

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. Pavol Brinda

Vlastnictví bytů a nebytových prostor

Ownership of flats and non-residential premises

Disertační práce

Školitel autora disertační práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 2. 6. 2017

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

Mgr. Pavol Brinda

V Kunicích, dne 2. 6. 2017

Děkuji panu doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D., školiteli mé disertační práce za shovívavost, cenné připomínky a účinnou pomoc při jejím zpracování.

Mgr. Pavol Brinda

Obsah

1	Úvod	7
2	Historický vývoj	16
2.1	Vlastnictví bytů v antice	16
2.2	Vlastnictví bytů ve feudalismu	21
2.3	Vlastnictví bytů v kapitalismu	24
2.4	Vlastnictví bytů mezi dvěma světovými válkami.....	28
2.5	Vlastnictví bytů po druhé světové válce.....	32
2.6	Vlastnictví bytů v socialistickém Československu.....	34
2.7	Vlastnictví bytů v České republice po roce 1989	41
3	Teoretický základ a legislativní koncepce institutu bytového vlastnictví	44
3.1	Obecné úvahy o povaze institutu.....	44
3.2	Základní znaky bytového vlastnictví	46
3.3	Teoretické koncepce bytového vlastnictví	48
3.4	Koncepce bytového vlastnictví v české legislativě	56
3.5	Koncepce bytového vlastnictví v zahraničních právních úpravách.....	62
3.5.1	<i>Slovensko</i>	62
3.5.2	<i>Polsko</i>	64
3.5.3	<i>Německo</i>	67
3.5.4	<i>Rakousko</i>	74
3.5.5	<i>Švýcarsko</i>	78
3.5.6	<i>Anglie a Wales</i>	84
3.5.7	<i>Další evropské právní úpravy bytového vlastnictví</i>	95
3.5.7.1	<i>Maďarsko</i>	95
3.5.7.2	<i>Nizozemsko</i>	96
3.5.7.3	<i>Itálie</i>	97
3.5.7.4	<i>Francie</i>	100
3.5.7.5	<i>Španělsko</i>	102
3.5.7.6	<i>Rusko</i>	107
3.5.8	<i>Shrnutí zahraničního exkurzu</i>	110
3.6	Pojmenování a terminologie institutu.....	111

4	Předmět bytového vlastnictví	114
4.1	Nový význam pojmu jednotka v novém občanském zákoníku	115
4.2	Nemovitost podřízená režimu bytového spoluvlastnictví	126
4.2.1	<i>Pozemek.....</i>	<i>128</i>
4.2.2	<i>Právo stavby.....</i>	<i>138</i>
4.2.3	<i>Stavba jako samostatný předmět bytového spoluvlastnictví.....</i>	<i>144</i>
4.2.4	<i>Dům se dvěma byty coby conditio sine qua non zřízení bytového spoluvlastnictví.....</i>	<i>146</i>
4.3	Výlučný majetek (byty, nebytové prostory, soubory bytů)	156
4.3.1	<i>Zákonná definice a vlastnosti bytu</i>	<i>156</i>
4.3.2	<i>Přístup zahraničních právních úprav.....</i>	<i>162</i>
4.3.3	<i>Součásti a příslušenství bytu</i>	<i>163</i>
4.4	Společný majetek (společné části nemovité věci)	165
4.4.1	<i>Úvodní obecný výklad.....</i>	<i>165</i>
4.4.2	<i>Zákonné vymezení společných částí</i>	<i>167</i>
4.4.2.1	<i>Právní úprava dle zákona o vlastnictví bytů</i>	<i>167</i>
4.4.2.2	<i>Právní úprava dle nového občanského zákoníku</i>	<i>176</i>
4.4.2.3	<i>Přístup zahraničních právních úprav.....</i>	<i>182</i>
4.4.3	<i>Omezený společný majetek.....</i>	<i>187</i>
4.5	Míra účasti vlastníků bytů a nebytových prostor na právech a povinnostech spojených s vlastnictvím společného majetku.....	190
4.5.1	<i>Úvodní výklad.....</i>	<i>190</i>
4.5.2	<i>Metoda výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu</i>	<i>191</i>
4.5.2.1	<i>Právní úprava dle zákona o vlastnictví bytů</i>	<i>191</i>
4.5.2.2	<i>Právní úprava dle nového občanského zákoníku</i>	<i>193</i>
4.5.2.3	<i>Přístup zahraničních právních úprav.....</i>	<i>203</i>
4.5.3	<i>Podlahová plocha bytu a nebytového prostoru jako základ pro výpočet spoluvlastnického podílu na společných částech domu.....</i>	<i>207</i>
4.5.3.1	<i>Právní úprava dle zákona o vlastnictví bytů</i>	<i>207</i>
4.5.3.2	<i>Právní úprava dle nového občanského zákoníku</i>	<i>215</i>

4.5.4	<i>Dopad určení spoluvlastnického podílu na společných částech na další práva a povinnosti vlastníků jednotek v režimu nového občanského zákoníku</i>	220
5	Závěr	222
6	Použitá literatura	228
7	Anotace a klíčová slova	237
8	Resumé	239
9	Summary	241

1 Úvod

Jak vyplývá již ze samotného názvu, předmětem zájmu této práce je právní institut, který můžeme v nejobecnější rovině nazvat bytovým vlastnictvím. S problematikou vlastnictví bytů a nebytových prostorů jsem se poprvé setkal v rámci výuky na právnické fakultě. Již v té době mě velice zaujala jak zcela jedinečná právní konstrukce tohoto zvláštní věcného práva, tak specifický objekt, resp. objekty tohoto práva. Není totiž častým a ani zcela žádoucím jevem, aby právo uměle prolomovalo přirozené zákonitosti a fikcí udělovalo pouze části věci status samostatné nemovité věci. Pokud tak činí právní řády téměř všech vyspělých evropských států, představuje to jednoznačný důkaz výjimečnosti a nepostradatelnosti tohoto právního institutu. Své odborné znalosti v této oblasti jsem dále prohluboval a magisterské studium jsem ukončil obhajobou diplomové práce s názvem „*Práva a povinnosti člena společenství vlastníků jednotek*“. Touto problematikou bych se chtěl v rámci svého profesního života věnovat i nadále, a to ve formě tvůrčí vědecké činnosti. Pomocí předkládané disertační práce bych chtěl demonstrovat poznatky, které jsem během několikaletého studia tohoto tématu získal. Alespoň touto formou bych zároveň rád rozšířil současnou ne moc širokou nabídku české odborné literatury zabývající se touto skutečně specifickou právní otázkou.

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů je v současné době velice živým tématem. Stává se předmětem mnohých diskusí nejen v kruzích odborné veřejnosti, ale i u laiků, jejichž každodenního života se tento institut nevyhnutelně přímo anebo nepřímo dotýká. Vlastnictví bytů představuje jeden z velice oblíbených prostředků uspokojování bytové potřeby obyvatelstva. Jeho popularita neustále roste hlavně kvůli výhodám, které v porovnání s nájmem nabízí, kvůli postupnému odbourávání regulovaného nájemného, což v jisté míře degraduje ekonomickou výhodnost určité skupiny nájmu, kvůli neustále zvyšující se ochotě obyvatelstva raději investovat finanční prostředky do vlastního bydlení, rostoucí dostupnosti hypotečních úvěrů, politickým snahám o úplnou privatizaci komunálního bytového fondu a podobně.

Do pozornosti české odborné veřejnosti se toto téma dostalo kvůli několika let trvající snaze o přijetí nové zákonné úpravy vlastnictví bytů, která byla nakonec

završena až na podzim roku 2010 nečekaným zařazením této právní materie do návrhu nového občanského zákoníku.

Od roku 1994 platil v České republice zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Povaha tohoto předpisu byla velice silně ovlivněna původním účelem jeho přijetí, zejména snahou o rychlou privatizaci státního, obecného a družstevní bytového fondu. Na rozdíl od zahraničních právních úprav zákon o vlastnictví bytů příliš nerespektoval autonomii vůle dotčených subjektů. Spíše měl tendenci adresátům právní normy autoritativně ukládat, jak mají být jejich soukromoprávní vztahy uspořádány. Navíc, při jeho každodenní aplikaci praxe narážela na velké množství těžce překonatelných výkladových problémů. V důsledku této skutečnosti se teorie a aplikační praxe vzácně shodly na tom, že k dalšímu rozvoji a bezproblémovému fungování právního, ekonomického i společenského institutu vlastnictví bytů je nevyhnutelná zcela nová a moderní právní úprava, tentokrát již „třetí generace“. Za tímto účelem byl už v roce 2004 zpracován návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Ten však nebyl Poslaneckou sněmovnou vzhledem k jejímu končícímu funkčnímu období projednán. V letech 2007 a 2009 ztroskotaly snahy o přijetí nového zákona, regulujícího režim vlastnictví bytů a nebytových prostor, dokonce již v Legislativní radě vlády, která v obou případech vrátila návrhy zákonů předkladateli k přepracování. Snažení legislativců bylo završeno, jak již bylo zmíněno, teprve na podzim roku 2010, kdy byla do návrhu nového občanského zákoníku, konkrétně do dílu o spoluvlastnictví, zařazena právní úprava zvláštního druhu spoluvlastnictví, nazývaného bytovým spoluvlastnictvím. I přes nový a pro některé adresáty do jisté míry matoucí název se jedná o již zažitý institut vlastnictví bytů a nebytových prostorů, pouze převlečený do nového kabátu. S účinností od 1. ledna 2014 se tedy v České republice aplikuje nová právní úprava bytového vlastnictví. To samozřejmě nabízí jedinečnou příležitost pro komparaci dřívější a nové právní úpravy bytového vlastnictví, ke které jsem pochopitelně taktéž přistoupil.

Moje disertační práce nemá za cíl zaměřit se na obvyklé souhrnné a v podstatě zevrubné konstatování stávající právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice. Tyto hranice bych chtěl překročit hned v několika ohledech. Z hlediska časového je mým cílem zkoumat institut bytového vlastnictví od jeho

absolutních kořenů v čase antiky až do doby moderních právních úprav 21. století. Pochopitelně zvláštní pozornost bych chtěl věnovat historickému vývoji institutu na území dnešní České republiky. Z hlediska prostorového bych se v rámci vybraných témat institutu bytového vlastnictví nechtěl omezovat pouze na českou právní úpravu, byť ta bude logicky páteří celého mého práce. Mým cílem je rovněž přiblížit, jakým způsobem přistupují k řešení vybraných otázek bytového vlastnictví ostatní evropské právní úpravy. Předmětem mého zájmu v tomto ohledu bude zejména otázka, jakou volí zahraniční právní úpravy legislativně-teoretickou konstrukci tohoto institutu. Chtěl bych se přitom zaměřit nejen na průkopníky institutu bytového vlastnictví v Evropě, jakou jsou Francie, Itálie, Španělsko anebo Nizozemí, nýbrž i na právní úpravy bytového vlastnictví platné ve všech sousedních státech České republiky. Pro zajímavost bych chtěl svojí práci obohatit o popis alespoň několika evropských právních úprav bytového vlastnictví, které doposud nebyly v české odborné literatuře vůbec rozebírány, například právní úpravy Anglie a Walesu anebo Ruska. Z hlediska metodologického je mým cílem skloubit v práci analytické, komparativní, deduktivní a zčásti i induktivní metody a s jejich pomocí vytvořit ucelený obraz o vybraných otázkách institutu bytového vlastnictví. Je ovšem nutno zmínit, že v různých částech této práce budou mít logicky převahu různé metody. Kupříkladu, v části zabývající se historií bude převládat analytická metoda. Části zkoumající legislativní koncepci institutu bude dominovat komparativní metoda. V části zabývající se objekty bytového vlastnictví budu klást největší důraz na analýzu současné právní úpravy a její komparaci s dřívější právní úpravou založenou zákonem o vlastnictví bytů, přičemž výklady budou jen pro zajímavost obohacovány popisem různých přístupů k řešení daného problému v zahraničních právních úpravách. Při zkoumání zvoleného tématu budou pochopitelně používat všechny metody právního výkladu příslušných právních předpisů, tedy jak výklad gramatický, systematický a logický, tak výklad teleologický, historický a komparativní.

V první fázi přípravy této práce, ještě předtím, než jsem začal shromažďovat dostupné prameny a studovat jejich obsah, jsem předpokládal, že předmětem zkoumání mé disertační práce bude komplexně celý právní institut bytového vlastnictví ve všech jeho ohledech. Uvažoval jsem tedy nad tím, že práce bude rozebírat všechny aspekty právní úpravy tohoto institutu (historii, povahu a teoretickou koncepci, předmět,

subjekty, obsah v podobě práv a povinností jednotlivých subjektů, způsoby vzniku a zániku bytového vlastnictví, jakož i správu společného majetku). Velice rychle jsem ovšem zjistil, že pokud se chci určitým otázkám věnovat skutečně poctivě, a to ve všech rovinách, které jsem výše nastínil, jedná se v podstatě o nesplnitelný úkol. Proto jsem oblast svého zájmu a obsah této práce zúžil na několik pro mě stěžejních otázek, konkrétně historii bytového vlastnictví, teoretický základ a legislativní koncepce bytového vlastnictví a konečně předmět bytového vlastnictví. Zatímco historie a legislativní koncepce bytového vlastnictví představují čistě teoretickou materii, předmět bytového vlastnictví již vždy nutně musí zajímat i právní praxi. Každá vlastník bytu, resp. spoluvlastník nemovitosti v režimu bytového vlastnictví totiž nevyhnutně potřebuje vědět, jaké jsou hranice jeho výlučného vlastnického práva, resp. výlučného užívacího práva, a co již spadá spoluvlastnictví všech vlastníků anebo jejich společného užívání.

V úvodu si dovoluji v krátkosti představit strukturu a členění této disertační práce. Tato práce je rozdělena celkem do čtyř základních částí. První část je zaměřená na historický vývoj institutu bytového vlastnictví, resp. různých či už právně-teoretických anebo smluvní praxi vytvořených konstrukcí, jež jsou považovány za jeho předchůdce. Výklad o historickém vývoji institutu bytového vlastnictví považuji za velice důležitou součást práce. Seznámení se s tím, jaké byly důvody vzniku a postupného prosazování tohoto institutu v právních systémech, jakými stádii a podobami prošel v rámci své dlouhé vývinu a jaké bylo nazírání zákonodárce, soudů, odborné nauky i laické veřejnosti na jeho existenci v různých časových obdobích, pokládám nejen za velice zajímavé, ale rovněž za nenahraditelné pro pochopení jeho smyslu a současné podoby. Historický vývoj tohoto institutu může být rovněž významným zdrojem argumentů při interpretaci jeho stávající právní úpravy a pomůckou při přípravě nové legislativy.

V historické části své práce se zaměřím zejména na popis společensko-ekonomických a politicko-právních předpokladů vzniku a existence institutu bytového vlastnictví v různých etapách vývoje lidské společnosti. Z této části čtenář jednoznačně pochopí, jak silné společensko-ekonomické zájmy přinutily právní řády téměř všech světových států zavést institut bytového vlastnictví a za tím účelem najít cestu k prolomení tak silné přirozenoprávní zásady jako je zásada *superficies solo cedit*. Zabývat se budu zejména obdobím antiky, feudalismus a kapitalismus, dobou mezi

světovými válkami a vývojem po druhé světové válce. V další fázi zaměřím svoji pozornost hlavně na to, jak vnímaly institut bytového vlastnictví jednotlivé právní předpisy platné na území dnešní České republiky. Zvláštní pozornost budu věnovat zákonu č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, coby první právní úpravě bytového vlastnictví na našem území. V této části práce nebudu popisovat právní úpravu založenou zákonem č. 72/1994 Sb., jelikož ta bude rozebírána v následujících částech práce vždy jako protipól platné právní úpravy bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku.

V druhé části této práce se nejdříve pokusím zformulovat zcela obecnou definici právního institutu bytového vlastnictví, a to dle podoby, v jaké se nejčastěji ve světě vyskytuje. Zaměřím se také na charakteristiku vztahu jeho základních komponent, za které považuji vlastnictví bytů nebo nebytových prostorů, spoluvlastnictví společných částí budovy a pozemku (obecně nemovité věci), a členství v určitém seskupení (ve většině případů právnické osobě) zabývajícím se správou společného majetku. Představím zde různé klasifikace teoretických koncepcí legislativní úpravy bytového vlastnictví. Podrobně budu analyzovat zejména Lubyho klasifikaci, která člení teoretické koncepce bytového vlastnictví na koncepci monistickou, dualistickou, monisticko-dualistickou a antivlastnickou. Velice významnou složkou této části práce bude podrobná analýza celkem dvanácti evropských právních úprav bytového vlastnictví, konkrétně právní úpravy slovenské, polské, německé, rakouské, švýcarské, anglické a waleské, maďarské, nizozemské, italské, francouzské, španělské a ruské. Každou z těchto zahraničních právních úprav se pokusím zařadit do jedné ze skupin Lubyho klasifikace. Nakonec se pokusím za pomoci metody indukce vyvodit z analýzy zahraničních právních úprav obecné závěry ve vztahu k povaze institutu bytového vlastnictví. Ve světle zahraničních právních úprav zhodnotím i legislativní koncepci bytového vlastnictví zvolenou novým občanským zákoníkem. Obsahem této části bude i charakteristika různých přístupů zahraničních právních řádů k pojmenování institutu bytového vlastnictví.

Třetí část této disertační práce bude zaměřena na analýzu předmětu bytového vlastnictví, a to zejména z pohledu dřívější a současné české právní úpravy bytového vlastnictví. V úvodu této části se budu věnovat novému pojetí pojmu jednotka zastávanému novým občanským zákoníkem. Podrobím jej srovnání s totožným pojmem

používaným dřívějším zákonem o vlastnictví bytů. Jak v pojetí dřívějšího zákona o vlastnictví bytů, tak v pojetí nového občanského zákoníku, je jednotka samostatnou nemovitou věcí a způsobilým předmětem vlastnického práva. Pochopení rozdílu v chápání pojmu jednotka je velice důležité, protože po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku budou existovat vedle sebe dva různé druhy jednotek, které bude nutné odlišovat. V této části budu dále detailně rozebírat, jaké nemovité věci mohou být podřízeny režimu bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku a tedy rozděleny na byty a společné části. Pokračovat budu výkladem o výlučném majetku v podobě bytů, nebytových prostorů a souborů bytů a nebytových prostorů. Zaměřím se zejména na definiční znaky bytů dle zákona o vlastnictví bytů a nového občanského zákoníku. Dále se budu zabývat právní úpravou společného majetku, resp. společných částí nemovité věci, jejich významem, rozdělením a způsoby jejich vymezení v zákonu o vlastnictví bytů a v novém občanském zákoníku. Stať o způsobech legislativního vymezení společných částí nemovité věci bude pro zpestření doplněna o přehled, jakým způsobem k této otázce přistupují zahraniční právní úpravy. Mé pozornosti neujde ani majetek, který je společný jen některým vlastníkům jednotek, a majetek, který je určen k výhradnímu užívání pouze některých vlastníků jednotek. Na závěr se pokusím odstranit výkladové problémy vznikající při určení, zda je určitá část domu součástí bytu, popřípadě jeho příslušenstvím, anebo společnou částí nemovité věci. Zabývat se budu zejména povahou obvodových stěn bytu, lodžii a balkónů přístupných pouze z jednoho bytu, a konečně oken a vstupních dveří bytu. V této části mé práce podrobím zkoumání i různé způsoby určení výše podílu vlastníka bytu nebo nebytového prostoru na společném majetku. Analyzuji rovněž různé přístupy k výpočtu hodnoty bytu anebo jeho podlahové plochy. I tato stať bude doplněna o přehled, jakým způsobem přistupují zahraniční právní úpravy bytového vlastnictví ke stanovení výše spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společném majetku.

Tato práce bude zakončena stručným závěrem, ve kterém zhodnotím, zda právní úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku vyřešila všechny dosavadní výkladové problémy, které se ve zkoumaných oblastech objevily v průběhu doby účinnosti dřívějšího zákona o vlastnictví bytů, zda tvůrci nového občanského zákoníku následovali při úpravě jednotlivých aspektů bytového vlastnictví rozebíraných v této práci většinové přístupy a řešení zastávaná zahraničními právními úpravami,

a konečně zda autoři nového občanského zákoníku využili příležitost, že se vytváří zcela nová právní úprava, a zavedli v českých podmínkách některé moderní instituty a trendy v oblasti bytového vlastnictvím, např. zda umožnili vznik jednoho systému bytového vlastnictví pro komplex více pozemků, bytových domů a dalších budov (tedy zda prolomili dogma, že režimu bytového vlastnictví může být podřazena pouze jedna nemovitost, jejíž součástí je bytový dům). Disertační práci uzavřu doporučením, zda je z pohledu zkoumané materie *de lege ferenda* potřeba přistupovat k novelizaci ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, případně navrhu, čeho by se taková novelizace měla týkat.

Osobně vnímám institut bytového vlastnictví jako v odborných kruzích nedocenené téma. Důvodem je zřejmě jeho právní složitost, četné výkladové nejasnosti, jakož i jeho relativně dynamický vývoj. O tom vypovídá i relativně malé množství kvalitní české literatury zabývající se tímto tématem. Tento nedostatek je zvláště citelný od doby účinnosti nového občanského zákoníku. V České republice byly za posledních několika let vydány pouze jednotky monografií zabývajících se bytovým vlastnictvím. Za nejpřínosnější považuji publikaci Tomáše Dvořáka¹, a to kvůli jeho pokrokovým myšlenkám, jejichž zdrojem jsou především zahraniční právní úpravy. Ostatní publikace mají v podstatě povahu komentářů a výkladů právní úpravy platné v době jejich vydání. Na první místo mezi komentáři jednoznačně stavím publikaci autorského kolektivu vedeného Markem Novotným². Oceňuji zejména hloubku, v jaké zkoumá dotčená témata, jakož i ochotu zapojit se i do odborných diskuzí o právně složitých a výkladově nejasných otázkách. Jako za jednoznačně nejpřínosnější zdejší publikaci, bohužel do dnešních dní nepřekonanou, považuji monografii slovenského teoretika Štefana Lubyho³. Otevřeně řečeno, až po přečtení tohoto díla jsem nabyl dojmu, že jsem institut bytového vlastnictví skutečně pochopil. Daleko lepší situace v oblasti pramenů studia bytového vlastnictví panuje v zahraničí. Z mnou používaných zahraničních pramenů bych chtěl vyzdvihnout zejména publikaci profesora univerzity v Stellenbosch

¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, 363 s. Monografie (ASPI). ISBN 978-80-7357-280-8.

² NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 413 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.

³ LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, 520 s.

v Jihoafrické republice Corneliuse Van Der Merwa⁴, publikaci německého autorského kolektivu vedeného Johannesem Bärmannem⁵ a překvapivě publikaci slovenského kolektivu vedeného Markem Valachovičem⁶. Hlavním zdrojem pramenů, které jsem studoval v rámci výzkumu problematiky bytového vlastnictví, byla knihovna Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Zdrojem dalších vytypovaných pramenů byly samozřejmě i jiné odborné, zejména univerzitní knihovny, a to v České republice a na Slovensku. Významnými zdroji, které jsem používal při shromažďování časopisových článků a judikatury, byly elektronické informační systémy ASPI a BECK ONLINE, jakož i zahraniční právní databáze HEINONLINE. Části některých citovaných zahraničních publikací jsem získal v elektronické podobě přímo od jejich autorů.

Z hlediska terminologie, kterou používá tato práce, bych chtěl upozornit na několik souvislostí. Při výkladu o bytovém vlastnictví, stejně jako o vlastnictví vůbec, je zajisté potřeba rozlišovat vlastnictví jako ekonomickou kategorii a vlastnictví v právním smyslu, označované jako vlastnické právo. V této práci jsou ovšem pojmy vlastnictví a vlastnické právo používány kvůli zjednodušení jako synonyma, přičemž vždy mám pochopitelně na mysli vlastnické právo v právním smyslu. V práci hodně užívám slovní spojení „bytové vlastnictví“ a „vlastnictví bytů“. Pokud z významu anebo kontextu konkrétní statě této práce jednoznačně nevyplývá něco jiného, tato slovní spojení zpravidla označují institut vlastnictví bytů v nejobecnější možné teoretické rovině, to znamená bez jakékoliv vázanosti na konkrétní právní předpis anebo bez zohledňování jeho konkrétní právní povahy. Zatřetí, v části této práce zabývajících se popisem historického vývoje bytového vlastnictví, jakož i v částech rozebírajících zahraniční právní úpravy bytového vlastnictví, používám pro pojmenování zvláštních zákonů upravujících bytové vlastnictví slovní kvůli zjednodušení spojení „zákon o vlastnictví bytů“. V textu této práce jsou tedy používány slovní spojení „německý zákon o vlastnictví bytů“, „rakouský zákon o vlastnictví bytů“, apod. Ve zbylých částech této práce, zejména v části zabývající se předmětem bytového vlastnictví, je ovšem slovní spojení „zákon o vlastnictví bytů“ vyhrazeno pro český zákon č. 72/1994 Sb., kterým se

⁴ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, 222 s. International encyclopedia of comparative law: Vol. 6. Property and trust.

⁵ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, 1037 s. ISBN 34-060-8615-2.

⁶ VALACHOVIČ, Marek. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: komentár*. 1. vyd. V Prahe: C. H. Beck, 2012, xxii, 1351 s. Beckova edícia komentované zákony. ISBN 978-807-4002-656.

upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, a to jako protipól právní úpravy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. I přes výše uvedené se domnívám, že právní výklady obsažené v této práci budou pro odborného čtenáře bez problémů pochopitelné.

Z technického hlediska zůstává dodat, že tato práce používá bibliografické odkazy a citace dokumentů ve formě dle technické normy ČSN ISO 690 (01 0197) platné od 1. dubna 2011. Pro citování a odkazování v textu práce jsem si vybral variantu průběžných poznámek, přičemž poznámka, která odkazuje na informační zdroj uvedený v předchozí poznámce, kvůli zjednodušení pro čtenáře znovu opakuje úplný bibliografický odkaz informačního zdroje, eventuálně doplněný o číslo konkrétní strany předmětného zdroje.

Práce je zpracována dle právního stavu platného dne 2. 6. 2017.

2 Historický vývoj

Jak jsem již v úvodu zmínil, výklad o historickém vývoji institutu vlastnictví bytů považuji za velice důležitou součást této práce. Seznámení se s tím, jaké byly důvody a praktický význam vzniku a postupného prosazování tohoto institutu v právních systémech, jakými stádii a podobami prošel v rámci své dlouhého vývinu a jaké bylo nazírání zákonodárce, soudů, odborné nauky i laické veřejnosti na jeho existenci v různých časových obdobích, pokládám nejen za velice zajímavé, ale rovněž za nenahraditelné pro pochopení jeho smyslu a současné podoby. Historický vývoj tohoto institutu může být rovněž významným zdrojem argumentů při interpretaci jeho stávající právní úpravy a pomůckou při přípravě nové legislativy.

2.1 *Vlastnictví bytů v antice*

Institut vlastnictví bytů, coby reálně vymezených částí domů, resp. budov, má velice dlouhou historii. Jeho původ a postupný vývoj, zejména v těch nejstarších dobách, je ovšem spojen s množstvím otazníků. Někteří autoři trvají na tom, že jeho kořeny sahají až do starověku a že ho znaly již antické orientální a středomořské národy⁷. Vyvíjel se obzvláště ve velkých městech, i když existují zmínky o jeho využití obchodníky v severní Africe, kteří vlastnili samostatné části budov, postavených kolem oáz v poušti⁸. Za nejstarší uchovaný písemný doklad o existenci institutu vlastnictví bytů je považována listina, která zaznamenává prodej části budovy v židovské kolonii na území dnešního Egypta, jež pochází z pátého století před Kristem⁹.

Ve starověkých městech, zejména Blízkého východu jako byly Alexandrie, Antiochie, Babylon, Jeruzalém a Tyrus, panoval rozsáhlý nedostatek stavebních pozemků, což bylo zapříčiněno převážně tím, že města byla obehnaná mohutnými hradbami. Hradby byly významným prostředkem ochrany městského obyvatelstva před nepřítelem a byly považovány rovněž za posvátné. Z tohoto důvodu většinou

⁷ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 3; DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 1; MORIARTY, Michael J. A comparison of United States and foreign condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, vol. 48, s. 1011.

⁸ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 3.

⁹ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 3; KERR, William K. Condominium – Statutory implementation. *St. John's Law Review*. 1963, vol. 38, no. 1, s. 3.

nedocházelo k rozšiřování města mimo jejich sféru. Když k této skutečnosti přičteme neustále se zvyšující počet obyvatelstva, tudíž rostoucí hustotu osídlení měst, a vysokou cenu stavebních materiálů, nelze se divit tomu, že logicky docházelo k rozšiřování měst ve směru vertikálním, tj. ke stavbě vícepodlažních domů obsahujících mnoho menších bytů¹⁰. Právní řády orientálních národů většinou uznávaly oddělenost staveb, stromů, ba dokonce i pramenů, od pozemku¹¹. Existovaly zde tudíž příznivé společensko-ekonomické i právní předpoklady pro vznik vlastnictví samostatných bytů, resp. pater budov.

Na tomto místě je ovšem třeba zdůraznit, že i když existují důkazy o výskytu až desetipatrových budov v orientálních a středomořských městech, o dělení těchto budov na jednotlivá patra a byty, o nájmu těchto bytů a dokonce o určitých převodech částí budov, v odborné veřejnosti přesto nepanuje shoda na tom, zda tyto byty, resp. patra, byly skutečně ve vlastnictví jejich uživatelů a zda se tedy skutečně jednalo o vlastnictví bytů v pravém slova smyslu. Západoevropští autoři zcela jasně trvají na kladné odpovědi¹². Negativní názor, pokud se jedná o výskyt vlastnictví bytů u orientálních národů a rovněž u civilizace antického Řecka, zastává naopak například významný teoretik Štefan Luby¹³. Argumentuje zejména skutečností, že není možné, aby tak rozsáhlá a podrobná literatura, jako byla například ta řecká, nenabízela jasný a nesporný důkaz o existenci tohoto institutu. Kdyby bylo vlastnictví bytů v těchto dobách využíváno, podle jeho názoru by o tom určitě existovala jednoznačná a nepochybná zmínka v dostupných pramenech.

Naopak, vcelku jednotně odpovídá právní nauka na otázku, zda institut vlastnictví bytů znalo předklasické a klasické římské právo. Odpověď je samozřejmě záporná¹⁴. I když v Římské říši existovaly určité společensko-ekonomické a technické předpoklady

¹⁰ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 12.

¹¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 13.

¹² VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 3.

¹³ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 13 – 14.

¹⁴ NATELSON, R. G., Comments on the historiography of condominium: The myth of roman origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12, no. 1, s. 57.

jeho vzniku a využití¹⁵, nebyla splněna další nezbytná podmínka, a to vhodné právní prostředí pro jeho vytvoření.

V rámci sporů právních teoretiků o to, zda římské právo znalo institut vlastnictví bytů, bývá často zmiňován pojem *insulae*. Je písemně doloženo, že Římané stavěli, zejména v okrajových obvodech města¹⁶, několikapatrové zpravidla dřevěné obytné domy, složené z malých (zpravidla jednopokojových) bytů pro chudé vrstvy obyvatelstva¹⁷. Luby uvádí, že v Římě existovalo přibližně tisíc těchto domů, skládajících se z téměř 23 000 bytů, nazývaných *insulae*¹⁸. *Insulae* charakterizuje jako uzavřené bytové jednotky, které měly, v rámci možností, separované vchody¹⁹. I když další teoretici vykládají pojem *insulae*²⁰ odlišně, shoda panuje v tom, že tyto byty byly užívány pouze na základě nájemního vztahu, případně služebnosti (*servitutes*), a nebyly ve vlastnictví jejich uživatelů²¹. Užívání *insulae* tedy nelze spájet s institutem vlastnictví bytů, resp. označovat jej za jeho předchůdce. Stejný závěr lze učinit, i pokud se jedná o další pojem tzv. *deversoria*, což byly jakési noclehárny pro ty nejhudší vrstvy. Ty byly zájemcům pronajímány zpravidla pouze na jednu noc.

¹⁵ Řím obklopoval, kromě hradeb, posvátný pruh půdy – tzv. *pomerium* určený k opevnění, kde původně soukromníci nesměli stavět domy. K tomu viz BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Vyd. 1. Praha: Panorama, 1981, s. 255. Hustota osídlení v Římě byla v porovnání s jinými antickými městy mnohokrát větší. LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 14.

¹⁶ Centrum města totiž bylo vyhrazeno vládním budovám a vilám boháčů. K tomu viz: LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 15.

¹⁷ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 1.

¹⁸ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 15.

¹⁹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 16.

²⁰ Dvořák považuje za *insulae* nikoliv byty, nýbrž celé obytné domy, skládající se z mnoha bytů. K tomu viz: DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 1. Bartošek definuje *insulae* jako několikapodlažový nájemní dům nebo komplex takových domů, obývaný množstvím chudých rodin. K tomu viz: BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Vyd. 1. Praha: Panorama, 1981, 512 s. Edice Pyramida – Encyklopedie, s. 175.

²¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 2; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 18; NATELSON, R. G., Comments on the historiography of condominium: The myth of roman origin. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12, no. 1, s. 23.

Jak jsem uvedl výše, římské právo neposkytovalo vhodné prostředí pro vznik a existenci institutu vlastnictví bytů coby samostatných nemovitých věcí²². Prosazovalo totiž důsledně klasickou zásadu *superficies solo cedit*, neboli povrch ustupuje půdě²³. Podle této zásady patří vlastníku pozemku kromě povrchu i všechno, co je pod ním a nad ním, pokud je to s povrchem pevně spojeno, a to „*usque ad coelum et usque ad Inferos*“, tj. až do nebe nebo až do podsvětí²⁴. V důsledku této zásady patřilo výhradně vlastníku pozemku všechno, co se na pozemku postavilo, a to bez ohledu na skutečnost, zda stavitelem byl samotný vlastník pozemku či někdo jiný, a bez zřetele k tomu, kdo byl vlastníkem materiálu, použitého pro zhotovení stavby. Bezvýznamná byla dokonce i skutečnost, zda stavitel měl k vystavění budovy souhlas vlastníka pozemku, či nikoliv²⁵. Z hlediska institutu vlastnictví bytů je důležité zejména to, že římské právo považovalo, na základě výše uvedené zásady, budovu za pouhou součást pozemku²⁶. V nahlížení římského práva tedy budova nebyla samostatnou nemovitou věcí, schopnou být předmětem vlastnického práva. Tím méně mohla být samostatnou věcí část budovy, tj. byt anebo patro²⁷. Jelikož římské právo nepřipouštělo reálné rozdělení budovy na samostatné části způsobilé být samostatným předmětem vlastnického práva²⁸, nelze dojít k jinému závěru, než, že římské právo neznalo institut vlastnictví bytů.

V římském právu lze najít i další ustanovení a instituty, ze kterých lze *a contrario* dovodit závěr, že mu nemohlo být vlastnictví bytů v dnešním pojetí známé. Například, v současné době převažující pojetí institutu vlastnictví bytů je ve své podstatě postaveno na existenci zvláštního druhu spoluvlastnictví domu, skládajícího se z výlučného

²² DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 1; VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 3; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 17 – 18.

²³ K tomu viz: KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita. Právnická fakulta, 1981, s. 90. Podle komentáře druhého, bodu 73 platí: „*Kromě toho se podle přirozeného práva stává naším vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, (a to) i kdyby staveb pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.*“.

²⁴ REBRO, Karol. *Římské právo súkromné*. Vyd. 1. Bratislava: Obzor, 1980, s. 161.

²⁵ REBRO, Karol. *Římské právo súkromné*. Vyd. 1. Bratislava: Obzor, 1980, s. 162.

²⁶ KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 86; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov v práve rozličných spoločenských formácií*. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, s. 322; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 17.

²⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov v práve rozličných spoločenských formácií*. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, s. 322.

²⁸ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 17.

vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu, pozemku anebo jiné společné věci. Posledně zmíněné spoluvlastnictví společných částí se v mnoha ohledech také odlišuje od „klasického“ spoluvlastnictví. Římské právo ale znalo pouze jeden typ spoluvlastnictví tzv. *communio* nebo *condominium*²⁹, jehož typickým rysem byla např. akrescence, tedy přirůstání uprázdněného podílu k podílům ostatních spoluvlastníků, anebo možnost každého spoluvlastníka zrušit spoluvlastnictví zvláštním druhem žaloby tzv. *actio communi dividundo*³⁰. Tyto rysy jsou zcela neslučitelné s povahou spoluvlastnictví, se kterým se setkáváme u institutu vlastnictví bytů.

Podle mého názoru nepředstavovalo vhodný základ pro vytvoření institutu vlastnictví bytů ani samotné římské pojetí vlastnického práva. Římské právo totiž považovalo vlastnictví za všeobecné a ničím neomezené právní panství nad věcí³¹. Vlastník bytu ale nemůže svůj byt např. zničit, jelikož tím neúměrně zasáhne vlastnictví jiných vlastníků bytů v domě. Už v tomto ohledu je vlastník bytu ve svém panství nad věcí značně omezen, což římskému pojetí minimálně částečně neodpovídá.

Dle některých autorů mluví proti existenci vlastnictví bytů ve starověkém Římě i poměry a povaha tamější společnosti. Pro římskou společnost byly charakteristické propastné rozdíly v majetkových poměrech. Pouze ti nejbohatší si mohli dovolit koupit pozemek ve městě a jen jejich velmi malá část si mohla pořídit celou *insulae*. Drtivá většina obyvatelstva na tom byla po majetkové stránce naopak velice bídne. Podstatná část dokonce pobírala na živobytí dotace z veřejných zdrojů. Prosazení institutu vlastnictví bytů ovšem závisí na existenci střední vrstvy, která je dostatečně majetná, aby si mohla pořídit byt, resp. část budovy do vlastnictví, a naopak ne tolik majetná, aby si mohla dovolit koupit samostatný rodinný dům³².

²⁹ NATELSON, G. Robert. Comments on the historiography of condominium: The myth of roman origin. *Oklahoma City University Law Review*. 1987, vol 12, no. 1, s. 25.

³⁰ KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 156-157.

³¹ KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 154.

³² NATELSON, G. Robert. Comments on the historiography of condominium: The myth of roman origin. *Oklahoma City University Law Review*. 1987, vol 12, no. 1, s. 47.

2.2 *Vlastnictví bytů ve feudalismu*

Institut vlastnictví bytů se dočkal svého rozkvětu v období feudalismu. Nejstarší písemné důkazy o existenci bytového vlastnictví v této době pocházejí z 12. století z území dnešního Švýcarska, Francie³³, Německa³⁴ a Rakouska. Institut se postupně rozšířil v celé germánské, románské i slovanské oblasti³⁵. Umožňovaly to nejen příznivé společensko-ekonomické podmínky feudalismu³⁶, ale rovněž principiálně odlišný právní náhled jednak na reálnou a právní dělitelnost věcí, coby předmětů vlastnického práva, jednak na vzájemný vztah a propojenost pozemku a na něm stojící budovy³⁷. Feudální právo neuznávalo zásadu *superficies solo cedit*³⁸, v důsledku čehož mohly být pozemek a budova s ním spojená pevným základem ve vlastnictví různých osob. Budova se nepovažovala za součást pozemku. Byla samostatnou věcí a tudíž způsobilým předmětem vlastnického práva. V některých právních řádech se dokonce vyskytovaly názory, že samostatnými předměty vlastnického práva jsou i stromy a prameny, anebo že úroda je ve vlastnictví toho, kdo sel, nikoliv vlastníka pozemku³⁹. Jak již bylo zmíněno, feudální právo připouštělo nejrůznější formy dělitelnosti věcí, což bylo pro rozvoj institutu vlastnictví bytů rovněž velice důležité. Pokud se jedná o reálnou dělitelnost nemovitostí, uznávalo se dělení budovy na patra, byty, místnosti a dokonce reálně vymezené části místností, které se považovaly za samostatné předměty

³³ Institut nazývaný *propriété par étages ou appartements*, vyskytující se zejména ve městech Grenoble, Rennes a Lyon. K tomu viz dále: LEYSER, J. The ownership of flats – A comparative study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 33.

