jiná rozhodnutí stavebních úřadů.

Nově oproti zákonu o vlastnictví bytů není jako povinná náležitost prohlášení vyžadován popis vybavení bytu.²⁴⁸ Samozřejmě nic nebrání vlastníkovi či osobě, jež je k tomu oprávněna z věcného břemene, popsat v prohlášení vybavení jednotlivých jednotek.

Osobně se však domnívám, že vypuštění povinnosti uvádět popis vybavení jednotky je i z čistě z praktického hlediska správně zvolenou cestou ze strany zákonodárce, a to s ohledem na určitou míru nepřehlednosti, jaké že vybavení jednotky má být v prohlášení skutečně uváděno, a dále i s ohledem na řekněme určitou míru pomíjivost některého vybavení jednotky, které může doznávat velice rychle různých změn, což by mohlo vyžadovat následné změny a úpravy samotného prohlášení.

Další důvodem, jenž přispívá k tomu, že prohlášení dle občanského zákoníku může být ve skutečnosti pouze stručným dokumentem, je ten fakt, že nově není vyžadováno v prohlášení uvádět popis struktury bytu či nebytového prostoru, tedy popis jejich jednotlivých místností s uvedením výměr podlahových ploch jednotlivých místností a celkové výměry bytu.^{249, 250} Přestože není povinností uvést celkovou výměru

²⁴⁸ Dle § 4 odst. 2 písm. b) BytZ byl popis vybavení jednotky povinnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy. Zpravidla bylo v jednotlivých prohlášeních vlastníka budovy uváděno u jednotlivých jednotek, jaké základní vybavení obsahují, tedy jestli se v nich nacházejí např. výtokové armatury, kuchyňské linky, jakým typem topení jsou vybaveny (VAF, etážové topení, kotel, ústřední topení aj.), apod.

²⁴⁹ Popis jednotky a výměra podlahové plochy jednotky byla povinnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy dle § 4 odst. 2 písm. b) BytZ.

²⁵⁰ Určení výměry podlahové plochy jednotlivých místností v bytě není v případě bytů s více místnostmi možný, a to s ohledem na tu skutečnost, že dle § 3 odst. 1 nařízení se do podlahové plochy bytu započítává i podlahová plocha všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř samotného bytu.

podlahové plochy bytu v rámci prohlášení, celková výměra podlahové plochy bytu musí být přesto uvedena minimálně v příloze samotného prohlášení.²⁵¹

Další povinnou náležitostí prohlášení je určení a popis společných částí a případné určení těch společných částí, jež jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků určitých jednotek. Společné části by měly být v prohlášení definovány v takovém rozsahu, aby nemuselo docházet k častým změnám a aktualizacím prohlášení dle § 1169 OZ, způsobených například tím, že na některou ze společných částí již nelze pohlížet jako na společnou část, či že některá ze společných částí, k níž bylo zřízeno výlučné užívání, se už nenachází ve výlučném užívání v prohlášení určeného vlastníka jednotky.²⁵² Záleží tedy plně na autorovi prohlášení, jak rozsáhlým způsobem vypočte jednotlivé společné části v prohlášení.

Do občanského zákoníku nebyla výslovně převzata možnost určit společné části, které budou společné jen vlastníků některých jednotek, tj. určení tzv. relativně společných částí domu.²⁵³ V odborné praxi se s ohledem na dispozitivnost občanského zákoníku dovozuje, že to sice neznamená nemožnost případného určení tzv. relativně společné části v prohlášení, avšak s ohledem na novou právní úpravu to postrádá jakýkoliv smysl, protože lze tyto společné části nově svěřit do výlučného užívání konkrétního vlastníka jednotky či případně vícero vlastníků jednotek.²⁵⁴

Vedle již výše uvedeného patří k dalším povinným náležitostem prohlášení určení velikosti podílů na společných částech, které jsou součástí jednotlivých jednotek. Tak jako tomu bylo doposud, je velikost spoluvlastnického podílu na společných částech

²⁵¹ § 1166 odst. 3 OZ.

²⁵² NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 706.

²⁵³ § 4 odst. 2 písm. c) BytZ.

²⁵⁴ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 479.

kvůli přesnosti uváděna ve tvaru zlomku, jenž je následně v tomto tvaru zapisován i do katastru nemovitostí.^{255, 256}

S ohledem na tu skutečnost, že dle § 1161 OZ lze nově určit podíly na společných částech třemi různými způsoby, je žádoucí, aby v prohlášení bylo jednoznačně uvedeno, který z těchto způsobů byl autorem prohlášení zvolen. V případě, že by se podíly určovaly dle prvního v zákoně uvedeného způsobu, tedy se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu v domě, zároveň by měly být v prohlášení uvedeny konkrétní důvody, na jejichž základě byly podíly na společných částech takto určeny, a to především s ohledem na možnosti následné změny prohlášení dle § 1162 OZ.²⁵⁷

Dle § 1166 odst. 1 písm. c) OZ musí být v prohlášení dále uvedena věcná práva, jiná práva a případné závady, které přecházejí při převodu vlastnického práva k jednotkám na všechny vlastníky jednotek nebo jen na některé z nich. Jedná se o obdobné ustanovení, jakým byl § 4 odst. 2 písm. f) BytZ. Co se týče věcných práv, jež se vztahují k domu či pozemku, tak o jejich povinném uvedení v prohlášení, jako tomu bylo i dle předcházející právní úpravy, není žádný pochyb. Doposud nevyřešenou otázkou, jako tomu bylo i za minulé právní úpravy, však zůstává povinnost uvést v prohlášení jiná práva (nájemní práva k bytům, pojistné smlouvy, či smlouvy o dodávkách jednotlivých medií aj.) a případné závady.²⁵⁸

Ze své praxe mohu uvést, že se v prohlášení dle původního zákona o vlastnictví bytů i dle občanského zákoníku uvádějí takřka veškeré smlouvy, jež byly uzavřeny mezi původním vlastníkem celého domu a dodavateli jednotlivých medií do tohoto domu (voda, plyn, teplo, elektřina apod.), jakož i takřka veškeré smlouvy uzavřené se subjekty

²⁵⁵ Bod 4.5 písm. f) návodu a taktéž bod 6.2.1.1 písm. d) návodu.

²⁵⁶ Podíl na společných částech se eviduje u jednotky dle § 13 písm. f) KatV.

²⁵⁷ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 706.

²⁵⁸ Blíže NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 707.

zajišťujícími řádný chod celého domu (odvoz odpadu, servis výtahů apod.). To vše především z toho důvodu, aby potenciální nabyvatelé jednotek byli od počátku seznámeni se všemi smluvními vztahy, do kterých budou jako případní noví vlastníci jednotek vstupovat.

7.2.2. Založení společenství vlastníků prohlášením

Ustanovení § 1166 odst. 2 OZ klade na tvůrce prohlášení jeden nový nárok, a to uvést v prohlášení náležitosti stanov společenství vlastníků, to vše za předpokladu, že prohlášením má dojít ke vzniku alespoň pěti jednotek, z nichž alespoň tři budou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Jinak řečeno záleží do značné míry na vůli tvůrce prohlášení. Pokud tvůrce vychází z toho, že v domě má vzniknout pět a více jednotek, kdy alespoň tři z nich mají být ve vlastnictví tří různých subjektů, měl by náležitosti stanov v prohlášení uvést. Uvedením náležitostí stanov v prohlášení a následným zápisem prohlášení v katastru nemovitostí dochází k samotnému založení společenství vlastníků.²⁵⁹

Nová právní úprava opustila původní způsob vzniku společenství vlastníků, kdy společenství vlastníků vznikalo *ex lege*, došlo-li ke splnění v § 9 odst. 3 BytZ předvídaných skutečností. Tento způsob vzniku společenství vlastníků se v praxi ukázal jako problematický, a to především z těch důvodů, že se objevilo nemálo případů, kdy si vlastníci jednotek, a tudíž i členové společenství vlastníků, vůbec neuvědomili, že došlo ke vzniku společenství vlastníků, a tím pádem se neřídili vzorovými stanovami společenství vlastníků,²⁶⁰ případně ke svolání prvního shromáždění došlo až dlouhou dobu po jeho samotném zákonném vzniku. Z těchto a mnoha dalších důvodů se nově na společenství vlastníků pohlíží jako na klasickou právnickou osobu s tím, že

²⁵⁹ Blíže HOLEJŠOVSKÝ, J. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 774-775.

²⁶⁰ Vzorové stanovy byly upraveny v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků.

společenství vlastníků, jakož i jiné právnické osoby soukromého práva, musí být nejdříve založeno, aby následně mohlo vzniknout.²⁶¹ V případě ukončení činnosti společenství vlastníků je proces opět dvoustupňový, tedy nejdříve musí dojít ke zrušení společenství vlastníků a následně až k jeho zániku, jenž je proveden výmazem z příslušného rejstříku.

S ohledem na uvedené sepsání náležitostí stanov v prohlášení dochází pouze k založení společenství vlastníků a nikoli k jeho vzniku. Do dne vzniku společenství vlastníků, tedy do dne zápisu společenství vlastníků do rejstříků společenství vlastníků,²⁶² kdy zároveň společenství vlastníků nabývá právní osobnosti, se správa domu zajišťuje podle § 1191 až § 1193 OZ a dále dle pravidel pro hospodaření a správu, jež jsou uvedeny v samotném prohlášení.

Dle § 1166 odst. 2 druhá věta OZ v případě, že nevznikne společenství vlastníků²⁶³ uvedením náležitostí stanov v prohlášení, zpravidla tedy, není-li v domě pět a více jednotek, či nebudou-li ve vlastnictví alespoň tři různých vlastníků, či tvůrce prohlášení se rozhodne takto neučinit, přestože si je vědom té skutečnosti, že v domě bude prohlášením vymezeno pět a více jednotek, které budou v určité době převedeny do vlastnictví minimálně tři vlastníků, je povinností tvůrce prohlášení uvést v něm osobu správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku. Jak již bylo výše zmíněno, uvedenými pravidly se bude řídit i správa domu, ve kterém došlo přiložením náležitostí stanov k prohlášení k založení společenství vlastníků, ale nedošlo ještě ke vzniku tohoto společenství vlastníků.

²⁶¹ § 1198 odst. 1, § 1203 a § 1204 OZ.

²⁶² Dle § 39 a násl. zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

²⁶³ V občanském zákoníku je chybně použitý výraz „nevznikne“ namísto výrazu „není-li založeno“ k tomu blíže NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 707.

Následně je v § 1198 odst. 1 OZ uveden nejzazší termín pro založení společenství vlastníků. Toto ustanovení cílí na ty případy, kdy, ač tvůrce prohlášení věděl, či se mohl domnívat, že v domě bude pět jednotek a z toho minimálně tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, v samotném prohlášení náležitosti stanov neuvedl a tím tak nedošlo k založení společenství vlastníků. Odst. 1 výše uvedeného ustanovení zní takto: *„Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve (prohlášením), založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.“*

Ze samotného ustanovení nemusí být na první pohled úplně zřejmý úmysl zákonodárce, především co se týče významu poslední věty tohoto ustanovení: *„(...) nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.“*

S ohledem na ne úplně zřejmý smysl uvedeného ustanovení se k tomuto ustanovení vyjádřil ve svém výkladovém stanovisku č. 11 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, ze dne 7. 6. 2013, KANCL,²⁶⁴ který v něm uvedl, že zákonodárce za první převedenou jednotku považuje první převedenou jednotku, a to po převodu prvních tří jednotek. Tudíž jsou vlastníci jednotek povinni založit společenství vlastníků nejpozději po převodu v pořadí třetí jednotky (počítáno s tím, že vlastníkem jednotky je i původní vlastník celého domu, tím pádem po převodu třetí jednotky jsou v domě již čtyři různí vlastníci jednotek), tedy před převodem v pořadí čtvrté jednotky v domě.²⁶⁵

Uvedený § 1198 odst. 1 je ustanovením nesankčním, kdy v něm uvedené povinnosti nejsou vynucovány pod pohrůžkou jakékoliv sankce. Jiným případem je však odst. 2 tohoto ustanovení, který při nesplnění v něm uvedených povinností má za následek

²⁶⁴ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. 2014-12-05] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a- stanoviska/vykladova- stanoviska>

²⁶⁵ Srov. NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 771.; ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 584.

sankci v podobě blokace převodu vlastnického práva k vymezeným jednotkám: „Do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků.“ Toto ustanovení navazuje na předcházející odstavec, jenž určuje, kdy nejpozději má dojít k založení společenství vlastníků, a zavádí blokaci zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí k dalším převodům jednotek v domě, kde se nachází alespoň pět jednotek, z čehož jsou již čtyři ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.

Dle uvedeného odstavce příslušný katastrální úřad nepovolí zápis vlastnického práva při převodu v pořadí čtvrté jednotky v domě, čímž by v domě bylo pět různých vlastníků jednotek (počítáno s tím, že vlastníkem jednotky je i původní vlastník celého domu), nebylo-li katastrálnímu úřadu prokázáno založení a vznik společenství vlastníků v domě, viz bod 5.5.3.4.2.1 návodu: „V případě, že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nebo nevzniklo ze zákona podle § 9 odst. 3 BytZ, povolí se vklad vlastnického práva k první převedené jednotce (po vzniku povinnosti založit společenství vlastníků), aniž by katastrální úřad vyžadoval prokázání vzniku společenství vlastníků. K další (druhé) převedené jednotce se již povolí vklad vlastnického práva až poté, co bude prokázán vznik společenství vlastníků jednotek. Vznik společenství vlastníků jednotek může být prokázán, resp. společenství vlastníků jednotek může vzniknout i v průběhu vkladového řízení. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem (§ 1198 OZ).“

Uvedenou blokací převodů vlastnických práv k dalším jednotkám v domě jsou vlastníci jednotek v domě nuceni nejenom společenství vlastníků založit, v případě, že nebylo ještě založeno prohlášením, ale též dosáhnout jeho vzniku. Tímto vynuceným proaktivním přístupem jednotlivých vlastníků jednotek v domě chce zákonodárce dosáhnout toho, aby se předešlo problémům, jež se vyskytovaly za předcházející právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů, kdy si vlastníci jednotek v domě mnohdy

vůbec neuvědomovali, že ke vzniku společenství vlastníků došlo již ze zákona, a tudíž se podle toho ani nechovali (nesvolávání shromáždění apod.).

V případě, že společenství vlastníků nebylo založeno prohlášením, tedy uvedením náležitostí stanov v prohlášení, založí se společenství vlastníků dle § 1200 OZ schválením stanov. Ke schválení stanov je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. K založení společenství vlastníků v tomto případě dochází, na rozdíl od založení společenství vlastníků uvedením stanov v prohlášení a jeho následným zápisem do katastru nemovitostí, až za situace, kdy byl již dům na jednotky rozdělen. Z toho důvodu je nutné získat souhlas všech vlastníků jednotek v domě.