³⁴ Institut nazývaný *Geschosseigentum* nebo *Stockwerkseigentum*.

³⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 19-21.

³⁶ Podobně jako v antických dobách, byla kritická situace v oblasti bydlení zapříčiněna nedostatkem stavebních pozemků. Města by obehnána hradbami. Negativně se k rozšiřování měst na úkor jejich orné půdy stavěli zeměpáni. Bytová nouze byla zapříčiněna i válečnými konflikty a množstvím požárů, jež byly ve středověku častým jevem. K rozvoji bytového práva přispěla u segregace určitých skupin obyvatelstva v rámci měst do tzv. ghett. Jednalo se zejména o cizince, Židy a Izmaelity. K tomu viz: LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20 – 24; BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A selected annotated bibliography of legal sources. *Law Library Journal*. 2010, vol. 103:2, s. 250.

³⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20.

³⁸ LUBY, Štefan. Vlastnictvo bytov v práve rozličných spoločenských formácií. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, s. 322; VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 4; LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 21.

³⁹ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20.

vlastnického práva⁴⁰. Předmětem samostatného vlastnického práva byly ovšem nejen obytné místnosti, nýbrž i obchody, hospody, pekárny, řemeslné dílny, sklady, ba dokonce lavice v kostelech nebo lóže v divadlech⁴¹. Pro feudální právo byly charakteristické i různé formy právní dělitelnosti věcí. Zmínil bych zejména tzv. dělené vlastnictví⁴², které se prosadilo i u budov, resp. domů rozdělených na menší části – byty. V jeho rámci náleželo vrchní anebo přímé vlastnictví (*dominium directum*, *dominium eminens*) vlastníku domu a spodní anebo užitkové vlastnictví (*dominium utile*) vlastníku patra, bytu anebo místnosti v domě⁴³. Subjektu užitkového vlastnictví náleželo kromě plného užívacího práva, rovněž i v určité míře omezené právo dispoziční. Nauka o děleném vlastnictví věcí v podstatě vycházela z přesvědčení, že k věci nemusí existovat jen jedno výlučné vlastnické právo, nýbrž i souběžná vlastnická práva různých subjektů⁴⁴. Právě dělené vlastnictví bývá často označováno za přímého předchůdce novodobého vlastnictví bytů⁴⁵.

Pokud se jedná o prameny práva, samostatné vlastnictví reálných částí budovy upravovalo zpočátku pouze feudální obyčejové právo (např. starofrancouzské *coutumes*)⁴⁶. Později se přidalo rovněž právo psané (např. Codex Theresianus II, 2, 1)⁴⁷.

Původní formy vlastnictví bytů a pater byly založeny na zásadě úplné dělitelnosti domů, tj. celý dům byl bezezbytku rozdělen mezi vlastníky bytů. Neexistovalo zde

⁴⁰ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 21.

⁴¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 24; VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership.* Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 4.

⁴² K problematice děleného vlastnictví viz: URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého.* 1. vyd. Praha: Beck/SEVT, 1994, s. 38.

⁴³ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 2; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20.

⁴⁴ URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého.* 1. vyd. Praha: Beck/SEVT, 1994, s. 38.

⁴⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20.

⁴⁶ Nedostatek jednoznačné a podrobné právní úpravy, zejména pokud se jedná o opravy a údržbu společných prostor vedl ke vzniku množství sporů mezi vlastníky bytů. Situace se ale začala měnit v době přijetí prvních právních úprav, z nich zejména Code Napoleon. K tomu viz dále: BENNETT, Donna S. *Condominium Homeownership in the United States: A selected annotated bibliography of legal sources.* *Law Library Journal.* 2010, vol. 103:2, s. 250-251.

⁴⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 20.

spoluvlastnictví společných částí domu. Předmětem bytového vlastnictví byl nejen byt, ale rovněž části domu, jež ke konkrétnímu bytu přiléhají⁴⁸. Například u německého *Stockwerkseigentum*, což byla původní primitivní forma bytového vlastnictví, platilo, že vlastník nejvyššího podlaží byl zároveň vlastníkem střechy, zatímco vlastník nejnižšího podlaží byl vlastníkem pozemku a základů domu. Ostatním vlastníkům podlaží příslušelo vlastnické právo k jejich podlažím, včetně obvodových zdí, nosných konstrukcí a dalších částí domu, které k jejich bytům přiléhala⁴⁹. Obdobně byla formulována i nejstarší skotská právní úprava vlastnictví bytů. Zde bylo ovšem navíc specifikováno, že chodba a schodiště patří vlastníku patra, k němuž tato chodba nebo schodiště vede. A dále, že vlastníci nižších pater jsou povinni poskytovat oporu patřům vyšším, zatímco vlastníci vyšších pater jsou povinni poskytovat přístřeší patřům nižším. Vlastníku vyššího patra bylo dále zakázáno podstatně zvyšovat zátěž na patro nižší. Všichni vlastníci pater měli povinnost udržovat své patro v dobrém stavu⁵⁰. V důsledku skutečnosti, že každý vlastník patra mohl podle své chuti vyzdobit a vymalovat kromě vnitřku svého patra, i jemu náležící vnějšek budovy, byly bytové domy pestrobarevné a proto již na první pohled rozeznatelné od ostatních⁵¹.

Původní formy vlastnictví bytů neznaly žádný společný orgán anebo osobu určenou ke správě, údržbě a opravám budovy. Tyto činnosti byly svěřeny jednotlivým vlastníkům pater. Velikým problémem tehdejší právní úpravy byla absence mechanismu k vynucení plnění povinností jednotlivých vlastníků pater a rovněž neexistence systému řešení jejich vzájemných sporů⁵². Výše uvedené mělo za následek postupný pokles popularity bytových domů, přičemž odrazujícím bylo hlavně množství konfliktů mezi vlastníky a velice špatný technický i hygienický stav budovy, zejména jejich, v dnešním pojetí, společných částí.

Výše uvedený pokles popularity vlastnictví bytů, společně s recepcí římského práva, nástupem kapitalistických výrobních vztahů, jež přelomily uzavřenost měst⁵³,

⁴⁸ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 25.

⁴⁹ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 4.

⁵⁰ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 5.

⁵¹ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 4.

⁵² VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 4.

⁵³ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 25.

a mylnými názory, že vlastnictví bytů ohrožuje systém evidence věcných práv k nemovitostem a zužuje rozsah možných zástav k zajištění poskytovaných úvěrů⁵⁴, vedl koncem feudalismu k postupnému ústupu institutu vlastnictví bytů.

2.3 *Vlastnictví bytů v kapitalismu*

Buržoazní revoluce a kapitalismus vedly ke zcela zásadní změně nahlížení na institut vlastnictví bytů. Jak jsem již výše uvedl, kapitalistické výrobní vztahy přelomily uzavřenost měst a uvolnily skupiny obyvatelstva segregované v tzv. ghettech⁵⁵. Tím byly překonány základní společensko-ekonomické důvody vzniku a prosazování institutu vlastnictví bytů ve feudalismu.

Kapitalistická společnost byla v nahlížení na institut vlastnictví bytů rozpolcena. Zatímco státní zaměstnanci, příslušníci svobodných povolání, městská maloburžoazie představovaná obchodníky a řemeslníky, a část velkoburžoazie reprezentována velkými stavebními společnostmi, uznávala vlastnictví reálných částí budovy a měla zájem na zachování tohoto institutu i do budoucna, část velké buržoazie, zejména zástupci bank, pojišťoven a velkých vlastníků nemovitostí a kapitálu, zastávala vůči vlastnictví reálných částí budovy negativní stanovisko a podporovala snahy o odstranění tohoto institutu z platného práva⁵⁶. Postoj každé společenské třídy či skupiny k institutu vlastnictví bytů byl zcela zásadně ovlivněn její ekonomickými zájmy. Pro městskou maloburžoazii, zejména řemeslníky, obchodníky a příslušníky svobodných povolání, bylo zcela nezbytné, aby jejich provozovny a příbytky byly co nejbližší ekonomickým centřům měst a aby nebyli vázáni na libovůli pronajímatele, pokud se jedná o možnost kdykoliv vypovědět nájemní vztah anebo svévolně zvyšovat nájemné. Přesun provozovny mohl mít pro řemeslníka nebo obchodníka totiž fatální následky. Vlastnictví reálných částí budovy bylo pro ně z těchto hledisek zcela ideální. Velké stavební společnosti podporovaly zachování institutu vlastnictví bytů hlavně z důvodu, že významná část jejich příjmů pocházela z výstavby anebo následného prodeje

⁵⁴ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 5.

⁵⁵ LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 28.

⁵⁶ LUBY, Štefan. Vlastníctvo bytov v práve rozličných spoločenských formácií. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, s. 325 – 326.

bytových domů⁵⁷. Naopak pro velkoburžoazii reprezentovanou bankami, pojišťovny a velkými vlastníky nemovitostí či kapitálu, byl výnosným podnikáním pronájem bytů či nebytových prostor. Nájemné totiž pro ni představovalo pravidelný kapitálový výnos. Je tedy logické, že se ke „konkurenčnímu“ vlastnictví bytů stavěla spíše negativně. Konečně pro nejnižší třídu – dělníky nebyla tato otázka vůbec důležitá. Zaprvé, bytové vlastnictví pro ně bylo finančně nedostupné. Zadruhé, dělníci neměli zájem o trvalé usazování na určitém místě. Většina dělníků neměla jisté zaměstnání a musela proto pružně reagovat a přesouvat se za prací z místa na místo. Upřednostňovala tedy nájemní vztahy a spíše méně kvalitní, ale levné bydlení⁵⁸. Ze společensko-ekonomického hlediska bylo pro budoucnost institutu vlastnictví bytů zásadní, která ze zmiňovaných společenských tříd či skupin dokáže svůj postoj prosadit a převést jej do právní úpravy.

Právní teorie a odborná veřejnost se na vlastnictví bytů dívala spíše negativně. Označovala institut vlastnictví bytů za pozůstatek feudalismu. Zdůrazňovala, že pro kapitalistické výrobní vztahy je vhodnějším institutem nájem bytů. Argumentovala také recepcí římského práva a návratem ke klasické římské zásadě *superficies solo cedit*, která ve své původní podobě popírala samostatnost budovy vůči pozemku a dělitelnost domů ve směru vertikálním. Tvrdila dále, že pozemkově-knižní, úvěrové a záložní právo nesnese intabulaci tak nejasně a nejednoznačně vymezených předmětů, jako jsou byty, resp. jiné reálné části budovy. K argumentům odpůrců institutu vlastnictví bytů patřilo rovněž to, že právní řád nabízí dostatek ekvivalentních forem uspokojování bytové potřeby. Konečně, určitá část teorie se vracela k argumentu, zastávanému z větší na konci feudalismu, že vlastnictví bytů je zdrojem velkého počtu těžce řešitelných sporů⁵⁹.

Jak již bylo naznačeno, právní řady kapitalistických států se v rámci recepce římského práva v podstatě vrátily k zásadě *superficies solo cedit*, což nebylo pro vlastnictví bytů zrovna příznivé. Přístup k recepci této zásady ovšem nebyl ve všech oblastech stejný, což ovlivňovalo i náhled na institut vlastnictví bytů. Právní řady se na

⁵⁷ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 81 – 92.

⁵⁸ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 29 – 31.

⁵⁹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 32.

základě uvedeného kritéria rozdělily do dvou významných skupin. První skupina reprezentována především francouzským *Code civil* z roku 1804, připouštěla samostatné vlastnictví k reálným částem budovy, i když ve většině případů pouze implicitně. Například *Code civil* uznával, že povrch ustupuje půdě, připouštěl ale, že v určitých výjimečných případech toto pravidlo neplatí⁶⁰. Jedním z těchto případů byl i institut vlastnictví bytů, s nímž zákoník počítal ve svém článku 664⁶¹. Většina soukromoprávních kodexů, vytvořených podle vzoru francouzského *Code civil*, buď převzala zmíněný článek 664 anebo vytvořila obdobná ustanovení. Jedná se například o italský, španělský, belgický, portugalský, mexický, quebecký, či později japonský anebo čínský občanský zákoník⁶². Počátkem 20. století ovšem i ve většině zde uvedených oblastí, zejména v důsledku soudní judikatury a aplikační praxe, institut vlastnictví bytů rychle ustupoval do pozadí, a to i přes to, že pro něj existoval na tehdejší poměry relativně dobrý zákonný základ.

Druhou skupinu tvořily právní řády Německa, Švýcarska a Rakousko-Uherska. Jejich nazírání na institut vlastnictví bytů bylo zpočátku zdrženlivé, postupně se ale změnilo až na zcela negativní. Německý občanský zákoník z roku 1896 nekompromisně zavedl zásadu *superficies solo cedit*, a to nikoliv jako presumpci, ale jako obecně platné pravidlo. To zcela zamezilo vytváření jakéhokoliv nových věcných práv k reálným částem budovy⁶³. Ve Švýcarsku bylo vlastnictví bytů velice oblíbeným a často využívaným institutem. I zde ovšem došlo k jeho postupnému potlačení, když švýcarský

⁶⁰ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 33.

⁶¹ Čl. 664 *Code civil* stanovil následující: „Když různá patra domu patří různým vlastníkům a nabývací titul neupravuje režim údržby, oprav a rekonstrukcí, platí následující: Údržba a opravy nosných zdí a střechy jdou na účet všech vlastníků, a to v poměru hodnoty jejich pater. Vlastník každého patra udržuje příslušné podlaží. Vlastník prvního podlaží je odpovědný za schodiště vedoucí k němu. Vlastník druhého a každého dalšího podlaží odpovídá za údržbu schodiště, od místa, kde končí povinnost předchozího vlastníka, až k jeho bytu anebo patru.“. K tomu viz dále: BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A selected annotated bibliography of legal sources. *Law Library Journal*. 2010, vol. 103:2, s. 251; LEYSER, J. The ownership of flats – A comparative study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 34.

⁶² VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 6.

⁶³ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 5.; BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A selected annotated bibliography of legal sources. *Law Library Journal*. 2010, vol. 103:2, s. 251; LEYSER, J. The ownership of flats – A comparative study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 34.

občanský zákoník z roku 1912 pod vlivem dříve zmiňovaného německého kodexu zakázal zřizování vlastnictví k patřům pro futuro⁶⁴.

Zvláštní pozornost budu na tomto místě věnovat právní úpravě Rakousko-Uherské a její soukromoprávní kodifikaci z roku 1811, jelikož se jedná o právo, které se uplatňovalo i na území Čech a Moravy, a k jehož kořenům se hlásí rovněž nový český občanský zákoník⁶⁵. Jak uvádí Luby⁶⁶, rakouský Obecný občanský zákoník (ABGB) z roku 1811 přešel ponad institut vlastnictví bytů mlčením. Tento fakt byl odbornou veřejností vykládán dvojím způsobem. Převážná většina právních teoretiků z toho vyvozovala, že ABGB pod tíhou zásady *superficies solo cedit* odmítá vlastnictví reálných částí budovy a proto tento institut záměrně neupravuje. Zbytek naopak tvrdil, že ABGB považuje vlastnictví reálných částí budovy za samozřejmost a tudíž pokládá za nadbytečné jej výslovně upravovat. Osobně se přikláním k prvně uvedenému názoru.

K prvnímu z uvedených názorů se přikláníla i tehdejší rozhodovací praxe soudů, jež se úporně snažila prosazovat zásadu *superficies solo cedit* a princip reálné nedělitelnosti budov⁶⁷. S tím se ale nesmířila každodenní smluvní praxe, jež pořád udržovala institut vlastnictví bytů při životě. Jelikož ABGB nezaujal k reálné dělitelnosti budov a vlastnictví bytů jednoznačné stanovisko a soudům se pořád nedařilo překlenout tento nedostatek judikaturou, musel zákonodárce proti používání institutu vlastnictví bytů zakročit v jiné oblasti, ve veřejnoprávní úpravě pozemkově-knižních vztahů. Pozemkově-knižní pořádek pro Čechy, vydaný formou ministerského nařízení ze dne 27. prosince 1856 č. 1 ř. z., zakázal pro budoucnost reálné dělení budov na samostatné části a zaknihování jakýchkoliv věcných práv k těmto částem⁶⁸. Jak uvádí Stieber⁶⁹ „*Rozdělení dosavadní mělo potrvati. Dílce, spojené v rukou jednoho vlastníka, neměly se však více rozpojiti. Byly-li různě zatíženy, měly se odhadnouti, a vyvolací*

⁶⁴ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 37. BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A selected annotated bibliography of legal sources. *Law Library Journal*. 2010, vol. 103:2, s. 251.

⁶⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 3. února 2012.

⁶⁶ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 26.

⁶⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 37.

⁶⁸ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 38.

⁶⁹ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 87.

ceny mezi věřitele rozdělit.“ Stejnou filosofii zastával i zákon ze dne 5. prosince 1874 č. 92 z. z., o zakládání pozemkových knih v Čechách, jež připouštěl jako samostatné pozemkově-knižní tělesa pouze před jeho účinností vzniklé reálně vymezené části budovy⁷⁰. Zamýšleného cíle se nakonec podařilo dosáhnout českým zemským zákonem č. 50/1879, jež výslovně vyloučil existenci vlastnictví poschodí. Zkása institutu vlastnictví bytů v Čechách byla následně dokonána zákonem ze dne 30. března 1879 č. 30 ř. z., který zakazoval naprosto jakékoliv reálné dělení budov na části⁷¹.

Jak je vidět, institut vlastnictví bytů až do první světové války upadal. Udržel se pouze okrajově v oblastech, v nichž byl v minulosti významně rozšířen (silné postavení měl zejména ve Francii) a kde se podařilo prosadit myšlenku jeho alespoň částečného zachování. To ovšem není případ českých zemí, kde byl institut vlastnictví bytů, minimálně ze zde platného rakouského práva, zcela odstraněn.

2.4 Vlastnictví bytů mezi dvěma světovými válkami

Renesanci přinesla institutu vlastnictví bytů až první světová válka. Jedním z neblahých důsledků proběhlé války byla totiž rozsáhlá devastace bytového fondu. Bytový fond utrpěl velké ztráty nejen přímo v důsledku vojenských akcí, ale i zprostředkovaně, zvláště kvůli tomu, že v průběhu války nebyl vůbec udržován a rozšiřován⁷². V této nelehké situaci se zrodila myšlenka, zda by východiskem z bytové krize nemohla být výstavba velkých bytových domů v režimu vlastnictví bytů. Pro stát byla tato varianta výhodná hlavně kvůli možnosti přenést alespoň část nákladů na výstavbu nového bytového fondu přímo na obyvatelstvo, tj. jeho uživatele. Zájem na rozvoji bytového vlastnictví měli také vlastníci městských pozemků, jejichž majetek tím mohl být několikanásobně zhodnocen, samozřejmě stavební společnosti, pro které se výstavba bytových domů mohla stát zcela zásadním zdrojem příjmů, i drobní zájemci,

⁷⁰ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 38.

⁷¹ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník.* 1926, roč. LXV, sešit III, s. 88.

⁷² DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 4; LUBY, Štefan. Vlastnictví bytov v práve rozličných společenských formácií. *Právní obzor.* 1964, roč. 47, č. 6, s. 327.

zvláště z řad inteligence, příslušníků svobodných povolání, státních zaměstnanců, ale i řemeslníků či obchodníků, tedy střední třídy⁷³.

Společensko-ekonomické argumenty ve prospěch zavedení institutu vlastnictví bytů byly v této době natolik silné, že vedly až ke změně legislativně-politických a právně-teoretických stanovisek ve prospěch tohoto institutu⁷⁴. Je velice zajímavé, že v právním řádu pořád platná zásada *superficies solo cedit*, zásadně nezměněné pozemkověknížní a úvěrové právo, feudální původ institutu, ba dokonce ani od feudalismu zastávaný argument, že vlastnictví bytů je zdrojem neustálých sporů, již nebyly prosazení vlastnictví bytů více na překážku.

V důsledku výše uvedených skutečností začaly v průběhu 20. a 30. let 20. století institut vlastnictví bytů postupně zavádět právní řády států, které jej v předchozích letech zakázaly, či ve kterých byl pouze v tichosti trpěn, dokonce států, které ho v minulosti vůbec neznaly. Bytové vlastnictví před druhou světovou válkou výslovně uznaly a více či méně podrobně upravily postupně Itálie (1920), Maďarsko (1924), Belgie (1924), Rumunsko (1927), Brazílie (1928), Řecko (1929), Polsko (1934), Bulharsko (1935), Francie (1938), Španělsko (1939) a další⁷⁵.

Odlišná situace panovala v zemích vlivu německého práva, tj. v Německu, Rakousku, Švýcarsku i Československu. Zde se až do druhé světové války, i přes pořád silnější snahu právní teorie a praxe, institut vlastnictví bytů do právní úpravy prosadit nepovedlo⁷⁶. Tento osud nepostihl ovšem pouze tuto oblast. Podobný stav prozatím přetrvával rovněž v Nizozemsku, Anglii, Portugalsku a dalších zemích. I zde ovšem existovala jasná společensko-ekonomická snaha protlačit tento institut všemi možnými prostředky do právní úpravy. Prokazuje to větší množství úspěšných i méně zdařilých pokusů, jak právně obejít zákaz reálného dělení budovy na byty. Ve Švýcarsku se praxe pokoušela problém překlenout spojením spoluvlastnictví se služebností ke konkrétnímu bytu. V jiných krajinách byly využívány k dosažení vytouženého cíle různá zvěčněná

⁷³ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 4.

⁷⁴ LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 44.

⁷⁵ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 6 – 15.

⁷⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 4; LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 43.

obligační práva, zvěcněná užívací práva, zvěcněné výměnkové právo, spájení práva bydlet s členstvím v speciálním typu společnosti, osobní a věcné služebnosti na byt, a další⁷⁷.

V Československu prosazoval uzákonění institutu vlastnictví bytů například dr. Miloslav Stieber⁷⁸. Inspiraci spatřoval zejména ve francouzské právní úpravě vlastnictví pater, založené na čl. 664 *Code civil*⁷⁹. Podle jeho návrhu by vlastníku bytu náleželo i bezpodílové spoluvlastnictví společných částí domu (zdí, střechy, schodů a sklepů) a ideální spoluvlastnický podíl na stavebním pozemku⁸⁰. Spoluvlastnické podíly vlastníků bytů na stavebním pozemku by se stanovily v poměru podle počtu místností jednotlivých bytů⁸¹. Pro výkon vlastnických práv ke společným částem domu by vlastníci bytů zřizovali družstvo anebo společenství vlastníků. Jednotliví vlastníci bytů by nemohli žádat o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemku a společným částem domu. Každý vlastník by byl chráněn, pokud se jedná o jeho výlučné vlastnictví bytu i jeho spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, jak vůči třetím osobám, tak vůči ostatním vlastníkům bytů v domě. Družstvo nebo společenství vlastníků by bylo oprávněno vymáhat na liknavém vlastníku plnění jeho platební povinnosti⁸². Stieber nepovažoval, na rozdíl od ostatních teoretiků, za překážku pro zavedení institutu vlastnictví bytů ani pozemkově-knižní právo. Navrhoval zavést „bytové knihy“. V rámci bytových knih by byla vedena jedna vložka pro každý „družstevní dům“. Každá vložka by přitom měla 3 listy – „list statkové podstaty“, na němž by byl vyznačen stavební pozemek a vyjmenovány a popsány všechny byty v domě, „list vlastnický“, na němž by byly vyznačeny spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků na stavebním pozemku a zároveň výhradní vlastnické právo každého vlastníka k jeho bytu, a „list závad“, na něž by se vkládaly závady jak

⁷⁷ LUBY, cit. 4, s. 47 – 48.

⁷⁸ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 81 – 92.

⁷⁹ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 81 – 86.

⁸⁰ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 91.

⁸¹ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 89.

⁸² STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 91.

k stavebnímu pozemku, tak k jednotlivým bytům⁸³. Jak je vidět, představy tohoto teoretika se již nápadně podobají dnešnímu pojetí vlastnictví bytů.

Smluvní praxe se pokoušela vypořádat s absencí právní úpravy vlastnictví bytů v Československu používáním institutu tzv. „věčných bytů“. V podstatě se jednalo o to, že si spoluvlastníci nemovitosti, jejíž součástí byl bytový dům, mezi sebe rozdělili jednotlivé byty v domě a vyhradili si k nim jakési „věčné právo“, jež mělo charakter zvěčněného užívacího práva a považovalo se za obdobu práva vlastnického⁸⁴. Podle představ smluvní praxe mělo při převodu spoluvlastnického podílu k nemovitosti přejít na nabyvatele i „věčné právo k bytu“. Dříve učiněná dohoda o užívání tedy měla zavazovat i právní nástupce jednotlivých spoluvlastníků. Právní teorie tento institut jednoznačně odmítala. Pozemkověknížní orgány a soudy se k němu stavěly také zpravidla záporně. Většina pozemkověknížních orgánů odmítala provést intabulaci „věčného práva“ k bytu s odůvodněním, že platná právní úprava nezná tento typ věčného práv. Pro věčná práva přitom platí zákonný numerus clausus. Tyto snahy byly považovány pouze za způsob, jak obcházet zákonný zákaz intabulace vlastnického práva k části věci. Ze stejného důvodu odmítaly poskytovat tomuto právu jakoukoliv ochranu i soudy. Je ale potřeba zmínit, že existují ojedinělé případy, kdy se účastníku řízení před pozemkově-knižním orgánem povedlo prosadit zápis tohoto práva na vlastnický list anebo list závad pozemkově-knižní vložky⁸⁵. Jednalo o zcela jasné obcházení tehdy platné právní úpravy. Tento institut mohl fungovat pouze za předpokladu bezproblémového průběhu transakce a dobré vůle všech zúčastněných stran. Stal se ale zcela nepoužitelným v momentu, kdy vznikl právní spor. Soudy totiž neuznávaly právo nabyvatele spoluvlastnického podílu k nemovitosti na užívání konkrétního bytu v domě. Nabyvateli se tudíž nedostávalo adekvátní soudní ochrany. Je tedy logické, že tento „právní experiment“ nemohl v žádném případě uspět a nahradit vlastnictví bytů v pravém slova smyslu.

⁸³ STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 90.

⁸⁴ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 43.

⁸⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 44.

2.5 *Vlastnictví bytů po druhé světové válce*

Druhá světová válka způsobila opět rozsáhlé materiální škody na existujícím bytovém fondu. Potřeba řešení tohoto závažného problému proto v zemích, kde se v meziválečném období nepovedlo zakotvit vlastnictví bytů do právního řádu, znovu oživila snahy o uzákonění tohoto institutu. V krajinách, v nichž bylo vlastnictví bytů zavedeno již po první světové válce, docházelo k jeho ještě masívnějšímu rozšiřování.

Vlastnictví bytů se postupně stalo přístupnou formou řešení bytové situace pro stále větší počet lidí. K zájemcům o byty ve vlastnictví se přidává postupně i dělnická třída, jejíž finanční a sociální situace se neustále zlepšuje, a to zejména v rozvinutých kapitalistických zemích jako jsou Spojené státy americké, Francie, Belgie, Holandsko a Německá spolková republika⁸⁶. Rozšiřování vlastnictví bytů podporuje i státní moc, která se tím snaží mobilizovat úspory menších střadatelů. Za tímto účelem jsou zájemcům o vlastní byt poskytovány různé podpory, výhodné půjčky a daňová zvýhodnění. Socialistické státy se prostřednictvím podpory vlastnictví bytů snaží uspokojovat bytovou potřebu a zlepšovat sociální situaci pracujících, a tím odvrátit nebezpečí revolučního řešení sociálních problémů této skupiny obyvatelstva. Rozvoji institutu vlastnictví bytů nahrávají i banky, které jsou pořád více ochotny poskytovat úvěry, často účelově zaměřené na uspokojování bytové potřeby. Dělníkům pomáhají řešit jejich bytovou situaci formou různých podpor a půjček dokonce i jejich zaměstnavatelé. Ti mají eminentní zájem na omezení výpadků pracovní síly, způsobených zdlouhavým dojížděním za prací ze vzdálenějšího místa bydliště. Na rozdíl od minulých dob podporují institut vlastnictví bytů i banky, pojišťovny a velcí vlastníci pozemků a kapitálu, kteří postupně ztrácejí zájem o výstavbu nájemních domů. Pronajímání bytů totiž přestává být výnosnou formou podnikání v důsledku poválečné politiky mnoha států, jež zavádí do právních řádů legislativu na ochranu nájemníků. Pronajímatelé jsou nově omezovány v možnosti jednostranně vypovídat nájemní smlouvy a v řadě států je zavedena rovněž regulace výše nájemného⁸⁷. Rozšiřování institutu vlastnictví bytů prospívá taktéž skutečnost, že u obyvatelstva postupně mizí

⁸⁶ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 85.

⁸⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 86.

předsudky, které v minulosti odrazovaly zájemce od pořízení bytu do vlastnictví. Lichým se ukazuje být hlavně argument, že v domech s byty ve vlastnictví vzniká v porovnání s nájemními domy daleko více těžce řešitelných právních sporů⁸⁸.

Vlastnictví bytů se tedy následkem uvedených skutečností postupně prosadilo a zákonně upravilo v Rakousku (1948), v Německé spolkové republice (1951), v Nizozemsku (1951), v Portugalsku (1955), v jednotlivých státech Austrálie, Kanady a Spojených států amerických (1960 – 1970), ve Švýcarsku (1963), v Dánsku (1966), v Turecku (1965), v Jihoafrické republice (1971), na Novém Zélandu (1972), v Lucembursku (1975) a dalších státech po celém světě⁸⁹.

Specifickou podobu nabyt institut vlastnictví bytů v socialistických krajinách. Bylo to vyvoláno osobitými společensko-ekonomickými a právně-politickými podmínkami socialismu. Socialistické právo neuznávalo zásadu *superficies solo cedit*⁹⁰. Tato zásada totiž odporovala snaze socialistických států oddělit vlastnictví pozemků a staveb na nich zřízených. Půda se měla stát předmětem výlučného socialistického státního vlastnictví. Naopak stavby, resp. budovy měly zůstat ve vlastnictví občanů anebo socialistických organizací. Socialistické právo tedy považovalo budovu za samostatnou věc a způsobilý předmět vlastnického práva.

Pro socialistické právo bylo typické osobní, a nikoliv soukromé, vlastnictví bytů. Osobní vlastnictví bytů znalo pouze socialistické právo, jelikož jeho vznik a uplatnění byly podmíněny existencí socialistické vlastnické soustavy⁹¹. Předmětem osobního vlastnictví nemohly být nikdy výrobní prostředky a ani spotřební předměty, jejichž počet přesahoval společensky odůvodněnou osobní potřebu občana. Osobní vlastnictví sloužilo pouze k uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů. Nemohlo se stát prostředkem k vykořisťování cizí práce. Jeho objektem mohly tedy být pouze spotřební předměty, jejichž přivlastňováním nevzniká přebytek, tzn. předměty domácí a osobní

⁸⁸ LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 87.

⁸⁹ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 7-15.

⁹⁰ LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 49.

⁹¹ LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 125.

potřeby⁹². Z tohoto důvodu socialistické státy omezovaly jednak počet bytů vlastněných jednou osobou a jednak velikost vlastněných bytů, pokud se jedná o počet jejich místností anebo rozsah podlahové plochy. Ze stejného důvodu socialistické právo v zásadě nepodporovalo osobní vlastnictví bytů právníckými osobami.

Další výklad o vlastnictví bytů v socialismu bude zaměřený převážně na československou právní úpravu. Závěry zde vyvozené je ovšem možné aplikovat i na většinu ostatních socialistických států. Určitou výjimku představovaly Jugoslávie, Bulharsko a Rumunsko, jejichž právní předpisy, regulující vlastnictví bytů, se v určitých otázkách přibližovaly spíše západním kapitalistickým úpravám.

2.6 Vlastnictví bytů v socialistickém Československu

Československo mělo společně se Sovětským svazem v rámci socialistických států, pokud se jedná o vlastnictví bytů, poněkud zvláštní postavení. Tento institut zde totiž neměl skoro žádnou tradici, což se negativně projevilo i v postoji zákonodárců a značné části odborné veřejnosti k snaze o jeho zavedení do právního řádu. První pokusy ztroskotaly již při zpracování prvního poválečného soukromoprávního kodexu. I když československý občanský zákoník z roku 1950 zrušil platnost obecné zásady *superficies solo cedit* a tím umožnil, aby se stavby staly samostatnými věcmi a tudíž způsobilými předměty vlastnického práva, jeho definice součásti věci⁹³ fakticky zabránila další reální dělitelnosti staveb na samostatné části – byty⁹⁴.

Další vášnivé diskuse o potřebě uzákonění institutu vlastnictví bytů se znovu rozhořely po roce 1960 v rámci přípravy návrhu nového občanského zákoníku. K hlavním argumentům ve prospěch zavedení vlastnictví bytů patřilo, že stavba bytových domů s byty ve vlastnictví přináší v porovnání se stavbou rodinných domků značnou úsporu stavebních pozemků, nákladů na stavební materiál i pracovní síly. Upozorňováno bylo hlavně na negativní zkušenosti se stavbou rodinných domků na

⁹² LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 124; BĚLOVSKÝ, P. Občanské právo. In: BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠÍMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví.* Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, s. 450.

⁹³ § 24 občanského zákoníku z roku 1950 definoval část věci jako všechno, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc nebo její oddělitelná část poškodila anebo podstatně znehodnotila.

⁹⁴ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 66.

Slovensku, kde v této souvislosti došlo k rozsáhlému záběru zemědělské půdy. To se zcela jednoznačně přičilo tehdejšímu zájmu socialistického státu. Zastánci vlastnictví bytů zdůrazňovali rovněž naléhavou potřebu stavby malých bytových domů na vesnicích, jež mohla být jen stěží uspokojena formou družstevní bytové výstavby, která k tomuto účelu nebyla vůbec vhodná. Velice přesvědčivým důvodem pro zavedení institutu vlastnictví bytů do právního řádu bylo taktéž to, že se jedná o formu výrazně stimulující individuální občanskou výstavbu, což v konečném důsledku zmírní finanční zátěž státu a zároveň zajistí realizaci přebytečné kupní síly obyvatelstva. Zavedení tohoto institutu se dožadovali také občané, jelikož tato forma uspokojování bytové potřeby byla pro ně výhodná z hlediska možnosti získat zvýšenou, tj. vlastnickou ochranu bytů, zaručovala jim jistou volnost při dispozicích s bytem v případě změny rodinných a pracovních poměrů, byla pro ně finančně výhodnější a nabízela také lepší úroveň bydlení, např. přímým napojením na komunální služby. Tato forma byla vhodnější také z urbanistického hlediska, jelikož zajišťovala koncentraci bydlení na jednom místě a hlavně zamezovala vzniku problémů při výstavbě a rozšiřování komunikací, které se vyskytovaly vzhledem k praxi obestavět komunikaci z obou stran rodinnými domky. Obhájci institutu vlastnictví bytů argumentovali i tím, že vlastník má v porovnání s pouhým uživatelem větší zájem na řádné údržbě a opravách bytu, v důsledku čehož může dojít k zlepšení technického stavu stávajícího bytového fondu. Konečně, v zájmu uzákonění tohoto institutu svědčila též skutečnost, že ho uznávají právní řády drtivé většiny ostatních socialistických států. Naopak odpůrci vlastnictví bytů stavěly zejména na argumentu, že právní teorie neuznává reálnou část domu za samostatnou věc a tedy za způsobilý předmět vlastnického práva. Upozorňovali na obavy, zda by zavedením institutu vlastnictví bytů nemohlo dojít k ohrožení družstevní bytové výstavby a výstavby rodinných domků, na nichž má socialistický stát zájem. Nejčastěji se ale ozýval již výše zmíněný argument, a to nedostatek praktických zkušeností s institutem vlastnictví bytu⁹⁵. Jelikož u zákonodárce nakonec převážil jakýsi „strach z neznámého“, občanský zákoník z roku 1964 ve svém původním znění, obdobně jako soukromoprávní kodex z roku 1950, neobsahoval žádnou zmínku o vlastnictví bytů. Tehdejší ministerstvo spravedlnosti bylo ale současně pověřeno

⁹⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 69-75.

provedením průzkumu ekonomických, sociálních a politických předpokladů pro zavedení tohoto institutu do československého právního řádu⁹⁶. V návaznosti na závěry následujícího průzkumu nakonec schválilo Národní shromáždění zákon ze dne 30. června 1966, č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který lze považovat za první právní úpravu vlastnictví bytů na území dnešní České republiky. Zákon o osobním vlastnictví k bytům tedy připojil k státnímu, družstevnímu a soukromému vlastnictví bytových domů a osobnímu vlastnictví rodinných domků novou vlastnickou formu vhodnou pro využívání bytového fondu – osobní vlastnictví bytů⁹⁷.

V té době platná ústava ani občanský zákoník z roku 1964 výslovně nepředpokládaly existenci osobního vlastnictví k bytu. Byl to ovšem pouze důsledek skutečnosti, že zákon o osobním vlastnictví k bytům byl přijat s určitým časovým odstupem, v době, kdy byly oba předpisy již par let účinné. Odborná veřejnost považovala za samozřejmé, že i osobní vlastnictví bytů, analogicky s osobním vlastnictvím rodinných domků, požívá ústavní nedotknutelnosti, a že byt je způsobilým předmětem vlastnického práva, i když jen na základě tohoto zvláštního právního předpisu.

Zákon o osobním vlastnictví k bytům byl postaven na tzv. monistické teorii bytového vlastnictví. Vycházel totiž z pojetí, že byt je jediným předmětem bytového vlastnictví. Ani pozemek, ani společné části domu neuznával za vedlejší předměty tohoto osobního vlastnictví. Zákon je považoval pouze za předmět osobního podílového spoluvlastnictví, jež bylo jako vedlejší právo spojeno s vlastnickým právem k bytu. Osobní spoluvlastnictví pozemku a společných částí domu bylo pouze akcesorickým právem ve vztahu k osobnímu vlastnictví bytu. Nepovažovalo se za jeho obsahovou součást⁹⁸. Nelze zde tedy mluvit o dualitě předmětů vlastnického práva k bytu.

Zákon striktně dodržoval socialistické zásady a filosofii, což se projevilo v množství omezení, pokud se jedná o předmět, subjekty i obsah regulovaného vlastnického vztahu.

⁹⁶ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 76.

⁹⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 114.

⁹⁸ NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 5-6.

Předně podle § 4 zákona mohl být v osobním vlastnictví občana pouze jeden byt anebo jeden rodinný domek. Vyplývalo to již z výše popsaného pravidla, že předmětem osobního vlastnictví mohou být pouze spotřební předměty, jejichž množství a rozsah nepřesahuje odůvodněnou potřebu občana a členů jeho rodiny. Pokud tedy občan, který měl v osobním vlastnictví rodinný domek anebo byt, nabyt, například v důsledku dědické posloupnosti, další byt, tento byt nemohl být předmětem jeho osobního vlastnictví. Podle převažujícího názoru tehdejší právní teorie se stal ale zmíněný byt předmětem soukromého vlastnictví občana⁹⁹. Soukromé vlastnictví nepožívalo na rozdíl od osobního vlastnictví ústavněprávní ochrany. Subjekt soukromého vlastnictví nemohl s bytem volně disponovat. Na byt se vztahovalo přidělovací právo národního výboru, tj. národní výbor mohl přidělit tento byt do osobního socialistického užívání jinému občanovi, a to za minimální úplatu, jež nepostačovala ani na jeho nutnou údržbu a opravy. Soukromému vlastníku bytu nepřislušela pomoc národního výboru při nastěhování do bytu a za byt v soukromém vlastnictví musel navíc odvádět místní poplatek z bytů. Občan byl tedy fakticky přinucen raději se dobrovolně tohoto bytu vzdát a převést jej na jiného občana anebo na stát.