K výše uvedenému blokačnímu § 1198 odst. 2 OZ existují speciální ustanovení občanského zákoníku, a to § 1202 a § 1203 OZ, kdy podle těchto ustanovení nastane povinnost ke vzniku již založeného společenství vlastníků teprve tehdy, kdy zakladatel společenství vlastníků, tedy vlastník většiny hlasů, ztratí dalšími postupnými převody jednotek v domě tuto svoji většinu. Jinak řečeno se jedná o ten případ, kdy takovýto vlastník ztratí svůj nadpoloviční podíl na společných částech.²⁶⁶

S ohledem na znění těchto speciálních ustanovení se tak blokační § 1198 odst. 2 OZ uplatní pouze v těch případech, kdyby převodem třetím jednotky v domě (čtyři různí vlastníci jednotek v domě) ztratil majoritní vlastník většinu svých hlasů. V případě, že k této skutečnosti po třetím převodu jednotky nedojde, je vlastník většiny hlasů nejenom správcem domu, ale též katastrálním úřadem nebudou blokovány další převody jednotlivých jednotek v domě, a to až do té doby, kdy tento vlastník ztratí většinu svých hlasů, viz bod 5.5.3.4.2.3 návodu: *„Bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nebo schválením stanov ve formě veřejné listiny (§ 1200 OZ), není nutné, dokud správce domu podle § 1202 odst. 1 OZ neztratí většinu*

²⁶⁶ Blíže ke vztahu § 1202 a § 1203 k § 1198 odst. 2 OZ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 771.; ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 584.

hlasů, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků.“

V okamžiku, kdy majoritní vlastník ztratí nadpoloviční většinu svých hlasů, tedy okamžikem provedení vkladu vlastnického práva k další jednotce pro nového nabyvatele, který nabytím vlastnického práva ke své jednotce a získáním odpovídajícího podílů hlasů a podílů na společných částech připraví majoritního vlastníka o jeho majoritu, je tento již bývalý majoritní vlastník povinen dle § 1203 OZ, jakožto statutární orgán společenství vlastníků, do šedesáti dnů podat návrh na zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků. Neučiní-li tak ve lhůtě 90 dnů od okamžiku ztráty své majority, vznikne uplynutí této lhůty oprávnění jakémukoliv vlastníkovu jednotky podat návrh na zápis založeného společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků.²⁶⁷

7.2.3. Vady prohlášení

Za účinnost zákona o vlastnictví bytů docházelo v praxi při zpracování jednotlivých prohlášení vlastníka budovy dle § 4 a násl. BytZ k tomu, že zpracovaná a v katastru nemovitostí zapsaná prohlášení vlastníka budovy obsahovala mnohé formální nebo věcné nedostatky či chyby, které vykazovaly různou míru závažnosti. Jednalo se např. o špatné vymezení společných částí, chyby ve výpočtech podlahové plochy jednotlivých bytů nebo nebytových prostorů, či chyby v určení spoluvlastnických podílů na společných částech apod. S ohledem na to, že zákon o vlastnictví bytů neobsahoval ve svých ustanoveních nástroj, jakým způsobem výše nastíněné nedostatky či chyby odstranit,²⁶⁸ bylo vždy otázkou, zdali konkrétní nedostatky a vady prohlášení vlastníka

²⁶⁷ Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 596.

²⁶⁸ Jediným způsobem jak bylo možné dosáhnout opravy chyby v katastru nemovitostí zapsaném prohlášení vlastníka budovy, avšak pouze v případě chyby v označení jednotek či chyby ve výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech, bylo dle předchozí právní úpravy prostřednictvím čl. IV. Pokynu č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000

budovy nezpůsobovaly jeho absolutní neplatnost, čímž by došlo k tomu, že jím vymezené jednotky by právně nevznikly a nešlo by tedy s nimi nijak právně disponovat, např. je úplatně převádět.

Z důvodu výše uvedených nedostatků zákona o vlastnictví bytů byla do občanského zákoníku přijata dvě ustanovení, a to konkrétně § 1167 a § 1168 OZ, která by nastíněným problémům měla zabránit, či případně pomoci s jejich řešením.

První z uvedených ustanovení, a to § 1167 OZ, můžeme považovat za zvláštní zákonnou úpravu vůči obecné právní úpravě právního jednání a jeho neplatnosti.²⁶⁹ Na základě uvedeného ustanovení nelze prohlášení zapsané do katastru nemovitostí prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k prohlášením vymezené jednotce nevzniklo, to vše za předpokladu, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Díky parafrázovanému ustanovení se po prvním převodu jednotky vymezené prohlášením nemůže nikdo domáhat vyslovení neplatnosti takového prohlášení či převodu, a to ani přes zjevné nedostatky či chyby v zapsaném prohlášení.

Ustanovení zajišťuje ochranu vlastnictví a právního jednání nabyvatele, který nabyl jednotku do svého vlastnictví v dobré víře, že na základě vkladu prohlášení do katastru nemovitostí došlo k právoplatnému vzniku jím nabyté jednotky jako předmětu vlastnictví. Tímto ustanovením by tedy mělo dojít k zabránění vzniku sporů o platnost

č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, a to vše záznamem na základě oznámení společenství vlastníků (v domě, ve kterém ještě nedošlo ke vzniku společenství vlastníků oznámení všech vlastníků jednotek). Uvedené oznámení muselo být doloženo buďto smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav, jimiž se měnila velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí nebo vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo změněným prohlášením vlastníka budovy nebo jeho části ve formě dodatku, ke kterému mohlo dojít 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 nebo lodžie, které byly v původním prohlášení uvedené jako příslušenství jednoho bytu, se staly příslušenstvím bytu jiného, nebo v případě přečíslování jednotek v domě apod.

²⁶⁹ § 574 a násl. OZ.

jednotlivých prohlášení a případné vady v zapsaných prohlášeních a jejich odstranění by měly být dále řešeny dle § 1168 OZ.

Ochranný princip § 1167 OZ by měl dopadat i na případná nicotná právní jednání dle § 553 odst. 1 OZ, když důvodem nicotnosti prohlášení dle uvedeného ustanovení by mohly být neurčitě či nesrozumitelně vymezené jednotky či společné části.²⁷⁰

Otázkou zůstává, zdali bude výše uvedené ohledně neplatnosti prohlášení dopadat i případně na prohlášení vlastníka budovy dle § 4 BytZ, a to s ohledem na zákaz retroaktivity právní úpravy.

K uvedené problematice se již pozitivně vyjádřil Nejvyšší soud ČR, který v jednom svém rozhodnutí, sp. zn. 29 ICdo 34/2015, ze dne 30. 3. 2016, uvedl: *„Jestliže bytové jednotky byly zapsány do katastru nemovitostí (na základě prohlášení vlastníka) a vlastnické právo k nim nabyly další osoby, nelze podle § 1167 o.z. po 1. lednu 2014 prohlášení vlastníka prohlásit za neplatné ani určit, že vlastnické právo dalších osob k bytovým jednotkám nevzniklo, a to bez ohledu na to, že prohlášení vlastníka i vlastnické právo k jednotkám byly vloženy do katastru nemovitostí před 1. lednem 2014.“*

Se závěry citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR se taktéž ztotožňují, a to s ohledem na jeho vysokou míru praktičnosti a taktéž na vysokou míru právní jistoty, která je tímto dána všem vlastníkům jednotek bez ohledu na to, pod kterou právní úpravu jimi vlastněné jednotky spadají.

Jak již bylo výše uvedeno, předchozí právní úprava v zákoně o vlastnictví bytů neobsahovala možnost odstranění vad jednotlivých prohlášení.²⁷¹ Zákonodárce, vědom

²⁷⁰ Blíže DVOŘÁK, T. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky NObčZ, Soudní rozhledy 11-12/2013, s. 382.

²⁷¹ Pokud bylo nutné odstranit určité vady prohlášení postupovala se obdobným způsobem jako při změně prohlášení dle Pokynu č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000 č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí.

si absence této normativní úpravy, umožnil nově odstranění vad prohlášení prostřednictvím § 1168 OZ. Samotné ustanovení rozlišuje dva druhy vad prohlášení, a to vadu spočívající v tom, že prohlášení vymezuje jednotku neurčitým způsobem či vymezuje jednotku nesprávným způsobem. Přestože oba výše uvedené vadné způsoby vymezení jednotek lze na první pohled zaměnit, lze mezi nimi najít i jisté drobné odlišnosti.

V případě neurčitého vymezení jednotky půjde především o takové vyjádření povinné náležitosti prohlášení, které v něm samotném není uvedeno zcela jednoznačně. Jako příkladem této vady mohou být uvedeny např. tyto skutečnosti: některé jednotky nejsou označené číslem, nebo je vícero jednotek označeno stejným číslem, či v prohlášení je nesprávně uvedeno, že některá ze společných částí, jež je přístupná pouze z bytu (např. balkón), je ve výlučném užívání vlastníka jednotky, který k této společné části nemá ze svého bytu přístup apod.²⁷²

V druhém případě, tedy že vymezení jednotek je v prohlášení provedeno nesprávným způsobem, by mohlo jít např. o chybný výpočet podlahové plochy bytu či nebytového prostoru nebo případně o chybné určení některých společných částí za součást jednotky, což by mohlo být v rozporu s obecným vymezením společných částí dle § 1160 OZ.²⁷³

V případě zjištění některých z vad nabízí uvedené ustanovení několik postupů, jakými je možné zjištěné nedostatky odstranit. Možnosti využití jednotlivých postupů se především odvíjí od počtu vlastníků jednotek v domě a dále od toho, kolik z vlastníků jednotek by případným odstraněním vady v prohlášení bylo dotčeno.

Pokud je původní vlastník domu, jenž prostřednictvím prohlášení rozdělil dům na jednotky, občanský zákoník jej označuje jako původce prohlášení, stále vlastníkem všech jednotek v domě, nebrání mu nic, aby sám provedl opravu vady v prohlášení, a to

²⁷² ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 488.

²⁷³ Tamtéž.

prostřednictvím návrhu na změnu prohlášení.²⁷⁴ V případě však, že již jsou některé z jednotek ve vlastnictví osob odlišných od původního vlastníka domu, tak už oprava vad v prohlášení může být provedena pouze společným prohlášením všech vlastníků jednotek, kterých by se oprava vad prohlášení dotýkala.²⁷⁵

V tomto případě se domnívám, že by zřejmě došlo k opravě vad v prohlášení prostřednictvím tzv. souhlasného prohlášení všech dotčených vlastníků jednotek dle § 66 KatV, a to z toho důvodu, že samotný § 1168 OZ nestanovuje, jakou podobu by mělo mít uvedené společné prohlášení vlastníků jednotek.²⁷⁶

Vedle již výše uvedených dvou postupů, jak odstranit vadu prohlášení, je v § 1168 OZ upraven i třetí postup, a to možnost domáhat se opravy vady prohlášení prostřednictvím soudního rozhodnutí. Zařazením tohoto postupu zákonodárce zcela správně reagoval na možné bezvýhodné situace, kdy v jednotlivých bytových domech o několika desítkách až stovkách jednotek by se ne vždy mohlo podařit získat souhlas všech dotčených vlastníků jednotek potřebných k opravě vady prohlášení.

Návrh soudu, aby nahradil chybějící projev vůle ostatních dotčených vlastníků jednotek dle § 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, může učinit osoba, jež na odstranění vady má právní zájem, tedy především vlastník jednotky, ale i jiné osoby, jež již byly výše uvedeny (osoby oprávněné ze služebnosti ze zástavního práva apod.).

Samotné odstranění vady zapsaného prohlášení v katastru nemovitostí lze dosáhnout dle bodu 5.5.2.2.2.1 návodu, tím způsobem, že návrh na odstranění vady prohlášení

²⁷⁴ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 488.

²⁷⁵ Oprava vady v prohlášení se může dotýkat i jiných osob než jenom vlastníků jednotlivých jednotek. Mohlo by se např. jednat i osoby, jež jsou oprávněny ze služebností nebo ze zástavních práv k jednotlivým jednotkám, domu či pozemku.

²⁷⁶ Souhlasné prohlášení dle § 66 KatV je používáno v těch případech, kdy sice zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti, anebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru nemovitostí.

se podá na katastr nemovitostí jako návrh na vklad, který bude doložen buď opravným prohlášením původce zapsaného prohlášení, je-li stále jediným vlastníkem všech jednotek, nebo společným prohlášením vlastníků všech dotčených jednotek v domě,²⁷⁷ anebo pravomocným rozhodnutím soudu o odstranění vady prohlášení.

Otázkou zůstává, zdali bude možné výše nastíněnými způsoby odstranění vad v prohlášení použít s ohledem na jeho praktický aspekt i pro odstranění vad, jež se vyskytují v prohlášeních vlastníka budovy dle § 4 BytZ, a to s ohledem na zákaz retroaktivity právní úpravy.^{278, 279}

7.2.4. Změny prohlášení

V samotné důvodové zprávě k občanskému zákoníku je uvedeno, že prohlášení o rozdělení domu na jednotky nemůže být neměnné, a to především z toho důvodu, že vlastníci jednotek jsou oprávněni působit na své vlastnictví, tedy jak na celou jednotku, tak i na její součásti, s čímž souvisí i jejich právo měnit samotné prohlášení. To vše samozřejmě při respektování té skutečnosti, že je to stále spoluvlastnictví domu, co se ve vlastnictví jednotky odráží.²⁸⁰

V předchozím odstavci uvedené je zajištěno § 1169 OZ, jenž upravuje možnost a zároveň jednotlivé náležitosti změny prohlášení.²⁸¹ Oproti předcházející právní úpravě

²⁷⁷ § 66 KatV.

²⁷⁸ Blíže DVOŘÁK, T. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky NObčZ, Soudní rozhledy 11-12/2013, s. 382.

²⁷⁹ Blíže SÝKOROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, s. 89-90.

²⁸⁰ Viz důvodovou zprávu k § 1169 OZ, [online] [cit. 2014-12-04] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

²⁸¹ Mimo možnost změny prohlášení dle § 1169 OZ je zvláštní případ změny prohlášení upraven i v § 1162 OZ, který umožňuje vlastníkovi jednotky domáhat se změny prohlášení v případě, že podíly na společných částech jsou určeny jinak než jako stejné nebo než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě a samotné okolnosti, za kterých byly podíly v prohlášení určeny, se změnily tak podstatným způsobem, že původní určení podílů na společných částech je pro vlastníka či vlastníky jednotek v domě zjevně nespravedlivé, více ke změně podílů v kapitole 8. 5. této rigorózní práce.

obsažené v zákoně o vlastnictví bytů, jež pro jakoukoliv změnu prohlášení vyžadovala souhlas všech vlastníků jednotek, se nově vyžaduje pouze písemná dohoda mezi těmi vlastníky jednotek, jichž se změna dotýká. Samotná písemná dohoda mezi dotčenými vlastníky však nabude účinnosti, souhlasí-li s ní v písemné formě zbylí vlastníci jednotek s minimálně nadpoloviční většinou hlasů, nebylo-li v prohlášení ujednáno jinak. Souhlas nedotčených vlastníků jednotek je vyžadován s ohledem na tu skutečnost, že jakákoliv změna prohlášení určitým způsobem ovlivní vždy práva a povinnosti nedotčených vlastníků jednotek, jež jsou zároveň spoluvlastníky celého domu.

Na základě již uvedeného tedy můžeme samotný proces změny prohlášení rozdělit do dvou fází, kdy v první fázi je zapotřebí dosáhnout uzavření písemné dohody mezi vlastníky jednotek, jichž se změna prohlášení přímo dotkne (např. zvětšení podlahové plochy jedné jednotky na úkor velikosti podlahové plochy druhé sousedící jednotky apod.). V případě, že nedojde k uzavření této dohody mezi dotčenými vlastníky, nelze postupovat dále.

Otázkou samozřejmě zůstává, kteří vlastníci jednotek budou v jednotlivých případech považováni za dotčené vlastníky a kteří nikoliv. S jistotou lze říci, že pokud se bude změna prohlášení týkat společných částí, spoluvlastnických podílů na společných částech, účelu užívání stavby, samotné změny stavby či jiné takové změny, jež se dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek, budou dotčenými vlastníky všichni vlastníci jednotek v domě. V ostatních případech bude zřejmě záležet na uvážení jednotlivých vlastníků jednotek, zdali by se případnou změnou prohlášení cítili dotčeni na svých právech a povinnostech, či nikoliv.