Další zcela typické socialistické omezení předmětu osobního vlastnictví bytů plynulo z § 6 zákona, jež stanovil, že velikost bytu, který může být v osobním vlastnictví, se řídí zákonnými ustanoveními o rodinném domku. Fakticky to znamenalo, že v osobním vlastnictví může být pouze byt, který má nejvíce 5 obytných místností kromě kuchyně, anebo byt, který má více obytných místností, přičemž ale úhrn jejich podlahové plochy nesměl přesahovat 120 m². I toto kvantitativní omezení vycházelo z myšlenky, že předmět osobního vlastnictví nesmí svým rozsahem převyšovat odůvodněnou potřebu občana, jeho rodiny, případně jeho domácnosti.

V porovnání s dnešním pojetím omezoval zákon o osobním vlastnictví k bytům možné předměty vlastnictví ještě jedním způsobem. Za způsobilé předměty osobního vlastnictví totiž považoval, kromě bytů, pouze takové nebytové prostory, které slouží

⁹⁹ Na tomto místě si dovoluji vznést malou poznámku. Jak již bylo řečeno výše, v té době platné znění občanského zákoníku nepočítalo s bytem jako samostatnou věcí a tedy způsobilým předmětem vlastnického práva. Byt byl občanským kodexem považován pouze za součást budovy. Samostatnost bytu jako způsobilého objektu vlastnického práva zakládá teprve zvláštní zákon – zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve svém § 2. Tato samostatnost je ovšem dle dikce uvedeného ustanovení zakládána pouze pro byty v osobním vlastnictví. Je tedy otázkou, o co se opíral názor tehdejší teorie o způsobilosti bytu být samostatným předmětem soukromého vlastnictví, resp. socialistického vlastnictví.

osobní potřebě vlastníků bytů v bytovém domě. Jednalo se tudíž v převážně většině jen o garáže anebo ateliéry. Předmětem tohoto vlastnictví zcela jistě nemohly být obchody, řemeslné dílny anebo jiné obdobné provozovny. Vlastnictví nebytových prostor bylo navíc omezeno také kvantitativně, když § 7 zákona stanovil, že úhrn podlahové plochy nebytových prostor v domě, v němž vzniklo vlastnictví bytů výstavbou na základě smlouvy o výstavbě, mohl dosahovat maximálně jedné třetiny součtu podlahové plochy bytů v domě. Vlastníkem nebytového prostoru se mohl stát jenom vlastník bytu v témže domě. Konečně je velice diskutabilní, zda můžeme v tomto případě u nebytových prostor mluvit o vlastnickém právu stejné kategorie jako je vlastnictví bytů. Zákon o osobním vlastnictví k bytům totiž v § 15 odst. 3 kladl vlastnictví nebytových prostor na stejnou úroveň se spoluvlastnictvím společných částí domu a spoluvlastnictvím pozemku. Stanovil, že toto vlastnictví je, stejně jako spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, nerozlučně spojeno s vlastnictvím bytu a přechází na nabyvatele společně s převodem nebo přechodem vlastnictví k bytu. V tomto ohledu tedy bylo vlastnické právo k nebytovému prostoru pouze akcesorickým právem k vlastnictví bytu¹⁰⁰. V odstavci 4 ovšem zákon připustil možnost jejich oddělení, když povolil samostatný převod nebytového prostoru, i když jedině na jiného vlastníka bytu v totéž domě.

Zákon o osobním vlastnictví významně omezoval i škálu subjektů práva osobního vlastnictví bytů. Dle ustanovení jeho § 3 mohl být totiž byt pouze ve vlastnictví občana, v podílovém spoluvlastnictví občanů nebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů. Vzhledem k socialistickému vnímání bytu jako předmětu uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů je toto omezení pochopitelné¹⁰¹. Z uvedeného ustanovení lze za pomoci logického výkladu a argumentu a contrario vyvodit závěr, že subjektem osobního vlastnictví bytů nemohly být právnické osoby a dokonce ani stát. Teoreticky velice zajímavou otázkou ale je, co se stalo v situaci, kdy měl stát nabýt vlastnické právo k určitému majetku speciálním způsobem na základě jiného právního předpisu,

¹⁰⁰ Nebytový prostor nebyl součástí bytu a nepředstavoval ani jeho příslušenství. Byl předmětem samostatného vlastnického práva, odlišného od vlastnického práva k bytu. Toto odlišné vlastnické právo mělo povahu akcesorického práva ve vztahu k vlastnickému právu k bytu. Tato skutečnost je významná zejména v případě dispozic s bytem, resp. nebytovým prostorem. Dále k tomu viz: LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 276.

¹⁰¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 236.

například dle občanského zákoníku v případě odúmrti. Tehdejší právní úprava na ni nedává jednoznačnou odpověď. Jak již bylo naznačeno, stát nemohl nabýt byt do osobního vlastnictví, a to jednak kvůli relativně jednoznačné formulaci § 3 zákona o osobním vlastnictví k bytům, jednak kvůli povaze a funkci osobního vlastnictví jako takového. Jen stěží lze připustit řešení, dle kterého se tyto jiné právní předpisy nepoužijí. Ve mnou zvoleném případě by pak nastal neřešitelný problém, komu by připadl majetek zůstavitele, který nemá žádné způsobilé dědice. Přinejmenším problematické je vysvětlení, že stát nabývá v tomto případě byt do státního socialistického vlastnictví. Jak jsem uvedl již výše, tato teorie naráží na argument, že fikce bytu jako samostatného předmětu vlastnického práva, založená § 2 zákona o osobním vlastnictví k bytům, platila pouze pro byty podrobené režimu osobního vlastnictví¹⁰². Dobová teorie zastávala názor, že v popsaném případě nabýval stát byt do státního socialistického vlastnictví¹⁰³. Vzhledem k filozofii, na které byla postavena socialistická vlastnická struktura, bylo ale toto řešení pouze dočasné a byt bylo potřeba navrátit jeho původnímu účelu, tj. převést jej opět do osobního vlastnictví občana¹⁰⁴. Závěr o existenci státního socialistického vlastnictví bytů byl zřejmě opíráno o analogii, což považuji za minimálně sporné, pokud ne přímo nepřijatelné.

Jeden z nejpodstatnějších nedostatků zákona o osobním vlastnictví k bytům (a zároveň další významná socialistická deformace tohoto právního institutu) se týkal možných způsobů vzniku osobního vlastnictví bytů. Zákon totiž předpokládal dva možné způsoby vzniku režimu osobního vlastnictví bytů v domě, a to výstavbu domu na základě písemné smlouvy mezi stavebníky a rozdělení již existujícího domu ve státním socialistickém vlastnictví na jednotlivé byty v osobním vlastnictví občanů (tzv. převod ze státního socialistického vlastnictví na základě § 14 zákona). První způsob v zásadě¹⁰⁵ odpovídá vzniku vlastnictví jednotek (výstavbou) na základě smlouvy o výstavbě dle

¹⁰² K tomu viz blíže poznámku pod čarou č. 93 a FIALA, Josef. Nad zákonem o vlastnictví bytů anebo „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 1994, č. 4, s. 8.

¹⁰³ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 238.

¹⁰⁴ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 239.

¹⁰⁵ Úprava obsažená v zákoně o osobním vlastnictví k bytům přirozeně obsahuje specifika, odpovídající tehdejšímu pojetí vzniku a převodu vlastnického práva k nemovitostem, resp. obecněji socialistickému zákonodárství, např. registrace smlouvy mezi stavebníky státním notářstvím, pouze deklaratorní povaha zápisů v katastru nemovitostí, rozhodný okamžik pro vznik vlastnického práva k bytům apod.

zákona o vlastníctví bytů a na tomto místě ho nebudu dále rozebírat. Zaměřím se ale na druhou možnost, tj. vznik osobního vlastníctví bytů v již existujícím domě. Právě zde se totiž vyskytovala již výše zmiňovaná deformace, která zřejmě stála, kromě jiného, i za menší oblíbeností a využívání institutu osobního vlastníctví bytů¹⁰⁶. Zákon totiž v § 14 umožňoval převod bytu do osobního vlastníctví občana pouze u domů ve státním socialistickém vlastníctví. Tím se ovšem podstatně zúžily možnosti využití tohoto institutu¹⁰⁷. Rozdělení staršího domu na jednotlivé byty a jejich převod do osobního vlastníctví občanů tedy nepřicházelo v úvahu u domů podléhajících jiným formám vlastníctví, zejména domů v soukromém vlastníctví, rodinných domků, domů lidových a stavebních bytových družstev a dalších¹⁰⁸.

K tomu navíc přistupovala i další omezení, což činilo tento způsob vzniku osobního vlastníctví bytů téměř nepoužitelným. První a zřejmě nejpodstatnější podmínkou vzniku osobního vlastníctví bytů v domě původně ve státním socialistickém vlastníctví bylo, aby do osobního vlastníctví byly zároveň převedeny všechny byty v daném domě¹⁰⁹. Toto opatření bylo odůvodňováno obavou z obtížně řešitelných spoluvlastnických vztahů státu a občanů, a tedy potkávání dvou spoluvlastnických režimů – státního socialistického vlastníctví a osobního vlastníctví občanů¹¹⁰. Pozdější novelizací zákona v roce 1978 byla tato podmínka jako neodůvodněná odstraněna. Od tohoto momentu platilo, že pokud nebyly do osobního vlastníctví převedeny všechny byty v domě, byl vlastníkem zbývajících bytů v domě stát, přičemž disponoval stejnými právy a povinnostmi jako vlastník bytu v osobním vlastníctví. Toto opatření mělo zajistit větší flexibilitu převodů a zvýšit poptávku po bytech v osobním vlastníctví. Nicméně, jak uvádí Cepl¹¹¹, ani zmiňovaná změna významněji nedopomohla k většímu uplatnění tohoto institutu. Další podmínkou převodu bytu do osobního vlastníctví

¹⁰⁶ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastníctví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1034.

¹⁰⁷ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastníctví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1035; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 385.

¹⁰⁸ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastníctví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1034; LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 387.

¹⁰⁹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 390.

¹¹⁰ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastníctví bytů. *Právník*. 1979, č. 5, s. 479.

¹¹¹ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastníctví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1030.

občana bylo, že dům musel sloužit výlučně k uspokojování bytových anebo jiných potřeb občanů v něm bydlících, tj. nesměly se v něm nacházet nebytové prostory využívané socialistickými organizacemi anebo zařízení sloužící potřebám občanů v domě nebydlících, např. kotelna či výměňiková stanice určena pro více obytných domů¹¹².

Jak plyne z výše uvedených výkladů, první československá právní úprava vlastnictví bytů měla celou řadu více i méně závažných nedostatků¹¹³. Ty přispěly k její ne příliš velké oblibě u laické i odborné veřejnosti a tudíž jejímu pouze velice omezenému používání. Jedním dechem je ale potřeba dodat, že k tomuto nežádoucímu stavu přispěl výraznou měrou i stát svojí špatně nastavenou bytovou politikou. Lidé neměli důvod využívat tento málo známý právní institut, pokud jim právní úprava nabízela něco tak výhodné jako právo osobního užívání bytů. Jednalo se o československý unikát, jež nahradil dřívější institut nájmu. Pod pojmem „osobní užívání bytu“ se skrývalo trvalé, dědičné užívací právo k cizímu bytu za relativně nízkou úplatou, které mohlo být zrušeno jen ze zákonem vyjmenovaných důvodů a za náhradní byt. V podstatě se jednalo o právní vztah přibližující se svou povahou vlastnictví bytu s tím rozdílem, že uživatel bytu, na rozdíl od jeho osobního vlastníka, nemusel o byt pečovat, přispívat na jeho údržbu a opravy, ani podílet se na správě, údržbě a opravách společných částí domu¹¹⁴.

2.7 Vlastnictví bytů v České republice po roce 1989

Po pádu socialistického režimu v Československu bylo nezbytně nutné provést razantní změny ve stávající právní úpravě. Musely být opuštěny zásady socialistického práva, včetně jeho mnohých „výdobytků“, a zavedeny instituty vlastní demokratickému právnímu státu s tržním hospodářstvím a úctou k základním lidským právům a svobodám. Z pohledu vlastnictví bytů bylo nejdůležitějším úkolem odstranit ze soukromého práva hierarchické rozlišování forem a druhů vlastnictví a vrátit se k jednotnému pojmu vlastnictví, resp. vlastnické právo, jehož obsah a ochrana nebude

¹¹² LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 389.

¹¹³ Za zmínku stojí ještě například absence možnosti zřízení entity ke správě a údržbě domu s byty v osobním vlastnictví.

¹¹⁴ CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1036-1037.

závislá na postavení nebo charakteru jeho subjektu. Následně bylo potřeba odstranit množství umělých omezení a deformací institutu vlastnictví bytů, které zakládal zákon o osobním vlastnictví k bytům sám, anebo ve spojení se zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Konečně nová právní úprava musela nutně odstranit bariéru, kterou zákon o osobním vlastnictví k bytům vytvořil, pokud se jedná o vznik režimu vlastnictví bytů v již postaveném domě, resp. o převod bytů a nebytových prostor v takových domech. Dle dosavadní právní úpravy totiž mohly být převáděny do vlastnictví fyzických a později i právnických osob pouze byty v domech ve státním vlastnictví¹¹⁵.

První krok výše popisované transformace právní úpravy vlastnictví bytů představoval zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Tento právní předpis vytvořil jakýsi formální právní základ, resp. východisko pro zvláštní právní úpravu institutu vlastnictví bytů, když do občanského zákoníku z roku 1964 vložil § 125 odst. 1, jež výslovně předpokládá přijetí zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor, a § 118 odst. 2, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů i byty a nebytové prostory¹¹⁶. Zákonem č. 509/1991 Sb. byly zároveň zrušeny některá, principům právního státu odporující, ustanovení zákona o osobním vlastnictví k bytům, jakož i celý zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Zákon dále provedl nepřímou novelizace zákona o osobním vlastnictví k bytům, když do občanského zákoníku vložil § 872 odst. 8, dle kterého mohou za podmínek stanovených zákonem o osobním vlastnictví k bytům nabývat byty a nebytové prostory do vlastnictví i právnické osoby. Bez povšimnutí nelze nechat ani skutečnost, že tato novelizace vložila do občanského zákoníku i velice významné přechodné ustanovení § 872 odst. 7, podle kterého se přímo ze zákona mění osobní vlastnictví bytů, vzniklé dle zákona o osobním vlastnictví k bytům, na vlastnictví fyzické osoby a právo společného osobního užívání pozemku, na němž stojí dům s byty ve vlastnictví, na podílové spoluvlastnictví fyzických osob. Tento právní předpis ovšem ponechal stranou problém převodu bytů a nebytových prostor do vlastnictví fyzických

¹¹⁵ K tomu viz dále: Důvodová zpráva k zákonu č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, sněmovní tisk č. 599 z roku 1993.

¹¹⁶ Na tomto místě je potřeba připomenout, že předmět občanskoprávního vztahu a věc, coby způsobilý předmět vlastnického práva, není totéž. Ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku tedy samo o sobě neumožňovalo nabývat vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům jako k věcem.

a právnických osob, pokud se jedná o domy v komunálním a družstevním vlastnictví, případně ve vlastnictví soukromých osob, což bylo samozřejmě dále neúnosné.

Uvedenou otázku se pokusil vyřešit, ovšem pouze částečně, zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Problémem je, že tak činil pouze ve vztahu k domům v družstevním vlastnictví. Navíc ani v této oblasti nebyla problematika řešena bezkonfliktně a zákon přijímán a vykládán jednotně. Tento právní předpis umožňoval členům bytových družstev, kteří byli zároveň nájemci bytů nebo nebytových prostorů, do šesti měsíců od nabytí účinnosti zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru. Zákon dále upravil některé náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru a konečně stanovil i důsledky převodu vlastnického práva k bytu pro právní režim společných částí domu. Vlastníci bytů se stali nově podílovými spoluvlastníky společných částí domu v poměru k velikosti jejich bytů. V zákoně ovšem chybělo ustanovení, které by prohlašovalo družstevní byt a nebytový prostor za věc v právním slova smyslu a tudíž způsobilý předmět vlastnického práva. Z tohoto důvodu katastrální úřady zcela po právu odmítaly provést vklad vlastnického práva na základě smlouvy uzavřené podle zákona č. 42/1992 Sb. do katastru nemovitostí. Tento postup se stal objektem silné kritiky, která ovšem pramenila z chybného nerespektování rozdílu mezi vymezením předmětu občanskoprávních vztahů a věcí v právním slova smyslu, tudíž předmětu vlastnického práva¹¹⁷. Ani tento právní předpis tudíž nevytvořil dostatečný základ pro převody družstevních bytů do soukromého vlastnictví.

Ke změně situace došlo až přijetím 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). Jelikož tento zákon v jednotlivých částech této práce vždy srovnávám s platnou právní úpravou bytového spoluvlastnictví založenou novým občanským zákoníkem, na tomto místě pro úplnost pouze zmíním, že tento zákon pozbyl platnosti k 31. 12. 2013 i když některá jeho ustanovení budou v podstatě aplikovatelná i po tomto datu.

¹¹⁷ FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 42.

3 Teoretický základ a legislativní koncepce institutu bytového vlastnictví

3.1 Obecné úvahy o povaze institutu

Kvůli komplikovanosti a specifické podobě souboru právních vztahů, jejichž předmětem je byt, coby faktická součást domu, a zároveň samotný dům, případně i pozemek, na němž dům stojí, existuje ve světě široká škála různých názorů a teoretických a z nich vycházejících legislativních náhledů na to, jaká je vlastně skutečná povaha tohoto komplexu právních vztahů, nazývaného bytovým vlastnictvím. Některé teorie podřazují bytové vlastnictví pod obecnou kategorii vlastnického práva, případně spoluvlastnictví, a to bezvýjimečně, se všemi jeho typickými vlastnostmi a charakteristikami. Ojedinilejší jsou názory, že se vůbec nejedná o vlastnictví ani spoluvlastnictví, leč o zvláštní právo, většinou věcně právní povahy. Nejčastěji je ovšem bytové vlastnictví považováno za zvláštní druh vlastnictví, případně spoluvlastnictví, odlišující se od obecného vlastnického práva řadou osobitostí a specifíků. Jednoduše řečeno je pokládáno za vlastnictví anebo spoluvlastnictví *sui generis*.

Institut bytového vlastnictví je ve své standardní a nejvíce rozšířené podobě složen ze tří základních složek¹¹⁸. Spájí v sobě výlučné vlastnické právo k bytu anebo nebytovému prostoru, ideální podílové spoluvlastnictví společného pozemku a společných částí domu, tj. částí nemovité věci, které nejsou ve výhradním vlastnictví vlastníka bytu, a konečně taktéž členství v určité entitě¹¹⁹, odpovědné za správu, provoz a údržbu společných částí domu, společného pozemku a případně řešení dalších záležitostí, týkajících se spoluzití vlastníků bytů. Institut vlastnictví bytu tedy představuje určitou specifickou trojakou jednotu¹²⁰.

¹¹⁸ VAN DER MERWE, Cornelius G. Is sectional ownership true ownership? *Stellenbosch Law Review*. 1992, vol. 3, s. 131.

¹¹⁹ Na tomto místě není rozhodné, zda je tato entita právnickou osobou a tudíž samostatným subjektem právních vztahů, odlišným od jejich členů, a zda je plně způsobilá ke všem právním úkonům, či nikoliv. V právních úpravách různých států je na tuto otázku odpovídáno různě.

¹²⁰ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 23.

Tyto tři složky jsou nerozlučně propojené a na sobě navzájem závislé. Převod nebo přechod vlastnického práva k bytu má nevyhnutelně za následek přechod spoluvlastnického podílu na společném pozemku a společných částech domu, jakož i zánik členství původního vlastníka a vznik členství nového vlastníka ve správcovské entitě. Naopak, převod nebo přechod spoluvlastnického podílu na společných částech domu není možný bez současného převodu vlastnického práva k bytu. A konečně, členství ve správcovské entitě je nerozlučně spojeno s vlastnictvím bytu. Jejím členem nemůže být osoba odlišná od vlastníka bytu v daném domě. Vlastník bytu nemůže nijak zabránit vzniku svého členství ve správcovské entitě a nemůže se ho ani později platně vzdát. Nemůže být ze správcovské entity bez současné ztráty vlastnického práva k bytu vyloučen a jeho členství nezaniká dokonce ani jeho případnou pasivitou.

Jelikož jsou všechny tři zmiňované složky bytového vlastnictví nerozlučně propojené a závislé, je logické, že se navzájem také výrazně ovlivňují. Na jedné straně vlastnické právo k bytu určuje velikost spoluvlastnického podílu vlastníka bytu na společných částech domu a váhu jeho hlasu při rozhodování společných záležitostí v rámci správcovské entity. Na druhé straně ale skutečnost, že vlastník bytu sdílí s ostatními vlastníky společný majetek a je členem správcovské entity, ovlivňuje charakter samotného vlastnického práva k bytu, které je v porovnání s vlastnictvím jiných nemovitostí výrazněji omezeno.

Byt je strukturální součástí většího celku – domu, stejně jako vlastník bytu je součástí většího sociálního, ekonomického a v konečném důsledku i právního celku – skupiny vlastníků bytů (společenství vlastníků). Vzájemná závislost, sdílení určitých společných práv a povinností, jakož i častější a intenzivnější interakce, mají za následek, že vlastnické právo každého vlastníka v tomto společenství je významně omezeno vlastnickým právem ostatních vlastníků. Příkladem může být zejména povinnost vlastníka udržovat svůj byt v dobrém technickém stavu. Konkrétní byt totiž ve většině případů poskytuje buď oporu anebo přístřeší jinému bytu, umístěnému či už pod ním anebo nad ním. Ze stejného důvodu nemůže vlastník bytu při stavebních úpravách uvnitř svého bytu zasahovat do nosných anebo podpěrných konstrukcí a ohrožovat tak stabilitu celého domu. Využití vlastnického oprávnění zničit věc *ius abutendi* tedy v tomto případě absolutně nepřichází v úvahu. Oprávnění věc neužívat *ius non utendi* je nutně omezeno povinností neohrožovat tímto svým jednáním vlastnické

právo ostatních. Nesmíme zapomínat ani na omezení vlastnických oprávnění, která zajišťují bezproblémové soužití a jež si vlastníci bytu dohodli a učinili součástí základajícího dokumentu, stanov, případně obdobného právního úkonu upravujícího vnitřní vztahy mezi nimi. Jedná se zejména o omezení užívacího a dispozičního práva k bytu, kupříkladu regulace chovu domácích mazlíčků, dodržování nočního a večerního klidu, omezení počtu obyvatel jednoho bytu anebo povinnost oznámit převod bytu ostatním vlastníkům, případně získat i souhlas příslušného orgánu správcovské entity.

Výše zmiňovaná intenzivnější omezení přivedla řadu právních teoretiků, dokonce i v zemích, jež považují bytové vlastnictví za druh vlastnického práva, k pochybám, zda je bytové vlastnictví ještě pořád skutečným vlastnickým právem, zda lze vlastnické právo k bytu postavit naroveň vlastnictví jiných nemovitostí, typicky pozemku¹²¹. Podle mého názoru, i mínění většiny odborné veřejnosti, je odpověď samozřejmě kladná. Ani současní nejkonzervativnější právní teoretici přece nevnímají vlastnické právo jako zcela absolutní, posvátné, nedotknutelné a ničím neomezené (jak to bylo za dob starověkého Říma anebo francouzské revoluce). Naopak, je obecně přijímáno, že soukromé vlastnictví, obzvláště vlastnictví nemovitostí, je široce limitováno a omezeno či už to soukromým anebo veřejným právem. To platí i pro vlastnictví bytu. Pokud navíc vezmeme v úvahu jeho zvláštní podstatu a jedinečné charakteristiky, je zcela přirozené, že k jeho řádnému a bezkonfliktnímu fungování jsou nevyhnutelná určitá, dokonce dá se říci rozsáhlá, omezení, která ovšem nevyvracejí jeho povahu skutečného vlastnického práva.

3.2 Základní znaky bytového vlastnictví

Z výše uvedené obecné charakteristiky lze jednoduše vyvodit základní definiční znaky institutu bytového vlastnictví, a to bez ohledu na to, kterou z teoretických koncepcí bytového vlastnictví právní řád toho kterého státu volí. Jedná se zaprvé o pluralitu předmětů, zadruhé o pluralitu subjektů, zatřetí o nerozlučnou pluralitu práv náležících jedinému subjektu, a konečně začtvrté o vzájemnou nerozlučnost souborů práv patřících různým zainteresovaným subjektům.

¹²¹ VAN DER MERWE, Cornelius G. Is sectional ownership true ownership? *Stellenbosch Law Review*. 1992, vol. 3, s. 132; LEYSER, J. The ownership of flats – A comparative study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 38.

Pro institut bytového vlastnictví je na prvním místě charakteristická mnohost předmětů. O té lze mluvit v souvislosti s bytovým vlastnictvím dokonce ve dvojitým smyslu. Zaprvé, předmětem jednoho práva je zde byt, dům, resp. alespoň jeho společné části, a obvykle také pozemek, na kterém je dům postavený. Na tomto místě bychom mohli mluvit o jakési pluralitě vnitřní. Zadruhé, existence institutu bytového vlastnictví postrádá smysl v domě, který obsahuje pouze jeden byt. Režim bytového vlastnictví tedy může vzniknout pouze v domě, ve kterém se nacházejí alespoň dva samostatné byty anebo nebytové prostory, popřípadě jeden byt a jeden nebytový prostor. Tuto pluralitu bych naopak nazval pluralitou vnější. Pluralita předmětů (v obou zmiňovaných rovinách) trvá po celou dobu existence bytového vlastnictví a je jeho pojmovým znakem¹²². Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že vzhledem k různorodosti teoretických koncepcí se nutně nemusí jednat výlučně o předměty vlastnického práva.

S mnohostí předmětů je spojena i mnohost subjektů. Byty v tomtéž domě totiž patří více subjektům. Tyto subjekty nutně sdílejí taktéž určitá společná práva a povinnosti. Odstranění uvedené mnohosti během trvání režimu bytového vlastnictví je v zásadě vyloučené. Bytové vlastnictví by se v tomto případě totiž žádným způsobem neodlišovalo od obecného vlastnického práva a jednalo by se vlastně o klasické vlastnictví domu.

S uvedenými dvěma charakteristikami nevyhnutelně souvisí i třetí zvláštnost bytového vlastnictví, a to pluralita práv. Obdobně jako v případě předmětů, i zde lze mluvit o pluralitě ve dvou různých rovinách, a sice nerozlučné pluralitě práv soustředěných v rukách jediného subjektu a nerozlučné pluralitě práv patřících různým zainteresovaným subjektům v rámci jednoho domu, resp. obecněji nemovitosti. Zjednodušeně řečeno, každému ze zainteresovaných subjektů (vlastníků) náleží vícero různorodých práv – právo k bytu, právo k domu anebo alespoň ke společným částem domu, a právo k pozemku. Souhrn těchto práv tvoří nedělitelný celek v rukou jediného subjektu – zvláštní právo, nazývané bytovým vlastnictvím. Souhrn práv každého subjektu je zároveň nerozlučně svázán se souhrnem práv náležících ostatním

¹²² NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 3.

subjektům¹²³. Výsledkem je složitý a vnitřně propojený spletenec na sobě navzájem závislých práv.

3.3 Teoretické koncepce bytového vlastnictví

Přirozeným důsledkem různorodosti teoretických i legislativních koncepcí bytového vlastnictví byla a je snaha právních teoretiků, vytvořit obecně použitelnou a všezahrnující klasifikaci právních přístupů k bytovému vlastnictví.

Ze široké škály různých klasifikací systémů bytového vlastnictví, vytvořených zahraničenými právními teoretiky, bych rád přiblížil tři nejzajímavější, velice často citované a podle mého názoru také nejpřínosnější. První dvě v podstatě shodně rozdělují stávající právní úpravy bytového vlastnictví do dvou skupin – na monistické a na dualistické. Třetí uznává toto dělení, přičemž ale poskytuje i klasifikaci další, podrobnější.

Podle uznávaného amerického teoretika Leysera¹²⁴ mají všechny právní úpravy bytového vlastnictví společné to, že koncipují institut bytového vlastnictví jako kombinaci dvou zvláštních, ovšem úzce propojených, závislých a v zásadě neoddělitelných, práv. Prvním je ideální spoluvlastnictví společného majetku, druhým výlučné právo k bytu. Přitom druhé z uvedených práv může, ale nemusí nutně mít povahu práva vlastnického. Právě na základě povahy zmiňovaného práva pak Leyser rozděljuje právní řády do dvou základních skupin – na ty, které přiznávají spoluvlastníku domu výlučné vlastnické právo k bytu, a ty, které dávají spoluvlastníku domu pouze zvláštní právo užívat určitý byt v domě. Leyser následně ještě dělí právní úpravy, které přiznávají spoluvlastníku domu vlastnictví bytu, do dvou podskupin, a to podle toho, které ze dvou uvedených práv – spoluvlastnictví společného majetku anebo výlučné vlastnické právo k bytu – je hlavní, a které pouze vedlejší, neboli akcesorické¹²⁵. Do první podskupiny zařazuje například francouzskou právní úpravu bytového vlastnictví, do druhé pak právní úpravu německou.

¹²³ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 199.

¹²⁴ LEYSER, J. The ownership of flats – A comparative study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 37-38.

¹²⁵ K tomu viz taktěž: MORIARTY, Michael J. A comparison of United States and foreign condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, vol. 48, s. 1015.

Rovněž dle jednoho z nejvýznamnějších současných právních teoretiků, zabývajících se bytovým vlastnictvím, profesora C. G. van der Merwa¹²⁶, se právní úpravy bytového vlastnictví obvykle dělí na monistické a dualistické. Právní úpravy založené na monistické teorii podle něj přiznávají výsadní postavení spoluvlastnickému právu subjektu k pozemku, případně domu na něm postavenému, coby společnému majetku. Exkluzivní právo užívat určitou součást domu – byt naopak považují pouze za vedlejší průvodní jev vycházející ze spoluvlastnictví společného majetku, nemající vůbec charakter vlastnického práva. Van der Merwe přitom zdůrazňuje, že monistická teorie bytového vlastnictví se prosazovala zejména v právních řádech, které nebyly ochotny jednoznačně prolomit zásadu *superficies solo cedit*. Vzhledem k její povaze totiž není nutné, aby měl byt povahu samostatné věci v právním slova smyslu. Naopak právní řády vycházející z dualistické teorie považují bytové vlastnictví za zcela nový druh souborného vlastnického práva, který představuje neoddělitelné spojení výlučného vlastnického práva k bytu a ideálního podílového spoluvlastnictví pozemku a společných částí domu. V rámci dualistické teorie je ve většině případů byt považován za samostatnou věc v právním slova smyslu. Dochází tudíž ke zcela jasnému prolomení zásady *superficies solo cedit*. Dle Van der Merwa většina právních řádů postavených na dualistické teorii považuje za nejpodstatnější element bytového vlastnictví právě výlučné vlastnické právo k bytu. Ideální spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku se tudíž stává pouze vedlejším a doplňkovým právem.

Autorem třetí klasifikace, kterou bych chtěl na tomto místě zmínit, je významný německý právní teoretik Johannes Bärmann. Jak již bylo uvedeno, tento autor rozeznává, obdobně jako dvojice výše uvedených teoretiků, dva základní přístupy k právní úpravě bytového vlastnictví – monistický a dualistický¹²⁷, přičemž rozhodným kritériem je množství předmětů bytového vlastnictví. Nadto ale nabízí i další, poněkud originálnější dělení, které zakládá dle vlastních slov na různých „*přístupech k řešení problému bytového vlastnictví v širším slova smyslu*“, tj. vlastně na různé právní povaze tohoto práva v právních řádech¹²⁸. Rozlišuje přitom celkem šest skupin přístupů.

¹²⁶ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 24.

¹²⁷ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., nebearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 32.

¹²⁸ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., nebearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 38.

O první skupině Bärmann mluví jako o „*skutečném bytovém (patrovém) vlastnictví*“, přičemž rozeznává dvě jeho varianty. První je založená na dualistickém spojení spoluvlastnického podílu na pozemku se zvláštním vlastnickým právem k bytu nebo určitým prostorám. Za zástupce této skupiny označuje většinu románských právních řádů, zejména francouzský, italský, portugalský, belgický a další. Zde lze zařadit i současnou českou právní úpravu bytového vlastnictví. Podle druhé varianty tohoto „*skutečného bytového vlastnictví*“ je vlastník členem/podílníkem určité společnosti, přičemž jeho podíl na takové společnosti vlastně představuje spojení jeho spoluvlastnického práva ke společnému pozemku a jeho zvláštního vlastnického práva k bytu nebo jinému prostoru. Za zástupce této varianty považuje Bärmann španělský právní řád a právní řády některých latinskoamerických zemí. Osobně bych do této skupiny zařadil i anglickou právní úpravu bytového vlastnictví v režimu *commonhold*, i když ne zcela striktně vyhovuje popisované definici.

Druhou skupinu přístupů k řešení problematiky bytového vlastnictví nazývá Bärmann „*nepravým bytovým (patrovým) vlastnictvím*“. Zde taktéž rozlišuje dvě formy: první spočívá ve spojení spoluvlastnického podílu na pozemku se samostatným užívacím právem ke konkrétnímu bytu považovaným z hlediska jeho právní povahy za služebnost, a druhou, která je ztotožňována se zvláštním spoluvlastnickým podílem na pozemku (odlišným od klasického spoluvlastnického podílu), který ve své podstatě obsahuje i oprávnění užívat určitý byt anebo nebytový prostor, byť toto oprávnění nemá povahu zcela samostatného práva. U obou těchto forem „*nepravého bytového vlastnictví*“ je možná koexistence běžného spoluvlastnictví a zvláštního bytového vlastnictví vedle sebe na tomtéž pozemku. Za zástupce prvně uvedené formy označuje Bärmann rakouský zákon o vlastnictví bytů. Příkladem druhé formy je podle jeho názoru švýcarský *Stockwerkseigentum*. S tímto názorem se plně ztotožňuji.

Třetí skupinu přístupů k bytovému vlastnictví nazývá Bärmann korporátním řešením, které spočívá ve spojení jistého užívacího práva, práva bydlení anebo nájemního práva (tedy nikoliv vlastnického práva) k určitému bytu anebo nebytovému prostoru s účastí, členstvím, podílem anebo akciemi na určité formě společnosti anebo bytového družstva. V tomto případě je jediným vlastníkem celého pozemku, budovy a všech dalších zařízení tato právnická osoba. Bärmann sice neuvádí příklady právních řádů, ovšem zástupcem je například česká právní úprava bytového družstevnictví anebo

právní úpravy bytového vlastnictví severovýchodních států Evropy, z nich zejména finská legislativa, která takové společnosti nazývají *asunto-osakeyhtiö* (viz § 2 odst. 1 finského zákona č. 1599/2009 ze dne 22. prosince 2009 *Asunto-osakeyhtiölaki* (volný překlad zákon o společnostech na bydlení).

Čtvrtou skupinu řešení problematiky bytového vlastnictví Bärmann ztotožňuje se se specifickým francouzským typem společnosti *Société Civile Immobilière*, což je jedna z možností společného vlastnictví nemovitosti ve Francii.

Pátá skupina ztotožňuje bytové vlastnictví se služebností anebo superficiálním právem, přičemž za zástupce Bärmann označuje německý institut *Dauernwohnrecht*.

Do poslední šesté, samostatné skupiny přístupů k bytovému vlastnictví zařazuje tento teoretik bývalé právní úpravy socialistických států, v rámci kterých byly byty pouze v osobním vlastnictví. Jejich osobní vlastník ovšem neměl žádné vlastnické právo k pozemku, byl držitelem pouze určitého z Bärmannova pohledu superficiálního práva. Jednoznačným zástupcem je i český zákon o osobním vlastnictví bytů z roku 1967.

Nepřekonatelný přehled teoretických koncepcí bytového vlastnictví uplatňovaných v různých státech světa nabídl ve svém díle i československý teoretik Štefan Luby¹²⁹. V porovnání s jeho detailní studií teoretických koncepcí bytového vlastnictví, vyznívají závěry prvních dvou z výše uvedených zahraničních teoretiků velice zjednodušeně. Bärmannova a Lubyho klasifikace naopak mají k sobě velice blízko. Po přezkoumání různých přístupů právních systémů k řešení problematiky bytového vlastnictví dospěl Luby k závěru, že jediným jednotícím prvkem všech koncepcí je nerozlučnost práv patřících jedinému subjektu bytového vlastnictví, a to jednak práva k bytu, a jednak práva k domu nebo pozemku. V dalších ohledech se různá teoretická pojetí výrazně liší. Luby rozděluje teoretické koncepce bytového vlastnictví na základě dvou různých kritérií. Zaprvé, z pohledu předmětů bytového vlastnictví, kdy rozlišuje koncepci monistickou, dualistickou, dualisticko-monistickou a konečně antiproprietární. Zadruhé, z pohledu právní povahy institutu bytového vlastnictví, kdy teoretické koncepce rozděluje na spoluvlastnické ponětí, teorii vlastnictví bytu, teorii

¹²⁹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 199-211.

vlastnictví sui generis a teorii jiného než vlastnického práva. Obě zmiňované roviny se přitom navzájem prolínají. Níže uvedené rozdělení koncepcí vychází právě z právní studie Štefana Lubyho.

Pro monistickou koncepci bytového vlastnictví je charakteristická existence pouze jediného předmětu bytového vlastnictví, a to buď bytu, anebo domu. V návaznosti na to je institut bytového vlastnictví ztotožňován buď s vlastnickým právem k bytu, anebo se spoluvlastnictvím domu. Monistické koncepce se ve světě objevují v zásadě ve dvou základních variantách. Luby je nazývá teorií vlastnictví bytu a teorií spoluvlastnickou.

První z uvedených variant považuje za jediný předmět bytového vlastnictví byt a bytové vlastnictví ztotožňuje s vlastnickým právem k bytu. Přívrženci této teorie se vypořádávají s existencí společných částí domu různým způsobem. Nejradikálnější ponětí odmítá existenci jakýchkoliv společných částí domu. Podle něj je dům absolutně a beze zbytku rozdělen na byty, resp. předměty výlučného vlastnického práva. Neexistuje zde žádný společný majetek. Tento názor byl zastáván v ranních dobách vývoje bytového vlastnictví, zejména za feudalismu. Vlastník přízemního bytu byl zároveň vlastníkem pozemku a základů domu, vlastník bytu v nejvyšším patře byl rovněž vlastníkem střechy, apod.¹³⁰ Další poněkud mírnější ponětí sice nepopírá existenci společných částí domu, jednotlivým vlastníkům bytů ovšem nepřiznává spoluvlastnické právo k těmto společným částem. Právo užívat společné části domu považuje pouze za jedno z oprávnění, které vyplývá z obsahu výlučného vlastnického práva k bytu. Společné části domu, resp. dům samotný, tedy vůbec nepovažuje za předmět vlastnického práva. Konečně, v socialistických zemích byl v minulosti zastáván přístup, který uznával existenci společných částí domu a jednotlivým vlastníkům bytů přiznával spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Toto spoluvlastnické právo ovšem nebylo obsahovou součástí institutu bytového vlastnictví, ale pouze k němu akcesoricky přistupovalo. Představovalo jakési jeho nerozlučné příslušenství¹³¹. Dům ani jeho společné části tudíž nebyly považovány za předměty bytového vlastnictví, nýbrž za předměty zvláštního spoluvlastnictví. V důsledku toho zde nelze mluvit o dualitě předmětů bytového vlastnictví. Na tomto základě byl

¹³⁰ K tomu viz výklad v části této práce zabývající se vlastnictvím bytů ve feudalismu.

¹³¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 210 a s. 272.

postaven rovněž první československý právní předpis upravující bytové vlastnictví – zákon o osobním vlastnictví bytů¹³².