Došlo-li k řádnému ukončení první fáze, a to tím, že mezi dotčenými vlastníky došlo k uzavření písemné dohody o způsobu změny jejich práv a povinností v prohlášení, tak tato dohoda, jak již bylo výše uvedeno, nabyde účinnosti až v případě, že s ní dle § 1169 odst. 2 OZ v písemné formě souhlasí zbylí vlastníci jednotek s minimálně nadpoloviční

většinou hlasů, nebylo-li v prohlášení ujednáno jinak, a to i když nejsou stranami samotné dohody dotčených vlastníků.²⁸²

Souhlas nedotčených vlastníků jednotek se změnou prohlášení je pomyslnou druhou fází v procesu přijetí změny prohlášení. Uvedený souhlas dle § 1169 odst. 2 OZ je úzce navázán na § 1208 písm. b) a f) bod 2 až 6 OZ.

Od přijetí občanského zákoníku jsou vedeny odborné teoreticko-právní diskuze o vzájemném vztahu dvou výše uvedených ustanovení. Problém vztahu těchto ustanovení spočívá v tom, že dle § 1169 odst. 2 OZ je zapotřebí k nabytí účinnosti písemné dohody dotčených vlastníků další písemný souhlas alespoň od vlastníků jednotek disponujících nadpoloviční většinou všech hlasů, není-li stanoveno jinak. Zatímco dle § 1208 písm. b) a f) bodu 2 až 6 OZ se změna prohlášení má schvalovat usnesením shromáždění, které však ne všemi právními teoretiky je považováno za písemný souhlas vlastníků nedotčených jednotek.²⁸³ Je tedy otázkou, zdali jsou výše uvedená ustanovení ve vztahu speciality či zdali musejí být použita souběžně, tedy že v případě písemného souhlasu vlastníků nedotčených jednotek s písemnou dohodou uzavřenou mezi vlastníky dotčených jednotek je následně zapotřebí, aby o již jednou vyjádřeném souhlasu znovu rozhodli vlastníci jednotek v rámci samotného shromáždění.

K této problematice se ve svém stanovisku vyjádřil vedoucí rekodifikační komise pro přípravu občanského zákoníku prof. K. Eliáš, který se v něm zamýšlí nad vzájemným vztahem uvedených ustanovení, tedy zdali při aplikaci rozhodnutí shromáždění

²⁸² Schvalovací rozhodnutí ostatních vlastníků lze považovat za zákonnou odkládací podmínku dle § 548 odst. 2 věta první OZ.

²⁸³ Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 493.

dle § 1208 písm. b) a f) bodu 2 až 6 OZ se vylučuje aplikace § 1169 odst. 2 OZ či zdali se obě ustanovení aplikují souběžně.²⁸⁴

Ve svém stanovisku dospěl k závěru, že v nastíněné problematice je ještě nutné rozlišovat, zdali v domě již došlo ke vzniku společenství vlastníků či nikoliv. V případě, že v domě ještě nedošlo ke vzniku společenství vlastníků, je možnost provést změnu prohlášení dohodou dotčených vlastníků. Nedisponují-li dotčení vlastníci jednotek většinou hlasů v domě, musí si k dohodě obstarat souhlas potřebného počtu dalších vlastníků jednotek, jinak by se samotná dohoda dotčených vlastníků nestala účinnou. V případě však, že je v domě společenství vlastníků, rozhoduje shromáždění o změně prohlášení dle § 1208 a § 1169 odst. 2 OZ se neaplikuje. Pokud by se změnou prohlášení zasáhlo do vlastnictví konkrétních vlastníků jednotek, tedy by se zde zřejmě jednalo o takovou změnu prohlášení, kde by účastníky dohody museli být všichni vlastníci jednotek v domě, tak se změnou prohlášení musejí souhlasit všichni vlastníci jednotek, a to s ohledem na znění § 1012 OZ a čl. 11 odst. 1 věta druhá a odst. 4 Listiny základních práv a svobod. V případě, že vzniklo společenství vlastníků, nepostačí tedy ke změně prohlášení prostá většina hlasů přítomných na shromáždění, ale vyžaduje se i souhlas všech, jejichž vlastnického práva k jednotce se zamyšlená změna prohlášení má přímo dotknout.

Na základě uvedeného je zřejmé, že prof. K. Eliáš vychází z toho, že § 1208 OZ je speciální úpravou k § 1169 odst. 2 OZ, tedy že samotné usnesení shromáždění přijaté alespoň většinou všech hlasů přítomných postačí k tomu, aby písemná dohoda dotčených vlastníků nabyla účinnosti. V případě však, že se změna prohlášení dotýká všech vlastníků jednotek, je zapotřebí získat souhlas všech vlastníků jednotek, a to na základě již uvedeného § 1012 OZ.

²⁸⁴ ELIÁŠ, K. Problematika ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad, Bulletin advokacie 11/2013 s. 27.

Jak již bylo výše naznačeno, tak na problematiku vztahu dvou výše uvedených ustanovení občanského zákoníku existují i odlišné názory, které považují vztah mezi § 1208 a § 1169 odst. 2 OZ za vztah vzájemné komplementarity, tedy že uvedená ustanovení mají být použita souběžně.²⁸⁵ Dle uvedeného je o změně prohlášení rozhodováno v působnosti shromáždění, ovšem s tím, že požadavky § 1169 odst. 2 OZ zde musí být bezpodmínečně vždy dodrženy. K nabytí účinnosti dohody dotčených vlastníků je tudíž zapotřebí získat nejenom souhlasné usnesení shromáždění dle § 1208 OZ, ale i písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů dle § 1169 odst. 2 OZ.²⁸⁶

Výše uvedené se týká pouze těch případů, kdy změnou prohlášení jsou dotčeni pouze někteří vlastníci jednotek. V případě, že změnou prohlášení jsou dotčeni všichni vlastníci jednotek v domě, je písemná dohoda uzavírána mezi všemi vlastníky jednotek v domě. Je otázkou, zdali i v tomto případě je zapotřebí k nabytí účinnosti této písemné dohody nechat dohodu schválit na shromáždění dle § 1208 OZ.

S ohledem na doposud neustálený vztah uvedených ustanovení, a to i přes nelogičnost dvojího schvalování jedné a téže věci, nezbývá nic jiného než doporučit, aby dotčení vlastníci jednotek k nabytí účinnosti jimi uzavřené dohody o změně prohlášení získali z opatrnosti jak souhlasné usnesení shromáždění dle § 1208 OZ, tak i písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů dle § 1169 odst. 2 OZ. Jinak by jim případně mohlo hrozit, že příslušný katastrální úřad postupující v souladu s příslušnými ustanoveními návodu nezapiše jimi navrženou změnu prohlášení.

²⁸⁵ Blíže DVORÁK, T. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku, Právní rozhledy 15-16/2013, s. 553.

²⁸⁶ Z bodu 5.5.2.2.1.1 návodu vyplývá, že k zápisu změny prohlášení do katastru nemovitostí je dle uvedené ustanovení zapotřebí jak souhlasného usnesení shromáždění dle § 1208 OZ, tak i písemného souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů dle § 1169 odst. 2 OZ: „*Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. Změna prohlášení podléhá schválení shromážděním společenství vlastníků.*“ Obdobně jako z citovaného odstavce vyplývá i z bodu 5.5.3.1.1.1 písm. g) a h) návodu.

Oproti v občanském zákoníku chybějícímu určení vztahu mezi § 1169 a 1208 OZ, což může do jeho konečného vyřešení způsobovat značné potíže, je naopak nutné pozitivně kvitovat úpravu § 1169 odst. 1 věty druhé OZ, která zajišťuje v případě změny prohlášení nezbytnou právní ochranu osob oprávněných z věcných břemen či zástavních práv, jež se vztahují zpravidla k jednotlivým jednotkám. Ochrana těchto osob, tedy především zástavních věřitelů či osob oprávněných ze služebností např. služebností bytu, je zajištěna tím, že případná změna prohlášení dle § 1169 OZ může být uskutečněna pouze s jejich předchozím souhlasem.

Takovouto právní ochranu zákon o vlastnictví bytů uvedeným osobám nezajišťoval. Ustanovení bylo do občanského zákoníku zakomponováno především z důvodu ochrany třetích osob, jež mají právní zájem na tom, aby předmět (zpravidla jednotka) zatížený věcným právem či právem zástavním neztratil z důvodu změny prohlášení dle § 1169 OZ na své ekonomické hodnotě či hospodářské využitelnosti.²⁸⁷ S ohledem na uvedené je nutné v případě změny prohlášení získat u dotčené jednotky nejenom souhlas samotného vlastníka jednotky, ale i případně souhlas třetí osoby, jež má k dotčené jednotce jiná práva než vlastnická, tedy např. je oprávněna ze služebností bytu k dotčené jednotce apod.

Další z diskutovaných otázek k § 1169 OZ je to, zdali je možné cestou změny prohlášení dle § 1169 OZ přetransformovat staré jednotky, jež byly vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů, na jednotky nové, jež by odpovídaly vymezení dle občanského zákoníku. Obecně je zastáván ten názor, že transformace jednotek je proveditelná, a to s ohledem na dvě výkladová stanoviska KANCLu, konkrétně výkladové stanovisko č. 7 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ ze dne 19. 4. 2013²⁸⁸ a dále výkladové stanovisko č. 16 – k problematice bytového

²⁸⁷ HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 712.

²⁸⁸ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ

spoluvlastnictví v OZ ze dne 16. 1. 2014,²⁸⁹ ve kterých je bez dalšího bližšího zdůvodnění shodně uvedeno: „*Úmyslem zákonodárce totiž bylo přechodným ustanovením § 3063 OZ zachovat v jednom bytovém domě jeden režim jednotek. Pokud by se rozhodli po 1. lednu 2014 vlastníci (starých) jednotek k jejich transformaci na (nové) jednotky vymezené OZ, museli by změnit prohlášení dle § 1169 OZ.*“^{290, 291}

Někteří z právních teoretiků se však domnívají, že tento postup, kdy prakticky dochází ke vzniku jednotek vymezených dle občanského zákoníku, nejenomže není upraven v kogentních ustanoveních občanského zákoníku § 1163 a násl. OZ, jež taxativně stanovují způsoby vzniku jednotek, ale též se i přičí důvodům, proč zákonodárce zavedl dvojí právní režim jednotek, tedy buď jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů, nebo jednotek vymezených dle občanského zákoníku.²⁹²

Osobně nesdílím výše uvedený právní názor spočívající v nemožnosti vzniku jednotky změnou prohlášením pro neuvedení tohoto způsobu vzniku v kogentních ustanoveních občanského zákoníku, naopak se domnívám, že přestože vznik jednotky změnou prohlášení dle § 1169 OZ není upraven jako jedna z možností vzniku jednotky dle občanského zákoníku, nebrání toto opomenutí zákonodárce v uvedení této možnosti vzniku jednotky v občanském zákoníku vzniku samotné jednotky.²⁹³

[online] [cit. 2015-02-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

²⁸⁹ Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. 2015-02-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>

²⁹⁰ Obdobně NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 676.

²⁹¹ Postup zápisu transformace jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů na jednotky dle občanského zákoníku dle § 1169 OZ do katastru nemovitostí je upravena v bodech 5.5.2.1.2.1, 5.5.2.1.2.3 a 5.5.2.1.2.4 návodu.

²⁹² Blíže ZÍTEK, A. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. Rekodifikace a praxe, 2015, č. 2, s. 20-21

²⁹³ Obdobně zákonodárce opomenul uvést v § 1260 OZ, že služebnost může vzniknout mimo v ustanovení vyjmenovaných způsobů i jednostranným prohlášením vlastníka dvou pozemků, kdy

Na závěr této kapitoly je nutné ještě poznamenat, že zákonodárce nově v § 1220 OZ zakotvil pro osobu odpovědnou za správu domu povinnosti spočívající v tom, že uvedená osoba je povinna bez zbytečného odkladu založit aktuální a úplné znění prohlášení, u kterého byla např. dle § 1169 OZ provedena změna, do sbírky listin jak u katastrálního úřadu, tak i u orgánu vedoucí rejstřík společenství vlastníků, bylo-li již společenství vlastníků založeno. Uzákoněním těchto povinností došlo k odstranění problémů s dostupností aktuálního úplného znění prohlášení, k čemuž docházelo za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, kdy dle § 11 odst. 7 BytZ bylo pouze stanoveno, že všechny změny, které se týkaly označení jednotek, velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, bylo povinno společenství vlastníků katastrálnímu úřadu pouze oznámit.²⁹⁴

vlastník jednoho pozemku zřizuje k druhému svému pozemku tzv. vlastnickou služebnost dle § 1257 odst. 2 OZ.

²⁹⁴ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 644.

8. SPOLEČNÉ ČÁSTI

Autoři občanského zákoníku dali při tvorbě zákonných ustanovení o společných částech za pravdu mnoha právním studiím, jež se do hloubky zabývaly možnými způsoby vymezení společných částí, podle nichž není v silách právní úpravy vytvořit pro všechny domy jednotné objektivní kritérium, které by umožňovalo taxativní určení společných částí, a to především z důvodu velké rozmanitosti různých typů domů a jejich různého stavebně technického uspořádání a vybavení.^{295, 296}

Občanský zákoník se i s ohledem na uvedené vydal cestou rámcového vymezení společných částí, jež je obsaženo v § 1160 OZ, kdy v odst. 1 tohoto ustanovení jsou společné části definovány abstraktně: *„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně“*, a v odst. 2 tohoto ustanovení konkrétně: *„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“*

Ustanovení § 1160 OZ již neobsahuje demonstrativní výčet společných částí, jak tomu bylo v § 2 písm. g) BytZ,²⁹⁷ ale základní princip, který za společné části považuje alespoň ty části, které mají sloužit společně vlastníkům všech jednotek.

²⁹⁵ Viz důvodovou zprávu k § 1160 OZ, [online] [cit. 2015-03-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

²⁹⁶ Srov. LUBY, Š. Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavatelstvo SAV, 1971, s. 279.

²⁹⁷ § 2 písm. g) BytZ: *„Pro účely tohoto zákona se rozumí společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé 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 se za společné části domu*

S ohledem na znovuoobnovení superficiální zásady, jež má za následek, že domy stojící na pozemcích se zpravidla stávají součástí těchto pozemků a ztrácejí tím status samostatné nemovité věci, se již nadále nebude používat pojem společných částí domu či budovy, tak jak je užíval zákon o vlastnictví bytů, ale nový zákonný pojem společné části nemovité věci či jen společné části, a to i s ohledem na to, že společnou částí je dle § 1160 OZ i pozemek, na němž byl dům zřízen, či věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům. Z toho důvodu již nemůže být využíván pojem společných částí domu, jenž byl nahrazen souslovím společné části nemovité věci či jen společnými částmi.²⁹⁸

Podíváme-li se krátce na právní úpravy společných částí v okolních státech, zjistíme, že se často od sebe liší, a to především ve způsobu, jakým společné části vymezují. Např. rakouský zákon o vlastnictví bytů a jiných prostorů zvolil podrobné vymezení jednotlivých společných částí. Naopak zákonodárci v Německu či Polsku zvolili oproti rakouskému způsobu jinou cestu, a to že společné části vymezili v zákoně pouze obecně. S ohledem na výše uvedené můžeme konstatovat, že autoři českého občanského zákoníku se vydali pomyslnou zlatou střední cestou.²⁹⁹

8.1. Vymezení společných částí dle občanského zákoníku

Dle původní právní úpravy obsažené v zákoně o vlastnictví bytů byly společné části vymezeny především účelem jejich užívání, tedy že byly určeny pro společné užívání všemi vlastníky jednotek v domě. Právní úprava si v občanském zákoníku uvedené trochu poupravila k obrazu svému, když podle již zmíněného § 1160 odst. 1 OZ jsou

považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).“

²⁹⁸ V rámci této rigorózní práce bude s ohledem na uvedené používán již jen nově zavedený zkrácený pojem společných částí.

²⁹⁹ Viz důvodovou zprávu k § 1160 OZ, [online] [cit. 2015-04-05] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

společné části vymezeny jako ty společné části, které mají sloužit vlastníkům všech jednotek společně, a to podle své povahy.³⁰⁰

Přes abstraktní vymezení společných částí v odst. 1 výše uvedeného ustanovení přistoupil zákonodárce hned v odst. 2 tohoto ustanovení k příkladnému vyjmenování těch společných částí, které budou společné vždy bez ohledu na typ či podobu domu.

Tento nový způsob vymezení společných částí, tedy že jsou právně zakotveny jako společné všem pouze ty nejdůležitější společné části, lze považovat za vhodnější než původní demonstrativní výčet obsažený v § 2 písm. g) BytZ, a to z toho důvodu, že příkladný výčet často v praxi vedl k mechanickému přejímání některých částí vždy za společné, či mu naopak bylo vyčítáno, že není dostatečně určitý, tedy že na ten který stavební prvek nepamatuje, což vedlo k určité míře právní nejistoty ohledně jeho povahy.³⁰¹

Dle již uvedeného § 1160 odst. 2 OZ se vždy za společnou část bude považovat pozemek, na němž dům stojí, nebo věcné právo, které dává oprávnění mít dům na pozemku. Dále to jsou stavební části a hlavní konstrukce domu, jež jsou podstatné pro zachování domu a v něm umístěných jednotlivých bytů, a konečně i zařízení, jež slouží i jinému vlastníkovi jednotky k užívání jeho bytu.

Jak bylo v předcházejícím odstavci uvedeno, tak dle nové právní úpravy je jednou z povinně společných částí pozemek, či věcné právo, které dává vlastníkům jednotek oprávnění mít na pozemku dům. Jedná se o zásadní rozdíl oproti předcházející právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů, kde pozemek nebyl společnou částí vůbec, resp. byl společný, ale měl zcela zvláštní právní režim, když dle § 21 BytZ byla práva k pozemku pro vlastníka jednotky poměrně složitě právně upravena, a to vše s ohledem na to, že pozemek s jednotkou netvořil jeden vlastnický objekt.

³⁰⁰ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 690.

³⁰¹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 32.

Přestože nová právní úprava samotný právní pojem pozemek nijak blíže nedefinuje, bude se zřejmě i nadále vycházet z definice pozemku, jak je pro své potřeby definují katastrální předpisy. Samotnou definici pozemku nalezneme v § 2 písm. a) a c) KatZ, kdy podle písm. a) tohoto ustanovení je pozemek částí zemského povrchu, jež je oddělená od sousedních pozemků hranicemi, které jsou stanoveny různými zákonem předepsanými způsoby, a dle písm. c) uvedeného ustanovení je pak pozemek stavební parcelou, jež je evidována v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

Samotným návratem k superficiální zásadě, tedy ke spojení právního režimu pozemku a domu na něm zřízeného, došlo ke zjednodušení právních vztahů vlastníků jednotek v domě k pozemku, na němž se nachází dům, ve kterém se nacházejí jednotky těchto vlastníků. Nebude tedy nadále potřeba komplikovaného právního mechanismu k upravení právních vztahů k pozemku, když pro pozemek bude možné využívat právní úpravu společných částí. S ohledem na tyto nové skutečnosti odpadne celá řada právních problémů, které se zde za účinnosti zákona o vlastnictví bytů vyskytovaly, především v případě vypořádání práv vlastníků pozemku a jednotek.

Další tzv. povinnou společnou částí dle § 1160 odst. 2 OZ jsou věcná práva, vyjma práva vlastnického, jež zakládají vlastníků jednotek právo mít na pozemku dům. Mezi taková práva je určitě v první řadě nutné zmínit nově se do právní úpravy navrátilší právo stavby.³⁰² Dalšími možnostmi, které přicházejí v úvahu, mohou být věcná břemena, tedy především služebnosti.³⁰³ K výše uvedenému je nutné poznamenat, že s ohledem na znění § 1160 odst. 2 OZ mezi společné části nebudou v žádném případě patřit závazková práva, jež by se vztahovala k pozemku, tedy např. právo nájmu pozemku.

Dále dle občanského zákoníku jsou společnou částí vždy tzv. stavební části, které jsou podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru

³⁰² § 1240 a násl. OZ.

³⁰³ § 1257 a násl. OZ.

a vzhledu. Jedná se především o nosné zdivo, stropy, pláště domu, které jsou tvořeny i terasami, balkóny či lodžiami.

Posledním ve výčtu povinně společných částí jsou zařízení sloužící i jinému vlastníkovi jednotky. Těmito zařízeními měl zákonodárce na mysli jednotlivá technická zařízení, která se mohou nacházet v domech a jež slouží vícero vlastníkům jednotek. V úvahu přicházejí jednotlivá ventilační či vzduchotechnická zařízení, společné antény, hromosvody aj.

8.2. Společné části dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Občanský zákoník, jak již bylo v předcházející kapitole uvedeno, vymezuje v § 1160 společné části pouze obecně a zároveň zde kogentně stanovuje, které společné části budou vždy bez ohledu na typ či povahu domu společnými. K dalšímu rozsáhlejšímu vymezení společných částí občanský zákoník zmocnil Vládu České republiky, a to v § 1222 OZ, na jehož základě byla vláda oprávněna k vydání prováděcího právního předpisu, ve kterém mj. ve formě vyvratitelné právní domněnky měla zajistit rozšíření výčtu společných částí.

Na základě uvedeného zákonného zmocnění bylo vládou dne 30. 10. 2013 přijato nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které nabylo účinnosti shodně s občanským zákoníkem, tedy dne 1. 1. 2014.

Zákonodárce vědom si problematiky vymezení společných částí v zákoně o vlastnictví bytů, které bylo pouze obecné, resp. rámcové povahy, a dále chybějícího rozsáhlejšího určení společných částí tehdejšími podzákonnými právními předpisy,³⁰⁴ svěřil výslovnou bližší právní úpravu vymezení společných částí prováděcímu právnímu předpisu.

³⁰⁴ Např. ve vzorových stanovách společenství vlastníků, jež tvořily přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.

S ohledem na rozmanitost jednotlivých stavebně-technických provedení domů, však bylo zákonodárcem zmocnění stanoveno takovým způsobem, že podzákonný právní předpis vymezení společné části již zmiňovanou formou právní domněnky, tedy stanoví dle § 1222 OZ: „(...) o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné.“

Dle důvodové zprávy byla forma vyvratitelné právní domněnky zvolena především z toho důvodu, že není v možnostech podzákonného právního předpisu stanovit donucujícím způsobem povinný výčet společných částí, protože by se dle důvodové zprávy ústavně nepřipustným způsobem zasáhlo do autonomie vůle soukromých osob.³⁰⁵ Přes tento fakt se jeví podrobné vymezení společných částí podzákonným právním předpisem jako vhodný návod pro vlastníka domu při vymezení společných částí. Dle důvodové zprávy vymezením společných částí pomocí vyvratitelné právní domněnky v prováděcím právním předpise půjde pouze o dostatečný návod, který nebude nepřijatě omezující.³⁰⁶

S ohledem na již několikrát výše zmíněný fakt, tedy že vymezení společných částí v nařízení má pouze formu vyvratitelné právní domněnky, tak v případě prohlášení, jímž se nemovitá věc rozděluje na jednotky,³⁰⁷ nebo v případě smlouvy o výstavbě domu s jednotkami,³⁰⁸ či v rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovité věci se vznikem jednotky,³⁰⁹ může být vymezení společných částí upraveno jinak než v nařízení, avšak nikoliv v rozporu se zákonnou úpravou společných částí, tedy v rozporu s § 1160 OZ. Je-li vymezeno jinak, použije se pro úpravu vztahů mezi spoluvlastníky nemovité věci úprava v prohlášení, nebo v jiném výše uvedeném právním jednání, na jehož základě dochází ke vzniku jednotek.

³⁰⁵ Důvodová zpráva k § 1222 OZ, [online] [cit. 2015-04-15] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

³⁰⁶ Tamtéž.

³⁰⁷ § 1166 OZ.

³⁰⁸ § 1163 ve spojení s § 1170 a násl. OZ.

³⁰⁹ § 1165 OZ.

Nařízení se tak použije za prvé v tom případě, kdy prohlášení či jiné výše nastíněné právní jednání nevymezí společné části komplexně. Běžnou praxí při zpracování prohlášení bývá, že úprava společných částí není v prohlášení natolik podrobná, aby obsáhla veškeré společné části, a právě v tomto má pomoci nařízení, které stanoví, u jakých dalších částí domu vyjma těch již vyjmenovaných v prohlášení, se má za to, že jsou společné. V těchto případech se bude kombinovat a vzájemně doplňovat výčet společných částí uvedený v prohlášení a zbylý výčet společných částí uvedených v nařízení.³¹⁰

Dalším případem, kdy dojde k použití nařízení, bude situace, kdy z vymezení společných částí uvedeného např. v prohlášení nebude možné jednoznačně určit o některých částech, zda jsou společné, či nejsou společné. Z těchto důvodů je nařízení dostatečně podrobné, aby zamezilo případným sporům o právní povahu jednotlivých částí nemovité věci.

Nařízení se dále použije v případě, kdyby bylo vymezení společných částí v prohlášení či ve smlouvě o výstavbě zcela nebo zčásti v rozporu s obecně stanovenými principy pro vymezení společných částí, tj. kdyby za společné části byly prohlášeny ty části, které nemají sloužit vlastníkům jednotek společně ve smyslu § 1160 odst. 1 OZ, nebo kdyby za společné části nebyly prohlášeny ty části, které jsou obecně vymezeny v § 1160 OZ.³¹¹

Samotnou úpravu společných částí najdeme v nařízení v jeho části třetí v § 4, § 5 a § 6. V § 4 nařízení je řečeno, že společnou částí může být vedle pozemku, na němž je dům postaven,³¹² i pozemek, který funkčně souvisí s provozem a správou domu

³¹⁰ Hodnocení dopadů regulace k nařízení vlády – bod č. 1.2.3.2, s. 6-7, [online] [cit. 2015-04-15] dostupné z: <https://apps.odok.cz/djv-agenda?date=2013-10-30>

³¹¹ Hodnocená dopadů regulace k nařízení vlády – bod č. 1.5.2, s. 19, dostupné tamtéž.

³¹² § 1160 odst. 2 OZ.

a s užíváním jednotek.³¹³ Mezi takové funkčně související pozemky budou dle demonstrativního výčtu tohoto ustanovení spadat převážně takové pozemky, na nichž se nacházejí zpevněné plochy, jež jsou užívány vlastníky jednotek např. předzahrádky, parkovací plochy, či pozemky, na nichž jsou umístěny drobné stavby, jež užívají vlastníci jednotek (např. čistička odpadních vod, septik, trafostanice aj.). Tímto ustanovením je umožněno vlastníkovi domu v prohlášení dle § 1166 OZ, či v jiném právním jednání, na jehož základě dojde ke vzniku jednotek, za společnou část ustanovit i funkčně související pozemek. Pokud tedy vlastník domu vymezí některý z pozemků jako funkčně související, tak se v tomto případě na tento pozemek neuplatní ustanovení o přídatném spoluvlastnictví dle § 1223 a násl. OZ.

Obdobou úpravu týkající se funkčně souvisejícího pozemku obsahuje bod 5.5.1.3.2.2 návodu: *„Na každém listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví mohou být evidovány pouze nemovitosti, které tvoří společné části věci. Jedná se o nemovitost, ve které jsou jednotky vymezeny (pozemek, jehož součástí je budova, právo stavby, jehož součástí je budova nebo samostatná budova), a jsou-li vymezeny jako společná část, pak pozemek pod budovou a pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny (jsou jeho součástí) drobné stavby, septik, domovní kotelna, trafostanice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu jako společné části nemovitosti (§ 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).“*

V § 5 odst. 1 nařízení přistoupila vláda k zevrubnému, ale stále pouze jen demonstrativnímu výčtu jednotlivých společných částí, a to především z hlediska

³¹³ Zákon o vlastnictví bytů ve svých ustanoveních problematiku tzv. funkčně souvisejících pozemků neupravoval. Při úpravě práv k funkčně souvisejícím pozemkům se tak v praxi vycházelo z Pokynu č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, vydaného dne 4. srpna 2000, k realizaci zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí, a dále z § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

stavebních prvků jednotlivých domů.³¹⁴ Snahou vlády bylo podat pokud možno, co nejrozsáhlejší výčet všech v úvahu připadajících společných částí, a to i s ohledem na to, aby se předešlo případným sporům mezi vlastníky jednotek na jedné straně a společenstvím vlastníků na straně druhé o právní povahu toho kterého stavebního prvku.

Za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, jenž obsahoval pouze obecný výčet společných částí, docházelo k častým sporům mezi výše uvedenými subjekty o právní povahu jednotlivých částí domu. Jednalo se především o to, kdo je povinen hradit opravy na takových částech domu, jakými byly např. balkóny, lodžie či terasy. Z toho důvodu bylo v § 5 odst. 1 písm. f) nařízení stanoveno následující: *„Společnými částmi domu jsou zejména (...) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.“* Uvedené ustanovení by tak mělo zabránit dalším sporům mezi uvedenými subjekty.

³¹⁴ V demonstračním výčtu jednotlivých společných částí v § 5 odst. 1 nařízení jsou uvedeny: vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti, balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby, výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště, půdy, mandlovn, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

V posledním ustanovení nařízení, které upravuje problematiku společných částí, tedy v § 6 nařízení, se podrobně vymezují další společné části, především pokud jde o domovní rozvody energií, vody, plynu, centrálního vytápění a dalšího příslušenství domu. Zároveň se v tomto ustanovení určuje právní rozhraní těchto rozvodů, tedy kdy jsou jednotlivé části rozvodů brány za společnou část a kdy jsou již součástí bytu. Přesné určení tohoto rozhraní bylo motivováno snahou předejít složitým nejenom právním, ale i případným sousedským sporům o určení, kdo je povinen zajišťovat a hradit údržbu a opravy jednotlivých částí těchto rozvodů.³¹⁵

8.3. Společné části ve výlučném užívání vlastníků jednotek

Dle nové právní úpravy je možno např. v prohlášení určitou společnou část přenechat do výlučného užívání vlastníka konkrétní jednotky, aniž by tato část ztratila povahu společné části.³¹⁶ O možnosti přenechání určité společné části do výlučného užívání se zmiňuje i § 1160 odst. 2 věta druhá OZ: „*To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“

³¹⁵ Mezi další společné části dle § 6 nařízení patří: přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, rozvody plynu až k uzávěru pro byt, rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií, jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části, protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací, systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

³¹⁶ § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 OZ.