Druhá varianta monistické teorie považuje za výlučný předmět bytového vlastnictví dům a samotný institut bytového vlastnictví vlastně ztotožňuje se spoluvlastnictvím domu. Zastánci tohoto ponětí buď zcela popírají dělitelnost domu a odmítají existenci bytu, coby předmětu jakéhokoliv práva, anebo sice uznávají, že dům je určitým způsobem dělitelný a že byt je předmětem jistého práva, tomuto právu ovšem odpírají povahu práva vlastnického. To ovšem nic nemění na tom, že předmětem vlastnictví v tomto případě pořád zůstává jedině dům. Přívrženci prvního z uvedených ponětí tvrdí, že byt není předmětem žádného práva. Podle nich se jedná pouze o „kubík vzduchu“ vymezený zdmi, stropem a podlahou, které jsou součástí domu a tudíž také předmětem spoluvlastnictví všech zainteresovaných subjektů. Argumentují, že byt nemůže být v žádném případě věcí. Pojem věci je podle jejich názoru jednou provždy daný, a to tak, jak jej popisovalo již římské právo. Stoupenci druhého z uvedených ponětí považují za výlučný předmět bytového vlastnictví dům. Byt ale uznávají za předmět nějakého absolutního věcného práva. Jejich postoj je založený na myšlence, že dům není dělitelný takovým způsobem, v jehož důsledku by vznikly věci, coby samostatné předměty vlastnického práva, připouští ovšem dělitelnost domu, jejímž výsledkem jsou byty jako předměty jiných absolutních věcných práv. Různí teoretici se pak liší v názoru na to, jakou konkrétní povahu toto absolutní věcné právo má. Jedni ho považují za právo osobní služebnosti, druzí za jakési výlučné věcné užívací právo připouštějící i určité dispozice, další ho ztotožňují se superficiálním právem a konečně jiní na něj nazírají jako na zcela novou kategorii věcného práva, nazývanou jednoduše bytovým právem.

Dualistické koncepcce uznávají, že bytové vlastnictví má dva předměty – byt i dům, oba v rovině vlastnického práva. Bytové vlastnictví z tohoto důvodu v sobě zahrnuje dvě práva, a to jak vlastnické právo k bytu, tak spoluvlastnictví domu. Základem jejich dalšího dělení je odpověď na otázku, který předmět má postavení předmětu hlavního, a který pouze předmětu vedlejšího. Na základě toho se pak dualistické koncepcce dělí na dvě varianty – teorii vlastnictví bytu a dualistickou teorii

¹³² K tomu viz výklad v části této práce zabývající se vlastnictvím bytů v socialistickém Československu.

ve spoluvlastnickém pojetí. Existují i právní řády, které zastávají střední cestu a přiznávají zcela rovné postavení oběma předmětům, resp. oběma složkám bytového vlastnictví. Jedná se ovšem spíše o výjimečné případy. V Evropě jde pouze o Portugalsko a Řecko.

Teorie vlastnictví bytu považuje za hlavní předmět bytového vlastnictví byt a vedlejší předmět dům. V návaznosti na to pokládá za základní právo vlastnické právo k bytu. Tento přístup vychází z předpokladu, že cílem institutu bytového vlastnictví je získání výlučného vlastnického práva k bytu. Společný majetek slouží pouze k tomu, aby mohly být byty svými vlastníky řádně užívány. Spoluvlastnické právo ke společným částem domu a k pozemku je vlastnickému právu k bytu, co do povahy i funkce, podřízeno a je tudíž pouze právem vedlejším, neboli akcesorickým.

Dualistická koncepce ve spoluvlastnickém pojetí naopak preferuje postavení domu jako hlavního předmětu bytového vlastnictví. Podle ní je byt pouze vedlejším předmětem. V rámci institutu bytového vlastnictví tedy nabývá prioritní postavení spoluvlastnické právo k domu, ke kterému přistupuje jako vedlejší vlastnické právo k bytu. Právní úpravy uznávající tuto teoretickou koncepci se pak liší ještě podle toho, zda vycházejí z celistvosti spoluvlastnictví domu a vlastnictví bytu, anebo předpokládají pouze akcesoritu vlastnického práva k bytu ve vztahu ke spoluvlastnictví domu.

Dualisticko-monistické koncepce vycházejí z myšlenky, že předmětem bytového vlastnictví je jak dům, tak byt. Tyto dva předměty jsou ale natolik závislé a nerozlučné, že vytvářejí jediný celek. Některé právní řády dokonce tomuto celku přiznávají status věci v právním smyslu. Zastánci tohoto chápání pak dovozují, že rovněž vlastnické právo k bytu a spoluvlastnictví společných částí domu tvoří jediný celek – zvláštní vlastnické právo svého druhu. Tyto koncepce se objevují ve třech variantách, odlišujících se tím, co je podle jejich názoru „primárním zdrojem“ anebo důvodem jedinečné povahy bytového vlastnictví – zvláštní předmět, subjekty anebo soubor subjektivních práv. Dualisticko-monistické teorie jsou výsledkem snahy o nalezení kompromisu mezi zastánci monistických koncepcí a přívrženci koncepcí dualistických.

Nakonec je potřeba uvést, že existují i tzv. antiproprietární teorie, podle kterých je výlučným předmětem bytového vlastnictví byt. Na rozdíl od monistické koncepce ve variantě teorie vlastnictví bytu je zde ale byt předmětem jiného než vlastnického práva.

Z toho vyplývá, že antiproprietární teorie nepovažují ani samotné bytové vlastnictví za skutečné vlastnické právo. Antivlastnické koncepce mají dvě základní varianty. Zatímco první upírá bytu povahu věci, coby právně způsobilého předmětu vlastnického práva, druhá hlásá, že i přesto, že je byt věcí, právo upínající se k němu nelze kvůli jeho početným a závažným omezením po obsahové stránce považovat za skutečné vlastnické právo. Lze v něm spatřovat pouze jiné věcné právo. Přitom se uvádí, že bytové vlastnictví je omezeno nejen ve vztahu k vlastnictví ostatních bytů v domě, ale i ve vztahu ke spoluvlastnictví společných částí domu. Je velice diskutabilní, zda na tomto místě ještě vůbec můžeme mluvit o bytovém vlastnictví.

Za velice zdařilou považuji i klasifikaci, kterou v jedné ze svých teoretických studií popsal český právní teoretik Josef Fiala¹³³. Podle jeho názoru se historicky zformovaly tři různě široká pojetí bytového vlastnictví. Nejširší pojetí zahrnuje do obsahu bytového vlastnictví vedle vlastnického práva k bytu, i spoluvlastnické právo ke společným částem domu a spoluvlastnické, případně společné užívací právo k pozemku. Soubor těchto práv vytváří nový typ vlastnictví, vyznačující se mnohostí předmětů. Druhé, užší nahlížení vylučuje z obsahu bytového vlastnictví právo k pozemku, a to kvůli odlišné povaze, kterou toto právo má anebo spíše eventuálně může mít. I ono ale pořád uznává pluralitu předmětů bytového vlastnictví. Nejužší chápání ztotožňuje bytové vlastnictví pouze s vlastnickým právem k bytu. Podle něho má bytové vlastnictví pouze jediný předmět – byt. Spoluvlastnické právo ke společným částem domu a spoluvlastnické anebo užívací právo k pozemku přitom považuje za vedlejší, akcesoricky přistupující práva, která sice netvoří obsah bytového vlastnictví, ale jsou s ním funkčně i existenčně nerozlučitelně spojena. Pozorný čtenář si zajisté všimne, že Fialova a Lubyho klasifikace jsou si vlastně velice podobné. Fialovo nejširší pojetí je velice blízké Lubyho dualistické koncepci, zatímco jeho nejužší pojetí v podstatě odpovídá Lubyho monistické koncepci ve variantě teorie vlastnictví bytu. Ostatní soudobí čeští autoři ve svých dílech pouze s určitými odchylkami přebírají Lubyho členění¹³⁴.

¹³³ FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2005, č. 4, s. 31.

¹³⁴ DVORÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, č. 18, s. 671; ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*. 1994, č. 3, s. 219.

3.4 *Koncepce bytového vlastnictví v české legislativě*

Historie institutu bytového vlastnictví na území dnešní České republiky není v porovnání se státy západní Evropy moc dlouhá. I přesto vstoupila v roce 2004 účinnost již třetí generace právní úpravy institutu bytového vlastnictví. Zajímavé je, že každý z předpisů regulující režim bytového vlastnictví v České republice vytvořil svoji vlastní teoretickou koncepci, která představovala určitou diskontinuitu vůči jeho předchůdci. První zákon o osobním vlastnictví bytů vycházel z monistické koncepce ve variantě teorie vlastnictví bytu. Uznával tedy za jediný předmět bytového vlastnictví byt¹³⁵. Spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku považoval pouze za vedlejší akcesorická práva, která sama o sobě nebyla součástí bytového vlastnictví. Tato koncepce však nutně vyvolávala otázku, co se po právní stránce stalo s domem po tom, co zde vznikl režim bytové vlastnictví. Byty a nebytové prostory se staly předmětem osobního vlastnictví bytů. Společné části domu se staly předmětem osobního spoluvlastnictví, které přistupovalo k vlastnictví bytů. Dům se fakticky nezměnil. Po právní stránce ovšem jako předmět vlastnictví zřejmě zanikl.¹³⁶

Donedávna platný zákon o vlastnictví bytů představoval vůči předchozí právní úpravě revoluční změnu, což je patrné již z jeho názvu. Zákon o vlastnictví bytů sledoval jako svoji hlavní zásadu celistvost a nerozlučnost vlastnického práva k bytu (výhradnímu majetku) a spoluvlastnického práva ke společným částem domu (společnému majetku). Tyto dvě složky tvořily jednotu, přičemž z § 1 odst. 1 plynulo, že tato jednotu je považována za zvláštní druh spoluvlastnictví, odlišný od obecného podílového spoluvlastnictví upraveného v druhé hlavě druhé části dříve platného občanského zákoníku¹³⁷. Dvořák ho nazývá akcesorickým spoluvlastnictvím¹³⁸. Z teoretického hlediska bylo toto spoluvlastnictví vlastně zvláštní kombinací ideálního a reálného spoluvlastnictví domu. Předmětem tohoto zvláštního spoluvlastnictví byl byt a současně celý dům, resp. jeho společné části. Vzhledem ke zmiňované pluralitě objektů a na ni navazující pluralitě vlastnických práv, lze dojít k jednoznačnému závěru,

¹³⁵ K tomu viz blíže části této práce zabývající se vlastnictvím bytů v socialistickém Československu.

¹³⁶ ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*. 1979, č. 5, s. 493.

¹³⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁸ DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 230.

že předchozí právní úprava vlastnictví bytů stála na dualistické koncepci bytového vlastnictví. Jak bylo výše řečeno, dualistická koncepce může nabývat dvě základní podoby, podle toho, který z uvedených předmětů má postavení předmětu hlavního a který pouze předmětu vedlejšího. V odborné veřejnosti převládá názor, že zákona o vlastnictví bytů vycházel z dualistické koncepce bytového vlastnictví v spoluvlastnickém pojetí¹³⁹. To znamená, že za hlavní předmět bytového vlastnictví je považován dům, který je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, a za vedlejší předmět byt, který je v jejich výhradním vlastnictví. Podle této teorie tedy v rámci bytového vlastnictví přistupuje ke spoluvlastnictví domu vlastnické právo k bytu. Uvedený postoj potvrdil v rámci své rozhodovací činnosti i Ústavní soud České republiky¹⁴⁰. Jak ovšem naznačil ve své práci T. Dvořák¹⁴¹, nejedná se o závěr zcela bezproblémový a jasný, a to nejen kvůli skutečnosti, že koncepci vyjádřenou v § 1 zákon o vlastnictví bytů nedodržel důsledně v celém svém textu (viz níže uvedené citace). Na jedné straně je pravda, že jádro právní úpravy bytového vlastnictví spočívá v právní úpravě vztahů plynoucích z toho zvláštního druhu spoluvlastnictví. Cílem zákona o vlastnictví bytů bylo hlavně upravit vzájemné vztahy spoluvlastníků domu, včetně rozhodovacích procesů, financování a samotné správy domu. Na druhé straně je ale potřeba uvědomit si, co bylo vlastně historickým důvodem vzniku institutu bytového vlastnictví, tedy co je jeho *causa*. Bytové vlastnictví vzniklo hlavně kvůli tomu, aby subjekt získal výlučné vlastnické právo k bytu. V tomto ohledu jsou společné části domu pouze jakýmsi doplňkem, jehož funkce spočívá v zajištění řádného a bezproblémového užívání primárního objektu – bytu. I samotný zákon o vlastnictví bytů v následujících ustanoveních již zdůrazňoval primární postavení bytu a vytvářel představu pouze o jakési akcesoritě podílu na společných částech domu, když například v § 5 odst. 4 uváděl, že *vznikem vlastnictví jednotek nebo rozestavěných jednotek vzniká spoluvlastnictví společných částí domu*, v § 6 mluvil o smlouvě o převodu vlastnictví

¹³⁹ Srov. např. NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 6; ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 6; PRŮCHOVÁ, Ivana a Josef FIALA. *Zákon o vlastnictví bytů: (s komentářem)*. Zlín: Živa, 1994, s. 7; FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 21.

¹⁴⁰ K tomu srov. náleží pléna Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 21, ročník 2001.

¹⁴¹ DVOŘÁK, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*, 2010, č. 7, s. 229.

jednotky, v § 8 odst. 1 stanovil, že „S převodem anebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.“, v § 20 odst. 1 opět konstatoval, že s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictví jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu, anebo v § 30 odst. 1 stanovil, že s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Z podaného výkladu lze tedy vyvodit závěr, že existují rozumné a legitimní důvody jak pro konstatování, že primárním předmětem bytového vlastnictví dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů byl dům, tak pro stanovisko, že hlavním předmětem byl byt. Osobně se přikláním ke druhému z uvedených názorů, a to hlavně kvůli výše uvedené historické a funkční argumentaci. Naštěstí odpověď na tuto otázku má v podstatě vědecký a teoretický význam. Z hlediska interpretace a aplikace právního předpisu v každodenní praxi se jedná spíše o okrajovou záležitost.

V této souvislosti se ještě krátce pozastavím u výše popisovaného členění J. Fialy. Neztotožňuji se totiž s jeho názorem, podle kterého byl zákon o vlastnictví bytů postaven na posledně uvedeném nejužším pojetí¹⁴². Naopak si myslím, že zákon vycházel z druhého popisovaného tzv. „středního“ pojetí, které zahrnuje do obsahu bytového vlastnictví vlastnické právo k bytu a zároveň spoluvlastnictví společných částí domu, a které z něho současně vylučuje právo k pozemku. Vycházím přitom zejména ze znění § 1 odst. 1 a § 21 zákona o vlastnictví bytů. Domnívám se, že spoluvlastnictví pozemku, případně jiné právo k pozemku, není součástí samotného bytového spoluvlastnictví, jak jej vymezuje § 1 odst. 1, nýbrž pouze k němu přistupuje jako vedlejší, ovšem funkčně i právně související a neoddělitelné, akcesorické právo.

Vzhledem k dalšímu výkladu je také důležité poznamenat, že zákon o vlastnictví bytů pracoval s pojmem spoluvlastnictví ve dvou různých rovinách¹⁴³. Rozlišoval „spoluvlastnictví budovy“¹⁴⁴ a „spoluvlastnictví společných částí budovy“¹⁴⁵. Zatímco pod prvním pojmem rozuměl již výše popsanou jednotu ideálního a reálného

¹⁴² FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2005, č. 4, s. 31.

¹⁴³ Na tomto místě neberu v úvahu skutečnost, že zákon o vlastnictví bytů mluví i o spoluvlastnictví jednotky, tj. bytu nebo nebytového prostoru.

¹⁴⁴ Je potřeba říct, že správně by se mělo jednat o spoluvlastnictví domu, nikoliv budovy.

¹⁴⁵ Taktéž v tomto případě by zákon měl správně mluvit pouze o spoluvlastnictví společných částí domu.

spoluvlastnictví domu, ve které bylo zahrnuto vedle spoluvlastnictví společných částí domu i vlastnictví bytu, druhý pojem používá v podstatně užším smyslu a rozumí jim pouze podmnožinu prvního, tzn. jen ideální podílové spoluvlastnictví společných částí domu.

Třetí generaci právní regulace bytového vlastnictví v České republice představuje nový občanský zákoník, konkrétně, ovšem nikoliv výlučně, jeho ustanovení §§ 1158 až 1222. Nový soukromoprávní kodex uctívá jako jeden ze svých základních stavebních kamenů zásadu *superficies solo cedit*. Jejím vyjádřením je zejména ustanovení § 506 odst. 1, podle kterého *je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*. Tato zásada je ale sama o sobě s bytovým vlastnictvím neslučitelná, jelikož nepřipouští reálnou dělitelnost domů, zejména v horizontální rovině, a bytu upírá povahu věci coby samostatného předmětu vlastnického práva. Nový občanský zákoník se tedy musel s tímto problémem vypořádat a pro účely bytového vlastnictví superficiální zásadu pozitivisticky prolomit. Pouze prolomení této zásady umožňuje přiznat vlastníkovi skutečné vlastnické právo k bytu. Nej mírnější způsob, jak prolomit pro účely bytového vlastnictví superficiální zásadu, představuje dualistická koncepce bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí. Tuto cestu zvolil i nový soukromoprávní kodex, který i podle své důvodové zprávy zachovává současný dualistický přístup platného zákona o vlastnictví bytů, pouze „*jej sleduje jednoznačněji*“, s čímž lze souhlasit. Jednoznačnější je úprava jednak ve vztahu k názvu institutu, který nově nazývá spoluvlastnictvím, jednak při vymezení jeho předmětu. Bytové spoluvlastnictví se v pojetí nového občanského zákoníku opírá o spoluvlastnictví nemovité věci (či už to pozemku a na něm postaveného domu, anebo práva stavby, jehož součástí je i dům, anebo pouze samostatného domu jako nemovité věci) a současné vlastnictví jednotky (jejíž součástí je i byt), kterou lze dle mého vnímat jako zvláštní spoluvlastnický podíl na nemovitosti.

Nový občanský zákoník v zásadě vychází z plurality předmětů bytového vlastnictví. Tyto předměty ovšem současně spojuje v jeden nedělitelný celek – jednotku. Dle ustanovení § 1159 „*jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné*“.

Jednotka je zákonem výslovně označena za věc nemovitou a pouze ona je považována za samostatný vlastnický objekt. Tento předmět vlastnictví vzniká právním rozdělením nemovitosti (v zásadě pozemku a domu na něm postaveném). Byt, coby reálně vymezená část domu, se tak stává pouhou součástí samostatné věci (jednotky). Není samostatnou věcí, ani způsobilým předmětem vlastnického práva.

I když je tedy úprava založená na dualistické koncepci bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí, díky konstrukci jednotky jako jediného vlastnického objektu velice silně připomíná myšlenky dualisticko-monistické teorie bytového vlastnictví.

Zajímavé na novém pojetí jednotky je dále to, že coby samostatná věc v právním slova smyslu vlastně představuje specifický soubor věcí anebo lze eventuálně říct i souhrn subjektivních práv. Tento přístup vychází z nového chápání pojmu věci, vyjádřeného v § 489 nového občanského zákoníku, podle kterého *„věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí“*, i nové koncepcce vlastnictví vyjádřené v jeho § 1011, podle kterého *„vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím“*.

Podle § 1158 odst. 1 je bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím nemovité věci založeným vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví je tedy považováno za zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti, v jehož rámci jsou jednotliví spoluvlastníci zároveň výlučnými vlastníky jednotek. Jednotka je vlastně speciálním typem spoluvlastnického podílu na nemovitosti, typickým pro tento zvláštní druh spoluvlastnictví¹⁴⁶. Vlastnické právo k jednotce přitom v sobě zahrnuje nejen výlučné vlastnické právo ke konkrétnímu bytu anebo nebytovému prostoru, nýbrž i nevýhradní spoluvlastnické právo ke společným částem nemovité věci. S ohledem na povahu bytového spoluvlastnictví by s určitým zjednodušením šlo dokonce říct, že jednotka

¹⁴⁶ Dle mého názoru skutečnost, že nový občanský zákoník výslovně prohlašuje jednotku za nemovitou věc, nevylučuje to, že jednotka může být považována současně za zvláštní typ spoluvlastnického podílu. Vycházím přitom z nového pojetí věci v právním slova smyslu, které zakládá § 489 nového občanského zákoníku. Pod tuto definici věci je zajisté možno podřadit i spoluvlastnický podíl na nemovitosti. Rovněž vycházím z § 1011, který vymezuje předmět vlastnictví jako věci hmotné i nehmotné. Pokud u „klasického“ podílového spoluvlastnictví zákonodárce v § 1121 nového občanského zákoníku stanovil, že *„každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu“*, a tím vlastně vyjádřil i skutečnost, že ideální podíl je věcí a předmětem vlastnického práva, nenacházím důvod, proč by to samé nemělo platit i u bytového spoluvlastnictví, které je zvláštním typem spoluvlastnictví nemovité věci založeným vlastnictvím jednotek. Pak analogicky podíl na nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví je samostatnou věcí způsobilou být předmětem vlastnického práva. Tuto věc nový občanský zákoník nazývá jednotkou.

coby zvláštní spoluvlastnický podíl na nemovitosti, se skládá z reálného podílu na nemovitosti, představovaného bytem, a ideálního podílu na nemovitosti – společných částech pozemku a domu.

I z tohoto úhlu pohledu tedy dospívám k závěru, že se právní úprava bytového spoluvlastnictví založená novým občanským zákoníkem při zachování dualistické koncepce bytového vlastnictví významně přibližuje dualisticko-monistické teorii, vnímající bytové vlastnictví ve své celistvosti a jednotě jako vlastnické právo *sui generis* (v tomto případě jako zvláštní druh spoluvlastnictví).

A jak na teoretickou koncepci bytového spoluvlastnictví hledí česká doktrína? Část odborné literatury pouze parafrázuje důvodovou zprávu k novému občanskému zákoníku, aniž by ji podrobila jakékoliv diskuzi anebo kritice¹⁴⁷. Zbytek se v podstatě shoduje na tom, že nová právní úprava bytového spoluvlastnictví je založena na dualistické koncepci ve spoluvlastnickém pojetí¹⁴⁸. Výjimku jsem postřehl pouze v práci Adama Zítka¹⁴⁹, který se taktéž ztotožňuje s tím, u nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví „*je patrné určité přiblížení k východiskům teorie dualisticko-monistické, která na rozdíl od teorie čistě dualistické, posiluje chápání obsahu bytového vlastnictví v jeho jednotě a celistvosti*“.

Závěrem je potřeba uvést, že bez ohledu na to, zda je nová právní úprava příkladem dualistické koncepce bytového vlastnictví ve spoluvlastnické variantě anebo příkladem dualisticko-monistické koncepce bytového vlastnictví, jedno je jisté – v porovnání se zákonem o vlastnictví bytů klade nová právní úprava omnoho silnější důraz na spoluvlastnictví nemovité věci, které evidentně považuje za hlavní a určující znak bytového spoluvlastnictví. To lze dovést z právní konstrukce i samotného pojmenování tohoto institutu.

¹⁴⁷ KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 6.; SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, 224 s.

¹⁴⁸ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 413 s.; SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.; ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*. 2013, Roč. 152, č. 1 (2013), s. 37-49; DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. *Právní fórum*. 2011, č. 7, s. 311.

¹⁴⁹ ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8, s. 291-296.

3.5 *Koncepce bytového vlastnictví v zahraničních právních úpravách*

3.5.1 Slovensko

Po dlouhé roky měly Česko a Slovensko společnou právní úpravu bytového vlastnictví – zákon o osobním vlastnictví bytů. Po rozpadu společné republiky ovšem již každý ze států kráčel vlastní cestou, a to i na poli legislativní úpravy tohoto institutu. Jako první přijali samostatný zákon, regulující režim bytového vlastnictví, Slováci. Stalo se tak v roce 1993, kdy byl schválen zákon č. 182/1993 Z. z., o vlastnictve bytov a nebytových priestorov, který i přes množství novelizací a úprav platí dodnes (dále jen „slovenský zákon o vlastnictví bytů“).

Předně je potřeba říct, že slovenský právní řád, obdobně jako ten český v době před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, neuznává právní zásadu *superficies solo cedit*. Budova tedy není součástí pozemku, ale představuje samostatnou nemovitou věc. Lze tedy říct, že v tomto ohledu existuje pro bytové vlastnictví na Slovensku příznivé právní prostředí. Totožný s dřívější českou právní úpravou je i právní náhled na byt anebo nebytový prostor jako věc v právním slova smyslu. Podle § 118 odst. 2 zákona č. 40/1964 Zb., občianský zákonník, v platném znění, totiž mohou být byty a nebytové prostory předmětem občanskoprávních vztahů. Uvedené zákonné ustanovení vytváří jistý předpoklad pro jejich speciální režim, který je stanoven zvláštním zákonem, samo o sobě ovšem nečiní z bytů a nebytových prostor samostatné předměty vlastnického práva. Ani slovenský občanský zákoník, ani slovenský zákon o vlastnictví bytů výslovně neprohlašují byty a nebytové prostory za nemovité věci. Slovenský zákon o vlastnictví bytů ale ve svém § 3 odst. 2 zakládá právní fikci, podle které se byty a nebytové prostory (ve smyslu tohoto zákona) považují za věci v právním slova smyslu, konkrétně věci nemovité¹⁵⁰. Na základě této fikce je tedy na byty a nebytové prostory nahlíženo jako na samostatné předměty vlastnického práva, odlišné od budov, ve kterých se technicky nacházejí. Nutno avšak opět zdůraznit, že režim bytů a nebytových prostor jako samostatných předmětů vlastnického práva je omezen

¹⁵⁰ Ustanovení § 3 odst. 2 slovenského zákona o vlastnictví bytů zní: „*Právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.*“.

samotným zákonem a platí pouze pro byty a nebytové prostory splňující podmínky vymezené právě tímto zvláštním zákonem¹⁵¹.

Z právně teoretického hlediska je slovenský zákon o vlastnictví bytů založen na monistické koncepci bytového vlastnictví ve variantě teorie vlastnictví bytu¹⁵². Platný slovenský zákon o vlastnictví bytů tedy koncepčně navazuje na dřívější československý zákon o osobním vlastnictví bytů. Slovenská právní úprava považuje za výlučný předmět bytového vlastnictví byt anebo nebytový prostor. Samotný bytový dům zde ztrácí na významu a ustupuje do pozadí. V návaznosti na to pak slovenský zákon bytové vlastnictví ztotožňuje s vlastnickým právem k bytu anebo nebytovému prostoru. To lze dovodit zejména z ustanovení § 4 odst. 2, podle kterého *byt anebo nebytový prostor může být ve vlastnictví fyzické osoby anebo právnické osoby, v podílovém spoluvlastnictví fyzické osoby anebo právnické osoby anebo v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů*. Zákon samozřejmě uznává i existenci majetku, který je společný všem vlastníkům bytů a nebytových prostor v domě. Podle § 13 *je s vlastnictvím bytu nebo nebytového prostoru v domě nerozlučně spojeno spoluvlastnictví společných částí, společných zařízení a příslušenství domu a spoluvlastnické anebo jiné společné právo k pozemku*. Podle § 19 *s převodem anebo přechodem vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v domě přechází na nabyvatele i spoluvlastnictví společných částí, společných zařízení a příslušenství domu, spoluvlastnické anebo jiné společné právo k pozemku, případně také další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím bytu a nebytového prostoru*. Konečně § 23 slovenského zákona o vlastnictví bytů stanoví, že *s vlastnictvím bytu nebo nebytového prostoru v domě je nerozlučně spojeno i spoluvlastnictví anebo jiné společné právo k pozemku, na kterém je dům postaven, a k přilehlému pozemku*. Z citovaných ustanovení tedy jednoznačně plyne, že slovenský zákon o vlastnictví bytů vychází z priority vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru v domě, ke kterému přistupují jako vedlejší akcesorická práva spoluvlastnické právo ke společným částem,

¹⁵¹ Na tomto místě je potřeba dodat, že slovenský zákon o vlastnictví bytů dokonce některé byty a nebytové prostory výslovně vylučuje ze své působnosti, např. viz § 1 odst. 2, podle kterého *„Tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt.“*

¹⁵² VALACHOVIČ, Marek. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, xxii, s. 14-15.

společným zařízením a příslušenství domu, jakož i spoluvlastnictví anebo jiné společné právo k zastavěnému a dokonce přilehlému pozemku¹⁵³. Tato spoluvlastnická anebo jiná společná práva ale netvoří obsahovou součást bytového vlastnictví. Obdobně jako u československého zákon o osobním vlastnictví bytů jsou tato práva pouze jakýmsi příslušenstvím vlastnického práva k bytu. Tato akcesorická práva jsou ale s vlastnictvím bytu nerozlučně funkčně i existenčně spojena¹⁵⁴. Nemohou být samostatně převedena a zanikají jen se zánikem bytu anebo nebytového prostoru. Jejich akcesorickou povahu podle mého názoru zdůrazňuje citovaný § 19 slovenského zákona o vlastnictví bytů rovněž tím, že stanoví, že v případě převodu vlastnického práva k bytu anebo nebytovému prostoru dochází k jejich automatickému přechodu na nového nabyvatele. Nemluví zde tudíž o převodu, nýbrž o přechodu přímo na základě zákona. Z výše uvedeného logicky vyplývá, dům ani jeho společné části netvoří předmět bytového vlastnictví. Jediným předmětem bytového vlastnictví ve slovenském pojetí je byt anebo nebytový prostor. Z toho je nutno dovodit, že slovenský zákon o vlastnictví bytů je postaven na monistické teorii bytového vlastnictví. I když řada zahraničních autorů považuje tuto teoretickou koncepci za překonanou a zastaralou, slovenská právní nauka ji pokládá za vhodnou a aplikačně bezproblémovou¹⁵⁵. Na podporu vhodnosti této koncepce je používána zejména argumentace zdůrazňující společenskou funkci institutu bytového vlastnictví spočívající v uspokojování bytových, případně jiných potřeb (v případě nebytových prostor). Tyto potřeby, z nichž nejvýznamnější je právě potřeba zajištění bydlení, jsou uspokojovány primárně prostřednictvím bytů a nebytových prostor, nikoliv spoluvlastnictvím společných částí domu, případně pozemku, anebo obecněji řečeno za pomoci spoluvlastnictví domu a pozemku.

3.5.2 Polsko

Polské soukromé právo respektuje zásadu *superficies solo cedit*. Tato zásada je výslovně vyjádřena v článku 48 a 191 polského občanského zákoníku¹⁵⁶. První z uvedených ustanovení stanoví, že s výhradou výjimek stanovených zákonem, jsou

¹⁵³ Z toho dovozují, že bytové vlastnictví na Slovensku je založeno na teorii vlastnictví bytu.

¹⁵⁴ ZIMMERMANNOVÁ, Jana a Ján ZIMMERMANN. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom. Žilina: Poradca. 2008, č. 2, s. 26.

¹⁵⁵ VALACHOVIČ, Marek. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: komentár. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, xxii, s. 15.

¹⁵⁶ USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. KODEKS CYWILNY Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93.

součástí pozemku zejména stavby a jiná zařízení trvale spojená se zemí, stejně jako stromy a jiné rostliny po výsadbě nebo výsevu. Ve druhém ustanovení je vyjádřeno, že, pokud je určitá movitá věc spojena s pozemkem takovým způsobem, že tvoří jeho nedílnou součást, vlastnictví k pozemku se rozšiřuje i na tuto movitou věc. Samostatná movitá věc se tedy stává součástí věci nemovité a tudíž i vlastnictvím vlastníka pozemku, a to bez ohledu na to, kdo provedl toto spojení a čím materiál byl na toto spojení použit¹⁵⁷. Polský občanský zákoník ovšem zakládá řadu výjimek z této obecné zásady. Jednou z nich¹⁵⁸ je i institut bytového vlastnictví dle zvláštního zákona o vlastnictví bytů¹⁵⁹. Prvně je potřeba říct, že samotný polský občanský zákoník ve svém článku 46 připouští, že nemovitou věcí jsou, kromě pozemku, i budovy spojené se zemí nebo části takových budov, pokud podle zvláštních právních předpisů představují samostatný předmět vlastnického práva odlišný od pozemku. Na toto ustanovení navazuje článek 2 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, který umožňuje prohlásit byt anebo prostor určený k jiným než bytovým účelům za zvláštní nemovitou věc. Aby mohl být byt prohlášen za samostatnou nemovitou věc, musí být splněny dva předpoklady. Zaprvé, byt musí být po faktické stránce samostatný (oddělený od ostatních částí budovy trvalými stěnami, což osvědčuje příslušný státní orgán svým rozhodnutím) a právně oddělený (byt musí být oddělen prohlášením jediného vlastníka nemovitosti anebo smlouvou ve formě notářského zápisu; k vytvoření vlastnictví bytů je dále nezbytný zápis do soudem vedeného registru)¹⁶⁰. K vlastnictví bytu (*samodzielny lokal*

¹⁵⁷ DROZDOWSKA, Urszula. The superficies solo cedit principle in polish civil law. In: *Real estate in Czech and Polish law*. Białystok: Wydział prawa Uniwersytetu, 2008, s. 85.

¹⁵⁸ Jinou výjimkou je třeba trvalé užívací právo (*uzytkowanie wieczyste*), které z mého pohledu lze stavět na roveň českému právu stavby upravenému v novém občanském zákoníku. V podstatě se jedná o věcné právo k pozemku, umožňující oddělené vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené. Rozdíl oproti české právní úpravě spočívá v tom, že předmětem trvalého užívacího práva může být pouze pozemek ve vlastnictví státu anebo místní samosprávy. Uživatel, jemuž náleží právo trvalé užívání pozemku, může na pozemku zřídit stavbu, která se stává jeho vlastnictvím, nikoliv vlastnictvím vlastníka pozemku. Toto trvalé užívací právo je dědičné, převoditelné a rovněž zastavitelné anebo zatížitelné služebností. Vlastník pozemku je ve svých právech naopak velice omezen. Svůj pozemek, k němuž je zřízeno trvalé užívací právo, nemůže nijak zatížit anebo převést na jinou osobu, kromě uživatele pozemku (držitele trvalého užívacího práva). Hlavním rozdílem mezi vlastnickým právem k pozemku a právem trvalého užívání k pozemku spočívá v časové omezenosti trvalého užívacího práva, které se zřizuje na dobu obvykle od 40 do 99 let. Pokud ovšem v posledních pěti letech držitel trvalého užívacího práva požádá vlastníka pozemku o jeho prodloužení, ten mu v zásadě musí vyhovět, s výjimkou přesně stanovených zákonných důvodů. Po zániku tohoto trvalého užívacího práva dochází k opětovnému spojení pozemku a stavby na něm postavené, přičemž stavba připadá vlastníkovi pozemku za náhradu v rozsahu tržní ceny stavby.

¹⁵⁹ USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388.

¹⁶⁰ VAN DER MERWE, Cornelius G. a Magdalena HABDAS. Polish apartment ownership compared with south african sectional titles. *Stellenbosch Law Review*. 2006, vol. 17, s. 174.

mieszkalny) anebo prostoru určeného k jinému účelu přísluší podíl na společné nemovitosti (*udzial w nieruchomości wspólnej*) jako právo nerozlučně svázáno s vlastnictvím bytu (článek 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Toto ustanovení zákona dokonce výslovně stanoví, že kým trvá vlastnictví bytů, není možné žádat o zrušení spoluvlastnictví společné nemovitosti. V této souvislosti dlužno ještě vysvětlit, co je míněno výše uvedeným podílem na společné nemovitosti. V zásadě se jedná o spoluvlastnický podíl na společném pozemku a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, resp. dle slov článku 3 odst. 2 polského zákona o vlastnictví bytů „*tęch częściach budowy, które nesłużą wyłącznie k użyciu właścicieli mieszkań*“. Polské právo ale připouští, aby byl byt vymezen i v domě postaveném na pozemku v trvalém užívacím právu (*użytkowanie wieczyste*). V návaznosti na to pak vlastníkov bytu náleží namísto spoluvlastnického podílu na společném pozemku, podíl na trvalém užívacím právu k tomuto pozemku. V tomto ohledu je polská právní úprava bytového vlastnictví tedy velice podobná právní úpravě založené českým novým občanským zákoníkem.

Polská právní úprava bytového vlastnictví je zcela jednoznačně postavena na teorii považující byt za primární předmět bytového vlastnictví. Podíl na společné nemovité věci má spíše doplňkovou funkci. Nelze ale ani mluvit o jeho úplné okrajovosti. Vzhledem k textu polského zákona o vlastnictví bytů lze dále dospět k závěru, že vlastnictví bytu a spoluvlastnický podíl na společné nemovitosti tvoří jeden nedělitelný celek, skládající se ze dvou komponent¹⁶¹. Tento celek (bytové vlastnictví) ovšem není zákonem co do své povahy vymezen zcela jednoznačně. S určitostí lze říct, že se nejedná o zvláštní typ spoluvlastnictví, jako je tomu v České republice. Právní teorie tento jednotný celek nepovažuje za obyčejné spojení, ale za specifickou vazbu, jejímž důsledkem je hluboká změna vnitřní struktury obou jejích komponent, čehož výsledkem je zcela nové subjektivní právo vlastnictví bytu¹⁶². Polskou právní úpravu bych zařadil dle Lubyho výše popisované klasifikace mezi dualistické koncepce bytového vlastnictví, jelikož polské bytové vlastnictví zcela jasně charakterizuje pluralita objektů i pluralita práv. Zastávám názor, že se jedná o dualistickou koncepci ve variantě teorie vlastnictví bytů. Je ale otázka, zda výše uvedený teoretický závěr o zcela

¹⁶¹ VAN DER MERWE, Cornelius G. a Magdalena HABDAS. Polish apartment ownership compared with south african sectional titles. *Stellenbosch Law Review*. 2006, vol. 17, s. 169.

¹⁶² VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 26.

novém subjektivním právu vlastnictví bytů není jistým náznakem prvků dualisticko-monistické koncepce bytového vlastnictví.

3.5.3 Německo

Německý občanský zákoník¹⁶³ velice silně lpí na zásadě *superficies solo cedit*, která je výslovně upravena v jeho § 93 a § 94. Podle prvního z citovaných ustanovení nemůže být část věci, kterou nelze od věci oddělit, aniž by došlo ke zničení anebo změně v podstatě věci anebo této části, předmětem zvláštních práv. Druhé ustanovení stanoví, že součástí pozemku tvoří věci pevně spojené s pozemkem, zejména stavby a plody pozemku, pokud jsou spojeny se zemí. Toto ustanovení zároveň stanoví, že součástí budovy jsou věci, které byly stavebně použity při její výstavbě. Pro vytvoření kompletního náhledu na danou problematiku považuji za nutné rovněž zmínit § 946 BGB, podle kterého „*Pokud je určitá movitá věc spojena s pozemkem takovým způsobem, že se stane součástí pozemku, rozšiřuje se vlastnictví pozemku i na tuto movitou věc.*“. Shrnutí, uvedená ustanovení sama o sobě netvoří vhodné prostředí pro existenci bytového vlastnictví, jelikož v podstatě vylučují reálnou dělitelnost budovy (stavby) na byty. Navíc, nejenže výslovně nevymezují byt jako samostatnou věc v právním smyslu a tudíž způsobilý předmět samostatného vlastnického práva, ale naopak ze znění § 93 je poměrně jednoznačně odvoditelný přímo opačný závěr. Německý občanský zákoník nadto ve svém textu výslovně nepočítá s možností právního odchýlení se od zásady *superficies solo cedit* pomocí zvláštního právního předpisu.

I přes výše uvedené, historický vývoj (zejména extrémní poničení bytového fondu během druhé světové války) donutil německého zákonodárce pracovat s myšlenkou prolomení superficiální zásady i principu reálného nedělitelnosti budovy a přiměl jej k zařazení institutu bytového vlastnictví do právního řádu, což nakonec učinil v roce 1951 formou přijetí zvláštního právního předpisu – zákona o vlastnictví bytů¹⁶⁴. Jedná se, obdobně jako v českém právním řádu, pouze o jednu z výjimek prolamující superficiální zásadu¹⁶⁵.

¹⁶³ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) von 18. 8. 1896 (vstoupil v účinnost od 1. 1. 1900).

¹⁶⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (BGBI I S 175) z 15. 3. 1951.

¹⁶⁵ Další výjimkou je například právní úprava zásahu do sousedního pozemku, neboli přestavku dle § 912 německého občanského zákoníku (BGB), podle které pokud vlastník pozemku při výstavbě stavby překročí hranici se sousedním pozemkem, aniž se jedná o úmysl anebo jeho hrubou nedbalost anebo se

Již úvodní ustanovení dotčeného předpisu vypovídají hodně o tom, jaké pojetí bytového vlastnictví německý zákon zvolil. Úvodní § 1 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoví, že dle ustanovení tohoto zákona může být založeno bytové vlastnictví (*Wohnungseigentum*) k bytům a dílčí vlastnictví (*Teileigentum*) k prostorům sloužícím k jiným účelům, než bydlení. Následující dva odstavce pak obsahují zákonné definice těchto dvou práv. Ustanovení § 1 odst. 2 poněkud neobratně stanoví, že bytové vlastnictví je zvláštním vlastnickým právem k bytu (*Sondereigentum*) ve spojení se spoluvlastnickým podílem na společném majetku (společném vlastnictví), ke kterému toto zvláštní vlastnické právo náleží (pozn. míněno tak, že zvláštní vlastnické právo k bytu náleží k spoluvlastnickému podílu na společném majetku). Třetí odstavce prvního odstavce obdobně definuje dílčí vlastnictví jako zvláštní vlastnické právo k prostorům budovy sloužícím jinému účelu, než bydlení, ve spojení se spoluvlastnickým podílem na společném vlastnictví, ke kterému toto zvláštní vlastnické právo náleží (obdobně jako v předchozím případě míněno tak, že zvláštní vlastnické právo k nebytovému prostoru náleží k spoluvlastnickému podílu na společném majetku).

Nemohu se nepozastavit nad tím, že německý zákon o vlastnictví bytů v rámci své působnosti umožňuje založit dva různé typy zvláštního vlastnického práva k reálně vymezeným částem stavby (budovy), což je z pohledu českého čtenáře dosti překvapivé. Adresát normy tak v úvodu studia tohoto předpisu logicky očekává, že tyto dva různé instituty budou mít v určitých oblastech rozdílný režim, resp. se k nim budou vázat odlišná práva anebo povinnosti. Není tomu tak, tato práva nevykazují žádné kvalitativní rozdíly. Jediný rozdíl mezi těmito dvěma typy zvláštního vlastnického práva k reálným částem budovy založenými německým zákonem o vlastnictví bytů spočívá

souhlasem vlastníka sousedního pozemku, stává se vlastníkem celé budovy, včetně části, která přesahuje na sousední pozemek. Velmi významnou výjimkou je právo stavby (*Erbbaurecht*), které je upraveno zvláštním zákonem o právu stavby (Gesetz über das Erbbaurecht, Verordnung vom 15. 1. 1919 (RGBl. I S. 72, ber. S. 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. 10. 2013 (BGBl. I S. 3719)). Právo stavby je v zákonu definováno jako zatížení pozemku spočívající převoditelném a dědičném právu mít stavbu na povrchu anebo pod povrchem pozemku jiné osoby. Oprávněný z práva stavby nabývá vlastnické právo k stavbě postavené na pozemku. Toto právo je v zásadě časově omezené a oprávněný z práva stavby musí vlastníkovu pozemku platit pravidelnou úplatu. Právo stavby je považováno za samostatné věcné právo, které právním řádem kladeno na roveň pozemku (*grundstücksgleichen Recht*), což znamená, že může být například samostatně zatěžováno zástavním právem.

v jejich odlišných předmětech¹⁶⁶. Odlišnost dotčených předmětů je přitom pouze ekonomická a spočívá v účelu jejich užití. Předmětem bytového vlastnictví je byt, zatímco předmětem dílčího vlastnictví je nebytový prostor¹⁶⁷. Žádný z těchto pojmů, ani byt, ani nebytový prostor, sice není zákonem přímo definován, ale oba musí splňovat společný (a zároveň jediný zákonem stanovený) zákonný požadavek, a to že se musí jednat o uzavřené prostory budovy. V posledním odstavci § 1 zákon stanoví, že pro dílčí vlastnictví platí obdobně ustanovení upravující bytové vlastnictví. Z tohoto důvodu budu i já v této práci dále mluvit již jen o německém bytovém vlastnictví, byť je třeba mít na paměti, že to samé se bude vztahovat i na dílčí vlastnictví nebytových prostor. Zmiňované rozlišování dvou samostatných typů práv, a to ve vztahu k bytům na jedné straně a nebytovým prostorům na straně druhé, není v německém zákonu o vlastnictví bytů, jak dále ještě popíšu, ojedinělé.

Vrátím se ovšem zpět k teoretické koncepci bytového vlastnictví dle německého zákona o vlastnictví bytů. I když je pravda, že německý zákon o vlastnictví bytů výslovně neprohlašuje byt ani nebytový prostor za věci v právním smyslu, z jeho ustanovení lze poměrně jasně dovodit, že zákon zakládá právní fikci, dle které se na byt a nebytový prostor hledí jako na samostatné věci a tudíž způsobilé předměty vlastnického práva.

Německá právní úprava bytového vlastnictví zcela evidentně rozlišuje v rámci institutu bytového vlastnictví dva různé objekty vlastnického práva – nemovitost (buď pozemek s budovou, anebo právo stavby, jehož součástí je i budova) a byt anebo nebytový prostor, přičemž lze bezpečně konstatovat, že obě práva vážící k těmto objektům mají bezesporu podobu skutečného vlastnického práva. Německá právní teorie se shoduje na tom, že zvláštní vlastnické právo k bytu je skutečným vlastnickým právem a nejedná se o žádnou služebnost, užívací právo, ani superficiální právo

¹⁶⁶ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, 116-117.

¹⁶⁷ V této souvislosti je potřebné zmínit, že německou právní teorií je v podstatě jednotně přijímáno, že v jednom domě se můžou nacházet jak byty, tak nebytové prostory, a proto v tomto domě bude vedle sebe existovat jak bytové vlastnictví, tak dílčí vlastnictví. K tomu viz: BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 119.

obdobné právu stavby¹⁶⁸. S klidným svědomím tedy můžeme rozebíranou německou právní úpravu zařadit mezi dualistické teorie bytového vlastnictví¹⁶⁹.

Jak poměrně jasně vyplývá z výše citované zákonné definice bytového vlastnictví podané v § 1 odst. 2 zákona, jedná se o jediné právo (celek) skládající se ze dvou složek – zaprvé, ideálního spoluvlastnického podílu na společném vlastnictví, přičemž tímto společným vlastnictvím se dle § 1 odst. 5 zákona rozumí pozemek¹⁷⁰ a části, zařízení a vybavení budovy, které nejsou ve výlučném vlastnictví ani ve vlastnictví třetí osoby, a zadruhé, samostatného a skutečného zvláštního vlastnického práva k určitému bytu. Tyto dvě složky jsou vzájemně trvale nerozlučně spojeny do jednoho celku a nemohou být samostatně převáděny anebo zatěžovány. Zvláštní vlastnické právo k bytu nemůže vzniknout bez spojení se spoluvlastnickým podílem na společném majetku¹⁷¹. Společně pak tvoří jednotu – nově vznikající speciální právo – bytové vlastnictví.

V této souvislosti se nabízí dvě otázky – první, jakou povahu má vlastně tento celek, tzn. dvousložkové právo nazývané bytovým vlastnictvím, a druhou, které z výše uvedených dvou složek, tedy zda zvláštní vlastnické právo k bytu, anebo podíl na společném majetku, je považováno za důležitější anebo primární.

Pokud se jedná o povahu zmiňovaného celku, německá právní teorie se po jistých peripetiích dnes již poměrně jasně shoduje na tom, že bytové vlastnictví představuje zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti¹⁷² odlišující se od obecného podílového

¹⁶⁸ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 46 a 110.

¹⁶⁹ Naopak Van der Merwe ji zařazuje mezi monistické teorie bytového vlastnictví, přičemž však neposkytuje jasné a přesvědčivé zdůvodnění tohoto závěru. K tomu viz: VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 24.

¹⁷⁰ Dle § 30 německého zákona o vlastnictví bytů může být bytové vlastnictví zřízeno i rozdělením práva stavby a vlastnického práva k budově postavené na jeho základě. Jak již totiž bylo zmíněno, v německém právu má právo stavby povahu práva kladeného na roveň pozemku. Zajímavé je, že v tomto případě nemluví německý zákon o vlastnictví bytů již o bytovém vlastnictví a dílčím vlastnictví nebytových prostor, nýbrž o bytovém právu stavby (*Wohnungserbbaurecht*) a dílčím právu stavby nebytových prostor (*Teilerbbaurecht*), na které se ale použije obdobně právní úprava bytového vlastnictví a dílčího vlastnictví nebytových prostor.

¹⁷¹ MERLE, Werner. *50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz. Forum Wohnen und Stadtentwicklung : Verbandsorgan des vhw / Hrsg.: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.* 2001, heft 1/2001, s. 16.

¹⁷² PALANDT, O a P. BASSENGE. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug)*. 62., neubearbeitete Aufl. München: C. H. Beck, 2003, s. 2738.

spoluvlastnictví, resp. přímo zvláštní druh spoluvlastnického podílu na nemovitosti¹⁷³. Bytové vlastnictví (v pojetí zvláštního druhu spoluvlastnického podílu na nemovitosti) může být na rozdíl od běžného ideálního spoluvlastnického podílu na nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví více osob a může se stát například předmětem zatížení v podobě věcného břemena¹⁷⁴. Obdobný názor na povahu německého bytového vlastnictví prezentuje ve své monografii i Van der Merwe¹⁷⁵.

Pokud se jedná o otázku, které ze dvou složek německého bytového vlastnictví je prioritní, lze konstatovat následující. Dle zákonné definice bytového vlastnictví podané v § 1 odst. 2 zákona je zvláštní vlastnické právo k bytu právem přistupujícím ke spoluvlastnickému podílu na společném majetku (tedy zejména pozemku). V rámci celku nazývaného bytovým vlastnictvím, je tak zdá se zvláštní vlastnické právo k bytu podružným anebo odvozeným právem přistupujícím k hlavnímu právu v podobě spoluvlastnického podílu na společném majetku. Dle zákonné definice je tedy jednoznačně prioritní složkou spoluvlastnické právo ke společnému majetku¹⁷⁶. Německou právní úpravu bytového vlastnictví tedy považují za příklad dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí. V německé právní teorii se však tato otázka stala předmětem poměrně velkých sporů¹⁷⁷. Dle právního teoretika Pickeho¹⁷⁸ je ale tento spor absolutně zbytečný a neúčelný. Podle jeho názoru není důležité, které právo je prioritní, jelikož oba elementy tohoto institutu jsou ve vztahu vzájemné a oboustranné akcesority.

Zajímavý názor na povahu institutu německého bytového vlastnictví má německý teoretik Bärmann¹⁷⁹. Podle jeho názoru je bytové vlastnictvím složeným trojjediným

¹⁷³ MERLE, Werner. 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung : Verbandsorgan des vhw / Hrsg.: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.* 2001, heft 1/2001, s. 16-17.

¹⁷⁴ MERLE, Werner. 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung : Verbandsorgan des vhw / Hrsg.: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.* 2001, heft 1/2001, s. 17

¹⁷⁵ VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 24

¹⁷⁶ Tento závěr lze podle mého názoru dovodit i z několika dalších ustanovení německého zákona o vlastnictví bytů, zejména § 3 odst. 1, § 6 odst. 1 a 2, § 7 odst. 1 anebo § 8 odst. 1.

¹⁷⁷ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 34-36.

¹⁷⁸ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 113.

¹⁷⁹ BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, s. 33, 38, 45, 111 a 113.

pojmem. Tento institut v sobě totiž zahrnuje vzájemně neoddělitelně spojené tři elementy – zvláštní vlastnické právo k bytu a spoluvlastnický podíl na společném majetku, ke kterému ale z věcně právní pozice přistupuje ještě účast (členské právo) v právnické osobě sdružující vlastníky bytů (ve společenství vlastníků). Bärmann tedy považuje i sdružovací složku (asociační prvek) za bezprostřední součást institutu bytového vlastnictví, což zdůvodňuje zejména tím, že každý vlastník bytu se nabytím bytového vlastnictví nutně stává i členem společenství a ani později z něho nemůže vystoupit jiným způsobem, než ztrátou svého bytového vlastnictví. Toto členství je tedy věcněprávně spojeno s bytovým vlastnictvím.

Výklad o německém bytovém vlastnictví si dovolím zakončit ještě krátkým popisem jednoho německého právního specifika týkajícího se bytů a nebytových prostor. Zákon o vlastnictví bytů doplňuje právní úpravu bytového vlastnictví (a dílčího vlastnictví nebytových prostor) ještě jedním zvláštním institutem, a to tzv. právem trvalého bydlení (*Dauerwohnrecht*) a odpovídajícím právem trvalého užívání nebytového prostoru (*Dauernutzungsrecht*)¹⁸⁰. Právo trvalého bydlení dle § 31 německého zákona o vlastnictví bytů představuje specifické zatížení pozemku, na jehož základě je osoba, v jejíž prospěch bylo toto zatížení zřízeno, oprávněna obývat anebo jiným způsobem užívat (včetně dalšího pronájmu) určitý přesně vymezený byt v budově postavené na pozemku (resp. budově postavené v rámci práva stavby). Jedná se o dědičné a volně převoditelné věcné právo zatěžující pozemek a zakládající osobě, v jejíž prospěch je právo zřízeno, výhradní užívací oprávnění k bytu¹⁸¹. Toto právo nemá charakter práva postaveného na roveň pozemku (jako například právo stavby), nýbrž charakter věcného břemena. Z tohoto důvodu může oprávněná osoba zatížit právo trvalého bydlení pouze užívacím právem třetí osoby, a již nikoliv věcným právem (např. zástavním právem). Právo trvalého bydlení může být zřízeno na libovolně dlouhou dobu a dokonce i na dobu neurčitou. Při jeho zřizování může být dohodnuto, že vlastník pozemku má za vymezených podmínek právo na zpětné převedení tohoto užívacího

¹⁸⁰ Jelikož opět platí, že mezi těmito právy není žádný kvalitativní rozdíl a jejich jediná odlišnost spočívá v jejich různých předmětech (v prvním případě byt a ve druhém nebytový prostor), dále se omezím pouze na výklad práva trvalého bydlení, přičemž všechno uvedené se bude obdobně vztahovat i na právo trvalého užívání nebytového prostoru.

¹⁸¹ PALANDT, O a P. BASSENGE. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug)*. 62., neubearbeitete Aufl. München: C. H. Beck, 2003, s. 2739 a 2782.

práva (*Heimfallanspruch*). V případě, že je tímto způsobem předčasně ukončeno právo trvalého bydlení sjednané na dobu delší než 10 let, má osoba oprávněna z práva trvalého bydlení nárok na určitou finanční náhradu od vlastníka. Shrneme-li, pokud vlastník pozemku nechce své vlastnické právo k pozemku a na něm postavené budově změnit na bytové vlastnictví, toto právo může představovat další velice zajímavou variantu.

Nakonec si dovolím menší kritiku. Někteří čeští autoři ve svých pracích vykládají a popisují německý zákon o vlastnictví bytů a jim upravenou materii velice povrchně a nepřesně. Například Dvořák¹⁸² se ve své práci při popisu německého pojetí institutu bytového vlastnictví omezuje pouze na citaci jeho zákonné definice, když uvádí že „*v SRN je vlastnictví bytů definováno jako zvláštní vlastnictví v souvislosti se spoluvlastnickým podílem na společném vlastnictví, ke kterému náleží.*“. Tato zjednodušená formulace může vytvářet dojem rovnosti mezi německým bytovým vlastnictvím (*Wohnungseigentum*) a zvláštním vlastnickým právem k bytu (*Sondereigentum*), přičemž k tomuto zvláštnímu vlastnickému právu ještě přistupuje spoluvlastnický podíl na společném majetku. Jak ovšem bylo výše popsáno, zvláštní vlastnické právo k bytu je pouze jednou ze složek německého bytového vlastnictví. Touto nevhodně zvolenou formulací tak zmiňovaný autor vlastně změnil koncepci německého bytového vlastnictví z dualistické na monistickou. Další nepřesnost ve vztahu k německému bytovému vlastnictví lze nalézt například i v jinak poměrně zdařilé práci Radky Pelikánové¹⁸³, která uvádí, že německý zákon zakládá právní konstrukci „*spočívající v možnosti podílového vlastnictví pozemku s tím, že podílovými vlastníky jsou vlastníci bytů.*“. Domnívám se, že vzhledem ke koncepci německého zákona by bylo na místě místo podílového vlastnictví pozemku spíše mluvit o novém zvláštním druhu podílového spoluvlastnictví nemovitosti odlišném od obecného podílového spoluvlastnictví. Navíc, vzhledem ke skutečnosti, že v rámci německého institutu bytového vlastnictví je prioritním prvkem spoluvlastnictví, doporučoval bych místo formulace „*podílovými vlastníky jsou vlastníci bytů*“, spíše volit obrat „*podíloví spoluvlastníci nemovitosti jsou zároveň vlastníky bytů.*“.

¹⁸² DVOŘÁK, T., O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, č. 7, s. 232.

¹⁸³ PELIKÁNOVÁ, R., Komparatistické poznámky k vymezení společných částí budovy. *Právní fórum*. 2009, č. 12, s. 538.

3.5.4 Rakousko

Obdobně jako německé, i rakouské soukromé právo je postaveno na obecné právní zásadě *superficies solo cedit*. Zákonné vymezení této zásady je obsaženo v § 297 rakouského občanského zákoníku¹⁸⁴, podle kterého „*k nemovitým věcem náleží rovněž ty, které byly vystavěny na pozemku se záměrem, aby zde zůstaly natrvalo, jako například domy a jiné budovy, a to společně se vzdušným prostorem nad nimi; a dále vše, co je pevně spojeno s takovou budovou (např. vestavěná skříň a podobně) stejně jako věci, které jsou určeny k trvalému užívání tohoto celku (např. hasicí přístroje a podobně)*“. Jedná se z mého pohledu o poměrně složitě naformulované a hlavně relativně široce interpretovatelné ustanovení. To ovšem není vzhledem k problematice povahy bytového vlastnictví až natolik podstatné. Pro účely této části mé práce je avšak důležité, že na základě tohoto ustanovení rakouského obecného občanského zákoníku tvoří budova jako celek neoddělitelnou součást pozemku. I rakouský zákonodárce se tedy musel, pokud chtěl zavést do svého právního řádu institut bytového vlastnictví, jistým způsobem vypořádat s existencí této zásady. Dle mého názoru tak učinil (v porovnání s dříve popisovanou polskou anebo německou právní úpravou) velice nenásilným a citlivým způsobem, který může vyvolávat pochybnosti o tom, zda vůbec skutečně došlo k prolomení zmiňované právní zásady. Zatímco právo stavby¹⁸⁵ jednoznačně představuje prolomení zásady *superficies solo cedit*, u bytového vlastnictví vzhledem k jeho právní podstatě k prolomení zmiňované zásady podle mého názoru vlastně vůbec nedošlo. Bytové vlastnictví (*Wohnungseigentum*) je totiž zvláštním zákonem o vlastnictví bytů¹⁸⁶ definováno v jeho § 2 odst. 1 jako „*věcné právo výhradně užívat a samostatně disponovat objektem způsobilým být předmětem bytového vlastnictví* (pozn. autora bytem, nebytovým prostorem anebo odstavnou plochou pro

¹⁸⁴ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) JGS Nr. 946/1811.

¹⁸⁵ Právo stavby (*Baurecht*) upravuje rakouský zákon Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht. (Baurechtsgesetz – BauRG) StF: RGBI. Nr. 86/1912, který jej charakterizuje jako věcné, převoditelné a dědičné právo zatěžující pozemek, na jehož základě může mít oprávněný (držitel práva stavby) stavbu na anebo pod povrchem pozemku. Zatímco tedy pozemek je ve vlastnictví jeho vlastníka, stavba postavená na pozemku je ve vlastnictví odlišné osoby – oprávněného (držitele práva stavby). Právo stavby je považováno samo o sobě za nemovitou věc. Zřízená stavba je taktéž nemovitou věcí, která je ovšem součástí práva stavby. Právo stavby se zřizuje na dobu delší než 10 let, ale maximálně na 100 let. Po jeho zániku připadá stavba do vlastnictví vlastníka pozemku, a to za náhradu, přičemž platí, že pokud nebylo dohodnuto jinak, náhrada je poskytována ve výši ¼ hodnoty stavby.

¹⁸⁶ Bundesgesetz vom 26. 4. 2002, BGBl I 200/70, über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002).

motorová vozidla¹⁸⁷), které je přiznáno spoluvlastníkovi pozemku (anebo vlastnickému partnerství)“. Bytové vlastnictví tak ve svém jádru vůbec není skutečným vlastnickým právem¹⁸⁸, představuje pouze zvláštní druh užívacího práva věcné právní povahy přistupující ke spoluvlastnictví pozemku. Budova tedy formálně zůstává jako součást pozemku ve spoluvlastnictví spoluvlastníků pozemku, kterým náleží, kromě jiného, zvláštní užívací právo k jednotlivým bytům, nebytovým prostorům a parkovacím plochám nacházejícím se v budově, které ovšem nejsou prohlášeny za samostatné věci v právním slova smyslu a nepředstavují tak ani předmět skutečného vlastnického práva. Podle mého názoru tedy v tomto případě rakouská konstrukce bytového vlastnictví vůbec neodporuje právní zásadě *superficies solo cedit*.

Dle jazykového (gramatického) výkladu zákonné definice bytového vlastnictví, jakož i z řady dalších zákonných ustanovení¹⁸⁹, by bylo možné dospět k závěru, že rakouský zákon o vlastnictví bytů pojmově ztotožňuje bytové vlastnictví pouze se zmiňovaným věcným právem výhradně užívat a samostatně disponovat s objektem bytového vlastnictví. Zákon tedy počítá s určitým (co do povahy blíže nedefinovaným) spoluvlastnictvím pozemku, k němuž přistupuje zvláštní užívací právo k bytu, které zákon nazývá bytovým vlastnictvím, a jež vzniká zápisem do pozemkové knihy (katastru nemovitostí). Jak již bylo uvedeno, při použití pouze jazykového výkladu daného ustanovení by pojem bytové vlastnictví nezahrnoval spoluvlastnické právo k pozemku. Rakouská právní nauka ovšem poměrně jednotně vnímá právně teoretický institut bytového vlastnictví podstatně širěji¹⁹⁰, a to jako zvláštní druh ideálního podílového spoluvlastnictví k pozemku, se kterým je spojené věcné výlučné užívací právo ke konkrétnímu prostoru v budově (bytu, nebytovému prostoru anebo odstavné (parkovací) ploše (stání) pro motorová vozidla)¹⁹¹. Rakouská právní doktrína tedy neomezuje pojem bytového vlastnictví pouze na popisované věcné užívací právo k bytu (resp. nebytovému prostoru a ploše pro motorová vozidla), ale výše uvedenou zákonnou

¹⁸⁷ Na rozdíl od německé právní úpravy rakouský zákon o vlastnictví bytů nerozlišuje různé druhy práv k reálným částem budovy dle povahy jejich předmětu.

¹⁸⁸ FEIL, Erich. *Wohnungseigentum: Praxiskommentar zum WEG 2002*. 5. Aufl. Wien: Linde Verlag, 2002, s. 13

¹⁸⁹ Například ustanovení §2 odst. 2, § 2 odst. 9, § 11 odst. 1 a 2 anebo § 12 odst. 1 rakouského zákona o vlastnictví bytů.

¹⁹⁰ LENK, Friederike. *Wohnungseigentumsrecht*. Wien: MANZ Verlag Wien, 2016. s. 1.

¹⁹¹ HAUSMANN, Till a Andreas VONKILCH. *Österreichisches Wohnrecht - WEG: Kommentar*. 3. Auflage. Wien: Verlag Österreich, 2013, s. 9.

definici vykládá širším způsobem tak, že bytové vlastnictví považuje za komplex spoluvlastnictví a na jeho základě vznikajícího zvláštního věcného užívacího práva k bytu. Výslovně je mluveno o nerozlučné jednotě složené ze spoluvlastnického podílu na pozemku a příslušného užívacího práva k bytu, přičemž pouze tato jednotka může tvořit předmět občanskoprávních vztahů¹⁹² a může být zatěžována, zcizována, přecházet v důsledku úmrtí anebo být předmětem exekuce¹⁹³.

Odborná literatura se blíže zabývá rovněž povahou jak zmiňovaného podílového spoluvlastnictví k pozemku, tak zvláštního věcného užívacího práva ke konkrétnímu prostoru v budově. Ve vztahu k prvnímu přitom uvádí, že bytové vlastnictví je zvláštním druhem ideálního podílového spoluvlastnictví pozemku (nemovitosti). Někdy se mluví dokonce o evoluci prostého ideálního spoluvlastnictví. Rozdíl mezi prostým ideálním spoluvlastnictvím a bytovým vlastnictvím jako zvláštním druhem spoluvlastnictví spočívá v tom, že zatímco konstrukce prostého ideálního spoluvlastnictví pozemku nedává sama o sobě spoluvlastníkovi pozemku právo získat do užívání určitou konkrétní část budovy (protože v tomto případě dochází pouze k ideálnímu dělení práva, nikoliv samotného předmětu vlastnictví), právní konstrukce bytového vlastnictví již ze své podstaty (bez potřeby jakékoliv další smluvní úpravy) přiznává spoluvlastníkovi pozemku právo výlučného užívání přesně vymezené části budovy. Toto věcné užívací právo je tedy v režimu bytového vlastnictví imanentní zákonnou součástí spoluvlastnického podílu na pozemku¹⁹⁴.

Otázka, jakou přesně má právní povahu užívací právo k bytu, nebytovému prostoru anebo parkovacímu stání pro motorová vozidla, které je spojeno se spoluvlastnictvím pozemku, není v rakouské právní nauce jednoznačně zodpovězena. Panuje ovšem shoda na tom, že se jedná o věcné užívací právo působící vůči všem, na jehož právní poměry se analogicky použijí ustanovení obecného občanského zákoníku o služebnostech (věcných břemenech), konkrétně služebnosti užívání bytu podle § 521

¹⁹² HAUSMANN, Till a Andreas VONKILCH. *Österreichisches Wohnrecht - WEG: Kommentar*. 3. Auflage. Wien: Verlag Österreich, 2013, s. 9.

¹⁹³ § 11 odst. 1 rakouského zákona o vlastnictví bytů.

¹⁹⁴ LENK, Friederike. *Wohnungseigentumsrecht*. Wien: MANZ Verlag Wien, 2016, s. 1.

a § 522obecného občanského zákoníku (*Wohnungsfruchtgenussrecht*)¹⁹⁵. Tomuto právu se tedy prakticky přisuzuje povaha služebnosti.

Pro úplnost je nutno zmínit ještě několik důležitých informací o rakouské právní úpravě bytového vlastnictví. Zprv, obdobně jako v Polsku a Německu, i v Rakousku může být bytové vlastnictví zřízeno i ve vztahu k budově, která je součástí práva stavby¹⁹⁶. V tomto případě tedy bude věcné užívací právo k určitým prostorám budovy spojeno s podílem na právé stavby, nikoliv se spoluvlastnickým podílem na pozemku.

Zadruhé, skutečnost, že rakouské bytové vlastnictví představuje vlastně zvláštní druh ideálního spoluvlastnictví pozemku, potvrzuje skutečnost, že rakouský zákon o vlastnictví bytů výslovně upravuje institut tzv. dočasného bytového vlastnictví (*Vorläufiges Wohnungseigentum*)¹⁹⁷. Jedná se vlastně o zákonem omezené bytové vlastnictví, které může vytvořit jediný vlastník pozemku (nemovitosti). Tento vlastník vkladem svého prohlášení do katastru nemovitostí vytvoří režim bytového vlastnictví, a to tak, že rozdělí své vlastnické právo k pozemku na spoluvlastnické podíly, se kterými bude spojeno užívací právo ke konkrétním bytovým a nebytovým prostorům, přičemž všechny tyto spoluvlastnické podíly prozatím zůstávají v jeho vlastnictví. Režim bytového vlastnictví je tak založen i přesto, že zde ještě není přítomna pluralita subjektů (více spoluvlastníků pozemku). Tímto způsobem je vlastně vytvořeno prostředí pro budoucí hladký prodej spoluvlastnických podílů na pozemku (nemovitosti). Prvním prodejem podílu na nemovitosti další osobě se vytváří kolektiv spoluvlastníků a dočasné bytové vlastnictví se ze zákona změní na plnohodnotné a neomezené bytové vlastnictví¹⁹⁸. Pokud by rakouské bytové vlastnictví nepředstavovalo zvláštní druh spoluvlastnictví, pak by nebylo potřeba vytvářet tuto specifickou dočasnou konstrukci.

Poslední specifikum, které bych na tomto místě chtěl v zájmu komplexního vysvětlení právní povahy institutu rakouského bytového vlastnictví zmínit, je bytové vlastnictví příslušenství bytu (*Zubehörwohnungseigentum*). Jedná se o právo přímo

¹⁹⁵ FEIL, Erich. *Wohnungseigentum: Praxiskommentar zum WEG 2002*. 5. Aufl. Wien: Linde Verlag, 2002, s. 15.

¹⁹⁶ FEIL, Erich. *Wohnungseigentum: Praxiskommentar zum WEG 2002*. 5. Aufl. Wien: Linde Verlag, 2002, s. 14.

¹⁹⁷ Viz § 2 odst. 1 a § 45 rakouského zákona o vlastnictví bytů.

¹⁹⁸ FEIL, Erich. *Wohnungseigentum: Praxiskommentar zum WEG 2002*. 5. Aufl. Wien: Linde Verlag, 2002, s. 14.

spojené s výlučným užívacím právem k bytu, nebytovému prostoru anebo parkovacímu stání pro motorová vozidla. Předmětem tohoto práva je výlučné užívání vymezených částí nemovitosti, které nejsou stavebně spojeny s bytem, nebytovým prostorem anebo parkovacím stáním pro motorová vozidla, ovšem jsou určeny k tomu, aby byly s daným objektem bytového vlastnictví trvale užívány. Podmínkou toho, aby mohla být určitá část nemovitosti vymezena, jako příslušenství konkrétního objektu bytového vlastnictví je, že nesmí být přístupná z prostor jiného objektu bytového vlastnictví. Rakouský zákon o vlastnictví bytů uvádí jako příklady takových částí nemovitosti zejména sklep, půdní prostor, předzahrádka anebo skladiště. Příslušný objekt bytového vlastnictví a jeho příslušenství vždy sdílejí společný právní osud¹⁹⁹. Právo užívat byt, nebytový prostor anebo parkovací stání pro motorová vozidla je nerozlučně spojeno s právem užívat příslušenství daného objektu bytového vlastnictví.

Shrnu-li, rakouskou právní úpravu bytového vlastnictví vnímám v optice výše popisované Lubyho teoretické klasifikace jako příklad monistické koncepce bytového vlastnictví²⁰⁰ založené na spoluvlastnické teorii. K tomuto závěru jsem dospěl po zohlednění skutečnosti, že rakouské bytové vlastnictví představuje vlastně specifický druh spoluvlastnického práva k pozemku, s nímž je spojeno věcné právo podobné služebnosti, jehož předmětem je oprávnění výlučně užívat konkrétní vymezený prostor v budově (byt, nebytový prostor anebo parkovací stání pro motorová vozidla), jakož i jemu přidělené příslušenství, a právo nevýlučně užívat společné části nemovitosti. Jediným předmětem rakouského bytového vlastnictví je tak nemovitost (pozemek anebo právo stavby, jejichž součástí je dům). Byt není považován za samostatnou věc, která by byla předmětem skutečného vlastnického práva. Právo k bytu má charakter pouhého užívacího práva podobného služebnosti. Nemůžeme tedy zde mluvit o pluralitě předmětů vlastnického práva, resp. bytového vlastnictví.

3.5.5 Švýcarsko

Rovněž současný švýcarský občanský zákoník²⁰¹ důsledně dodržuje zásadu superficies solo cedit. Tato skutečnost se kromě jiného projevila v tom, že ve své

¹⁹⁹ LENK, Friederike. *Wohnungseigentumsrecht*. Wien: MANZ Verlag Wien, 2016. s. 4.

²⁰⁰ Tento názor sdílí i Van der Merwe v publikaci: VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, s. 24.

²⁰¹ Inhaltsverzeichnis SR: 210 - Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907.

původní verzi účinné od 1. 1. 1912 vůbec nepočítal s existencí zvláštního bytového vlastnictví. Jelikož občanský zákoník tuto problematiku výslovně neupravoval a současně pro věcná práva platil numerus clausus, bylo obecně přijímáno, že po nabytí účinnosti tohoto civilního kodexu již není právně možné nově zřídít bytového vlastnictví, a to i přesto, že se jednalo o historicky poměrně rozšířený a ve Švýcarsku dobře etablovaný institut. Uvedený názor byl podporován zejména argumentem, že se jedná o již překonanou právní konstrukci, která navíc historicky přinášela řadu právních, společenských a hospodářských problémů²⁰². V důsledku změněných hospodářských poměrů a velké krize v oblasti bydlení v šedesátých letech dvacátého století byl ale švýcarský zákonodárce přinucen přehodnotit svůj dřívější přístup k bytovému vlastnictví, čehož výsledkem byla poměrně zásadní novelizace čtvrté části švýcarského občanského zákoníku pojednávající o vlastnictví a spoluvlastnictví a opětovné navrácení institutu bytového vlastnictví do švýcarského právního řádu²⁰³.

Jak detailně rozeberu níže, k navrácení bytového vlastnictví do švýcarského právního řádu byla stejně jako v dříve popisované rakouské právní úpravě zvolena konstrukce, která neprolamuje, ale naopak plně respektuje zásadu *superficies solo cedit*²⁰⁴.

Švýcarský občanský zákoník považuje stavbu zpravidla za součást pozemku a na patro, byt anebo nebytový prostor nahlíží jako na pouhou součást stavby. Z těchto důvodů neuznává, že by jakákoliv reálná část stavby (resp. budovy) byla způsobilá stát se samostatným předmětem vlastnického práva. Základní vlastností patra, bytu i jiných součástí stavby je totiž jejich stavebnětechnické a funkční spojení se stavbou. Nelze je odtrhnout anebo oddělit od stavby, aniž by došlo ke zničení anebo podstatnému poškození ostatních součástí stavby, a naopak předmětné součásti stavby (byt anebo nebytový prostor) by byly bez ostatních součástí stavby (např. schodiště, domovní

²⁰² REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*. Bd. I, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. 2., überarbeitete Aufl. Bern: Stämpfli, 2000. s. 192.

²⁰³ Zmíněná novela švýcarského občanského zákoníku nabyla účinnosti dne 1. 1. 1965.

²⁰⁴ Tato zásada je legislativně zakotvena v ustanovení čl. 667 švýcarského občanského zákoníku, podle jehož prvního odstavce se vlastnické právo k pozemku vztahuje i na vzdušný prostor nad povrchem pozemku a prostor pod zemí, a to až potud, kým je to pro výkon vlastnického práva prospěšné. Druhý odstavec tohoto paragrafu blíže specifikuje, že vlastnictví pozemku tím pádem zahrnuje i všechny stavby na něm zřízené, rostliny, jakož i prameny, a to s výhradou zákonem stanovených omezení.

vchod, základy, rozvody topení, apod.) prakticky neuživatelné²⁰⁵. Švýcarská právní úprava tedy neumožňuje zřízení skutečného vlastnického práva k reálné části stavby, protože patra, byty, nebytové prostory anebo jakékoliv jiné reálné části budovy nepovažuje za samostatné věci v právním smyslu. Bezvýjimečně zde tak platí, že vlastník stavby je rovněž vlastníkem všech jejích součástí.

Vzhledem k výše uvedené skutečnosti proto musel švýcarský zákonodárce zvolit jinou legislativní konstrukci institutu bytového vlastnictví. Nakonec zdejší občanský zákoník ve svých §§ 712a až 712t pojal patrové vlastnictví²⁰⁶ (*Stockwerkeigentum*) jako zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti odlišující se od běžného podílového spoluvlastnictví. Zmiňovanou společnou nemovitostí přitom nemusí být nutně pouze pozemek, nýbrž i právo stavby, které je švýcarským právem stavěno na roveň pozemku²⁰⁷, což potvrzuje i zdejší právní nauka²⁰⁸. Samozřejmě, spoluvlastník pozemku anebo práva stavby je i spoluvlastníkem stavby (budovy) anebo jiných zařízení zřízených anebo trvale spojených s nemovitostí.

Legální definici patrového vlastnictví obsahuje již úvodní ustanovení této kapitoly občanského zákoníku – § 712a, které stanoví, že patrové vlastnictví představuje spoluvlastnický podíl na nemovitosti, který spoluvlastníkovi nemovitosti poskytuje zvláštní právo (*Sonderrecht*) výlučně užívat a samostatně spravovat přesně vymezené části budovy a zároveň stavebně upravovat jejich interiér. Z uvedené definice tedy vyplývá, že zvláštností tohoto speciálního druhu spoluvlastnictví nemovitosti je právě nerozlučná spojitost spoluvlastnického podílu na nemovitosti s užívacím právem ke konkrétní vymezené části budovy. Je ovšem nutné pořád mít na paměti, že patrový vlastník je spoluvlastníkem celé nemovitosti, tedy jak společných částí nemovitosti užívaných všemi spoluvlastníky, tak vymezených částí budovy, které výlučně užívají na

²⁰⁵ REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*. Bd. I, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. 2., überarbeitete Aufl. Bern: Stämpfli, 2000. s. 131.

²⁰⁶ Pro vysvětlení, švýcarská právní úprava nemluví o bytovém vlastnictví, nýbrž o patrovém vlastnictví. Tato terminologie navazuje na švýcarskou historii a tradici původního tzv. patrového vlastnictví. Dlužno ale dodat, že tento předchůdce současného švýcarského patrového vlastnictví měl poněkud jiný charakter, a pro něj byl tento název vhodný. Použití tohoto pojmenování pro současný právní institut založený § 712a občanského zákoníku je ale značně zavádějící. Jak popíšu níže, zmiňovaný název nelze vykládat tak, že předmětem tohoto práva je (bez dalšího a pouze) patro budovy.

²⁰⁷ Viz § 655 odst. 2, § 675 a § 712d odst. 2 švýcarského občanského zákoníku.

²⁰⁸ viz například: STADLIN, Markus W. a Oscar OLANO. *Stockwerkeigentum am Baurecht - Regelung der Heimfallentschädigung im Allgemeinen und im Speziellen bezüglich "gemischt" genutzter Sonderrechtseinheiten. Aktuelle juristische Praxis*. 2006, 15(2006), H. 5, s. 544.

základě svého zvláštního práva jednotliví spoluvlastníci nemovitosti. Tyto dva druhy částí nemovitosti tudíž mají věcně právně totožný charakter a jsou ve spoluvlastnictví všech patrových vlastníků (*Stockwerkeigentümer*) – spoluvlastníků nemovitosti. Patrové vlastnictví tedy má povahu ideálního spoluvlastnictví a v žádném případě nepředstavuje zvláštní typ reálného spoluvlastnictví. Spoluvlastníkem nepřísluší vlastnické právo k jednotlivým vymezeným částem budovy, nýbrž jen zvláštní právo (*Sonderrecht*) tyto části budovy výlučně užívat. Z tohoto důvodu švýcarská právní nauka někdy mluví o patrovém vlastnictví také jako o nepravém vlastnictví²⁰⁹.

Na základě § 655 odst. 2 bod 4 švýcarského občanského zákoníku je patrové vlastnictví coby zvláštní typ spoluvlastnického podílu na nemovitosti samo o sobě považováno za nemovitost, v důsledku čehož může být samostatně zcizeno a zatíženo²¹⁰, a to jak právy závazkovými, např. nájmem anebo pachtem, tak právy věcnými jako jsou služebnosti anebo zástavní právo. Patrový vlastník a zároveň spoluvlastník nemovitosti může svůj spoluvlastnický podíl (společně s jeho nezbytnou a neoddělitelnou součástí – zvláštním právem výlučně užívat vymezené části budovy) převést na jinou osobu, a to ať již jde o jiného spoluvlastníka dané nemovitosti, třetí osobu anebo dokonce společenství vlastníků vzniklé za účelem správy dané nemovitosti. Na rozdíl od běžného podílového spoluvlastnictví nepřísluší jednotlivým patrovým vlastníkům ze zákona předkupní právo k převáděnému spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Takové předkupní právo s věcně právními účinky ale může založit zakládací akt patrového vlastnictví dané nemovitosti anebo pozdější dohoda všech spoluvlastníků vložena do katastru nemovitostí (stejně jako tzv. námitkové právo).