Přestože není občanským zákoníkem ani nařízením okruh těchto společných částí, jež mohou být přenechány do výlučného užívání vlastníka konkrétní jednotky, nijak omezen, v praxi budou těmito společnými částmi s výlučným užíváním především, již jednou zde zmiňované balkóny, lodžie, terasy a dále také sklepy a sklepní kóje či případně jednotlivá garážová stání.³¹⁷

Ke společným částem, které budou přenechány do výlučného užívání vlastníkům jednotek, budou jejich uživatelé dle § 1175 odst. 2 a § 1180 odst. 1 OZ mít specifická práva a povinnosti, která vycházejí nikoliv z jejich vlastnického oprávnění k těmto částem, nýbrž jen ze stanovených užívacích práv vlastníka jednotky k majetku, jenž je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě.^{318, 319}

Dle prvního ze zmiňovaných ustanovení má vlastník jednotky povinnost nejenom udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, ale je též povinen udržovat ve stejném stavu i ty společné části, ke kterým mu bylo vyhrazeno výlučné užívání.

Pod souslovím dobrý vzhled má zákonodárce na mysli především snahu vyvarovat se té skutečnosti, že za původní právní úpravy v čele se zákonem o vlastnictví bytů vlastníci jednotek bez ohledu na celkový vzhled domu měnili jeho vnější části, tedy zejména okna, balkóny, lodžie aj., což vedlo ke vzniku zcela nesourodých celků.

Na základě znění druhého z uvedených ustanovení je vlastník povinen tyto určené společné části udržovat, a to buď tak, že danou společnou část bude spravovat sám a plně na své vlastní náklady, ale vždy s předchozím souhlasem osoby odpovědné za správu domu či případného společenství vlastníků, nebo že bude finančně přispívat

³¹⁷ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 696.

³¹⁸ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 696.

³¹⁹ Více k právům a povinnostem vlastníků jednotek v kapitole 9. této rigorózní práce.

správci či společenství vlastníků na údržbu a správu jím výlučně užívané společné části. V úvahu připadá i kombinace obou těchto způsobů.³²⁰

Těmito uvedenými ustanoveními občanského zákoníku se zákonodárce snaží řešit problémy či lépe řečeno mezery v zákoně o vlastnictví bytů, jež byly spojené s tím, že především uživatelé balkónů, lodžií a teras byli zvýhodněni v rámci přispívání na správu domu, když se podlahová plocha těchto společných částí do podlahové plochy jednotky pro účely výpočtu příspěvku na správu domu nezapočítávala. Možností sice byla dohoda všech vlastníků o zvýšení příspěvků uživatelů těchto společných částí na správu domu, ale v praxi k ní prakticky nedocházelo. S ohledem na to byly opravy a údržba těchto společných částí hrazeny ze společných peněz určených na správu domu, na což dopláceli především vlastníci jednotek, jež neužívali výše zmíněné společné části.³²¹

8.4. Podíly na společných částech

Podle důvodové zprávy k občanskému zákoníku se s ohledem na celkové dispozitivní znění tohoto právního předpisu navrhuje změnit dosavadní kogentní pravidla právní úpravy výpočtu velikosti podílů na společných částech, jež obsahoval § 8 odst. 2 BytZ, a to tak, aby byla na prvním místě autonomie vůle vlastníka při stanovení podílů na společných částech.³²²

Zmíněnou autonomii vůle při určení podílů na společných částech umožňuje § 1161 OZ, kdy na jeho základě existují tři způsoby určení podílů na společných částech. Záleží pouze na vlastníkovi domu nebo na vlastnicích jednotek, pro který ze způsobů se rozhodnou.

³²⁰ NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 730-737.

³²¹ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 108.

³²² Důvodová zpráva k § 1161 a § 1162 OZ, [online] [cit. 2015-04-20] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

První možností je určení podílů na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění jednotlivých bytů. Tímto způsobem je umožněno zcela volně stanovit podíly na společných částech s přihlédnutím k různým specifikům jednotlivých bytů a nebytových prostor v domě, tedy např. s přihlédnutím k jejich poloze v domě, umístění na patře, zvláštním přednostem či nedostatkům bytů či nebytových prostor, či jejich vybavenosti. V případě tohoto způsobu stanovení podílů se zohledňují určité zvláštní, mimořádné vlastnosti bytů nebo nebytových prostor a podíly tudíž nejsou odvozovány od určité konstantní veličiny, jakým byla dle dosavadní právní úpravy velikost podlahové plochy.

Druhou možností, kterou taktéž původní právní úprava neznala, je určení podílů na společných částech takovým způsobem, že všechny podíly budou stejné. Tímto dochází k tomu, že ke všem bytům či nebytovým prostorům bez ohledu na velikost jejich podlahové plochy či jejich specifika připadá stejný podíl na společných částech. Tento způsob může být z určitého úhlu pohledu považován za způsob velmi praktický, a to s ohledem na určování velikostí podílů jednotlivých jednotek na různých druzích nákladů, příjmů, či při stanovení počtu hlasů na shromáždění vlastníků. Z jiného pohledu však může být tento způsob chápán jako méně spravedlivý, když se v domě nacházejí byty s různou velikostí podlahové plochy a s tím související různou mírou potřeb oprav, spotřeby energií apod.

Posledním v § 1161 OZ uváděným způsobem stanovení podílů na společných částech je nám již dobře známý způsob, jenž byl jako jediný možný za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, tedy poměr velikosti podlahové plochy bytu či nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě.³²³ Tento způsob

³²³ Podíl na společných částech je v tomto případě vyjádřen ve formě zlomku, kdy čitatelem je podlahová plocha bytu či nebytového prostoru zaokrouhlená na jedno desetinné místo a vyjádřena v m² a jmenovatelem je součet podlahové plochy všech bytů a nebytových prostorů v domě zaokrouhlený na jedno desetinné místo a taktéž vyjádřen v m². Podíl na společných částech dle tohoto způsobu určení musí být uveden přesně a není možné jej zaokrouhlovat, z toho důvodu je

výpočtu podílů na společných částech byl zákonodárcem uveden záměrně jako poslední, jelikož je určen pouze podpůrně pro ty případy, kdy nebude velikost podílů určena jinými výše uvedenými a vlastníkem domu svobodně zvolenými způsoby.

Přestože v předchozím odstavci uvedený způsob stanovení podílů na společných částech bude sloužit pouze jako způsob podpůrný, nemůžeme opomenout jednu jeho významnou úlohu, kterou mu přisuzuje § 1168 odst. 2 OZ, který uvádí, že v případě nesprávného či neurčitého vymezení velikosti podílů na společných částech v prohlášení se k tomuto vadnému vymezení nepřihlíží a *ex lege* jsou podíly na společných částech stanoveny podílem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Nesprávné či neurčité vymezení podílů na společných částech by se mělo dle mého názoru nejčastěji týkat prvního z výše uvedených způsobů stanovení podílů na společných částech, protože v případě toho druhého by v praxi při zpracování jednotlivých prohlášení nemělo k vadnému vymezení podílů na společných částech docházet prakticky vůbec, a to pro jeho zřejmou matematickou jednoduchost.

Podíly na společných částech mohou být stanoveny nesprávným způsobem, byl-li v prohlášení uveden způsob stanovení velikosti podílů na společných částech, ale tento způsob nebude samotným prohlášením respektován. V případě neurčitého stanovení podílů by se mohlo jednat o ten případ, kdy způsob stanovení podílů na společných částech bude stanoven natolik vágně, že z něho nebude možné přesně určit to, jak byly jednotlivé podíly určeny.^{324, 325}

Závěrem lze tedy konstatovat, že první dva způsoby stanovení velikosti podílů na společných částech jsou zákonodárcem preferovány, a to především s ohledem

uváděn ve tvaru zlomku. Případné zaokrouhlení by totiž bylo nepřesným vyjádřením podílu a bylo by tak matematickou chybou.

³²⁴ HORÁK, T. In SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 714-715.

³²⁵ Srov. KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 74.

na možnost svobodného uvážení vlastníka domu při zpracování prohlášení k domu nebo případně při pozdějších dohodách vlastníků jednotek mezi sebou.³²⁶

V úvahu připadá i možnost kombinace dvou či více způsobů stanovení podílů na společných částech v rámci jednoho domu.³²⁷

8.5.Změny velikostí podílů

Určí-li vlastník domu při jeho rozdělení na jednotky nebo následně vlastníci jednotek, že podíly na společných částech budou určeny prvním v předchozí kapitole nastíněným způsobem, může toto rozhodnutí časem přinést určité komplikace a neshody mezi jednotlivými vlastníky jednotek. Důvodem pro tyto komplikace mohou být změny v domě, se kterými nebylo při vymezení jednotek v prohlášení počítáno. Může tedy nastat situace, kdy vlastník jednotky nabude dojmu, že určení jeho podílu na společných částech je z důvodu změněné situace v domě nespravedlivé.

S ohledem na možnost vzniku uvedených problémů zákonodárce umožnil v § 1162 OZ vlastníkovi jednotky v domě, kde byly určeny podíly na společných částech jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě, nebo než jako stejné, právo domáhat se změny tohoto určení, a to však pouze v případě, že se okolnosti změnily tak podstatně, že původní určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

Samotný pojem zjevné nespravedlnosti není v občanském zákoníku nijak blíže definován, bude tedy vždy záležet na konkrétních okolnostech případu. Za zjevnou nespravedlnost bude dozajista považováno takové určení podílů na společných částech, kdy bude tato nespravedlnost patrna zcela jednoznačně a nesporně. Prokázání podstatné

³²⁶ KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 39.

³²⁷ Blíže KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 39.

změny okolností, která má za příčinu, že podíl vlastníka jednotky na společných částech je zjevně nespravedlivý, bude ležet na bedrech dotčeného vlastníka jednotky.

Právo dotčeného vlastníka domáhat se změny prohlášení je směřováno vůči všem ostatním vlastníkům jednotek, jichž by se tato změna měla týkat. Ve většině případů se však lze domnívat, že se změna prohlášení bude vždy dotýkat všech vlastníků jednotek v domě.

V případě, že by všichni dotčení vlastníci jednotek souhlasili se změnou spoluvlastnických podílů, tak mezi sebou musí uzavřít dohodu, která tento jejich souhlasný projev vůle stvrdí. Na základě této dohody pak mohou využít institutu změny prohlášení dle § 1169 OZ, kdy k již dříve uzavřené dohodě mezi dotčenými vlastníky je zapotřebí získat písemný souhlas většiny všech vlastníků nebo případně vyšší kvalifikované většiny, již pro tento případ určí stanovy společenství vlastníků, aby uvedená dohoda nabyla účinnosti. V opačném případě, tedy když se vlastníci jednotky, který se domnívá, že určení podílů na společných částech je nespravedlivé, nepodaří s ostatními dotčenými vlastníky jednotek dohodnout na změně prohlášení, je tento vlastník oprávněn se obrátit na soud, aby ten o případné změně prohlášení rozhodl.³²⁸

8.6. Výpočet podlahové plochy bytu v jednotce

Samotné určení výměry podlahové plochy jednotlivých bytů je významné především z důvodu určení velikosti některých práv a povinností vlastníků jednotek vůči ostatním vlastníkům jednotek, i když s ohledem na dvě nové zákonné možnosti určování velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech je v rámci úpravy v občanském zákoníku význam určení podlahové plochy bytu do jisté míry trochu upozaděn oproti jeho významu v původní právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů.

³²⁸ Blíže KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 43-44.

Samotný způsob výpočtu podlahové plochy bytu byl občanským zákoníkem delegován na nařízení, které způsob výpočtu podlahové plochy bytu upravilo v § 3 jednotně jak pro byt, tak pro nebytový prostor,³²⁹ a to následovně: „*Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“

S ohledem na znění výše uvedeného ustanovení je zřejmé, že se do podlahové plochy bytu, která se uvádí v m² s přesností na jedno desetinné místo,³³⁰ v jednotce započítává plocha nejenom příslušného geometrického tvaru, který tvoří podlahu místnosti bytu tak, jak tomu bylo dle dosavadní právní úpravy,³³¹ nýbrž i plocha zastavěná nenosnými příčkami a zařizovacími předměty, či případnými nosnými konstrukcemi umístěnými uvnitř bytu, jako jsou např. stěny procházející bytem, sloupy či pilíře.

Motivem tvůrců nařízení byla snaha předejít často neřešitelným problémům s přepočtem výměr podlahových ploch bytů zejména v případě, kdy v bytech došlo k odstranění některých z nenosných příček. Při odstranění těchto nenosných příček v současné době již nebude nutné nově přepočítávat podlahovou plochu bytu. Obdobné bude platit i v případě odstranění či zabudování nových vestavěných skříní, van apod.

³²⁹ Srov. § 2 písm. i) a j) BytZ o způsobu určení podlahové plochy bytu a nebytového prostoru.

³³⁰ § 3 odst. 4 nařízení.

³³¹ Blíže NOVOTNÝ, M. In NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 29.

V případě výpočtu podlahové plochy mezonetových bytů či bytů s galeriemi došlo nařízením k tomu, že dříve převažující závěry odborné literatury³³² týkající se způsobu výpočtu podlahové plochy v těchto atypických bytech byly vtěleny do § 3 odst. 2 a 3 nařízení.

Na závěr je nutné poznamenat, že výše nastíněný způsob výpočtu podlahové plochy bytů dle nařízení se užije výlučně jen pro potřeby právní úpravy bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku.³³³

³³² Blíže NOVOTNÝ, M. In NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 30.

³³³ Např. způsob výpočtu podlahové plochy bytu pro potřeby ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zůstal dle Přílohy č. 1 nového prováděcího předpisu k tomuto zákonu, a to vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), zachován v původním znění: „*Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky) (...).*“

9. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Hlavní materie práv a povinností vlastníků jednotek je v občanském zákoníku obsažena především v § 1175 až 1185 OZ. Na uvedená ustanovení občanského zákoníku upravující práva a povinnosti vlastníků jednotek je třeba nahlížet jako na práva a povinnosti, jež mají osoby, které jsou zaprvé spoluvlastníky společné nemovité věci, tedy domu, a zadruhé se zároveň jedná o výlučné vlastníky jednotek nacházející se v jednotlivých domech. V rámci bytového spoluvlastnictví tak na základě výše uvedeného dochází k modifikaci obecné úpravy spoluvlastnictví, a to tím způsobem, že jednotlivým vlastníků jednotek vedle ideálního spoluvlastnického podílu ke společné nemovité věci náleží i výlučné vlastnické právo k určitým prostorově vymezeným částem společné nemovité věci, tedy bytům, jež je však omezeno stejným právem jiných vlastníků jednotek.³³⁴

Samotná úprava práv a povinností vlastníků jednotek v bytovém spoluvlastnictví v občanském zákoníku, přestože je do jisté míry pojata obdobně jako v zákoně o vlastnictví bytů, je oproti původní úpravě práv a povinností v zákoně o vlastnictví bytů ucelenější a svým rozsahem komplexnější.³³⁵ Přesto se však najdou určité instituty, jež nebyly z původní právní úpravy do nové zákonodárcem zakomponovány.³³⁶

Doposud zůstává ne zcela jasně zodpovězenou otázkou časová působnost nové právní úpravy, tedy zdali se úprava práv a povinností v občanském zákoníku může použít i na práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů.

³³⁴ Viz důvodovou zprávu k § 1175 OZ, [online] [cit. 2015-05-24] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

³³⁵ Práva a povinnosti vlastníků jednotek byly upraveny v § 3 a § 13 až 16 BytZ.