Pokud se jedná o zvláštní právo (*Sonderrecht*) poskytující patrovému vlastníku oprávnění výlučně užívat, upravovat a spravovat vymezenou část budovy, která je součástí nemovitosti, právní teorie jej charakterizuje jako nesamostatné právo, které tvoří obligatorní součást spoluvlastnického podílu k nemovitosti v režimu patrového vlastnictví. Toto právo nelze samotně převádět ani zatěžovat. Právní teorie mu z tohoto

²⁰⁹ WERMELINGER, Amédéo. *Das Stockwerkeigentum*, Zürcher Kommentar zu den Art. 712a-712t, Zürich: Schulthess Verlag, 2010, Bd. IV 1c, note 14 zu Art 712a.

²¹⁰ PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 481.

důvodu nepřiznává ani povahu věcného práva anebo služebnosti *sui generis*²¹¹. Wermelinger ho dokonce nazývá „*pouhým formálně neurčitým právním pojmem*“²¹². Právní teorie ovšem k povaze tohoto práva jedním dechem dodává, že díky své nerozlučné spojitosti se spoluvlastnictvím nemovitosti, toto zvláštní právo nápadně připomíná co do svých účinků vlastnické právo, zejména tím, že se projevuje jako bezprostřední panství nad vymezenou součástí budovy, které vylučuje z užívání této části nemovitosti jakékoliv jiné patrové vlastníky anebo třetí osoby²¹³.

Dle § 712b odst. 1 švýcarského občanského zákoníku může být předmětem zvláštního práva (*Sonderrecht*) jednotlivé patro budovy anebo části pater takové budovy, které jsou jako byty anebo nebytové prostory sloužící k podnikání anebo k jinému účelu ze všech stran uzavřené a mají samostatný vchod. Jak je vidět, pojmenování patrové vlastnictví je tak poněkud zavádějící. Předmětem zvláštního práva jsou totiž v podstatě byty a nebytové prostory, kterých rozsah se z prostorového hlediska může rovnat buď celému patru, anebo jen jeho určité části, či dokonce jediné místnosti. Přitom jak patra, tak části pater, které mají být předmětem zvláštního práva určitého spoluvlastníka, musí splňovat dva základní zákonné požadavky – tvořit prostorově uzavřený celek a mít vlastní přístup.

Švýcarský občanský zákoník a zejména právní teorie používá ve vztahu k částem nemovitosti, které jsou předmětem výlučného užívání jednoho patrového vlastníka (spoluvlastníka nemovitosti) na základě zvláštního práva (*Sonderrecht*) i obecnější (někdy souhrnný) pojem – jednotka (*Stockwerkeinheit*)²¹⁴. Tento obecnější pojem je používán zejména v souvislosti se stanovením velikosti spoluvlastnického podílu patrového vlastníka na nemovitosti, a to kvůli skutečnosti, že jeden patrový vlastník může disponovat zvláštním právem k více bytům anebo nebytovým prostorům. Jednotku může tvořit jeden, ale i více bytů anebo nebytových prostorů. Přitom platí, že

²¹¹ Na rozdíl od rakouského zvláštního užívacího práva, kterému byt je samostatně nepřevoditelné, je přisuzována povaha věcného práva podobajícího se věcnému břemeni.

²¹² WERMELINGER, Amédéo. *Das Stockwerkeigentum*, Zürcher Kommentar zu den Art. 712a-712t, Zürich: Schulthess Verlag, 2010, Bd. IV 1c, note 13 zu Art 712a.

²¹³ REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*. Bd. I, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. 2., überarbeitete Aufl. Bern: Stämpfli, 2000, s. 199.

²¹⁴ PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 482.

jedna jednotka odpovídá jednomu podílu na nemovitosti²¹⁵. Tento pojem nelze postavit na roveň pojmu „jednotka“ užívanému českým novým občanským zákoníkem, který má odlišný význam a je používán ve smyslu právního spojení bytu a spoluvlastnického podílu na nemovitosti, které představuje samostatnou věc v právním smyslu. Spíše jej lze přirovnat k pojmu jednotka, jak ho znal zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nebytových prostor.

V závěru si dovoluji pro úplnost zmínit ještě jedno právo, které může být v jistých případech součástí patrového vlastnictví spoluvlastníka nemovitosti. Švýcarský občanský zákoník jej nazývá výlučným užívacím právem (*ausschliesslich Nutzungsrecht*)²¹⁶, zdejší právní teorie mluví o reglementárním (statutárním) zvláštním užívacím právu (*reglementarisch Sondernutzungsrecht*)²¹⁷. V podstatě jde o to, že společné části nemovitosti, které v zásadě podléhají užívání všech spoluvlastníků nemovitosti, mohou být zřizovacím dokumentem patrového vlastnictví anebo pozdější dohodou spoluvlastníků nemovitosti s kvalifikovanou většinou určeny k výlučnému užívání společně s určitým bytem anebo nebytovým prostorem. Jedná se o obdobu české právní konstrukce zavedené novým občanským zákoníkem a popisně nazývané výlučným užíváním společné části vlastníkem určité jednotky²¹⁸. Nejedná se (na rozdíl od zvláštního práva patrového vlastníka) o právo, které by bylo spojeno se spoluvlastnickým podílem k nemovitosti ze zákona, nýbrž přistupuje ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti a zvláštnímu právu daného patrového vlastníka na smluvním základě. I toto právo se ovšem zapisuje do katastru nemovitostí a tudíž má v podstatě věcně právní, nikoliv pouhé obligační účinky. Toto statutární zvláštní užívací právo je spojeno se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti a konkrétním zvláštním užívacím právem k určité jednotce. Proto v případě převodu vlastnictví k podílu na nemovitosti daného patrového vlastníka přechází společně se zvláštním právem k určité jednotce na nabyvatele. V tomto režimu může mít patrový vlastník ve svém výlučném užívání např. parkovací stání pro motorové vozidlo,

²¹⁵ PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 482.

²¹⁶ Viz § 712g odst. 3 a 4 švýcarského občanského zákoníku.

²¹⁷ PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 482.

²¹⁸ Např. v § 1160 anebo § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 českého nového občanského zákoníku.

předzahrádku²¹⁹, apod. Režim je tedy v podstatě totožný jako v případě nové české právní úpravy.

Shrnu-li, švýcarské patrové vlastnictví představuje zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti, se kterým je nerozlučně spojeno zvláštní právo daného spoluvlastníka výlučně užívat, spravovat a stavebně upravovat interiér určitého bytu anebo nebytového prostoru v budově zřízené na dané nemovitosti, a buď výlučně, anebo společně s ostatními spoluvlastníky dané nemovitosti užívat společné části této nemovitosti. Zvláštní právo k určitému bytu anebo nebytovému prostoru není skutečným vlastnickým právem, nýbrž pouhou součástí spoluvlastnického podílu, která ale zakládá oprávnění spoluvlastníka výlučně užívat konkrétní byt a proto je právní teorií považována za právo s účinky velice podobnými vlastnickému právu (přesto nejde o věcné právo). Švýcarská právní úprava patrového vlastnictví je podle mého názoru, stejně jako rakouská úprava, příkladem monistické koncepce bytového vlastnictví založené na spoluvlastnické teorii. Vycházím přitom z premisy, že jedinou samostatnou věcí v právním smyslu a tudíž způsobilým předmětem vlastnického práva je zde celá nemovitost. Tudíž jediným právem majícím povahu skutečného vlastnického práva je spoluvlastnictví celé nemovitosti.

Nakonec jen malá poznámka, v roce 2017 se ve Švýcarsku očekává velká novelizace právní úpravy patrového vlastnictví²²⁰. Nepředpokládám ovšem změnu základního pojetí a koncepce daného institutu.

3.5.6 Anglie a Wales

Pro zajímavost jsem do své analýzy zahraničních právních úprav bytového vlastnictví zařadil i legislativní řešení dané problematiky zvolené v Anglii a Walesu²²¹. Na tomto místě jen upozorňuji, že tato právní úprava se skutečně uplatní jen v těchto částech Velké Británie. Ve Skotsku, Irsku a na ostrově Man níže popsaná legislativa neplatí, resp. platí pouze v omezeném rozsahu anebo s určitými odlišnostmi.

²¹⁹ PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 484.

²²⁰ PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 481.

²²¹ Pro zjednodušení budu dále mluvit pouze o Anglii, byť se vše uvedené vztahuje i na Wales, resp. právní úpravu, která je platná rovněž na jeho území.

Jelikož je Anglie a Wales součástí angloamerického právního systému (*common law*), pojetí některých právních institutů a koncepcí je odlišné od kontinentálního práva²²². Přesto se domnívám, že komparace ve vztahu k pojetí právního institutu vlastnictví bytů není nemožná ani vyloučená. Výše uvedené odlišnosti právních systémů jsou ale zřejmě důvodem toho, že jsem prozatím nenarazil na odborné články českých autorů, které by se zabývaly právní úpravou vlastnictví bytů v Anglii. Jedná se přitom o právní úpravu relativně novou, zajímavou, ovšem rovněž značně kritizovanou²²³.

V zájmu řádného pochopení dalšího výkladu považuji za vhodné nejdříve uvést několik slov o právní úpravě práv k nemovitostem v Anglii. Anglická právní úprava práv k nemovitostem je postavena jak na psaném právu, tak na soudcovském právu označovaném jako *common law* (zde je pojem použit v poněkud jiném, užším smyslu než výše)²²⁴. Základními právními předpisy regulujícími právní vztahy k nemovitostem jsou *The Law of Property Act 1925 (LPA)* obsahující právní úpravu vlastnictví a spoluvlastnictví nemovitostí, trustů, věcných práv k cizím věcem, nájmu, jakož i dalších institutů, a *Land Registration Act 2002 (LRA)* upravující registraci právních titulů k nemovitostem. Uvedené právní předpisy ovšem nelze vnímat jako kodexy v pojetí kontinentálního práva, neboť nemají za cíl komplexně upravovat celou materii práva k nemovitostem. Spíše zakotvují základní právní principy, zákonitosti a definice, přičemž v některých oblastech ponechávají značný prostor úpravě soudcovského práva.

Anglické právo uznává právní zásadu *superficies solo cedit* a přijímá, že budovy a další stavby a konstrukce neoddělitelně spojené se zemí se stávají součástí pozemku²²⁵. Tuto skutečnost potvrdila svým rozhodnutím ve věci *Elistone Ltd v. Morris (1997)* i Sněmovna lordů, která je nejvyšším soudem Spojeného království. Zásada má navíc silnou oporu i v textu *The Law of Property Act 1925*, podle jehož § 62 se v případě převodu pozemku má za to, že převod zahrnuje i všechny budovy spojené s pozemkem,

²²² Příkladem velmi podstatné odlišnosti anglického práva od kontinentálního práva je, že anglické právo nezná numerus clausus věcných práv k pozemku. I když zákonná regulace upravuje uzavřený výčet věcných práv, uznává se, že soudcovské právo může vytvořit i nová věcná práva.

²²³ Viz např. VAN DER MERWE, Cornie a Peter SMITH. *Commonhold - A critical Appraisal*. In: COOKE, Elizabeth. *Modern Studies in Property Law: Volume III*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2005, s. 225-248.

²²⁴ Pro účely této práce ponechám stranou tzv. právo ekvity.

²²⁵ GRAY, Kevin J. a Susan Francis GRAY. *Land law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2007, s. 9.

pokud není zřejmý jiný záměr²²⁶. Význam uvedené zásady ovšem značně relativizuje, že anglické právo současně umožňuje horizontální dělitelnost vlastnictví k pozemku. Zjednodušeně řečeno, vlastnické právo k pozemku může být horizontálně rozvrstvené, a to jak nad, tak pod zemským povrchem, přičemž každá z těchto vrstev může být svěřená odlišnému vlastníkov²²⁷. Právě na této horizontální dělitelnosti je principiálně založeno i anglické bytové vlastnictví (a to jak v režimu tzv. *leasehold flat scheme*, tak v režimu tzv. *commonhold scheme*, které budou níže popisované).

Anglické právo zná v podstatě dva druhy vlastnického práva k pozemku, a to tzv. *freehold* a tzv. *leasehold*. Zatímco *freehold* lze charakterizovat jako absolutní a svrchované časově neomezené vlastnictví pozemku (panství), *leasehold* přiznává vlastníkov²²⁸ vlastnické právo k pozemku pouze dočasně, a to za podmínek stanovených při jeho zřízení v nájemní smlouvě. *Leasehold* bych osobně charakterizoval jako jakýsi dlouhodobý nájem považovaný v důsledku jeho věcně právních účinků (převoditelnosti, děditelnosti, apod.) za zvláštní druh vlastnického práva. Je nutno dodat, že pozemek zůstává po dobu, kdy je ve vlastnictví určité osoby v režimu *leasehold*, pořád ve vlastnictví původního vlastníka, který má v tomto případě v podstatě pouze jakési „holé“ vlastnictví. Po uplynutí časově omezeného vlastnictví v režimu *leasehold* se pozemek vrací původnímu vlastníkov²²⁹. U bytů není ovšem výjimkou, že je *leasehold* zřízený až na 999 let. Ve skutečnosti vlastník v režimu *leasehold* si od skutečného vlastníka (v režimu *freehold*) kupuje právo po stanovenou dobu užívat jeho pozemek výměnou za platbu (obvykle velmi malého) ročního nájemného nazývaného *ground rent*.

V této souvislosti si dovoluji ještě upozornit na jednu zvláštnost anglického práva k nemovitostem, a to že nemovitost může dle § 34 *Law of Property Act 1925* být ve

²²⁶ GRAY, Kevin J. a Susan Francis GRAY. *Land law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2007, s. 9.

²²⁷ GRAY, Kevin J. a Susan Francis GRAY. *Land law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2007, s. 5.

²²⁸ *Explanatory note to Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* [online]., s. 4, [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <https://www.publications.parliament.uk/pa/cm200102/cmbills/051/en/02051x--.htm>.

²²⁹ BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 15.

spoluvlastnictví nejvíce 4 spoluvlastníků, bez ohledu na to, zda se jedná o režim vlastnictví *freehold* anebo *leasehold*.

Do roku 2004 existovala v Anglii v podstatě pouze jediná možnost, jak získat vlastnictví k samostatnému bytu anebo nebytovému prostoru, a to formou výše popisovaného vlastnictví v režimu *leasehold*, tudíž vlastně jako dlouhodobý pronájem jednotlivých bytů s věcně právními účinky. V bytovém domě (anebo i jiném schématu založeném na samostatném vlastnictví jednotlivých vlastníků k vymezeným částem nemovitosti) je totiž potřeba zajišťovat údržbu a opravy společných částí nemovitosti (společného majetku), což je možné pouze na základě příspěvků jednotlivých vlastníků bytů anebo nebytových prostorů (resp. obecněji jednotek). Povinnost poskytovat tyto příspěvky přitom musí zavazovat nejen původní vlastníky bytů (jednotek), kteří se k jejímu plnění zavázali při prvním nabytí bytu (jednotky) v nabývacím titulu, ale musí přecházet i na jejich právní nástupce, kteří byt (jednotku) nabydou později zejména převodem od původního vlastníka. Stejně, již z podstaty bytového domu vyplývá, že jednotlivé byty jsou na sobě navzájem závislé tím, že si poskytují vzájemnou oporu a přístřeší. Problémem ovšem bylo, že v Anglii na základě jistých historických důvodů dle *common law* platí, že závazek k určitému aktivnímu konání (tzv. *positive covenant*) zavazuje pouze vlastníka v režimu *freehold*, který se k němu přímo zavázal a již nepřechází při převodu věci na jeho právního nástupce. Naopak pokud se vlastník v režimu *leasehold* zaváže při nabytí svého bytu, že bude přispívat na údržbu a náklady společných částí nemovitosti, tento závazek přechází při převodu bytu automaticky i na jeho právního nástupce a je řádně vynutitelný²³⁰. Z tohoto důvodu bylo vlastnictví samostatných bytů a nebytových prostor přípustné pouze na základě vlastnického práva v režimu *leasehold*.

Jelikož i vlastnictví bytů v režimu *leasehold* v podstatě lze považovat za jistý typ legislativního řešení bytového vlastnictví, dovolím si alespoň v krátkosti popsat i tento systém, byť jak bude později vysvětleno, od roku 2004 existuje vedle něj v Anglii i bytového vlastnictví ve své plnohodnotné tradiční podobě. Existuje několik forem

²³⁰ BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 15-16; *Explanatory note to Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* [online]., s. 4, [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <https://www.publications.parliament.uk/pa/cm200102/cmbills/051/en/02051x--.htm>.

upořádání bytového vlastnictví v režimu *leasehold*. Zatímco všechny tyto formy mají společné to, že vlastníci mají k jednotlivým bytům vlastnické právo v režimu *leasehold* (tedy vlastně dlouhodobý nájem s jistými věcně právními účinky), odlišují se v tom, kdo vlastní společnou nemovitost, jaké právo mají jednotliví vlastníci bytů ke společným částem nemovitosti, a zda existuje určitá právnická osoba sdružující jednotlivé vlastníky bytů. Existují v podstatě tři základní formy takového systému.

První, nejtradičnější uspořádání je, že společné části (včetně pozemku) zůstávají ve vlastnictví vlastníka pozemku (často developera) v režimu *freehold*, zatímco byty jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků v režimu *leasehold*. Vlastníci jednotlivých bytů mají ve vymezeném rozsahu právo užívat společné části nemovitosti a jsou povinni přispívat na jejich správu, údržbu a opravy jejich vlastníkově (vlastníkovi pozemku). Samotná správa, údržba a opravy jsou plně v jeho režii, stejně jako nastavení výše poplatků za výkon, resp. poskytování těchto služeb. Tato skutečnost často vede k tomu, že vlastník pozemku svoji pozici zneužívá a buď i přes inkasování příspěvků od vlastníků bytů neprovádí řádně údržbu společných částí nemovitosti, anebo naopak údržbu provádí, ale účtuje si za ní nepřiměřené poplatky. Pokud by některý z vlastníků bytů neplatil příspěvky na správu, údržbu a opravy společných částí, může své vlastnictví (dlouhodobý nájem) bytu ztratit. Při tomto nastavení se nevytváří žádná právnická osoba sdružující jednotlivé vlastníky bytů²³¹.

Druhá forma je, co se týká práv k bytům a společným částem nemovitosti, totožná s prvním popisovaným uspořádáním. Rozdíl spočívá v tom, že v této formě se vytváří (buď z iniciativy vlastníka pozemku, anebo z popudu vlastníků bytů na základě jejich zákonného oprávnění) právnická osoba, která zajišťuje správu, údržbu a opravu společných částí nemovitosti, a které pro tento účel inkasuje od jednotlivých vlastníků bytů finanční příspěvky. Členy této právnické osobě jsou povinně všichni vlastníci jednotek v daném bytovém domě (anebo jiném schématu). Tato právnická osoba avšak

²³¹ BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 20-23.

není vlastníkem společných částí nemovitosti a není ani oprávněna soudně vymáhat neplacení těchto příspěvků. Oboje zůstává v kompetenci vlastníka pozemku²³².

Konečně třetí forma trochu připomíná koncept bytových družstev, jak jej známe z českého právního prostředí. V rámci tohoto uspořádání vlastník pozemku po převodu všech bytů (jednotek) do vlastnictví jednotlivých vlastníků v režimu *leasehold* převede své vlastnické právo k pozemku, resp. společným částem nemovitosti, na právnickou osobu, jejímiž členy jsou povinně všichni vlastníci jednotek v daném domě (anebo jiném schématu). Při převodu vlastnictví jednotky přechází na nabyvatele automaticky i členství v této právnické osobě. Vlastníci jednotlivých jednotek jsou tedy tímto způsobem zprostředkovaně vlastně spoluvlastníky společných částí nemovitosti v režimu *freehold*. Tato forma může vzniknout i transformací z první popisované formy za situace, kdy vlastník pozemku, který nezřídil žádnou správcovskou právnickou osobu, zneužívá své postavení vůči vlastníků jednotek. V tomto případě mohou vlastníci jednotek zřídit právnickou osobu, která i přes nesouhlas vlastníka pozemku nabude jeho vlastnické právo k pozemku a dalším společným částem nemovitosti (toto oprávnění na tzv. *collective enfranchisement* zakládá vlastníků bytů v režimu *leasehold* zákon od roku 1993)²³³.

Kvůli početným problémům s vlastnictvím bytů v režimu *leasehold*, a nespokojenosti obyvatelstva s tím, proč má nabývat pouze časově omezené vlastnictví k bytům (jednotkám)²³⁴, přistoupil anglický zákonodárce v roce 2002 k legislativnímu zakotvení nového způsobu nabytí samostatného vlastnického práva k bytům (resp. jednotkám), tentokrát již v režimu *freehold*. Nový zákonný institut, který umožňuje nabýt vlastnické právo k bytu (resp. jednotce) v režimu *freehold*, a tím pádem představuje další alternativu k vlastnictví bytů založenému na režimu *leasehold*²³⁵, se

²³² BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 24.

²³³ BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 26-28.

²³⁴ VAN DER MERWE, Cornie a Peter SMITH. Commonhold - A critical Appraisal. In: COOKE, Elizabeth. *Modern Studies in Property Law: Volume III*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2005, s. 227.

²³⁵ Jen pro upřesnění, vlastnictví bytů v režimu *leasehold* je institut odvozený z common law, nikoliv založený zákonem.

nazývá *commonhold*²³⁶. Nové uspořádání vlastnictví k nemovitosti a bytům a nebytovým prostorům, které zavádí tento institut, již lze bezesporu označit za plnohodnotné bytové vlastnictví v tradičním smyslu.

Názory na to, co je vlastně *commonhold* z právně teoretického hlediska, se v anglické odborné literatuře různí. Ani samotný zákon *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, na rozdíl od všech předchozích popisovaných zahraničních právních úprav, neobsahuje žádnou legislativní definici toho, co se pro jeho účely považuje za *commonhold*. V předkládací zprávě (Ministerské předmluvě) k návrhu zákona *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, David Lock a Nick Raynsford tvrdí, že *commonhold* je nový druh vlastnictví bytového domu anebo dalších schémat (nemovitostí), skládajících se z více jednotek²³⁷. Rovněž oxfordský právní slovník říká, že se jedná o třetí druh vlastnictví pozemku vedle *freehold* a *leasehold*²³⁸. S tím se ovšem neztotožňují někteří autoři, kteří tvrdí, že tento názor nemá oporu v zákoně, protože zákon zakládá režim *commonhold* za pomoci již existujícího druhu vlastnického práva v režimu *freehold*²³⁹. Například profesor Abbey²⁴⁰ uvádí, že *commonhold* je společenství vlastnického práva v režimu *freehold*. Pro účely této práce není natolik důležité poskytnout definici tohoto pojmu, jelikož důležitý je režim, který je tímto pojmem nazván, a zejména jeho obsah. I přesto si dovoluji poskytnout svoji vlastní definici anglického institutu *commonhold*. Dle mého mínění se jedná o právní režim anebo systém uspořádání vlastnických vztahů k nemovitosti a jejím jednotlivým částem, který se po registraci ve vztahu k pozemku stává vlastností daného pozemku (resp. celého schématu na tomto pozemku se nacházejícím). Z mého pohledu se jedná vlastně o režim, který po jeho registraci ve vztahu k určitému pozemku (v podobě registrace

²³⁶ Tento nový institut byl zaveden zákonem *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, který nabyl účinnost v roce 2004.

²³⁷ *MINISTERIAL FOREWORD to Commonhold and Leasehold Reform Draft Bill and Consultation Paper* [online]. [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/138226.pdf>.

²³⁸ LAW, Jonathan a Elizabeth A. MARTIN. *A Dictionary of Law* [online]. 7th ed. Oxford University Press, 2014 [cit. 2017-04-15]. ISBN 9780191726729. Dostupné z: <http://www.oxfordreference.com/view/10.1093/acref/9780199551248.001.0001/acref-9780199551248-e-713?rskey=FW9TaX&result=762>.

²³⁹ MACKENZIE, Judith-Anne a Marry PHILLIPS. *Textbook on land law*. 13th ed. New York: Oxford University Press, 2010, chapter 14, art. 14.1, n. 6.

²⁴⁰ ABBEY, Robert M. a Mark B. RICHARDS. *A practical approach to conveyancing*. 9th ed. New York: Oxford University Press, 2007s. 341.

zakládajícího dokumentu nazývaného *commonhold community statement*) způsobí, že se pozemek v horizontální a případě i vertikální rovině rozdělí na jednotlivé části – jednotky a společné části, způsobilé být samostatnými předměty vlastnického práva, přičemž jednotky případnou do výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků a společné části automaticky do vlastnictví zvláštní právnické osoby sdružující všechny vlastníky jednotek (*commonhold associaton*) a tím pádem vlastně zprostředkovaně do spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Výsledkem tedy bude společenství vlastnického práva v režimu *freehold*, o kterém mluví Abbey.

Teď již k samotnému obsahu anglického institutu bytového vlastnictví – *comonhold*. V rámci tohoto režimu je nemovitost rozdělena na jednotky (v případě, že je součástí nemovitosti bytový dům, jsou těmito jednotkami byty a nebytové prostory²⁴¹), které patří do skutečného časově neomezeného výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků v režimu *freehold* (vlastník jednotky je nazývaný *unit-holder*), a společné části, které jsou svěřeny do výlučného vlastnictví (taktéž v režimu *freehold*) právnické osoby nazývané *commonhold association*, která v sobě povinně sdružuje všechny vlastníky jednotek²⁴². Jak uvádí důvodová zpráva k zákonu²⁴³, každý vlastník jednotky bude mít tím pádem vlastně dvojí účast na majetku v režimu *commonhold* (tedy zejména na pozemku a jeho součástech) – první přímou, v podobě vlastnického práva ke své jednotce, a druhou nepřímou, v podobě podílu na právnické osobě, která má ve svém vlastnictví a správě společné části nemovitosti. Práva a povinnosti všech vlastníků jednotek ve vztahu k užívání jejich jednotek i ve vztahu ke společným částem nemovitosti, včetně povinnosti přispívat na správu, údržbu a opravy společných částí, jsou stanoveny v zakládacím dokumentu režimu *commonhold*, který se nazývá *commonhold community statement* a vkládá se do zdejší obdoby katastru nemovitostí. Zákon pak ve svém § 16 za účelem prolomení obecných principů založených *common law* výslovně stanovuje, že tato práva a povinnosti budou prospívat i zavazovat i právní nástupce jednotlivých vlastníků jednotek. Režim *commonhold* může být založený při

²⁴¹ Jednotkami ovšem mohou být za určitých okolností například i samostatné rodinné domky, případně samostatné garáže, apod.

²⁴² K tomu viz §§ 7 až 9 zákona *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*.

²⁴³ *Explanatory note to Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* [online]., s. 5, [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <https://www.publications.parliament.uk/pa/cm200102/cmbills/051/en/02051x--.htm>.

výstavbě nového bytového domu (resp. obecněji nového projektu), anebo může vzniknout transformací z režimu vlastnictví bytů *leasehold*²⁴⁴.

Jak již bylo zmiňováno, jednotlivé jednotky (v případě nemovitostí s bytovými domy tedy byty nebo nebytové prostory)²⁴⁵ jsou v režimu *commonhold* ve výlučném, časově neomezeném, skutečném vlastnictví jednotlivých jejich vlastníků. Vlastník jednotky může volně převádět vlastnické právo k své jednotce, odkázat ji další osobě pro případ své smrti anebo ji zatížit zástavní právem. Zákon výslovně zakazuje, aby tyto transakce byly zakládajícím dokumentem *commonhold community statement* jakkoliv vylučovány anebo jen omezovány²⁴⁶. Současně ale zákon zavádí citelná omezení, pokud se jedná o další dispozice s jednotkou. Volnost vlastníka jednotky je omezena zejména ve vztahu k právu pronajímat jednotku, a to hlavně zákonnou restrikcí, že nájem bytu nesmí být sjednán na dobu delší než 7 let²⁴⁷. Zákon počítá i s možným omezením zatížení jednotky dalšími právy, které může stanovit prováděcí právní předpis, přičemž počítá s tím, že takové zatížení bude vlastník jednotky oprávněný provést pouze, pokud je stranou smlouvy *commonhold association* anebo tato právnická osoba zatížení jednotky písemně schválila²⁴⁸.

V souvislosti s dispozicemi s jednotkou dlužno ještě dodat, že s převodem vlastnického práva k jednotce přechází na nového nabyvatele i členství v *commonhold association*.

Pokud se jedná o společné části nemovitosti (zejména pozemek, společná zařízení, zvláštní budovy určené ke společnému užívání více vlastníků jednotek, v případě

²⁴⁴ MACKENZIE, Judith-Anne a Marry PHILLIPS. *Textbook on land law*. 13th ed. New York: Oxford University Press, 2010, chapter 14, art. 14.2.

²⁴⁵ V této souvislosti je velice zajímavé, že v pojetí zvoleném anglickým zákonodárcem mohou být součástí bytu nebo nebytového prostoru, kromě jeho místností, též k němu přílehlající anebo dokonce ani nepřilehlající prostory budovy anebo plochy nemovitosti určené v *commonhold community statement*. To, co bude řádnou součástí jednotlivých jednotek je tedy ponecháno na volné úvaze tvůrce *commonhold community statement* a tedy ve většině případů na developera. Tímto způsobem se v určitých případech mohou stát součástí jednotky např. balkóny, lodžie, parkovací stání na pozemku před bytovým domem, předzahrádky, terasy, sklepy, sklady, apod., které v jiných případech budou představovat pouhé společné části nemovitosti.

²⁴⁶ MACKENZIE, Judith-Anne a Marry PHILLIPS. *Textbook on land law*. 13th ed. New York: Oxford University Press, 2010, chapter 14, art. 14.5.

²⁴⁷ VAN DER MERWE, Cornie a Peter SMITH. *Commonhold - A critical Appraisal*. In: COOKE, Elizabeth. *Modern Studies in Property Law: Volume III*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2005, s. 247.

²⁴⁸ Viz § 17-20 zákona *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*.

bytových domů též konstrukční součásti budovy, součásti určující vnější vzhled budovy, prostory určené ke společnému užívání, apod.), ty jsou, jak již bylo uvedeno, ve výlučném vlastnictví *commonhold association*²⁴⁹, ale jednotliví vlastníci jednotek mají samozřejmě právo je užívat. Zákon ve svém § 25 odst. 2 ovšem předpokládá, že zakládající dokument *commonhold community statement* může určit, že některé společné části jsou vyhrazeny k užívání jen určitých vlastníků jednotek, anebo omezit způsoby užívání jednotlivých společných částí. Pro zajímavost lze uvést, že zákon výslovně počítá s tím, že *commonhold association* jako vlastník společných částí nemovitosti může určité společné části převést anebo zatížit jinými právy. Zákon pouze vylučuje zatížení společných částí nemovitosti zástavním právem²⁵⁰.

Stejně jako u všech předchozích zahraničních legislativ, i v případě anglické právní úpravy regulující vlastnictví bytů si dovoluji vyhodnotit pojetí institutu bytového vlastnictví, a to jak v režimu *commonhold*, tak v režimu *leasehold*, a provést jejich zařazení do jedné ze skupin teoretických koncepcí bytového vlastnictví dle výše popisované Lubyho klasifikace.

Dlouho jsem uvažoval nad tím, jak nahlížet z právně teoretického hlediska na anglické bytové vlastnictví v režimu *leasehold*. Všechny jeho varianty mají totiž jeden společný jmenovatel, a to skutečnost, že k bytu anebo nebytovému prostoru se váže samostatné právo nápadně připomínající pouhý dlouhodobý pronájem. Nakonec jsem na základě jeho jednotlivých znaků (zejména zpravidla velice dlouhého trvání, absolutního vyloučení vlastníka pozemku z jakéhokoliv užívání anebo dispozic s bytem, jeho převoditelnosti, děditelnosti a zatížitelnosti zástavním právem), na základě jisté podobnosti s právem stavby (dočasnost, pravidelná úplata vlastníkovi pozemku, návrat vlastnického práva k celé nemovitosti po uplynutí doby trvání tohoto práva), které je v naší právní kultuře považováno zpravidla za nemovitou věc (a které v podstatě taktéž představuje určitý prostředek horizontálního dělení vlastnictví k pozemku), a hlavně kvůli skutečnosti, že samotný anglický právní řád a justice považuje toto právo za druh

²⁴⁹ Důvodem proto, že anglický zákonodárce zvolil toto řešení vlastnictví společných částí nemovitosti, je podle mého názoru jeho neochota prolomit výše zmiňovanou zásadu založenou *Law of Property Act 1925*, podle které nelze zřídit spoluvlastnické právo k nemovitosti pro více než 4 osob. Můžeme jen spekulovat o tom, jak by vůbec vypadala koncepce bytového vlastnictví, pokud by tato zásada platila. Možná by bylo prohlášeno za zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti.

²⁵⁰ Viz § 28 zákona *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*.

vlastnického práva k nemovitosti, dospěl k závěru, že skutečně nejde o pouhý pronájem, ale o zvláštní druh vlastnického práva. Z toho jsem dovodil, že první dvě výše popisované formy anglického bytového vlastnictví v režimu *leasehold* (u nichž původní vlastník zůstává i nadále vlastníkem pozemku) je potřeba zařadit mezi monistické koncepce bytového vlastnictví ve variantě teorie vlastnictví bytu. Třetí formě (u které je vlastnické právo k pozemku a společným částem nemovitosti svěřeno právnické osobě, jejímiž členy jsou všichni vlastníci bytů) přisuzuji vzhledem k patrným důvodům, proč byly pozemek a další společné části nemovitosti svěřeny do vlastnictví právnické osoby sdružující všechny vlastníky jednotek (nemožnost založit spoluvlastnictví nemovitosti více než čtyř osob, zajištění efektivní správy, údržby a oprav společných částí nemovitosti a zabezpečení vynutitelnosti plnění povinností jednotlivých vlastníků jednotek ve vztahu ke společným částem), povahu dualistické koncepce bytového vlastnictví ve variantě vlastnictví bytů.

Ve vztahu k anglickému bytovému vlastnictví v režimu *commonhold* nebylo rozhodování o jeho povaze a zařazení do Lubyho klasifikace až tolik obtížné. K bytům a nebytovým prostorům mají jejich vlastníci jednoznačně skutečné a plnohodnotné vlastnické právo. Co se týká společných částí nemovitosti, dovoluji si vyslovit, že jsou v podstatě ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Toto spoluvlastnictví je ale zprostředkované, přičemž jako jistý prostředník je využívána zvláštní právnická osoba sdružující všechny vlastníky jednotek, a to ze specifických důvodů popsanych v závěru předchozího odstavce. Konečně, uvedený závěr lze dovodit i ze samotného názvu tohoto institutu, jelikož volný překlad pojmu *commonhold* může znít společná držba majetku. Celý institut je ve své podstatě přece založený na mnohosti subjektů, vlastnických práv a jediném majetku rozděleném na jednotlivé části (tedy v podstatě i mnohostí objektů). Dospívám tedy k poměrně jednoznačnému závěru, že anglické bytové vlastnictví v režimu *commonhold* spadá v rámci Lubyho členění teoretických koncepcí bytového vlastnictví, do kategorie dualistických koncepcí ve variantě teorie vlastnictví bytů.

Nakonec považuji za důležité v krátkosti nastínit i faktický stav, který v současnosti panuje v Anglii s ohledem na bytové vlastnictví v režimu *commonhold*. Tento režim lze, jak bylo výše uvedeno, založit buď při vytvoření nového projektu (výstavbě bytového domu), anebo transformací z existujícího bytového vlastnictví

v režimu *leasehold*. Developeři ovšem prozatím tomuto institutu nedůvěřují a v podstatě i nadále využívají při vytváření nových projektů režim bytového vlastnictví *leasehold*. Rovněž transformace z režimu *leasehold* není využívána, jelikož zákon výslovně stanoví, že se na ní musí shodnout všechny osoby zainteresované na nemovitosti zákonem vymezeným způsobem, což je kromě jiného i vlastník nemovitosti, v rámci které jsou jednotky vlastněny v režimu *leasehold*, všichni vlastníci jednotek v režimu *leasehold* s dobou trvání tohoto dlouhodobého nájmu delší než 21 let, jejich zástavní věřitelé, apod. Z tohoto důvodu je institut bytového vlastnictví v režimu *commonhold* v Anglii extrémně neoblíbený²⁵¹. Ilustruje to i skutečnost, že v roce 2010, tedy 6 let po jeho zavedení, bylo v celé Anglii a Walesu zaregistrováno pouze 19 nemovitostí v režimu *commonhold*²⁵².

3.5.7 Další evropské právní úpravy bytového vlastnictví

Za účelem poskytnutí uceleného obrazu o přístupu evropských právních řádů k institutu bytového vlastnictví si dovoluji již ve zkrácené formě představit ještě některé další evropské právní úpravy bytového vlastnictví.

3.5.7.1 Maďarsko

Mezi dualistické koncepce bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí lze zařadit maďarskou právní úpravu bytového vlastnictví nazývaného *társasház*. Základ maďarské právní úpravy bytového vlastnictví představuje § 5:85 maďarského občanského zákoníku²⁵³. Toto ustanovení je systematicky zařazeno do části občanského zákoníku pojednávající o spoluvlastnictví. Z jeho zařazení i textu tohoto ustanovení přitom vyplývá, že se jedná o zvláštní typ spoluvlastnictví nemovitosti (tedy buď pozemku včetně stavby, anebo samostatné stavby, pokud není stavba součástí pozemku), v rámci kterého přísluší jednotlivým spoluvlastníkům výlučné vlastnické právo k bytu anebo nebytovému prostoru coby reálně vymezené části budovy a zároveň spoluvlastnický podíl ke společným částem nemovitosti (resp. budovy). Spoluvlastnický

²⁵¹ XU, Lu. Managing and Maintaining Flatted Buildings: Some Anglo-Scottish Comparisons. *Edinburgh Law Review*. 2010, vol. 14, s. 240.

²⁵² BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 30.

²⁵³ Maďarský občanský zákon 2013. *évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről*.

podíl na společných částech a vlastnické právo k bytu anebo nebytovému prostoru jsou nerozlučně spojeny a nemohou být převáděny anebo zatěžovány samostatně. Další podrobnější právní úpravu tohoto institutu pak obsahuje zvláštní zákon o bytovém vlastnictví²⁵⁴, který kromě jiného stanoví, že všichni spoluvlastníci tvoří společenství, jehož účelem je zejména správa a údržba společných částí nemovitosti²⁵⁵. Koncepce je tedy relativně blízká české právní úpravě bytového spoluvlastnictví. Samotná právní úprava na mně ale působila velice chaotickým a neuspořádaným dojmem.

3.5.7.2 Nizozemsko

Z mého pohledu velice zajímavé pojetí nabízí nizozemská právní úprava bytového vlastnictví, která odpovídá monistické koncepci bytového vlastnictví založené na spoluvlastnické teorii. Zvolená teoretická konstrukce je velice blízká zejména švýcarské legislativě. U této právní úpravy kladně hodnotím zejména její liberálnost (zejména možnost vytvořit režim bytového vlastnictví i na „holém pozemku“, tedy pozemku bez jakékoliv stavby, možnost zřídit jeden režim bytového vlastnictví k více budovám, anebo možnost přiřadit k výlučnému užívání bytu i výlučné užívání konkrétní části jinak společného pozemku) a značnou dispozitivnost umožňující spoluvlastníkům nemovitosti upravit si řadu otázek dle svých potřeb a preferencí. Nizozemská právní úprava bytového vlastnictví je obsažena v deváté kapitole páté knihy nizozemského občanského zákoníku²⁵⁶. Podle nizozemského pojetí může každý vlastník nemovitosti anebo oprávněný z práva stavby (pokud získal předchozí souhlas vlastníka pozemku) rozdělit svoje právo k pozemku, budově a veškerých jejím součástem a příslušenství na několik samostatných majetkových práv nazývaných právem k bytu (*Appartementsrecht*)²⁵⁷. Toto právo k bytu je přitom zákonem definováno jako podíl na rozděleném majetku (pozemku, včetně budovy), se kterým je spojeno výlučné právo užívat určitou vymezenou část budovy jako samostatnou jednotku (*système unitaire*). Osobu oprávněnou z práva k bytu zákon nazývá vlastníkem bytu, i když ve skutečnosti tato osoba nemá skutečné vlastnické právo k určitému bytu, nýbrž jen oprávnění byt

²⁵⁴ 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról.

²⁵⁵ K tomu viz blíže: PAULSSON, J. a T. MITTÁK. Legal regulation of the condominium or apartment ownership – the Hungarian and Swedish legal practice. In: *Jegyző és Közigazgatás*. Budapest: HVG-ORAC Ltd., 2015, November-December, 6. sz. 34-35.

²⁵⁶ *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, NBW (Boek 5) *Zakelijke rechten*.

²⁵⁷ Viz § 5:106 nizozemského občanského zákoníku.

výlučně užívat. I když v celé právní úpravě není výslovně zmíněno, že by rozdělením práva k nemovitosti v tomto režimu vznikalo zvláštní spoluvlastnictví (resp. společenství práv) k nemovitosti, fakticky tomu tak je²⁵⁸. Lze tedy shrnout, že nizozemská právní úprava považuje „vlastníka bytu“ za spoluvlastníka celé nemovitosti, tedy jak všech jednotek, tak veškerých společných částí nemovitosti, s jehož podílem na nemovitosti je spojeno výlučné oprávnění užívat určitou jednotku. Dlužno dodat, že právo k bytu (*Appartementsrecht*) je jako samostatné registrované majetkové právo volně převoditelné, dělitelné, zatížitelné a postižitelné exekucí. V podstatě je zde tedy založený stejný režim, jako u běžného spoluvlastnického podílu. Zákon současně vylučuje převoditelnost, dělitelnost, zatížitelnost a způsobilost být předmětem exekuce ve vztahu k rozdělené nemovitosti anebo jakýmkoliv jejím částem²⁵⁹. Vlastník bytu má samozřejmě právo kromě své jednotky užívat společně s jinými vlastníky bytů i společné části nemovitosti (přičemž některé společné části mohou být určeny k užívání pouze některých vlastníků bytů). Nakonec je velice důležité říct, že ihned potom, co vlastník nemovitosti provede rozdělení svého vlastnického práva k nemovitosti na jednotlivá práva k bytům a převede právo k bytu na další osobu, povinně vzniká právnická osoba sdružující všechny vlastníky bytů dané nemovitosti – společenství vlastníků (*vereniging van eigenaren*). Při převodu práva k bytu pak automaticky ze zákona zaniká členství původního vlastníka bytu ve společenství a současně vzniká členství nového vlastníka²⁶⁰. Na nizozemské právní úpravě bytového vlastnictví je sympatická rovněž její stálost. Od zavedení do právního řádu totiž prošla jen několika málo novelizacemi.

3.5.7.3 Itálie

Veliké zklamání pro mě představuje italské legislativní zpracování bytového vlastnictví. I když tato právní úprava řeší určité otázky vskutku zajímavým a podnětným způsobem (nejvíce mně zaujalo pojetí přispívání jednotlivých vlastníků pater na provoz, údržbu a opravy určitých společných částí domu, např. schodišť, podlah a stropů a střechy), v řadě případů je z mého pohledu velice zastaralá a mezerovitá. Konkrétní

²⁵⁸ CHORUS, J. M. J., P. H. M. GERVER a E. H. HONDIUS. *Introduction to Dutch law*. 4th revised ed. Kluwer Law International, 2006, s. 113.

²⁵⁹ K tomu viz § 5:117 nizozemského občanského zákoníku.

²⁶⁰ K tomu viz § 5:125 nizozemského občanského zákoníku.

problematické body ještě později blíže načrtnu. Nejdříve se ale pokusím představit prameny italské právní úpravy bytového vlastnictví a popsat její teoretickou koncepci. Regulace institutu bytového vlastnictví je v Itálii obsažena v třetí knize, hlavě VII italského občanského zákoníku²⁶¹, která se zabývá spoluvlastnictvím, a v jejím rámci konkrétně v kapitole II zahrnující §§ 1117-1139. Tuto úpravu ještě doplňují §§ 61 až 72 nařízení obsahujícího prováděcích ustanovení k občanskému zákoníku²⁶². Uvedená zákonná ustanovení se zabývají zvláštním druhem spoluvlastnictví budovy (*del condominio negli edifici*), ve které jednotlivá patra anebo části pater jsou ve vlastnictví různých osob²⁶³. V rámci tohoto zvláštního druhu spoluvlastnictví je vlastník jednotlivého patra anebo části patra (*piano o porzione del piano*) současně spoluvlastníkem společných částí domu (*parti comuni dell'edificio*). Z koncepčního hlediska je italská právní úprava bytového vlastnictví založena na dualistické koncepci ve variantě teorie vlastnictví bytu. Italské právo totiž uznává za způsobilé předměty vlastnického práva jak jednotlivé patra, resp. části pater, coby reálně vymezené části domu, tak samotný dům, resp. jeho společné části. Z textu vyjmenovaných zákonných ustanovení lze přitom relativně jednoznačně vyvodit prioritu vlastnického práva k patru anebo části patra před spoluvlastnickým právem ke společným částem domu. Velkou zvláštností italské právní úpravy bytového vlastnictví (osobně to považuji za podstatný nedostatek právní regulace) je, že se zákon vůbec nezabývá procesem vzniku samostatného vlastnického práva k patru anebo části patra, nevytváří jakýkoliv právní základ pro takové samostatné vlastnictví a ani dále blíže toto vlastnictví patra anebo části patra speciálně nereguluje. Právní úprava se například vůbec nevypořádává s otázkou, jakým způsobem se v tomto případě prolamuje v Itálii obecně platná zásada *superficies solo cedit* a na základě čeho a jakým způsobem dochází k horizontálnímu dělení budovy na jednotlivá patra a jejich části, která jsou pak způsobilým předmětem samostatného výlučného vlastnického práva. Právní úprava v rámci regulace tohoto zvláštního druhu spoluvlastnictví budovy prostě pracuje již s hotovým faktem, že se jedná o budovu, ve které jsou patra anebo části pater ve výlučném vlastnictví různých

²⁶¹ Codice civile (Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262).

²⁶² Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie (Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 318).

²⁶³ Jak je tedy vidět italská právní úprava nepracuje s pojmem byt, nýbrž patro anebo část patra, podobně jako například švýcarská úprava bytového vlastnictví.

osob. Nezůstává pak nic jiného, než na vlastnictví jednotlivých pater anebo částí pater aplikovat pouze obecná ustanovení občanského zákoníku o výlučném vlastnictví²⁶⁴. V Itálii není režim bytového vlastnictví (tohoto zvláštního druhu spoluvlastnictví budovy) založen prohlášením vlastníka budovy o rozdělení budovy na jednotlivá patra anebo části pater a společné části domu, tak jak jsme byli zvyklí z doposud popisovaných zahraničních právních úprav. Toto zvláštní spoluvlastnictví budovy jednoduše automaticky vzniká převodem patra anebo části patra z vlastnictví výlučného vlastníka budovy do vlastnictví další osoby. Vzniká tedy ze zákona, jakmile jsou patra anebo části pater v budově ve vlastnictví alespoň dvou různých osob. V právní úpravě absentuje rovněž jakékoliv výslovné vymezení, co se rozumí patrem anebo částí patra, chybí popis vlastností, které musí takové patro nutně splňovat, aby se mohlo stát způsobilým předmětem výlučného vlastnictví, anebo jakékoliv vymezení hranic mezi předmětem výlučného vlastnického práva a společnými částmi domu. Italská právní úprava rovněž vůbec nerozlišuje části patra anebo části pater dle jejich účelového určení, tedy zda jsou určeny k bydlení anebo k jiným účelům. V důsledku absence dokumentu známého v jiných právních úpravách jako prohlášení vlastníka o vymezení pater a částí pater, které jsou ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků, a společných částí domu, je toto vymezení ponecháváno pouze na úpravě ve smlouvě, resp. smlouvách o převodu jednotlivých pater anebo částí pater do vlastnictví jednotlivých jejich vlastníků (*titolo*). Nedostatkem právní úpravy je rovněž skutečnost, že nedochází k vytvoření žádného společenství vlastníků, které by mělo skutečnou právní subjektivitu, tedy ke vzniku samostatné právnické osoby. Právní úprava pouze reguluje procesy rozhodování vlastníků o jednotlivých záležitostech v rámci jejich shromáždění a rovněž pracuje s institutem správce, coby společným zástupcem všech vlastníků, který musí být jmenován v případě, že jsou zde alespoň čtyři různí vlastníci pater anebo částí pater. Jak jsem již tedy zmiňoval, italskou právní úpravu bytového vlastnictví považuji za velice zastaralou a zajisté hodnou přepracování v duchu a dle vzoru moderních právních úprav bytového vlastnictví.

²⁶⁴ Viz § 832 a následující italského občanského zákoníku.

3.5.7.4 Francie

Jako další představím francouzskou právní úpravu bytového vlastnictví, ze které podle mého názoru významně čerpala inspiraci, zejména pokud jde o teoretickou koncepci samotného institutu, současná česká právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažena v novém občanském zákoníku.

Primárním pramenem současné právní úpravy bytového vlastnictví ve Francii je zvláštní zákon ustavující spoluvlastnický režim k budově z roku 1965²⁶⁵. Již z jeho názvu lze jasně dovodit, že bytové vlastnictví ve Francii je pojato jako zvláštní druh spoluvlastnictví anebo společného vlastnictví nemovitosti (pozemku) anebo skupiny nemovitostí, jejichž součástí je budova anebo dokonce více budov (*copropriété*)²⁶⁶. To potvrzuje i úvodní ustanovení zákona, podle kterého tento právní předpis reguluje režim nemovitosti anebo skupiny nemovitostí, jejichž vlastnictví je rozděleno mezi několik osob na díly (*lots*), přičemž každý takový díl zahrnuje soukromé části (*partie privative*) a podíl na společných částech (*partie commune*)²⁶⁷. Každý spoluvlastník nemovitosti (*copropriétaire*) je tedy výlučným vlastníkem jeho soukromých částí, které jsou zákonem definovány jako části budovy a pozemku vyhrazené k výlučnému užívání daného spoluvlastníka²⁶⁸, a zároveň spoluvlastníkem společných částí nemovitosti, které jsou zákonem vymezeny jako části budovy a pozemku, které jsou užívány anebo jsou dostupné k užívání všem anebo více spoluvlastníkům²⁶⁹.

Podíl každého ze spoluvlastníků na společných částech nemovitosti je určen dle poměru hodnoty jeho soukromých částí k hodnotě všech soukromých částí v rámci nemovitosti. Toto zákonné ustanovení je ovšem dispozitivní a způsob výpočtu podílu na společných částech lze smluvně nastavit i jinak. Každý ze spoluvlastníků nemovitosti je oprávněn volně užívat, kromě svých soukromých částí, samozřejmě i společné části nemovitosti, ovšem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, aby neoprávněně nezasahoval do totožných práv ostatních spoluvlastníků nemovitosti²⁷⁰. Práva

²⁶⁵ Loi n 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (dále zjednodušeně jen „francouzský zákon o vlastnictví bytů“).

²⁶⁶ Již v tomto ohledu je na první pohled viditelná paralela s českou právní úpravou.

²⁶⁷ Viz § 1 francouzského zákona o vlastnictví bytů.

²⁶⁸ Viz § 2 francouzského zákona o vlastnictví bytů.

²⁶⁹ Viz § 3 francouzského zákona o vlastnictví bytů.

²⁷⁰ Viz § 9 francouzského zákona o vlastnictví bytů.

a povinnosti jednotlivých spoluvlastníků nemovitosti ve vztahu k užívání, a to jak soukromých, tak společných částí nemovitosti, jsou regulována smluvním dokumentem obdobným českému prohlášení vlastníka nemovitosti (*règlement de copropriété*). K tomu, aby tento dokument zavazoval i právní nástupce původních vlastníků bytů, musí dojít k jeho vkladu do příslušného veřejného registru. Totožně s českou právní úpravou, jsou i ve Francii spoluvlastníci nemovitosti povinně sdruženi ve společenství se samostatnou právní subjektivitou (*syndicat de copropriété*), jehož předmětem činnosti je zejména výkon správy, údržby a oprav společných částí nemovitosti. Zvláštností francouzské právní úpravy bytového vlastnictví je, že režim bytového vlastnictví vzniká automaticky ze zákona, pokud jsou v budově byty ve vlastnictví více osob²⁷¹. K jeho vzniku tedy není nutná, na rozdíl od české právní úpravy, registrace prohlášení vlastníka nemovitosti anebo obdobného zřizovacího dokumentu v katastru nemovitostí.

V úvodu výkladu o francouzské právní úpravě bytového vlastnictví jsem zmínil, že mezi českou právní úpravou bytového spoluvlastnictví a francouzskou úpravou *copropriété* lze najít řadu významných paralel. Na tomto místě si tedy dovoluji vyjmenovat alespoň základní teoretické východiska francouzského institutu *copropriété*, ze kterých podle mého názoru čerpal inspiraci český zákonodárce při tvorbě bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Zaprvé, francouzská právní úprava, stejně jako současná česká legislativa regulující bytové spoluvlastnictví, spojuje soukromé části nemovitosti příslušející určitému spoluvlastníkovi (tedy zejména byt, nebytový prostor anebo například parkovací stání) a odpovídající podíl na společných částech dané nemovitosti do jediného celku, který francouzské právo nazývá dílem (*lot*)²⁷². Česká právní úprava tento právní celek nazývá jednotkou. Zadruhé, francouzský díl (*lot*), stejně jako česká jednotka, v podstatě představují zvláštní druh spoluvlastnického podílu, na který je nahlíženo jako na samostatný předmět občanskoprávních vztahů způsobilý k převodu anebo zatížení jiným věcným anebo obligačním právem. Zatřetí, francouzské spoluvlastnictví nemovitosti (*copropriété*) představuje, stejně jako české bytové spoluvlastnictví, zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti spojující v sobě prvky reálného a ideálního spoluvlastnictví. Začtvrté,

²⁷¹ Obdobně jako v rámci italské právní úpravy bytového vlastnictví.

²⁷² Viz § 6 francouzského zákona o vlastnictví bytů.

francouzská právní úprava pracuje stejně jako česká legislativa se dvěma předměty bytového vlastnictví – soukromými částmi a samotnou nemovitostí (resp. společnými částmi nemovitosti). Právo spoluvlastníka váží se k jeho soukromým částem, stejně jako jeho právo vztahující se ke společným částem nemovitosti, mají charakter skutečného vlastnického práva. Z uvedených závěrů tedy vyplývá, že francouzská úprava bytového vlastnictví je založena, stejně jako česká úprava bytového spoluvlastnictví, na dualistické koncepci bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí. I když vzhledem k výše uvedené právní konstrukci dílu (*lot*), coby právní jednoty zahrnující jak právo k soukromým částem, tak podíl na společných částech, lze, obdobně jako u současné české právní úpravy bytového spoluvlastnictví, polemizovat nad tím, zda již nejde o zvláštní typ dualisticko-monistické koncepce bytového vlastnictví.

3.5.7.5 Španělsko

Poměrně silnou tradici má institut bytového vlastnictví ve Španělsku. Právní základ španělské právní úpravy bytového vlastnictví je obsažen v značně rozsáhlém § 396 španělského občanského zákoníku²⁷³, podle kterého mohou být byty anebo jiné prostory v budově (*pisos o locales*), případně jejich části, které jsou způsobilé k samostatnému užívání, předmětem samostatného vlastnictví, se kterým je již z jeho podstaty nerozlučně spojeno spoluvlastnické právo ke společným částem budovy a pozemku (*elemento común*). Byty a další prostory budovy se přitom považují za způsobilé k samostatnému užívání, pokud mají vlastní vchod ze společných částí nemovitosti, případně přímo z veřejného prostranství. Pokud se jedná o společné části nemovitosti, španělský zákonodárce zvolil poměrně netradiční legislativní techniku a přistoupil k jejich pozitivnímu výčtu. V citovaném ustanovení občanského zákoníku proto uvádí rozsáhlý soupis jednotlivých částí nemovitosti, které se vždy považují za společné, i přesto, že jsou v některých případech určeny k výlučnému užívání pouze jediného z vlastníků bytů. Zmíněný paragraf španělského občanského zákoníku je zakončený konstatováním, že tento zvláštní druh vlastnictví je blíže upraven samostatným právním předpisem. Tímto samostatným právním předpisem a tudíž dalším pramenem španělské právní úpravy bytového vlastnictví je několikrát

²⁷³ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

novelizovaný zákon z roku 1960 o horizontálním vlastnictví²⁷⁴. Jak plyne z jeho názvu, i z ustanovení jeho § 1 odst. 1, zákon blíže upravuje zvláštní systém vlastnictví založený § 396 občanského zákoníku, který se nazývá horizontálním vlastnictvím (*propiedad horizontal*)²⁷⁵.

Pokud se jedná o právní povahu španělského bytového vlastnictví neboli systému horizontálního vlastnictví, ta je poměrně jedinečná. Ze systematického zařazení daného institutu ve španělském civilním kodexu²⁷⁶ lze poměrně jednoznačně dovodit, že jde o zvláštní způsob společného vlastnictví nemovitosti více osobami. Toto společné vlastnictví nemovitosti je založeno na systému, v rámci kterého je každý účastník systému samostatným vlastníkem vymezeného prostoru budovy anebo nemovitosti (tedy například bytu), jež je určen k jeho výlučnému užívání, a zároveň spoluvlastníkem společných částí nemovitosti určených v zásadě ke společnému užívání více vlastníků. Španělská právní úprava je jedinečná v tom, že na rozdíl od ostatních zahraničních právních úprav bytového vlastnictví rozebíraných v této práci, klade do popředí sdružovací prvek a členství jednotlivých vlastníků v entitě, která je zákonem nazývaná společenstvím vlastníků (*la comunidad de propietarios*). Zjednodušeně lze španělské bytové vlastnictví charakterizovat následujícím způsobem. Jedná se o zvláštní sdružení vlastníků určité nemovitosti, přičemž s členstvím v tomto sdružení je vždy spojeno vlastnické právo k určitým samostatným částem nemovitosti, které jsou určeny k výlučnému užívání daného vlastníka neboli člena sdružení (např. bytu), a současně spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti určených v zásadě ke společnému užívání více vlastníků neboli členů sdružení²⁷⁷.

Jak již bylo zmíněno, v rámci systému horizontálního vlastnictví každý vlastník disponuje výlučným vlastnickým právem k jednoznačně vymezeným samostatným prostorům budovy (bytům anebo jiným prostorům), jakož i stavebním částem,

²⁷⁴ Ley 49/1960, de 21 de julio (jefatura del estado), sobre Propiedad Horizontal («BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960), který budu dále zjednodušeně nazývat „zákonem o horizontálním vlastnictví“.

²⁷⁵ Na tomto místě je nutno zmínit, že systém založený na horizontálním vlastnictví se neuplatní pouze v případě pozemku, na němž je umístěn bytový dům, nýbrž i v případě větších projektů, v rámci kterých jsou jednotliví účastníci vlastníky např. samostatných rodinných domků, řadových domů, garáží, průmyslných objektů, parkovacích stání, samostatných pozemků, apod.

²⁷⁶ Toto ustanovení je zařazeno do druhé knihy španělského občanského zákoníku pojednávající o věcech a vlastnictví a v jejím rámci do třetí části zabývající se spoluvlastnictvím.

²⁷⁷ Tuto koncepci lze dovodit z §§ 2 a 3 zákona o horizontálním vlastnictví.

předmětům a zařízením umístěným v rámci hranic těchto prostorů, které splňují podmínku, že jsou určeny k výlučnému užívání vlastníkem daných prostorů. Stejně jako řada dalších zahraničních právních úprav bytového vlastnictví, i španělský zákon výslovně předpokládá, že k bytu může přináležet i různé příslušenství v podobě dalších prostorů umístěných mimo hranic bytu (může se jednat například o skladiště, parkovací stání, apod.). Samozřejmě toto příslušenství sdílí právní osud bytu, ke kterému náleží²⁷⁸. S každým vlastnickým právem k bytu anebo jiným prostorům je spojený podíl na společenství a tudíž i společných částech nemovitosti, který je vyjádřený formou procenta. Dle zákona o horizontálním vlastnictví podíly určují míru účasti jednotlivých vlastníků na právech a povinnostech společenství, např. na jeho nákladech a výnosech. Výše jednotlivých podílů je stanovena na základě poměru vzájemných hodnot bytů a jiných prostorů v budově, přičemž při stanovování hodnoty těchto bytů a prostorů se vychází z jejich užité plochy, polohy a umístění, jakož i z míry užívání společných částí budovy a společných zařízení²⁷⁹. Pokud by došlo k zániku režimu horizontálního vlastnictví, např. v důsledku zničení budovy, jednotliví vlastníci by se stali spoluvlastníky pozemku v poměru dle jejich podílů.

Zákon o horizontálním vlastnictví stanovuje, že režim horizontálního vlastnictví vzniká v momentu, kdy jediný vlastník nemovitosti (např. developer) vyhotoví anebo všichni vlastníci bytů anebo jiných prostorů v budově přijmou zřizovací listinu horizontálního vlastnictví (*el título constitutivo de la propiedad*), která obsahuje detailní popis budovy jako takové, jednoznačné vymezení, popis a označení všech bytů a jiných prostorů v budově a určení velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů v rámci společenství²⁸⁰. Vznikem plurality subjektů vzniká automaticky i společenství vlastníků. Pro vznik režimu horizontálního vlastnictví není vyžadováno, aby došlo ke vkladu zřizovací listiny do zdejšího katastru nemovitostí. Pokud ovšem má dojít ke vkladu, tato listina musí být vyhotovena ve formě notářského zápisu. K zániku režimu horizontálního vlastnictví dochází v důsledku zničení budovy, přičemž zákon o horizontálním vlastnictví vytváří vyvratitelnou právní domněnku, že ke zničení budovy dochází, pokud by náklady na opravu budovy převyšovaly polovinu hodnoty

²⁷⁸ Viz § 3 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁷⁹ K tomu viz § 3 a § 5 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁸⁰ K tomu viz § 5 zákona o horizontálním vlastnictví.

celé budovy. Horizontální vlastnictví může zaniknout rovněž v důsledku rozhodnutí jediného vlastníka všech prostor v budově anebo jednohlasného rozhodnutí všech vlastníků prostorů v budově o tom, že se systém horizontálního vlastnictví mění na „klasické“ vlastnictví anebo ideální spoluvlastnictví nemovitosti²⁸¹.

Práva a povinnosti jednotlivých vlastníků ve vztahu k užívání budovy, zejména omezení ve způsobu užívání jednotlivých bytů a jiných prostorů, jakož i pravidla pro přispívání vlastníků na náklady společenství, pro provoz, správu a údržbu budovy a pozemku a pro organizaci společenství mohou být rovněž upravena přímo zřizovací listinou horizontálního vlastnictví. Mohou být ale přijata i později na základě souhlasu všech vlastníků bytů a jiných prostorů formou tzv. předpisů společenství vlastníků. Taková pravidla jsou ovšem závazná pro právní nástupce třetí osoby, tzn. zejména právní nástupce původních vlastníků bytů a jiných prostorů pouze v případě, že byla vložena do zdejšího katastru nemovitostí²⁸².

Jak již bylo zmíněno, v budově rozdělené na jednotlivé byty a jiné prostory v režimu horizontálního vlastnictví²⁸³ vzniká ze zákona a bez nutnosti splnění jakýchkoliv dalších požadavků společenství vlastníků, které podle zákona zajišťuje správu, provoz a údržbu budovy (*la comunidad de propietarios*). Ze španělské právní úpravy vyplývá, že se nejedná o zvláštní právnickou osobu se samostatnou právní subjektivitou. Spíše je potřeba na tento institut nahlížet jako na sdružení, spolčení anebo jednoduše množinu vlastníků bytů a jiných prostorů v dané budově, na kterou je nahlíženo jako na jediný celek. Zákon počítá s existencí několika orgánů společenství vlastníků, a to valné hromady vlastníků, prezidenta společenství, zapisovatele a správce. Současně ovšem připouští, že zřizovací listina anebo vnitřní předpisy společenství mohou vytvořit i další orgány²⁸⁴. Valná hromada vlastníků zejména rozhoduje o změnách zřizovací listiny horizontálního vlastnictví anebo vnitřních předpisů společenství, jmenuje a odvolává prezidenta, případně zapisovatele a správce, schvaluje rozpočet společenství, opravy budovy a rozhoduje o dalších otázkách týkajících se

²⁸¹ K tomu viz § 23 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁸² K tomu viz § 5 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁸³ Ale i obecněji v jakémkoliv systému založeném na horizontálním vlastnictví jednotlivých částí nemovitosti.

²⁸⁴ K tomu viz § 13 zákona o horizontálním vlastnictví.

zájmů celého společenství²⁸⁵. Prezident jedná jménem společenství vlastníků navenek, a to včetně jednání před soudem, a pokud vnitřní předpisy společenství nestanoví jinak, vykonává současně i funkci zapisovatele a správce²⁸⁶. Zapisovatel je odpovědný za tvorbu zápisů o průběhu a rozhodnutích valné hromady společenství vlastníků a vede veškerou dokumentaci společenství. Správce zodpovídá za faktické provádění údržby a oprav budovy a pozemku a připravuje rozpočet výdajů na jejich provoz, opravy a údržbu²⁸⁷.

Jako u všech předchozích zahraničních právních úprav rozebíraných v této práci si na závěr dovolím provést zatřídění španělské právní úpravy horizontálního vlastnictví do Lubyho klasifikace teoretických koncepcí bytového vlastnictví. Dle mého názoru je španělské pojetí horizontálního vlastnictví zcela jistě příkladem dualistické koncepce bytového vlastnictví, jelikož pracuje se dvěma způsobilými předměty bytového vlastnictví. Jsem ovšem na pochybách, zda tato úprava spadá pod variantu teorie vlastnictví bytů anebo variantu spoluvlastnického pojetí. Zařazení institutu do části španělského občanského zákoníku zabývající se spoluvlastnictvím i specifické pojetí společenství vlastníků vypovídají spíše o tom, že se jedná o případ spoluvlastnického pojetí. Tento názor zastává i španělská odborná literatura, kterou jsem měl k dispozici²⁸⁸. Na druhé straně z textu § 396 španělského občanského zákoníku (dané ustanovení je uvedeno konstatováním, že i byty a další prostory v budově mohou být samostatným předmětem vlastnického práva, s nímž je spojené spoluvlastnictví společných částí, na jiném místě tohoto ustanovení se mluví o dispozicích s bytem anebo jiným prostorem), jakož i ze slov zákona o horizontálním vlastnictví (ve všech ustanovení zákon mluví o vlastnictví bytů a jiných prostor a oprávněné subjekty jsou nazývané vlastníky bytů) dovozují, že španělský zákonodárce přisuzuje primární pozici právě samostatnému vlastnickému právu k bytu a spoluvlastnictví budovy, resp. jejích společných částí vnímá jako druhotné. Z tohoto důvodu se osobně přikláním k závěru, že právní úprava spíše spadá pod dualistické koncepce ve variantě teorie vlastnictví bytů.

²⁸⁵ K tomu viz § 14 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁸⁶ K tomu viz § 13 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁸⁷ K tomu viz § 20 zákona o horizontálním vlastnictví.

²⁸⁸ SÁNCHEZ ARISTI, Rafael a Nieves I. MORALEJO IMBERNÓN. *Property and trust law in Spain*. Kluwer Law International, 2011, s. 88-90.

3.5.7.6 Rusko

Právní úprava bytového vlastnictví v Rusku je roztroušená ve více právních předpisech. Základním pramenem je občanský zákoník²⁸⁹, zejména jeho část první, hlava II o vlastnickém právu a dalších právech k majetku, kapitola 18 o vlastnickém právu a dalších právech k obytným prostorům. Nejdůležitějším předpisem regulujícím tuto oblast je ovšem relativně nový zákon nazývaný kodex bydlení z roku 2005²⁹⁰.

Občanský zákoník tvoří právní základ pro samostatné vlastnictví bytů a spoluvlastnictví společného majetku bytového domu. Podle § 289 ruského občanského zákoníku vlastníkovu bytu v bytovém domě náleží vedle vlastnického práva k bytu též spoluvlastnický podíl na společném majetku bytového domu. Následující § 290 stanoví, že vlastníci bytů v bytovém domě jsou spoluvlastníky společných prostor domu, nosných stavebních prvků domu, strojních a elektrických zařízení, které tvoří vybavení domu, vodovodních instalací a všechno ostatního vybavení domu, které slouží více než jednomu vlastníkovu bytu, a to bez ohledu na to, zda je takové vybavení umístěno v rámci hranic jednotlivých bytů anebo mimo nich. Druhý odstavec tohoto paragrafu zavádí pravidlo, že vlastník bytu nemůže převést svůj podíl na společném majetku bytového domu odděleně od vlastnického práva k bytu. Deklaruje tedy právní neoddělitelnost těchto dvou práv. Ruský civilní kodex již nereguluje další podrobnosti týkající se bytového vlastnictví a v tomto ohledu odkazuje na zvláštní právní úpravu.

Tímto zvláštním právním předpisem upravujícím další náležitosti institutu bytového vlastnictví je již zmiňovaný kodex bydlení z roku 2005. Tento právní předpis opět deklaruje, že vlastníci bytů jsou spoluvlastníky společného majetku bytového domu a v této souvislosti hlavně zdůrazňuje, že jsou proto odpovědní za správu, provoz a údržbu tohoto společného majetku²⁹¹. Kodex bydlení znovu vymezuje i společný majetek bytového domu, do kterého zahrnuje zejména schodiště, chodby, výtahové šachty, výtahy, nosné a obvodové zdi, střechu, podkroví, základy, pozemek zastavěný

²⁸⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (Občanský zákoník Ruské federace První část z 30. listopadu 1994, N 51-FZ).

²⁹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации 29. 12. 2004 г. № 188-ФЗ

²⁹¹ To je velice důležité, jelikož reforma bytového vlastnictví, která proběhla v roce 2005, měla za cíl hlavně přenést odpovědnost za správu společného majetku v privatizovaných bytových domech z místní správy do soukromé sféry a tedy na vlastníky bytů.

domem, a všechny mechanická, elektrická, instalační a další zařízení a předměty, které slouží společnému užívání a správě společného majetku²⁹².

Zvláštností ruské právní úpravy bytového vlastnictví je, že vlastníci bytů v domě mají na výběr, jakým způsobem budou tuto správu společného majetku bytového domu zabezpečovat. Mají na výběr celkem tři varianty²⁹³ – buď budou spravovat společný majetek společně bez zřízení společenství vlastníků anebo jiné správcovské osoby, anebo zřídí zvláštní neziskovou právnickou osobu nazývanou společenství vlastníků (*tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ia*) sdružující vlastníky bytů za účelem zajištění správy a údržby společného majetku bytového domu²⁹⁴, anebo pověří výkonem správy (najmou si) zvláštní správcovskou společnost fungující pro více bytových domů na podnikatelském základě. Zřízení společenství vlastníků tedy není povinné, nýbrž představuje pouze jednu z možných variant organizace správy společného majetku. Absolutním specifikem ruské právní úpravy bytového vlastnictví ovšem je, že na dobrovolné bázi funguje i členství ve společenství vlastníků. Podle kodexu bydlení mají vlastníci bytů právo stát se členy společenství vlastníků, ovšem nepředstavuje to jejich povinnost²⁹⁵. Na rozdíl od jiných evropských právních úprav bytového vlastnictví, které buď vyžadují povinné zřízení správcovské osoby a současně nařizují nucené členství jednotlivých vlastníků v této osobě, anebo nechávají na volné úvaze vlastníků bytů, zda zřídí anebo nezřídí správcovskou osobu, ale pokud se jí rozhodnou zřídít, vyžaduje ze zákona povinné členství všech vlastníků bytů v ní, ruský zákonodárce ponechává na volné úvaze vlastníků bytů, jak zřízení společenství vlastníků, tak rozhodnutí o tom, zda budou členy takto založeného společenství vlastníků. V domě, pro jehož správu bylo zřízeno společenství vlastníků, tedy mohou existovat vlastníci bytů, kteří nejsou členy společenství vlastníků. Takoví vlastníci – nečlenové mají ale zákonem stanovenou povinnost uzavřít s existujícím společenstvím vlastníků dohodu o přispívání na náklady na údržbu a opravu společného majetku²⁹⁶.

Pokud se jedná o společenství vlastníků, tato právnická osoba je zřizována na základě souhlasné vůle více než poloviny hlasů vlastníků bytů v daném domě.

²⁹² K tomu viz § 36 ruského kodexu bydlení.

²⁹³ K tomu viz § 161 ruského kodexu bydlení.

²⁹⁴ K tomu viz § 135 ruského kodexu bydlení.

²⁹⁵ K tomu viz § 143 ruského kodexu bydlení.

²⁹⁶ K tomu viz § 138 ruského kodexu bydlení.

Jednotliví vlastníci mají přidělený určitý počet hlasů podle podlahové plochy jejich bytů. Do kompetencí této právnické osoby spadá uzavírání smluv týkajících se správy, údržby a oprav společného majetku, každoroční vytvoření rozpočtu na správu, údržbu a opravy společného majetku a určování výše plateb jednotlivých vlastníků k pokrytí nákladů správy, údržby a oprav, vymáhání nesplacených finančních plnění po vlastnících bytů, pronajímání společného majetku a celá řada dalších činností²⁹⁷. Rozhodování a tudíž vytváření vůle společenství vlastníků v zásadě probíhá na schůzi vlastníků²⁹⁸. Rozhodnutí mohou být ovšem přijímána i mimo schůze vlastníků, a to za pomoci hlasování na dálku (*zaочноe golosovanie*)²⁹⁹. Výkonným orgánem společenství vlastníků je výbor, jehož hlavní úlohou je zajištění výkonu rozhodnutí přijatých schůzí vlastníků. Výbor se skládá z vlastníků bytů, kteří byli zvoleni do této funkce na schůzi vlastníků. Činnost výboru podléhá doзору volené kontrolní komise. Vnitřní poměry společenství vlastníků upravují stanovy společenství.

Jak je vidět z podaného výkladu ruská právní úprava bytového vlastnictví obsahuje jak velice moderní myšlenky a instituty (jako například hlasování na dálku), tak z praktického hlediska velice problematická ustanovení (zejména dobrovolné členství ve společenství vlastníků). Je nutné si ale uvědomit, že právní úprava bytového vlastnictví představuje v Ruské federaci poměrně velké novum, jelikož k privatizaci bytového fondu bylo přistoupeno až v roce 1991. Do té doby probíhalo uspokojování bytových potřeb v Rusku výhradně prostřednictvím nájmu družstevních bytů. Právní úprava musela reagovat i na specifické právní a společenské podmínky existující v Ruské federaci. Nevynášel bych tedy raději předčasné soudy a chvíli bych ještě vyčkal, jak se ustálí právní praxe a rozhodovací činnost soudů. V každém případě, z právně teoretického hlediska je ruská právní úprava bytového vlastnictví založená stejně jako například slovenská legislativa na monistické koncepci bytového vlastnictví ve variantě teorie vlastnictví bytu. Vycházím z toho, že jediným předmětem bytového vlastnictví je zde byt. Ruská právní úprava sice uznává i společný majetek za samostatný předmět spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků bytů, ovšem toto

²⁹⁷ K tomu viz § 135, 136, 137 a 139 ruského kodexu bydlení.

²⁹⁸ K tomu viz § 144-146 ruského kodexu bydlení.

²⁹⁹ K tomu viz § 47 ruského kodexu bydlení.

spoluvlastnictví netvoří součást vlastnického práva k bytu, nýbrž pouze k němu akcesoricky přistupuje, resp. doplňuje jej. Není jeho integrální součástí.

3.5.8 Shrnutí zahraničního exkurzu

Jak vyplývá z výše provedené analýzy zahraničních právních úprav bytového vlastnictví, většina evropských zemí zavedla ve svém právním řádu právo výlučným způsobem užívat a právně disponovat s reálnými částmi budov. Institut bytového vlastnictví je tedy v podstatě známý ve všech koutech Evropy. Právní úpravy se avšak značně liší v tom, jakou povahu má toto právo k bytu, konkrétně, zda se jedná o samostatné vlastnické právo, služebnost, jiné věcné právo anebo speciální druh výhradního užívacího práva. Tato otázka je bytostně spjata s mírou, v jaké daný právní řád aprobuje zásadu *superficies solo cedit*, která je ve své čisté původní podobě s typickým pojetím bytového vlastnictví prakticky neslučitelná. Zatímco nejsilnější pozici má tato zásada v Rakousku anebo Švýcarsku, což zapříčiňuje, že právo k bytu nemá v těchto zemích charakter skutečného vlastnického práva, poměrně zásadně a bezproblémově byla přelomena například v Polsku, Itálii, Francii anebo Španělsku, jejichž právní řády bezpochyby považují právo k bytu za skutečné vlastnické právo.

Teoretické koncepce a legislativní konstrukce bytového vlastnictví se v jednotlivých evropských právních úpravách liší. Považuji za zcela zbytečné vytvářet na tomto místě jakékoliv jejich nové třídění. V podstatě bych jen parafrázoval již existující členění, která byla dříve v této práci popsána. Osobně považuji za nepřekonatelnou Lubyho klasifikaci legislativních řešení bytového vlastnictví³⁰⁰. Při zkoumání zahraničních právních úprav jsem nenarazil ani na jeden případ, který by nebyl zařaditelný do jedné ze skupin této klasifikace. V rovině této klasifikace lze učinit závěr, že v právních řádech evropských států jednoznačně převládá dualistická koncepce bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí, případně její drobné modifikace.

Rovněž lze bez větších obav konstatovat, že většina evropských právních řádů považuje institut bytového vlastnictví za jeden ze způsobů společného vlastnictví nemovitosti (ve většině případů pozemku, jehož součástí je budova) více subjekty.

³⁰⁰ K tomu blíže viz kapitulu této práce nazvanou „Teoretické koncepce bytového vlastnictví“.

Dokonce řada zkoumaných právních úprav přímo ztotožňuje tento institut se zvláštním typem spoluvlastnictví.

Pokud se jedná o teoretickou koncepci bytového vlastnictví vytvořenou novým českým občanským zákoníkem, domnívám se, že v zahraničním srovnání obstála na výbornou. Svou konstrukcí velice silně připomíná francouzskou právní úpravu, ze které zákonodárce při její tvorbě dle mého názoru významně čerpal. I když prolamuje zásadu *superficies solo cedit*, činí tak velice promyšleným a citlivým způsobem. Je přesvědčivá a vnitřně souladná. Bytové spoluvlastnictví je v českém pojetí v podstatě zvláštním spoluvlastnictvím nemovitosti, které má z části charakter reálného, z části ideálního spoluvlastnictví. Každý z bytových spoluvlastníků vlastní spoluvlastnický podíl na nemovitosti, který je nazýván jednotkou a ze zákona je považován za nemovitou věc. Tento podíl je vlastně nerozlučným souborem věcí, který zahrnuje reálnou část budovy – byt a k danému bytu příslušející spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti. K prolomení superficiální zásady tedy fakticky dochází, jelikož každý z vlastníků prostřednictvím vlastnictví jednotky disponuje skutečným vlastnickým právem k bytu. Toto prolomení ovšem probíhá nepřímou a velice abstraktní rovině. Dokonce se nebojím říct, že z mého pohledu se jedná o nejpromyšlenější konstrukci, se kterou jsem se při zkoumání zahraničních právních úprav bytového vlastnictví setkal.