³³⁶ Mezi takové patří např. § 13 odst. 2 BytZ, jenž upravoval vznik zástavního práva k jednotce, k movitým věcem, či k zajištění nájemného, a to ve vlastnictví toho vlastníka jednotky, jenž neplnil své povinnosti spočívající v odstranění závad a poškození, které na jednotkách nebo společných částech způsobil.

Osobně se přikláním k názoru zastávanému v komentáři prof. Švestky, prof. Dvořáka a prof. Fialy, v němž je s ohledem na znění § 3028 a § 3063 OZ dovozeno, že by se i na vlastníky jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů měla uplatnit nová úprava práv a povinností v občanském zákoníku, to vše však za předpokladu, že tomu v jednotlivých případech nezabraňuje právní úprava spoluvlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů.^{337, 338}

Přistoupíme-li k výčtu nejdůležitější práv a povinností upravených ve shora zmíněných ustanoveních občanského zákoníku, není překvapující, že na prvním místě musíme zmínit první z uvedených ustanovení, tedy § 1175 OZ, jenž ve svém odst. 1 obsahuje vymezení základních práv a povinností vlastníka jednotky, jež se týkají užívání bytu a společných částí: „*Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.*“ Podobné výslovné vymezení základních práv a povinností vlastníka jednotky v zákoně o vlastnictví bytů absentovalo.

Výše citovaný odstavec upravuje pro potřeby jednotlivých specifik bytového spoluvlastnictví základní ustanovení občanského zákoníku, konkrétně § 1012 a § 1013 OZ, jež upravují obsah vlastnického práva a jeho rozsah v podobě jeho omezení vlastnickým právem jiného.

Ve druhém odstavci uvedeného § 1175 OZ je upravena jedna ze základních povinností vlastníků jednotek spočívající v udržování jejich bytů tak, jak je to vyžadováno z důvodu udržení nezávadného stavu a dobrého vzhledu samotného domu, v němž se jednotky nacházejí. Dále s ohledem na nový institut společných částí

³³⁷ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 508.

³³⁸ Srov. NOVOTNÝ, M. Bytové spoluvlastnictví v OZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, Sborník Karlovarské právnické dny 21/2013, s. 62.

určených k výlučnému užívání, zákonodárce dle mého názoru zcela správně v uvedeném ustanovení pamatoval i na povinnost toho vlastníka jednotky, jenž má ve výlučném užívání určité společné části, se o tyto části starat obdobným způsobem jako o jím vlastněný byt.

Při jakémkoliv neplnění některých z výše uvedených povinností je společenství vlastníků, či správce domu, v němž společenství vlastníků nevzniklo, oprávněn po vlastníkově jednotky vymáhat splnění těchto povinností, a to za předpokladu, že neplnění jeho povinností má, či by mohlo mít vliv na nezávadný stav samotného domu, společných částí či popřípadě na byt jiného vlastníka v domě.³³⁹

V § 9 nařízení je v předchozím odstavci uvedené oprávnění domáhat se splnění povinností rozšířeno o to, že výše uvedené subjekty mohou činit potřebná opatření ke zjednání nápravy, a to i v případě, že hrozí nebezpečí poškození jednoho či vícero bytů jiných vlastníků bez toho, aniž by došlo k ohrožení samotného domu jako celku. Toto oprávnění však nenáleží samotnému vlastníkově jednotky, jehož byt je neplněním povinností jiného vlastníka jednotky takto ohrožen. Ohrožený vlastník jednotky musí při řešení uvedených situacích vždy na nastalou situaci upozornit společenství vlastníků či správce domu a požadovat po nich zjednání nápravy.

Oproti výše uvedenému § 1175 OZ, který rovnoměrně pojednává o právech a povinnostech, jsou následující ustanovení občanského zákoníku zaměřeny především na výčet povinností, jež jsou svázány s vlastnictvím jednotek v domě.

V § 1176 OZ je zakotvena povinnost vlastníka jednotky řídit se pravidly pro správu domu a pravidly pro užívání společných částí. S uvedenou povinností souvisí i povinnost vlastníka se při vzniku vlastnického práva se všemi pravidly seznámit tak, aby jím mohly být řádně dodržovány. Na první pohled se může zdát, že seznámení se s jednotlivými pravidly by nemělo být nikterak komplikované, přesto je nutné si

³³⁹ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 508-509.

uvědomit, že samotná pravidla nejsou upravena pouze v oddílu upravující bytové spoluvlastnictví. Pravidla se prolínají i jinými ustanoveními občanského zákoníku,³⁴⁰ jakož i jinými právními předpisy,³⁴¹ a v neposlední řadě jsou upravena i v samotném prohlášení, či jeho změnách, popřípadě ve stanovách společenství vlastníků.³⁴²

Vlastník jednotky má nejenom povinnost se s uvedenými pravidly seznámit a jimi se i řídit, ale též je povinen zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožňuje přístup do bytu. V tomto případě se může jednat jak o členy vlastníkovy rodiny, tak v případě pronájmu bytu o nájemce, jenž na základě uzavřené nájemní smlouvy s vlastníkem jednotky užívají byt. Touto povinností zákonodárce nahradil do občanského zákoníku nepřeжатou úpravu § 13 odst. 2 první věty BytZ, která zakotvovala odpovědnost vlastníka za poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívali.

9.1. Oznamovací povinnosti vlastníka jednotky

V následujících ustanovení občanského zákoníku je v jeho § 1777 a § 1778 nahrazen a podstatně rozšířen původní § 20 odst. 4 BytZ, jenž upravoval pouze jednu základní oznamovací povinnost nového vlastníka jednotky v domě, a to oznámit společenství vlastníků nabytí vlastnického práva k jednotce v domě.³⁴³

³⁴⁰ Např. § 1012 a násl., či § 1115 a násl. OZ atd.

³⁴¹ Např. zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, či zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

³⁴² V některých domech dochází k tomu, že společenství vlastníků přijímají svým unesením tzv. domovní řád, v němž jsou často komplexním způsobem upravena jednotlivá pravidla pro správu domu a pravidla pro užívání společných částí.

³⁴³ S ohledem na potřeby praxe byla do nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků, konkrétně do čl. XIV. odst. 2 písm. i) a j) přílohy uvedeného nařízení vložena oznamovací povinnost, na jejímž základě byl vlastník jednotky povinen mj. „(...) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce (...)“

V uvedených ustanovení občanského zákoníku je podstatným způsobem rozšířena výše uvedená oznamovací povinnost vlastníka, kdy dle nové právní úpravy má vlastník jednotky povinnost vůči ostatním vlastníkům jednotek v domě oznámit prostřednictvím společenství vlastníků či správce domu nejenom tu skutečnost, že nabyt jednotku v domě, ale též je povinen oznámit svoji adresu a počet osob, jež budou mít v jím vlastněném bytě domácnost,³⁴⁴ a to vše ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se nabyvatel jednotky v domě dozvěděl, či se mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

Vlastník jednotky je na základě uvedených ustanovení občanského zákoníku nejenom povinen při nabytí jednotky oznámit v předešlém odstavci uvedené informace, ale též je povinen oznámit jakoukoliv následnou změnu v počtu osob žijící v jeho domácnosti, trvala-li tato změna v souhrnu tři měsíce v období jednoho kalendářního roku. Obdobné povinnosti má vlastník jednotky i v případě, přenechá-li byt do užívání jiné osobě, tedy zpravidla nájemci.

Uzákoněním těchto oznamovacích povinností by se do značné míry mělo ulevit osobě odpovědné za správu domu, a to bez ohledu, zdali se jedná o správce domu či o společenství vlastníků. Osoba odpovědná za správu domu by tak měla mít na základě uvedených oznamovacích povinností vlastníků jednotek dokonalý přehled o počtu osob žijících v jednotlivých bytech a o případných nájemcích v bytech apod., s čímž např. souvisí i zjednodušené rozúčtování záloh za služby pro jednotlivé byty v domech.³⁴⁵

Na již uvedené oznamovací povinnosti navazuje povinnost osoby odpovědné za správu domu dle § 1178 OZ sdělit jakémukoliv vlastníkovi jednotky na jeho žádost jméno a adresu kteréhokoliv jiného vlastníka jednotky v domě, či případně i nájemce

³⁴⁴ Přestože občanský zákoník v případě oznamovacích povinností uvádí pojem domácnosti, nikde tento pojem nedefinuje. Blíže k pojmu domácnost v občanském zákoníku SÝKOROVÁ, P.: Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, s. 110-111.

³⁴⁵ Oznamovací povinnost pro rozúčtování záloh za služby vyplývá pro jednotlivé vlastníky i z § 12 zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Na rozdíl od občanského zákoníku je nesplnění uvedené oznamovací povinnosti stíháno i sankci v podobě pokuty dle § 13 uvedeného zákona.

bytu v domě. Občanský zákoník pro tuto povinnost nestanoví žádný specifický účel, na jehož základě jsou vlastníci jednotek v domě oprávněni vyžadovat uvedené informace. Účel je proto hledán v obecném pojetí spoluvlastnictví, tedy že by každému ze spoluvlastníků společné nemovité věci nemělo být bráněno v získání základních informací ohledně ostatních spoluvlastníků v domě, či případně uživatelích jednotlivých bytů v domě,³⁴⁶ což považují za veskrze praktickou věc umožňující lepší a rychlejší správu společné nemovité věci.

9.2. Příspěvky na správu domu a pozemku, placení záloh za služby

V důvodové zprávě k občanskému zákoníku je zřetelně vyjádřena zvláštní povaha bytového spoluvlastnictví, co se týče správy domu a pozemku dle § 1180 OZ, spočívající v tom, že vlastník jednotky na svůj vlastní náklad udržuje a spravuje svůj vlastní byt, kdežto na náklady spojené s údržbou samotného domu a pozemku přispívají vlastníci jednotek v domě zpravidla poměrně, a to ve většině případů dle velikosti jejich podílů na společných částech.³⁴⁷

Obdobnou úpravu, jako tu výše nastíněnou, znal i zákon o vlastnictví bytů, který v § 15 odst. 1 stanovil, že neurčí-li dohoda jinak, nesou vlastníci jednotek náklady na správu domu a pozemku poměrně podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. A právě zmíněná dohoda představuje jednu z mála odlišností při srovnání původní a nové právní úpravy.

Ze znění § 1180 odst. 1 OZ je dovozována možnost určit příspěvky na správu domu a pozemku odlišně než jenom prostřednictvím dohody všech vlastníků jednotek, kdy se dovozuje, že nově se lze od zákonné úpravy, stanovující způsob určení výše příspěvku, odchýlit již v samotném prohlášení, či případně v rámci jeho změny

³⁴⁶ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, .a.s., 2014, s. 517.

³⁴⁷ Viz důvodovou zprávu k § 1180 OZ, [online] [cit. 2015-08-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

dle § 1169 OZ a v neposlední řadě taktéž stanovami společenství vlastníků.³⁴⁸ Dle nové právní úpravy se tedy již nutně nevyžaduje dohoda všech vlastníků jednotek k odchýlení se od zákonné úpravy upravující způsob stanovení výše příspěvků, jak tomu bylo dle původní právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů.

Samotný rozsah činností týkající se správy domu a pozemku je obecně vymezen v § 1189 OZ, na něhož navazují § 7 a § 8 nařízení, které pomocí demonstrativního výčtu uvádějí jednotlivé činnosti týkající se správy domu a pozemku. Zmíněná ustanovení nařízení zároveň jednotlivé činnosti vnitřně rozdělují na činnosti provozně technické³⁴⁹ a činnosti správní.³⁵⁰

S ohledem na možnost vymezení společných částí, jež budou svěřeny do výlučného užívání některého z vlastníků jednotek, je nutné stanovit i výši příspěvku tohoto vlastníka na správu jím výlučně užívané společné části. K výši příspěvků na správu společných částí ve výlučném užívání je v občanském zákoníku stanoveno, že jejich výše by měla být stanovena s ohledem na povahu, rozměry a umístění konkrétní společné části určené k výlučnému užívání. Při stanovení výše příspěvků bude též záležet na způsobu, jakým bude společná část ve výlučném užívání vlastníka jednotky spravována, tedy bude-li ji například spravovat sám na své vlastní náklady, tedy v tomto

³⁴⁸ Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 521-522.

³⁴⁹ V § 7 nařízení je uveden demonstrativní výčet činností týkajících se správy domu a pozemku z hlediska provozně technického, jež jsou hrazeny z příspěvků vlastníků jednotlivých jednotek dle § 1180 odst. 1 OZ: např. se jedná o provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí, všech technických zařízení domu, jež jsou společnými částmi, revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, údržba pozemku a přístupových cest na pozemku apod.

³⁵⁰ V § 8 nařízení je uveden demonstrativní výčet činností týkajících se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, jež jsou hrazeny z příspěvků vlastníků jednotlivých jednotek dle § 1180 odst. 1 OZ: např. se jedná o zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků apod.

případě bez zvýšení příspěvků na správu společných částí, či se rozhodne jí nespravovat sám a bude tedy nutné zvýšit příspěvek takového vlastníka na správu společných částí, z čehož bude finančně pokryta i správa jím výlučně užívané společné části. Samozřejmě je možné využít i kombinaci obou uvedených způsobů správy.

V § 1189 odst. 2 OZ je stanoveno, že příspěvky na samotnou vlastní správu, tedy odměňování osob spravující dům, odměny pro zvolené členy orgánů společenství vlastníků apod., jsou stejné pro každého vlastníka jednotky bez ohledu na velikost jeho spoluvlastnického podílu.³⁵¹ Nic samozřejmě nebrání, aby v rámci prohlášení, či v rámci jeho změny dle § 1169 OZ, případně úpravou ve stanovách, došlo k odchýlení se od zákonné úpravy.

Je důležité poznamenat, že způsob určování příspěvků na správu domu a pozemku je v § 1180 odst. 1 a 2 OZ stanoven pouze obecně. K přesnému určení výše jednotlivých příspěvků dochází dle § 1208 písm. d) OZ až v rámci rozhodování samotného shromáždění společenství vlastníků. Přestože v občanském zákoníku není upraven charakter příspěvků na správu domu a pozemku lze z § 8 písm. b) nařízení dovodit, že platby budou mít charakter pravidelných měsíčních záloh, jako tomu bylo i za minulé právní úpravy.³⁵²

S povinností vlastníka jednotky přispívat na správu domu a pozemku dle § 1180 OZ souvisí zároveň i jeho oprávnění dle § 1179 OZ umožňující každému vlastníkovi jednotky se seznámit s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří s mj. vybranými příspěvky na správu domu a pozemku od jednotlivých vlastníků jednotek a jakým způsobem provádí samotnou správu domu a pozemku.

³⁵¹ V § 12 nařízení je uveden demonstrativní výčet toho, co je z příspěvku na vlastní správu domu dle § 1180 odst. 2 OZ hrazeno.

³⁵² § 15 odst. 2 BytZ.

Tímto ustanovením občanského zákoníku, jež se nevyskytovalo v zákoně o vlastnictví bytů,³⁵³ je umožněno vlastníkům jednotek nahlížet do všech potřebných dokumentů a provádět určitou vnější kontrolu fungování a činnosti osoby odpovědné za správu domu. Je nicméně žádoucí, aby rozsah tohoto práva vlastníka jednotky byl upřesněn, ať už v samotném prohlášení, či stanovách společenství vlastníků, aby každý z vlastníků jednotek věděl, jak se tohoto práva domáhat a jakým způsobem je mu umožněn jeho výkon.

Od uvedených příspěvků na správu domu a pozemku, jež jsou hrazeny ve formě záloh, je nutné odlišit v § 1181 OZ uvedené zálohy na plnění spojené nebo související s užíváním bytů, tedy tzv. zálohy za služby. Jedná se o zálohy, jež jsou povinni platit všichni vlastníci jednotek v domě, a to osobě odpovědné za správu domu, která zajišťuje jejich realizaci a dodávku pro všechny vlastníky jednotek v domě.

Od v předchozím odstavci uvedeného je opětovně nutné odlišit ty služby, jež jsou dodavateli poskytovány přímo vlastníkům jednotek v domě. Zpravidla se jedná o plyn a elektřinu, které jsou jednotlivým vlastníkům jednotek poskytovány na základě jimi uzavřených smluv s konkrétními dodavateli těchto služeb. U těchto služeb osoba odpovědná za správu domu nezajišťuje jejich realizaci ani dodávku, ale pouze vytváří podmínky pro jejich dodávku jednotlivým vlastníkům jednotek v domě. Tím pádem se jedná o služby, které nespádají pod úpravu § 1181 OZ.

Právní úpravu postupu při určování záloh za služby, jejich rozúčtování a vypořádání ponechal zákonodárce mimo samotný občanský zákoník, a to na zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen jako „zákon o službách“). Uvedený zákon o službách se nevztahuje na zálohy za služby, jež jsou

³⁵³ Úprava byla obsažena v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků, konkrétně čl. XIV. odst. 1 písm. f) přílohy uvedeného nařízení.

dodávány vlastníkům jednotek přímo jejich dodavateli, viz výše uvedené dodávky plynu a elektřiny.

V § 3 zákona o službách jsou příkladným způsobem vyjmenovány některé z těchto služeb, jako jsou např. dodávky tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu apod.

Na jednotlivá ustanovení uvedeného zákona o službách navazuje § 1208 písm. e) OZ, který stanovuje výlučnou působnost shromáždění vlastníků ke schvalování druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování celkové ceny služeb na jednotlivé jednotky, to vše v souladu s ustanoveními zákona o službách.³⁵⁴

9.3. Povinnosti vlastníků jednotek při stavebních úpravách v domě a na pozemku

Povinnosti vlastníků jednotek v případě jakýchkoliv úprav v domě či na pozemku, na němž se nachází dům, jsou upraveny v § 1182 a § 1183 OZ.

V § 1182 OZ jsou upraveny povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje svůj byt, kdežto § 1183 OZ ukládá vlastníkově jednotky povinnosti v případě, kdy jsou osobou odpovědnou za správu domu řízeny stavební úpravy společných částí, či jsou zajišťovány instalace, opravy a kontroly technických zařízení umístěných v domě.

První z výše uvedených ustanovení občanského zákoníku navazuje na § 1175 OZ, dle něhož je vlastník jednotky oprávněn svůj byt stavebně upravovat, to vše ale za předpokladu, že stavebními úpravami nepoškodí či nezmění společné části.

Oproti původní právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů, jež ustanovení obdobné § 1182 OZ postrádala, což vedlo k často neřešitelným problémům, je nově osobě

³⁵⁴ Dle § 10 zákona o službách se tento zákon, jenž upravuje postup pro společenství vlastníků, použije přiměřeně i tam, kde společenství vlastníků nevzniklo a dům je rozdělen na jednotky.

odpovědné za správu domu umožněno si vyžádat přístup do bytu, ve kterém jeho vlastník provádí stavební úpravy, a to za účelem zjištění, zdali prováděné práce nemohou mít jakýkoli negativní vliv na společné části.³⁵⁵

Uvedeným oprávněním bylo dle mého názoru zákonodárcem zcela logicky umožněno osobně odpovědné za správu domu kontrolovat a prověřovat, zdali každý vlastník jednotky dodržuje jednu ze základních povinností vlastníků jednotek v domě spočívající v nepoškozování a neohrožování společných částí. V případě namítaného neoprávněného zásahu do vlastnického práva každého vlastníka jednotky si ve svém bytě provádět jakékoliv stavební úpravy, je nutné zmínit pojetí bytového spoluvlastnictví spočívající ve spoluvlastnictví nemovité věci, kdy toto spoluvlastnictví je založeno na vlastnictví jednotek, s čímž souvisí i toto specifické omezení vlastnického práva všech vlastníků jednotek v domě.³⁵⁶

V případě povinností vlastníků jednotek dle § 1183 odst. 1 OZ se již nejedná o nic zásadně nového či odlišného oproti předcházející právní úpravě v zákoně o vlastnictví bytů.³⁵⁷ Nicméně i přesto lze jako určité upřesnění uvedeného ustanovení zmínit tu skutečnost, že o úpravách, přestavbách či jiných v domě prováděných změnám je zapotřebí rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků, či samotných spoluvlastníků, nedošlo-li k založení a vzniku společenství vlastníků v domě.

V odst. 2 uvedeného ustanovení je zcela nově koncipován zvláštní případ náhrady škody, jenž spočívá v povinnosti společenství vlastníků či spoluvlastníků domu nahradit

³⁵⁵ Oprávnění osoby odpovědné za správu domu dle § 1182 OZ je dále rozšířeno § 7 písm. d) nařízení, jenž umožňuje této osobě mimo již uvedeného si v odůvodněných případech vyžádat od vlastníka jednotky, jenž provádí stavební úpravy bytu, i stavební dokumentaci k prováděným stavebním úpravám, je-li takováto dokumentace k prováděným stavebním úpravám požadována dle jiných právních předpisů.

³⁵⁶ Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 527.

³⁵⁷ V § 13 odst. 4 BytZ ve spojení s nařízením vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků, konkrétně s jeho čl. XIV. odst. 2 písm. h) přílohy uvedeného nařízení, obsahoval obdobnou úpravu jako § 1183 odst. 1 OZ.

škodu tomu vlastníkovi jednotky, kterému úpravami domu či jeho přestavbou dle § 1183 odst. 1 OZ byla způsobena škoda na jím vlastněné jednotce. Otázkou zůstává, z jakých prostředků bude případná škoda, a to především v případě společenství vlastníků, hrazena.³⁵⁸

9.4. Nařízený prodej jednotky

Mezi ustanovení o právech a povinnostech vlastníků jednotek v občanském zákoníku byl zákonodárcem zcela správně zařazen i § 1184 OZ upravující soudem nařízený prodej jednotky v domě.

Právní úprava soudem nařízeného prodeje jednotky není v naší právní úpravě ničím novým, když § 1184 OZ prakticky kopíruje původní § 14 BytZ. Při srovnání obou ustanovení je však patrné, že v občanském zákoníku byl zpřesněn okruh osob, které jsou aktivně legitimovány k podání případného návrhu na prodej jednotky v domě. Jedná se o společenství vlastníků a dále tohoto oprávnění může využít vlastník jednotky, jenž je poškozen takovým jednáním jiného vlastníka jednotky, jež naplňuje skutkovou podstatu uvedenou v § 1184 OZ.

Je však nutné uvést, že s ohledem na určitou ústavní radikálnost tohoto ustanovení, kdy prakticky dochází k nucenému odnětí vlastnického práva k jednotce, a dále z důvodu stručnosti tohoto ustanovení, které samo neupravuje bližší postup, jakým nařízený prodej jednotky uskutečnit,³⁵⁹ nedošlo za minulé právní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů ani již za úpravy v občanském zákoníku byt' i k jednomu využití tohoto právního institutu.³⁶⁰

³⁵⁸ Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 530.

³⁵⁹ Blíže k nalézacímu a vykonávacímu řízení při nařízeném prodeji jednotky DVORÁK, T. Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku, Právní rozhledy 8/2015, s. 267.

³⁶⁰ DVORÁK, T. Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku, Právní rozhledy 8/2015, s. 267.

S ohledem na nevyužívání uvedeného právního institutu chybí rozhodovací praxe soudů, která by naznačila, jaké konkrétní případy by mohly být pod nařízený prodej jednotky dle § 1184 OZ zařazeny. Z uvedených důvodů proto nezbyvá než doufat, že za účinnosti občanského zákoníku dojde někdy k využití právního institutu nařízeného prodeje jednotky, čímž by konečně došlo k aktivnímu využití uvedeného ustanovení a zároveň by bezpochyby v rámci rozhodovací praxe soudů bylo zjištěno, které případy lze pod toto ustanovení subsumovat a ve kterých případech uvedené ustanovení naopak použít nejde.

9.5. Omezení spoluvlastnictví jednotky

Mezi ustanovení o právech a povinnostech vlastníků jednotek náleží i § 1185 OZ, kdy především v jeho odst. 1 se nachází právní úprava, která se doposud v oblasti vlastnictví bytů v českém právním řádu nevyskytovala: „*Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.*“ Z citovaného ustanovení vyplývá, že vlastník jednotky, bylo-li to vyloučeno, nemůže svým právním jednáním rozdělit své právo k jednotce na spoluvlastnické podíly.

Důvodová zpráva k tomu uvádí, že právo vlastníka na rozdělení jednotky na spoluvlastnické podíly může být vyloučeno např. prohlášením, smlouvou o výstavbě, dohodou o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, stanovami společenství vlastníků, jakož i jiným právním jednáním zavazujícím vlastníky všech jednotek.³⁶¹

K zamyšlení vybízí otázka smyslu a důvodu, který vedl k uvedení tohoto omezení do občanského zákoníku. Samotná důvodová zpráva k občanskému zákoníku neuvádí nic o důvodech, které k tomuto řešení zákonodárce vedly. Někteří autoři se s ohledem na chybějící zákonodárcovo vysvětlení domnívají, že jedním z důvodů by mohla být snaha zákonodárce zajistit, aby nedocházelo ke vzniku podílového spoluvlastnictví

³⁶¹ Viz důvodovou zprávu k § 1185 OZ, [online] [cit. 2015-09-12] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

v rámci bytového spoluvlastnictví.³⁶² Je-li uvedené skutečně důvodem pro tuto úpravu, je nutné konstatovat, že zákonodárce nedotáhl svoji myšlenku do konce, když z uvedeného ustanovení lze dovodit, že se týká pouze převodu vlastnického práva nikoliv však přechodu vlastnického práva k jednotce do rukou vícero osob (např. při vypořádání dědictví ze zákona apod.).³⁶³

Na základě výše uvedeného se domnívám, že přestože mohl mít zákonodárce významný důvod pro možnost omezení vzniku spoluvlastnického práva k jednotám v domě, tak z důvodu absence jakéhokoliv zdůvodnění této úpravy a i z již výše uvedených nedostatků právní úpravy, postrádá dle mého názoru uvedené omezení vlastnického práva hlubší smysl.

Nabízí se i otázka, zdali tímto ustanovením nezašel zákonodárce až tak daleko, že samotné ustanovení by mohlo být vykládáno jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva každého vlastníka jednotky, jež je chráněno samotnou Listinou základních práv a svobod.

³⁶² DVOŘÁK, T. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví, Právní rozhledy 8/2014, s. 273.

³⁶³ Blíže ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 533.

10. ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

10.1. Možnosti zrušení bytového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku

V občanském zákoníku jsou v § 1217 a § 1218 vedle již v této práci popsaných způsobů vzniku jednotek a společných částí spočívajících v rozdělení domu, upraveny i způsoby umožňující zrušení existujících jednotek a společných částí, čímž dochází ke znovusjednocení původně na jednotky rozděleného domu. Jinými slovy dochází k zániku jednotek jakožto nemovitých věcí, jež byly předmětem vlastnictví, a to na úkor domu, který se opět stává předmětem vlastnictví, s nímž může jeho vlastník či spoluvlastníci jako s celkem opětovně právně disponovat.

Při porovnání uvedených ustanovení občanského zákoníku s § 5 odst. 6 a § 7 BytZ je zřejmé, že se zákonodárce až na pár změn inspiroval původní právní úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů, což ve stručnosti konstatuje i sama důvodová zpráva k občanskému zákoníku.³⁶⁴ Přesto, jak bylo výše uvedeno, lze v nové právní úpravě vyzorovat několik změn oproti původní úpravě, o čemž bude dále pojednávat tato kapitola.

Zmíněná ustanovení občanského zákoníku definují tři možné způsoby zániku bytového spoluvlastnictví, jež jsou odvislé od plurality vlastnických vztahů k jednotkám v domě. Prvním ze způsobů zániku bytového spoluvlastnictví je dohoda všech vlastníků jednotek v domě o přeměně bytového vlastnictví³⁶⁵ v podílové spoluvlastnictví nemovité věci.³⁶⁶

³⁶⁴ Viz důvodovou zprávu k § 1217 až 1219, [online] [cit. 2015-11-12] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

³⁶⁵ V § 1217 odst. 1 OZ je z ne příliš jasných důvodu upuštěno od v občanském zákoníku používaného pojmu bytové spoluvlastnictví, když je nahrazen pojmem bytového vlastnictví, jež by jako pojem mělo být spíše použito v § 1218 OZ, blíže k tomu: ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů dle občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 292.

³⁶⁶ § 1115 a násl. OZ.

Úprava toho způsobu zániku bytového spoluvlastnictví vychází z původní právní úpravy až na tu skutečnost, že za minulé právní úpravy, došlo-li k uvedené přeměně, bylo zákonem o vlastnictví bytů jednoznačně stanoveno, že spoluvlastnické podíly na znovusjednoceném domu odpovídají původním spoluvlastnickým podílům, jež měli jednotliví vlastníci jednotek na společných částech. Nově je uvedené upraveno vyvratitelnou právní domněnkou spočívající v tom, že v občanském zákoníku uvedené se uplatní jen v případě, že dohoda vlastníků jednotek nestanoví jinak.

Dalším ze způsobů zrušení bytového spoluvlastnictví je dohoda manželů, kteří mají všechny jednotky v domě ve společném jmění manželů,³⁶⁷ kdy na základě uvedené dohody budou mít manželé nadále ve společném jmění manželů pouze samotný dům jako celek. Jedná se o zcela novou právní úpravu, která se v zákoně o vlastnictví bytů výslovně nenacházela, nicméně je třeba uvést, že v rámci odborné praxe nebylo pochyb o tom, že shodné možnosti, jaké měli vlastníci jednotlivých jednotek v domě, prostřednictvím v předchozím odstavci uvedené dohody, měli rovněž i manželé.³⁶⁸

V případě zrušení bytového spoluvlastnictví výše uvedenými dohodami všech vlastníků jednotek či manželů je nutné, aby z dohod vyplývala jasná vůle vlastníků jednotek zrušit bytové spoluvlastnictví v domě. Uzavření samotných dohod je teprve prvním krokem ke zrušení bytového spoluvlastnictví, jelikož ke zrušení bytového spoluvlastnictví dochází stejně jako v případě jeho vzniku až jeho vkladem do katastru nemovitostí.³⁶⁹ Dohody již dle nové právní úpravy nemusejí mít formu notářského zápisu, ale nadále musejí mít písemnou formu, což je zcela logické s ohledem na jejich vklad do katastru nemovitostí.³⁷⁰

³⁶⁷ § 708 a násl. OZ.

³⁶⁸ ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 640.; Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. BECK, 2011. s. 70-72.

³⁶⁹ Bod 5.5.1.4.4 návodu.

³⁷⁰ § 559 OZ.

Posledním způsobem, jak může dojít ke zrušení bytového spoluvlastnictví, či v tomto případě spíše bytového vlastnictví, je dle § 1218 OZ jednostranným prohlášením vlastníka všech jednotek v domě, kterým projeví svoji vůli zrušit bytové vlastnictví v domě. Stejně jako v případě výše uvedených dohod i v tomto případě dochází ke zrušení bytové spoluvlastnictví až vkladem prohlášení do katastru nemovitostí. Pro samotné prohlášení je vyžadována stejná forma jako pro dohody, tedy písemná bez nutnosti notářského zápisu.

Ohledně otázky aplikovatelnosti ustanovení občanského zákoníku o zrušení bytového spoluvlastnictví na jednotky vymezené dle původního zákona o vlastnictví bytů není v občanském zákoníku nijak pojednáváno. Z toho důvodu si katastr nemovitostí pro své potřeby ustanovil v bodě 5.5.1.4.4 návodu pravidlo, že v případě zrušení existujících jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů postupuje stejně jako v případě zrušení jednotek vymezených dle občanského zákoníku.

K tomu jen poznamenávám, že se jedná o zcela logické vyústění již výše uvedené skutečnosti, že původní zákon o vlastnictví bytů a nová úprava občanského zákoníku ohledně zrušení vymezení jednotek je až na malé odchylnosti téměř obdobná.

10.2. Omezení možností zrušení bytového spoluvlastnictví

V předcházející kapitole byly uvedeny možnosti, jak zrušit bytové spoluvlastnictví dle občanského zákoníku. V případě, že dotyčné osoby či osoba chtějí využít jedné z upravených možností zrušení bytového spoluvlastnictví, musejí dle § 1219 OZ v případě, že byt i jen k jedné jednotce v uvedeném domě má věcné právo osoba odlišná od vlastníka jednotky či jednotek, získat souhlas takovéto osoby ke zrušení bytového spoluvlastnictví v domě.

Jedná se o zcela novou právní úpravu, kterou zákon o vlastnictví bytů neznal. Cílem této právní úpravy je ochrana zájmů oprávněné osoby z věcného práva, tedy především osoby oprávněné ze zástavního práva, ze služebností či z reálných břemen, aby zrušením bytového spoluvlastnictví v domě, čímž dochází ke znovusjednocení celého

domu, nedošlo ke snížení možnosti osoby oprávněné z věcného práva toto své právo realizovat.³⁷¹

Existuje-li tedy k některé či k víceru jednotkám v domě věcné právo, nemůže dojít ke zrušení bytového spoluvlastnictví prostřednictvím dohody vlastníků jednotek, dohody manželů či prohlášením vlastníka všech jednotek bez písemného souhlasu osoby oprávněné z konkrétního věcného práva k jednotce. Samotný písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva k jednotce je dle bodu 5.5.1.4.2 návodu povinnou přílohou návrhu na vklad na zrušení bytového spoluvlastnictví.³⁷²

Dle mého názoru uvedeným ustanovením občanského zákoníku chránícím zájmy oprávněných osob z věcného práva zákonodárce zcela správně reagoval na ztížení postavení osoby oprávněné z věcného práva v případě zrušení vymezení jednotek dle původní úpravy v zákoně o vlastnictví bytů nebo dle nové právní úpravy. Nově tedy samotná osoba oprávněná z věcného práva může takovému zrušení zamezit a ochránit si tak své věcné právo k jednotce.

³⁷¹ Blíže KABELKOVÁ, E., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání: C. H. Beck, 2013, s. 299.

³⁷² V případě, je-li vysloven souhlas osoby oprávněné z věcného práva, a zároveň není nic blíže o věcném právu v uvedeném souhlasu ani v samotném návrhu na vklad stanoveno použije se úprava bodu 5.5.1.4.3 návodu, jenž zní takto: „*Není-li účastníky řízení navrženo něco jiného, věcné právo, které vázlo na jednotce, se při zrušení bytového spoluvlastnictví zapíše i bez návrhu na vklad příslušnému spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, odpovídajícímu podílu, jaký měl vlastník zatížené jednotky na společných částech. V případě služebnosti, která zatěžovala jednotku, zapíše katastrální úřad i bez návrhu s vazbou k celé nemovitosti s příslušným popisem obsahu práva.*“

11. ZÁVĚR

V rámci této své rigorózní práce jsem se pokusil blíže přiblížit změny a novinky v právní úpravě vlastnictví bytů a jejich případné důsledky či komplikace v praxi, které s sebou přinesla rekonstrukce českého soukromého práva reprezentována občanským zákoníkem, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. Zároveň je v této práci kladen důraz na porovnání uvedených změn a novinek s původní právní úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů.

Jednou ze základních novinek, jež je v samotné práci rozebírána, je začlenění právní úpravy bytového spoluvlastnictví do základního kodexu soukromého práva, jímž je bezesporu občanský zákoník. Začleněním právní úpravy bytového spoluvlastnictví do občanského zákoníku došlo ke sjednocení právní úpravy v této oblasti, a tím tak došlo k odstranění dvojkolejnosti a s tím spojených dualit, jež zbytečně komplikovaly uvedenou právní úpravu za účinnosti starého občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů.

Další, a to velice významnou, změnou, kterou zavádí občanský zákoník, je opětovné obnovení superficiální zásady v českém soukromém právu. Přes samotný vysoce pozitivně hodnocený návrat této zásady do našeho právního řádu, je nutné konstatovat, že pro samotnou úpravu bytového spoluvlastnictví obnovení této zásady přináší, však i některé praktické problémy, se kterými se zákonodárce převážně v přechodných ustanoveních občanského zákoníku ne zcela řádně vypořádal. Za všechny zmiňme blíže v práci rozvedenou problematiku předkupních práv vlastníků jednotek k pozemku ve vlastnictví odlišné osoby od vlastníků jednotek v domě a naopak. Určité problémy s touto zásadou souvisí do jisté míry i s tím, že ve své klasické římskoprávní podobě, tedy bez jakýchkoliv moderních odchylek a úprav, tato zásada neumožňovala vlastnictví jednotky v domě, který je součástí pozemku, a tudíž neumožňovala vznik bytového spoluvlastnictví, tak jak ho známe dnes.

Významné a veskrze pozitivní změny zaznamenal i obsah právního pojmu jednotka, která nově dle § 1159 OZ v sobě zahrnuje nejenom samotný byt, jakožto prostorově oddělenou část domu, ale taktéž i podíl na společných částech, kdy právě tento podíl na společných částech umožňuje oproti předcházející právní úpravě mj. významné zjednodušení právního vztahu vlastníků jednotek k pozemku, na němž se nachází dům s jednotkami, a to z toho důvodu, že uvedený pozemek či věcné právo k němu (např. věcné břemeno) jsou taktéž považovány za společné části dle § 1160 OZ.

Za pozitivní je taktéž nutno vnímat tu skutečnost, že občanský zákoník prohlásil jednotky za věci nemovité, čímž došlo k odstranění dřívějších pochybností o právní povaze samotných jednotek, ať již se jednalo o jednotky bytové nebo nebytové.

Jistou míru komplikací s sebou však přináší nejasnosti v přechodných ustanoveních občanského zákoníku, na jejich základě je umožněna existence dvou typů jednotek, a to jednotek vymezených dle původního zákona o vlastnictví bytů a dále jednotek vymezených dle občanského zákoníku. Uvedené komplikace ještě umocňuje ta skutečnost, že i v současné době, tedy tři roky po nabytí účinnosti občanského zákoníku, není zcela jasné, která z ustanovení dnes již obsoletního zákona o vlastnictví bytů budou na původní jednotky dopadat a vlastníci těchto jednotek se jimi budou povinni řídit a která již nikoliv.

Pokud se týká prohlášení vlastníka dle § 1166 OZ, jemuž je v samotné práci věnován velký prostor, je dle mého názoru nutné kvitovat zjednodušení právní úpravy prohlášení, které ho tak činí jednodušším právní jednáním, než byl za původní právní úpravy, a to především, co se týče požadavků a náležitostí na jeho vypracování. Pozitivně musí být hodnocena i vyšší míra autonomie vůle, jež byla zákonodárcem dána zpracovateli prohlášení při jeho vytváření. Za všechny můžeme uvést např. možnost volby stanovení podílů na společných částech při vypracování prohlášení.

Se samotným prohlášením úzce souvisí i novinka týkající se možnosti založení společenství vlastníků, kdy jde společenství vlastníků založit již samotným vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Uvedeným chtěl zákonodárce upravit

neutěšený stav týkající se vzniku společenství vlastníků jednotek za původní úpravy, kdy v mnoha případech si jednotliví vlastníci jednotek vůbec neuvědomovali, že k založení společenství došlo ze zákona, a tudíž podle toho vůbec nejednali. I přes zřejmou snahu zákonodárce napravit uvedenou problematiku, je nutné zmínit, že zákonodárce zvolil dosti složitou cestu, která v praxi přináší řadu problémů a různých vzájemně si odporujících výkladů.

Jde hlavně o komplikované znění § 1198 odst. 1 OZ, ke kterému existuje stále několik vzájemně si odporujících výkladů, které se rozcházejí ve výkladu pojmu první převedená jednotka. S uvedeným pak úzce souvisí odst. 2 uvedeného ustanovení, tedy tzv. blokační ustanovení, na jehož základě je umožněno blokovat převody jednotek do rukou nových nabyvatelů. Uvedené je dále ještě zkomplikováno vztahem zmíněného ustanovení k § 1203 OZ. V samotné práci je k uvedené problematice věnován dostatek prostoru k jejímu bližšímu přiblížení a možným způsobům řešení.

Pokud bych měl na závěr této práce celkově zhodnotit úpravu bytového spoluvlastnictví je bez jakékoliv pochybnosti zřejmé, že občanský zákoník přinesl do českého právního řádu kvalitní úpravu bytového spoluvlastnictví, která v mnoha případech odstranila problémy předcházející právní úpravy, a to i přesto, že lze v nové úpravě najít několik drobných nejasností či pochybností, u kterých se však domnívám, že by neměl být problém je překlenout sjednocením jednotlivých právních výkladů, případně nechat zajistit jejich sjednocení odpovídající judikaturou vyšších soudních instancí, na kterou je však nutné počkat.

Na závěr si dovoluji podotknout, že lze právní úpravu bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku bez jakýchkoliv pochybností považovat za moderní právní předpis, který posunul naše soukromé právo blíže k vyspělým právním řádům západoevropských států.

SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ

PRÁVNÍ PŘEDPISY A JINÉ PRÁVNÍ DOKUMENTY

Ústavní zákony

- ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci;
- ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci;
- ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky;
- ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

Zákony

- zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů;
- zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob;
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí;
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích);
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů);
- zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech;
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník;
- zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor;
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;
- zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů;

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník;
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád;
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník;
- zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty;
- zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě);
- zákon č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče;
- zákon č. 225/1922 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče;
- zákon č. 592/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

Podzákoné právní předpisy

- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška);
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím;
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška);
- nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků;
- vládní nařízení č. 166/1944 Sb., o úřadu pro hospodaření s obytnými místnostmi;
- vládní nařízení č. 228/1938 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče;
- nařízení vlády státu československého č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.

Jiné právní dokumenty

- návod pro správu katastru nemovitostí vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním pod č.j. ČZÚK-03030/2016-22;
- pokyn č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK-25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí;
- vládní návrh občanského zákoníku Československa z roku 1937.

SEZNAM POUŽITÝCH SOUDNÍCH ROZHODNUTÍ

Ústavní soud

- nález pléna Ústavního soudu ČR, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, ze dne 13. 3. 2001.

Nejvyšší soud ČR

- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. ICdo 34/2015, ze dne 30. 3. 2016;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, ze dne 17. 12. 2015;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015, ze dne 27. 10. 2015;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 766/2011, ze dne 17. 10. 2012;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 242/2009, ze dne 8. 12. 2010;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2474/2006, ze dne 30. 4. 2009;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 623/2005, ze dne 15. 12. 2005;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000, ze dne 29. 5. 2001;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 2764/1999, ze dne 18. 10. 2001;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1010/1997, ze dne 22. 10. 1999;
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 490/1996, ze dne 24. 2. 1997.

Nejvyšší správní soud ČR

- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 5 As 62/2008, ze dne 11. 9. 2009.

LITERATURA

- BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-525-1;
- DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, ISBN 978-80-7357-280-8;
- FIALA, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: IURIDICA BRUNENSIA, 1995, ISBN 80-859-6406-6;
- FIALA, J.; PRŮCHOVÁ, I. Zákon o vlastnictví bytů. Zlín: ŽIVA, 1995, ISBN 80-901-7455;

- HEJDA, J. a kol.: Zákon o obchodních korporacích. Výklad jednotlivých ustanovení včetně návaznosti na české a evropské předpisy, Praha: Linde Praha, a. s., 2013, ISBN 978-80-7201-917-5;
- KABELKOVÁ, E.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-444-5;
- LUBY, Š. Vlastnictvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, ISBN (neuvedeno);
- NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T.; OEHM, J.; HOLEJŠOVSKÝ, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-363-9;
- PETR, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Sokrates, 2013, ISBN 978-80-86572-78-9;
- SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-499-5;
- SÝKOROVÁ, P. Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi. Praha: Leges, 2015, ISBN 978-80-7502-096-3;
- ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, ISBN 978-80-7478-369-2.

PERIODIKA

- DVOŘÁK, T. Zpeněžení jednotky podle občanského zákoníku, Právní rozhledy 8/2015, s. 267;
- DVOŘÁK, T. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví, Právní rozhledy 8/2014, s. 273;
- DVOŘÁK, T. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy 2/2014, s. 44;
- DVOŘÁK, T. Změna prohlášení vlastníka podle nového občanského zákoníku, Právní rozhledy 15-16/2013, s. 553;
- DVOŘÁK, T. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky NObčZ, Soudní rozhledy 11-12/2013, s. 382;
- ELIÁŠ, K. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad, Bulletin advokacie 11/2013, s. 27;

- ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník, 2013, č. 1, s. 46;
- FIALA, P.; MAYER, J. Přejícná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit, Ad Notam 6/2012, s. 3;
- NOVOTNÝ, M. Bytové spoluvlastnictví v OZ (§ 1158 až 1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, Sborník Karlovarské právnícké dny 21/2013, s. 62;
- PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada, Právní rozhledy 10/2012, s. 370;
- ZÍTEK, A. Několik zamyšlení nad novou úpravou vlastnictví bytů. Rekodifikace a praxe, 2015, č. 2, s 21-22;
- ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 8, s. 292;
- ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. Obchodněprávní Revue, 2010, č. 8, s. 232;
- ZOULÍK, F. Průvodní zpráva k materiálu „Koncepce nového civilního kodexu“. Právní praxe 8–9/1996 (vol. XLIV).

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, [online] [cit. dle textu] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, [online] [cit. 2014-10-11] dostupné z: http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1677021
- DVOŘÁK, T. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. Všechno 6/2014, Časopis českých právníků, s. 3, [online] [cit. 2015-12-05] dostupné z: <http://casopis.vsechno.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>
- Hodnocení dopadů regulace k nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, [online] [cit. 2015-04-15] dostupné z: <https://apps.odok.cz/djv-agenda?date=2013-10-30>

- Legislativní proces při přijetí občanského zákoníku, [online] [cit. 2014-09-08]
dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/legislativni-proces/>
- Posudek Ústavu pro jazyk český Akademie věd České republiky, [online] [cit. 2014-09-08]
dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Jazykovy_posudek__Ustavu__pro_jazyk_cesky__Akademieved__Ceske_republiky.pdf
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. dle textu] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-standoviska/vykladova-standoviska>
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v OZ, [online] [cit. dle textu] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-standoviska/vykladova-standoviska>
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. 6. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. 2014-12-05] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-standoviska/vykladova-standoviska>
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v OZ, [online] [cit. 2015-02-10] dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-standoviska/vykladova-standoviska>.