3.6 Pojmenování a terminologie institutu

Různé teoretické konstrukce bytového vlastnictví zastávané ve světě jsou také příčinou nejednotné terminologie v této oblasti. Jednotlivé národní právní řády označují právní institut bytového vlastnictví různými názvy, a to většinou podle jeho nejdůležitějších charakteristik, anebo dle předmětu, resp. dílčího právního vztahu, který legislativa daného státu v jeho rámci považuje za prvořadý.

Některé právní řády kladou na první místo v souboru dílčích právních vztahů, tvořících institut bytového vlastnictví, vlastnické právo k bytu. V této souvislosti proto volí pro celý institut název vlastnictví bytů, resp. *vlastníctvo bytov* na Slovensku, *Wohnungseigentum* v Německu, *wlasnosc lokali* v Polsku, *appartementeneigendom* v Nizozemsku, *propriété des appartements* v Belgii, *sectional ownership* v Jihoafrické republice, *unit ownership* v některých státech USA, *Собственность на жилое помещение* (vlastnictví obytných místností) v Rusku a další. Většinou uvedených názvů

lze vytýkat určitou nepřesnost. Předmětem bytového vlastnictví totiž nejsou výhradně jen byty, nýbrž i různé obchodní, administrativní, průmyslové a jiné nebytové prostory, což zvolený název institutu nezohledňuje.

Další skupinu tvoří zejména Švýcarsko (*Stockwerkseigentum*), Španělsko, Argentina, Kuba, Kostarika a další státy Latinské Ameriky (*propriedad horizontal*). Právní řády těchto států nazývají institut patrovým anebo horizontálním vlastnictvím. Toto pojmenování taktéž není zcela přiléhavé a jednoznačné. Z názvu patrové vlastnictví lze usuzovat, že se jedná o vlastnictví celých pater, resp. podlaží určité budovy. Název horizontální vlastnictví tvoří dojem, že domy jsou rozděleny na jednotlivé výhradně vlastněné části pouze horizontálně, tj. že každé podlaží domu tvoří pouze jedna jednotka. I v právních řádech vyjmenovaných států jsou ovšem domy rozděleny do prostorových objektů, jež jsou samostatnými předměty vlastnického práva a přitom tvoří pouze část podlaží. I zde se v jednom patře domu může nacházet více takovýchto jednotek. Dochází tudíž nikoliv pouze k horizontálnímu, nýbrž i vertikálnímu dělení domu. Dům navíc může obsahovat i dvoupodlažní byty.

V právních řádech, které považují za prioritní předmět bytového vlastnictví dům, obsahuje název institutu přirozeně pojem spoluvlastnictví případně termíny odvozené, např. francouzský *copropriété des immeubles bâtis*, italský *del condominio negli edifici*, quebecký *copropriété divise d'un immeuble*, maďarský *társasháztulajdon*, britský *commonhold* či americký *condominium*, *condominium ownership*, *condominium property*. Tato pojmenování ale taktéž nejsou zcela bezproblémová. Nevyjadřují totiž smysl a účel celého institutu, a to zajistit spoluvlastníku domu výlučné a absolutní právo k bytu. Navíc americký pojem *condominium* může být lehce zaměňován a ztotožňován s dříve popisovaným římským *communio* nebo *condominium*³⁰¹. Jedná se ovšem o zcela odlišné instituty.

Některé právní řády, např. Nového Zélandu, Austrálie anebo kanadské provincie Britská Kolumbie, odvozují název institutu od nabývacích dokladů anebo dokumentů potvrzujících vlastnické právo k bytu, např. *strata titles*, *unit titles* anebo *sectional titles*.

³⁰¹ Tato terminologická podobnost byla zřejmě hlavním důvodem mylné a později jednoznačně vyvrácené teorie americké doktríny, že bytové vlastnictví pochází ze starověkého Říma. K tomu viz NATELSON, cit. 8.

Konečně teorie zpochybňující, že bytové vlastnictví je skutečným vlastnickým právem, vytvářejí názvy, jako jsou například *Dauerwohnrecht* anebo *Herbergsrecht*³⁰².

V české a dříve československé právní nauce a legislativě je k pojmenování institutu nejčastěji využíváno označení *bytové vlastnictví* anebo jednoduše *vlastnictví bytů*. Je na místě ovšem zdůraznit, že dříve platný zákon o vlastnictví bytů považuje institut bytového vlastnictví za zvláštní druh spoluvlastnictví, sestávající z vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru a podílového spoluvlastnictví společných částí domu. V této souvislosti je proto pojmenování bytové vlastnictví trochu zavádějící, jelikož může být ztotožňováno pouze s jednou ze složek tohoto institutu (s dílčím právním vztahem – vlastnickým právem k bytu). Ještě navíc ponechávám úplně stranou skutečnost, že předmětem bytového vlastnictví v České republice jsou kromě bytů i nebytové prostory.

Zcela odlišnou, dokonce dá se říct revoluční, terminologii zavádí nový občanský zákoník, který institut nově nazývá *bytovým spoluvlastnictvím*³⁰³. Z teoretického hlediska je toto pojmenování zcela korektní. Zohledňuje právní povahu institutu a navíc vyjadřuje jeho hlavní sociální a hospodářský účel. Bytové spoluvlastnictví je považováno za zvláštní druh spoluvlastnictví nemovité věci, který je založen vlastnictvím jednotek. Vlastnické právo k jednotce umožňuje každému z vlastníků užívat reálně vymezenou část domu – byt anebo nebytový prostor. Bytové spoluvlastnictví je tudíž postaveno na spoluvlastnictví domu a současně vlastnictví jednotky, jejíž součástí je i byt. Nově formulovaný název tedy bere v potaz obě složky tohoto zvláštního právního institutu – spoluvlastnictví domu i vlastnictví bytu. Jak již ale bylo zmíněno, zaváděná terminologie je úplně nová, představuje diskontinuitu vůči předchozím právním úpravám, a proto lze v tomto ohledu očekávat značnou nevůli v řadách teoretiků i praxe. Zvláště kvůli tomu, že se jedná v podstatě jen o formální změnu. I přes možné námitky, že aplikační praxe se již s původní terminologií sžila a neexistuje věcný a legitimní důvod, proč ji měnit, zaváděnou inovaci z výše uvedených věcných důvodů jako správnou schvaluji a vítám.

³⁰² LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 199.

³⁰³ Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, Část třetí – Absolutní majetková práva, Hlava II – Věcná práva, Díl 4 – Spoluvlastnictví, Oddíl 5 Bytové spoluvlastnictví.

4 Předmět bytového vlastnictví

V další části této práce se zaměřím na jeden z prvků právního vztahu bytového vlastnictví, a to jeho předmět. Předmět právního vztahu lze z teoretického hlediska vnímat ve dvou různých rovinách, přičemž primárním objektem právního vztahu je vždy lidské chování, které je předpokládáno a vyžadováno v daném právním vztahu, a sekundárním (nepřímým) objektem je to, k čemu se dané lidské chování váže, tedy hmotné anebo nehmotné hodnoty, k nimž se váží subjektivní práva a povinnosti subjektů daného právního vztahu (předmět lidského chování)³⁰⁴. V dalším výkladu se budu věnovat předmětu bytového vlastnictví zejména ve druhé z uvedených rovin.

Výklad bude opět proveden jak s ohledem na bytové vlastnictví dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů, tak ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku. Mým primárním cílem je analyzovat nové přístupy a myšlenky založené novým občanským zákoníkem a porovnat je s původní právní úpravou zákona o vlastnictví bytů. Současně bych se ale chtěl pozastavit nad tím, zda tvůrci nového občanského zákoníku dostatečně využili situace, že dochází k přetváření právní úpravy a implementovali do českého právního prostředí některé moderní instituty a trendy v oblasti bytového vlastnictví, resp. obecněji „kondominiálního“ vlastnictví, např. zda nabízí řešení problematiky super kondominií (systém bytového vlastnictví zahrnující vícero samostatných podsystémů bytového vlastnictví – více domů rozdělených na byty ve vlastnictví sdílí spoluvlastnictví některých společných částí anebo zařízení), zda zpřístupňují systém bytového (resp. kondominiálního) vlastnictví i pro komplexy samostatných, řadových anebo klastrových domů, v rámci kterých by výlučné vlastnictví domů bylo kombinováno se spoluvlastnictvím uzavřených ulic, parků, zahrad, dětských hřišť anebo dokonce společných zařízení jako jsou bazén, prádelna a vrátnice se strážní službou, či zda umožňují využití „kondominiálního“ vlastnictví například pro výstavbu a provoz průmyslových parků, garáží, ve kterých by byly samostatně vlastněna jednotlivá parkovací stání, kempů, kotvišť lodí a přístavišť, zahradních osad, anebo dokonce hřbitovů, apod.

³⁰⁴ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 3. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004, s. 176.

4.1 Nový význam pojmu jednotka v novém občanském zákoníku

S vědomím určitého zjednodušení lze říct, že společným znakem bytového vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů a bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku, je pluralita vlastnických objektů v rámci jednoho právního vztahu – obecně řečeno bytového vlastnictví. Z tohoto důvodu se budu při zkoumání problematiky předmětu bytového vlastnictví zabývat jak reálnými částmi nemovitosti, které jsou ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků, tedy byty a nebytovými prostory (výlučný majetek), tak společnými částmi nemovitosti (společný majetek), které spadají do ideálního podílového spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků. V úvodu si ovšem dovoluji nejdříve přistoupit k vymezení pojmu „jednotka“, prostřednictvím kterého nový občanský zákoník slučuje zmiňovaný výlučný majetek a podíl na společném majetku do jednoho nedělitelného celku.

Jak již bylo popsáno v přechozích částech této práce, ústředním pojmem právní úpravy bytového spoluvlastnictví založené novým občanským zákoníkem je pojem „jednotka“ definovaný v jeho § 1159. Totožný pojem užívala i přechozí právní úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů. Je potřeba si ale uvědomit, že každý z těchto právních předpisů používá zmiňovaný pojem v jiném významu. I přes terminologickou totožnost se jedná o dva obsahově zcela odlišné pojmy. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku k danému problému stroze uvádí, že nový občanský zákoník „využívá pojmu jednotky obsaženého v platném zákoně, ale rozšiřuje jeho obsah.“. To je zajisté pravda, avšak stojí za zmínku, že tento obsahový posun způsobuje i zásadní změnu právního charakteru a významu daného pojmu. Nejedná se tedy o pouhé kvantitativní rozšíření obsahu tohoto pojmu, nýbrž současně o jeho kvalitativní změnu.

Dříve platný zákon o vlastnictví bytů ve svém § 2 písm. h) stanovil, že „*pro účely tohoto zákona se rozumí jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona*“. Odborná literatura se vzácně shoduje na tom, že v zákoně o vlastnictví bytů byl pojem jednotka pouze legislativní zkratkou používanou pro byt, rozestavěný byt, nebytový prostor anebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto

zákona³⁰⁵. I když se nejedná o záležitost zásadnějšího významu, dovoluji si vyslovit svůj nesouhlas s tímto závěrem. Dle mého názoru tímto ustanovením zákon o vlastnictví bytů zavedl legální definici, nikoliv legislativní zkratku. Rozdíl mezi těmito legislativními konstrukcemi je, že zatímco legální definice vysvětluje pro účely zákona anebo obecněji celého právního řádu význam určitých právních pojmů a například stanovuje vlastnosti definovaného institutu, naopak legislativní zkratka představuje čistě legislativně technickou stylistickou konstrukci sloužící ke zpřehlednění právního textu, která se používá jako zkratka pro slovní spojení, které se v právním předpisu vícekrát opakuje. Nemyslím si, že v tomto případě bylo úmyslem zákonodárce pouze zjednodušit výčet možných předmětů vlastnického práva dle zákona o vlastnictví bytů pro účely jeho dalšího textu. Mám za to, že význam vymezení jednotky v tomto ustanovení je daleko důležitější. Je potřeba si všimnout velice podstatný závěr tohoto ustanovení a celý text vykládat ve vzájemné spojitosti s § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého „*Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.*“. Pokud byly právně nesamostatné části nemovitosti – byty, nebytové prostory, rozestavěné byty, rozestavěné nebytové prostory, vymezeny v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, tedy prostřednictvím prohlášení vlastníka budovy anebo smlouvy o výstavbě, jako jednotky, uplatnila se právní fikce, že se jedná o samostatné nemovité věci a tudíž způsobilé předměty vlastnického práva. Pokud by k takovému vymezení nedošlo, byt anebo nebytový prostor by zůstaly právně nesamostatnými částmi budovy a nemohly by být považovány za samostatné věci právním slova smyslu³⁰⁶. Zmiňované ustanovení § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů v sobě tedy obsahovalo podmínku, při jejímž splnění se na právně nesamostatné části věci hledělo jako na nemovitosti. Jednotka představovala hodnotu, na kterou se ze zákona hledělo

³⁰⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 30; NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 26; FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 45.

³⁰⁶ K tomu viz též rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4670/2008, podle kterého „*Jestliže prostory v domě nebyly jako jednotka ve smyslu zákona o vlastnictví bytů platně vymezeny, tvoří nesamostatnou část domu a vlastnické právo k nim není možné určit. Nelze však vyloučit určení, že žalobce je vlastníkem určité konkrétně vymezené prostory v domě jako součásti tohoto domu, je-li vlastníkem domu.*“.

jako na zvláštní věc v právním smyslu. Termín jednotka dle zákona o vlastnictví bytů proto nelze považovat za pouhou legislativní zkratku.

Zatímco byt anebo nebytový prostor byly dřívějším občanským zákoníkem, konkrétně jeho § 118 odst. 2, prohlášeny pouze za předměty občanskoprávních vztahů, na jednotku (a tedy byt vymezený podle zákona o vlastnictví bytů) bylo na základě právní fikce zakotvené v § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů nahlíženo jako na nemovitou věc a tudíž způsobilý předmět vlastnického práva. Nejednalo se o totéž, jelikož předmět občanskoprávního vztahu byl pojem daleko širší, než předmět vlastnického práva. Dle předchozí právní úpravy totiž platilo, že předmětem vlastnictví mohou být pouze věci v právním slova smyslu, za které byly považovány výhradně hmotné předměty a přírodní síly, které jsou ovladatelné a užitečné pro člověka, a to vždy toliko jako celek. Předmětem vlastnického práva nemohly být pouhé části věci³⁰⁷. Naopak, předmětem závazkových práv (například nájmu) mohla být klidně i pouhá část nemovité věci, např. byt v budově, která nebyla ve spoluvlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů. Pojem jednotka tedy zahrnoval byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor, coby fakticky nesamostatné části budovy, na které se, byť nesplňovaly definici nemovitých věcí dle § 119 odst. 2 dříve platného občanského zákoníku³⁰⁸, na základě zákona o vlastnictví bytů (z moci zákona) hledělo jako na samostatné nemovité věci a způsobilé předměty vlastnického práva, resp. aplikovaly se na ně ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitosti³⁰⁹.

Dle zákona o vlastnictví bytů³¹⁰ bylo s vlastnictvím jednotky nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku³¹¹. Spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku tedy akcesoricky přistupovaly k vlastnickému právu k jednotce. Zmiňovaná akcesorita

³⁰⁷ ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 4.

³⁰⁸ Podle § 119 odst. 2 dříve platného občanského zákoníku byly nemovitostmi „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“.

³⁰⁹ K tomu viz rovněž § 125 odst. 1 dříve platného občanského zákoníku, podle kterého „*Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům*“.

³¹⁰ Viz zejména § 1 odst. 1, § 8 odst. 1, § 20 odst. 1, § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

³¹¹ Zde nutno zmínit, že dle předchozí právní úpravy netvořily pozemek a budova na něm postavená jeden právní celek – jednu nemovitost. Pozemek tudíž ani nebylo možné považovat za společnou část domu.

se projevovala v tom, že podíl na společných částech domu sdílel osud vlastnického práva k jednotce. Platilo tak, že s převodem anebo přechodem vlastnického práva k jednotce přecházel přímo ze zákona na nabyvatele jednotky i spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Stejnou právní povahu měla i akcesorita spoluvlastnického práva k pozemku, avšak zatímco spoluvlastnický podíl na společných částech domu byl spojen s vlastnictvím jednotky vždy, to samé nemuselo nutně platit pro pozemek, na kterém byl dům s jednotkami postaven. Nerozlučné spojení vlastnického práva k jednotce se spoluvlastnickým podílem na pozemku totiž nastupovalo pouze v případě, kdy byl pozemek ve vlastnictví původního vlastníka budovy, který byl po rozdělení domu na jednotky povinen s převodem vlastnického práva k jednotce převést na nového nabyvatele jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, případně v situaci, kdy kterýkoliv vlastník jednotky nabyt spolu s jednotkou také spoluvlastnický podíl k pozemku a tuto jednotku převáděl anebo docházelo přechodu vlastnického práva k jednotce z jiného právního důvodu³¹². V těchto případech byl spoluvlastnický podíl na pozemku, stejně jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu, jako nutně a nerozlučně spojený s vlastnictvím jednotky a následoval její právní osud. Pokud vlastník jednotky nebyl podílovým vlastníkem pozemku, avšak měl k pozemku jiné právo (např. věcné břemeno, nájemní právo, apod.), ze zákona s převodem anebo přechodem vlastnického práva k jednotce přecházelo na jejího nového nabyvatele alespoň toto jiné právo.

Jak je vyplývá z podaného výkladu, spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví pozemku představovala zvláštní nesamostatná práva, která byla ze zákona spojena s vlastnickým právem k jednotce, resp. akcesoricky k němu přistupovala. Ani s jednotkou, ani se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, resp. spoluvlastnickým podílem k pozemku, nebylo možné samostatně disponovat. Někteří autoři mluví o takové konstrukci jako o přídavném spoluvlastnictví³¹³, jiní o akcesorickém³¹⁴ anebo přídavném spoluvlastnictví³¹⁵.

³¹² ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 273.

³¹³ NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 389.

Vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku společně tvořily jeden nerozlučný soubor práv, se kterým mohl vlastník jednotky právně nakládat výhradně jako s jediným nedělitelným celkem. Současně ovšem platilo, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu a spoluvlastnický podíl na pozemku nebyly ze zákona přímo součástí jednotky anebo vlastnického práva k jednotce.

Jak již bylo v úvodu této části zmíněno, nový občanský zákoník zavedl pro své účely vlastní definici pojmu jednotka, která z obsahového hlediska neodpovídá jednotce dle zákona o vlastnictví bytů. Podle § 1159 nového občanského zákoníku „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“. Nový občanský zákoník tedy používá pojem jednotka v daleko širším významu než dříve platný zákon o vlastnictví bytů, když do něj zařazuje vedle bytu, nebytového prostoru anebo souboru bytů anebo nebytových prostorů, též příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci náležící k takovému bytu nebytovému prostoru anebo souboru bytů anebo nebytových prostorů.

Obě složky pojmu jednotka jsou neoddělitelně spojeny v jeden právní celek, kterému nový občanský zákoník výslovně přiznává povahu nemovité věci. Nejedná se přitom o žádnou umělou fikci neodpovídající zákonným koncepcím věci a vlastnictví, jako tomu bylo v případě jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, nýbrž o skutečnost, která je naopak v absolutním souladu se zákonným pojetím věci v právním slova smyslu³¹⁶ a s vymezením nemovitých věcí³¹⁷ a odpovídá rovněž

³¹⁴ FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 30.

³¹⁵ DVORÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, č. 7, s. 230.

³¹⁶ Jak již bylo zmíněno, nový občanský zákoník se ve svém § 489 přiklání k širokému pojmu věci, když stanoví, že „*věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“. Za věc se tedy považují dle výslovné zákonné zmínky v § 496 odst. 2 nového občanského zákoníku například i „*práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.*“.

³¹⁷ Dle § 498 nového občanského zákoníku jsou nemovitými věcmi „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“. Jelikož jednotka může být vnímána jako spoluvlastnický podíl na nemovité věci, nemám pochyb o tom, že ji lze podřadit pod uvedenou definici.

občanským zákoníkem nově založené koncepci vlastnictví³¹⁸. Jednotka představuje zvláštní věc hromadnou³¹⁹.

Touto konstrukcí jednotky vnáší zákonodárce mezi pluralitu vlastnických objektů bytového vlastnictví jednotící monistický prvek.

Právě neoddělitelné spojení reálně vymezené části budovy, která je součástí nemovitosti, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti, v jediný celek – vlastnický objekt, mající povahu samostatné věci, považují za hlavní přínos a výhodu nového pojetí jednotky. Nový občanský zákoník tímto pojetím zdůrazňuje celistvost, jednotu a nerozlučnost zmiňovaných dvou složek pojmu jednotka a současně se vyhýbá potřebě vytváření složitých legislativních konstrukcí pevně propojujících soubor odlišných subjektivních práv k různým objektům bytového vlastnictví, se kterými jsme se potkávali u dříve platného zákona o vlastnictví bytů. Konec konců, jak stanoví důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, snaha vyhnout se potřebě deklarací o provázanosti různých subjektivních práv v rámci bytového vlastnictví, byla hlavním hnacím motorem k volbě tohoto pojetí jednotky.

Každý ze spoluvlastníků nemovitosti podřízené režimu bytového spoluvlastnictví je výlučným vlastníkem své jednotky, eventuálně více jednotek. Jednotka tedy představuje speciální samostatný vlastnický objekt. Zároveň, jelikož bytové spoluvlastnictví je novým občanským zákoníkem považováno za „*spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*“, jednotka představuje i specifický typ spoluvlastnického podílu na nemovitosti podřízené režimu bytového spoluvlastnictví. Tento podíl má částečně povahu podílu reálného a částečně podílu ideálního.

Na tomto místě je potřeba pro úplnost uvést, že na rozdíl od předchozí právní úpravy založené zákonem o vlastnictví bytů, dle koncepce následované novým občanským zákoníkem nelze již na byt nahlížet jako na samostatný předmět vlastnictví. Byt již není ztotožněn s jednotkou, která je prohlašována za nemovitou věc. Byt je nově

³¹⁸ Podle § 1011 nového občanského zákoníku platí, že „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“ a dle jeho § 1121, že „*každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu*“.

³¹⁹ Podle § 501 nového občanského zákoníku „*Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.*“.

pouhou nesamostatnou částí vlastnického objektu – jednotky, stejně jako ideální spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti.

Další novinkou v právním pojetí jednotky je skutečnost, že součástí jednotky nemusí být nutně pouze jediný byt anebo nebytový prostor, nýbrž i soubor bytů nebo nebytových prostorů³²⁰. Na rozdíl od předchozí právní úpravy bytového vlastnictví tedy podle nového občanského zákoníku mohou být dva různé fakticky samostatné byty součástí jediného předmětu vlastnického práva. Pokud je tedy v prohlášení vlastníka nemovité věci jednotka vymezena tak, že obsahuje více bytů anebo nebytových prostorů, jedná se vlastně o soubor bytů, ke kterému by měl v rámci jednotky náležet pouze jediný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti. Příkladem může být soubor bytu a garáže, případně bytu a obchodní provozovny, anebo jakákoliv další kombinace. Zákonodárce zde neklade žádná omezení ani překážky kreativitě tvůrců prohlášení. Neurčuje totiž, že by mezi byty anebo nebytovými prostory měla být jakákoliv místní, technická anebo účelová vazba. V podstatě v tomto ohledu zákonodárce nabízí absolutní smluvní volnost. Z textu lze vyčíst jen to, že by se mělo jednat o celé byty, nikoliv pouze částí bytů. Z logiky věci plyne, že i pro takovou jednotku coby jediný vlastnický objekt platí, že může být pouze předmětem výlučného vlastnictví jediného vlastníka, případně předmětem ideálního podílového spoluvlastnictví anebo společného jmění manželů dle zásad uvedených v § 1185 nového občanského zákoníku. Rovněž bych si dovolil upozornit na to, že pokud by tvůrci prohlášení vlastníka nemovité věci měli zájem zavést takový institut v podmínkách své nemovitosti, měli by současně pamatovat na dvě skutečnosti, zaprvé, že pozdější rozdělení takové jednotky na menší jednotky obsahující pouze samostatné byty anebo nebytové prostory a jím odpovídající podíly na společných částech nemovitosti, bude vyžadovat změnu prohlášení vlastníka nemovitosti, což může někdy představovat poměrně těžce řešitelný problém, zadruhé, že příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví, a na podobné náklady vlastní správní činnosti se dle zákona rozvrhnou na každou jednotku stejně, bez ohledu na to, zda jí tvoří jeden byt anebo soubor bytů. Tato skutečnost by mohla být

³²⁰ Nový občanský zákoník totiž v § 1158 odst. 2 stanoví, že „co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.“

vnímána ostatními vlastníky jednotek v rámci dané nemovitosti jako jistá nespravedlnost.

I když pojem jednotky není v textu občanského zákoníku vždy důsledně užíván v souladu s výše popisovanou novou koncepcí, neoznačoval bych to za nic jiného, než za ojedinělou legislativní nedůslednost a tvůrcům nového občanského zákoníku bych ji při takto rozsáhlém díle nijak zvlášť nevyčítal, zejména v situaci, kdy jí lze výkladem spolehlivě překlenout. Přesto si dovoluji uvést alespoň dva příklady. První představuje § 1172 odst. 2 nového občanského zákoníku, podle kterého *„Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednájí strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.“*. V souladu s novým pojetím jednotky by si strany smlouvy o výstavbě neměli sjednávat převody spoluvlastnických podílů na nemovité věci. Tyto podíly jsou totiž imanentní součástí jednotek a vlastníci jednotek s nimi nemohou samostatně disponovat jako s předměty převodu. Spíše bych volil formulaci, že *„strany smlouvy o výstavbě nově vymezí jednotky s ohledem na změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky, a současně dohodnou vzájemné vypořádání z toho vzniklých nároků.“*. Druhý příklad legislativní nedůslednosti můžeme spatřovat v názvu pododdílu 3, který je označen jako *„Výstavba domu s jednotkami“*. Jednotky totiž nejsou v zásadě vymezeny v domě, nýbrž v rámci celé nemovitosti, jejíž součástí je i dům. Díky spoluvlastnickému podílu na společných částech nemovitosti, které zahrnují zpravidla též minimálně pozemek zastavěný domem, jednotka přesahuje hranice pouhého domu. Není tedy úplně přesné mluvit o domě s jednotkami, jako v případě dříve platného zákona o vlastnictví bytů. Raději bych na tomto místě mluvil o *„výstavbě domu s byty“*.

V rámci výkladu o novém pojetí jednotky je nutné ještě přiblížit, jak se zákonodárce vypořádal s diskontinuitou v pojetí jednotky vůči předchozí právní úpravě zákona o vlastnictví bytů a jak se tedy změnil režim jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Odpověď můžeme najít v přechodných a závěrečných ustanoveních nového občanského zákoníku, konkrétně v jeho § 3028 odst. 2, podle kterého *„Není-li dále stanoveno jinak, řídí se*

ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“, a § 3063, podle kterého *„Nabyli-li vlastnického právo alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., ... (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.*“. Z uvedených zákonných ustanovení v podstatě vyplývá, že nový občanský zákoník nemění právní povahu jednotek, které byly přede dnem nabytí jeho účinnosti vymezeny dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů. Nedochozí tedy k nucené transformaci na jednotky dle nového občanského zákoníku. Ovšem, i když se věcně právní povaha těchto jednotek nabytím účinnosti nového občanského zákoníku nemění, právní poměry týkající se takových jednotek se dle § 3028 odst. 2 již budou řídit ustanoveními nového občanského zákoníku. Na subjektivní práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů se tedy již bude vztahovat právní úprava nového občanského zákoníku, stejná jaká platí pro práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených dle nového občanského zákoníku. Zcela výstižně tento závěr formulovat profesor Eliáš, který uvedl: *„Uvedené ustanovení tedy formuluje právní pravidlo, podle kterého se určí, co má osoba ve vlastnictví, nikoliv jaké má vlastník k svému vlastnictví subjektivní práva a jak je případně ve svých vlastnických oprávněních omezen.*“³²¹. Na těchto závěrech se v podstatě shoduje veškerá významnější odborná literatura³²².

Zákonodárce navíc v § 3063, který je možno považovat za speciální ustanovení vůči § 3028 odst. 2, pamatoval i na to, že v domě s jednotkami vymezenými dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů mohou i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku vznikat nové jednotky, a to například jejich výstavbou formou přístavby,

³²¹ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*. 2013, Roč. 152, č. 1 (2013), s. 45.

³²² NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 5; SPÁČIL, Jirí et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 676; ŠVESTKA, Jirí, Jan DVORÁK, Josef FIALA, Jirí HRÁDEK, Petr VOJTEK, Petr HAJN et al. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek VI (relativní majetková práva 2. část)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 1405.

nástavby anebo vestavby, případně rozdělením dosavadní jednotky anebo naopak spojením dosavadních jednotek. Pro tento účel proto stanovil, že i takové jednotky, byť budou vznikat po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, budou mít právní povahu jednotek ve smyslu zákona o vlastnictví bytů³²³. Z tohoto ustanovení lze logicky dovodit také související závěry, a to že k vlastnictví takových „starých“ jednotek budou jako nesamostatná akcesorická práva přistupovat spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví pozemku, a že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku bude v domě se „starými“ jednotkami určována dle pravidla založeného zákonem o vlastnictví bytů. Na druhou stranu i u těchto jednotek, stejně jako jednotek existujících již před nabytím nového občanského zákoníku, platí, že subjektivní práva a povinnosti jejich vlastníků se spravují již novým občanským zákoníkem, zejména tedy jeho § 1175.

Výše uvedenou dichotomii právního režimu určení vlastnického objektu a právního režimu práv vázících se k danému vlastnickému objektu, kterou zakládá § 3028 odst. 2 nového občanského zákoníku, lze dobře ilustrovat na příkladu převodů vlastnického práva k jednotkám vymezeným dle zákona o vlastnictví bytů, ke kterým bude docházet po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Na převod vlastnického práva k jednotkám v režimu zákona o vlastnictví bytů bude, pokud se jedná o předmět převodu vlastnického práva a jeho vymezení ve smlouvě, dopadat zákon o vlastnictví bytů. Ostatní povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již ale budou řídit právní úpravou nového občanského zákoníku³²⁴.

Vzhledem k výše uvedenému lze formulovat poměrně jednoznačný závěr, že zákonodárce v § 3063 vyloučil koexistenci režimu jednotek dle zákona o vlastnictví bytů a jednotek dle nového občanského zákoníku v rámci jedné nemovitosti, a tím

³²³ Tento závěr podpořila již i judikatura českých soudů – viz rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 315/2016, podle kterého „Ustanovení § 3063 je speciálním ve vztahu k § 3028 odst. 2 ObčZ, dle něž se dosavadní právní úpravou řídí i vlastnické právo k tzv. „starým jednotkám“. Změna tzv. „starých jednotek“ – jednotky vzniklé dle BytZ, na tzv. „nové jednotky“ – jednotky právně vymezené v rámci bytového spoluvlastnictví dle § 1158 a 1159 ObčZ, je možná jen v rámci speciálního právního procesu za souhlasu všech vlastníků jednotek. Počaly-li být „staré jednotky“ převáděny před 1. 1. 2014, zůstávají co do své věcné podstaty (podstaty věcných práv k nim se vázících) „starými jednotkami“ i po 1. 1. 2014, ledaže by byly příslušným způsobem transformovány na jednotky „nové“.“

³²⁴ K tomu viz Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. 1. 2014 k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>.

pádem vlastně vyloučil i souběh bytového vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů a bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku u jediné nemovité věci.

Dlužno dodat, že vlastníkům jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů nic nebrání, aby postupem uvedeným v § 1169 nového občanského zákoníku přetransformovali všechny jednotky vymezené v rámci dané nemovitosti na jednotky ve smyslu nového občanského zákoníku a tudíž dobrovolně zavedli ve vztahu k nemovitosti, kterou mají ve spoluvlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů, režim bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku. V odborné literatuře je ovšem možné potkat se i s odlišným názorem, podle kterého pouhá změna prohlášení vlastníka nepostačuje, nýbrž je nutné přistoupit ke zrušení bytového vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů a opětovnému rozdělení nemovitosti dle občanského zákoníku³²⁵. Osobně to ovšem vnímám jako přehnaný formalismus.

V závěru této stati ještě zmíním, že jako právně problematická by se na první pohled mohla jevit situace, kdy se v souladu s § 3054 nového občanského zákoníku dům, ve kterém jsou vymezeny jednotky podle dříve platného zákona o vlastnictví bytů, stal součástí pozemku. Osobně se ovšem domnívám, že i tento problém lze překlenout poněkud extenzivnějším výkladem ustanovení zákona o vlastnictví bytů. V důsledku této skutečnosti se spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, přetvoří ve spoluvlastnictví pozemku, u něhož spoluvlastník pozemku je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy, která je součástí pozemku, a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí pozemku, včetně společných částí budovy. V důsledku této transformace se nijak nezmění pohled zákona o vlastnictví bytů na jednotku coby fiktivní nemovitou věc. Pouze dojde ke splynutí spoluvlastnických práv ke společným částem domu a pozemku, které akcesoricky přistupují k vlastnictví jednotky, do jednoho spoluvlastnictví, které ovšem opět bude akcesoricky přistupovat k vlastnictví jednotky. I v tomto případě existuje i opačný názor, byť v podstatě nijak neodůvodněná a argumentačně nepodložená: „i když budou vlastníci všech jednotek podle BytZ totožní s okruhem spoluvlastníků pozemku, přesto zřejmě nedojde do změny

³²⁵ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 5.

*režimu vlastnictví bytů na bytové spoluvlastnictví k důsledkům předpokládaným § 3054 ObčZ, tedy ke sloučení právního režimu stavby a pozemku a dům zůstane podle § 3055 ObčZ samostatnou nemovitou věcí.*³²⁶.

Pokud bych měl v krátkosti zhodnotit tento legislativní počín tvůrců nového občanského zákoníku (myšleno obsahovou změnu pojmu jednotka v porovnání s dřívější úpravou), uvedl bych následující. Je sice pravdou, že zákonodárce nemusel v novém občanském zákoníku k této změně nutně přistoupit, rovněž lze souhlasit s tím, že změna obsahu pojmu, který byl téměř dvacet let v právním řádu užíván v jiném významu, může generovat určitou nevoli a zmatení, stejně jako souběžná existence dvou různých režimů bytového vlastnictví v rámci jednoho právního řádu, ovšem v mých očích přínos tohoto počínu zákonodárce, zejména pokud jde o logickou a právní čistotu a promyšlenost nové zákonné úpravy, daleko převažuje nad možnými komplikacemi, které byly výše popsány. I v tomto ohledu tedy musím konstatovat, že nová právní úprava bytového spoluvlastnictví představuje dle mého názoru zcela jistě krok správným směrem.

4.2 Nemovitost podřízená režimu bytového spoluvlastnictví

Nový občanský zákoník v § 1158 definuje bytové spoluvlastnictví jako „*spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*“. V další větě tohoto ustanovení blíže vymezuje množinu nemovitých věcí, které představují způsobilé předměty bytového spoluvlastnictví, když stanoví, že „*bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty*“. Předmětem bytového spoluvlastnictví se tedy mohou stát a na jednotky mohou být rozděleny pouze nemovité věci, které splňují uvedenou zákonnou podmínku.

Které nemovité věci mohou tuto podmínku splnit? Částečnou odpověď na tuto otázku nabízí nový občanský zákoník ve svém § 1160 odst. 2, ze kterého vyplývá, že takovou nemovitou věcí může být dozajista pozemek. Výše uvedenou podmínku je ale schopno naplnit i věcné právo, které je nemovitou věcí a které by vlastníkům jednotek zakládalo právo mít na pozemku dům. V podstatě jediným věcným právem, které by reálně přicházelo v úvahu, je právo stavby upravené v §§ 1240 – 1256 nového

³²⁶ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 27.

občanského zákoníku, jemuž zákon výslovně přiznává status nemovité věci. Je diskutabilní, zda tuto podmínku může naplnit i jiné věcné právo. Domnívám se, že to nelze zcela vyloučit, a to zejména vzhledem k neuzavřenému výčtu služebností v novém občanském zákoníku. Jedná se ale o velice nepravděpodobnou variantu, jelikož stavby, které jsou na pozemku zřízeny na základě služebnosti, se s výjimkou dočasných staveb zpravidla stanou součástí pozemku. Konečně, na základě logického výkladu § 1158 nového občanského zákoníku se domnívám, že nemovitou věcí způsobilou být předmětem bytového spoluvlastnictví může být i samotný dům, který si jako stavba z důvodů předvídaných § 3055 nového občanského zákoníku zachoval povahu samostatné nemovité věci. Vycházím přitom z myšlenky, že pokud občanský zákoník stanoví, že bytového spoluvlastnictví může vzniknout u nemovitostí, jejichž součástí je dům alespoň s dvěma byty, tím spíše musí stejný závěr platit pro nemovitosti, které samotné mají povahu domu se dvěma a více byty (dle logického argumentu *a minori ad maius*).

Tuto trichotomii nemovitých věcí, které se mohou stát předmětem bytového spoluvlastnictví a které tudíž mohou být rozděleny na jednotky, používá i platný katastrální zákon³²⁷, který ve svém § 8 písm. e) stanoví „*V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním*“. Tuto konstrukci následně přebírá do svého textu i katastrální vyhláška³²⁸.

Na výše uvedených závěrech se v podstatě shoduje i odborná literatura³²⁹.

U předchozí právní úpravy bytového vlastnictví založené zákonem o vlastnictví bytů nebylo sporu o tom, jaké nemovitosti mohou být rozděleny na jednotky a společné

³²⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. V této práci dále jen „katastrální zákon“.

³²⁸ § 11 a 12 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

³²⁹ SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015; NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 8; KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 7. ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*. 2013, Roč. 152, č. 1 (2013), s. 46.

části domu. Tehdejší právní řád totiž neuznával zásadu *superficies solo cedit*. Takovou nemovitou věcí byla proto vždy budova coby samostatná nemovitost. Pokud byl pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, byl předmětem nesamostatného spoluvlastnického práva, které akcesoricky přistupovalo k vlastnictví jednotek a se kterým mohlo být disponováno jenom společně s danou jednotkou. Spoluvlastnický podíl na pozemku tedy ze zákona následoval právní osud jednotky. Spoluvlastnictví pozemku ale nebylo dle zákona o vlastnictví bytů nevyhnutnou součástí komplexu práv bytového vlastnictví.

4.2.1 Pozemek

Nový občanský zákoník nenabízí definici pojmu pozemek, což je pochopitelné, jelikož obecně přijímané chápání tohoto pojmu odpovídá jeho definici vyjádřené v § 2 písm. a) platného katastrálního zákona. Podle tohoto ustanovení se pozemkem rozumí „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“. Pozemek je podle § 498 odst. 1 nového občanského zákoníku vždy nemovitou věcí.

Dům s minimálně dvěma byty, který je nutnou podmínkou zřízení bytového spoluvlastnictví, bude dle nového občanského zákoníku ve většině případů součástí pozemku. Jedná se o důsledek návratu českého právního řádu k superficiální zásadě. Normativní vyjádření této zásady lze nalézt zejména v § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“. Jedná se o jednu z nejpřirozenějších právních zásad, která musela v dobách socialistického Československa ustoupit tehdejšímu pojetí vlastnictví půdy vyjádřenému, kromě jiného, premisou „půda patří těm, co na ní pracují“³³⁰. Superficiální zásada je často vyjadřována i pomocí římské parémie *superficies solo cedit*, která je obvykle překládána jako rčení „povrch ustupuje půdě“. Výše uvedené zákonné vyjádření této

³³⁰ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10, s. 371.

zásady v podstatě velice zdařile popisuje její obsah. Vlastník pozemku je i vlastníkem všeho, co je pevně a trvale spojeno s pozemkem, včetně staveb zřízených na pozemku a rostlinstva vzešlého na pozemku. Český zákonodárce v textu zákona při charakteristice superficiální zásady dokonce využil i římskou zásadu *dominus soli est dominus coeli et inferorum*, tedy vlastník pozemku je současně vlastníkem nebe nad ním a půdy pod ním. Samozřejmě uvedené pravidlo neplatí bezvýhradně a neomezeně. Pozemek, včetně domu, tedy tvoří jednu nemovitou věc. Důsledkem superficiální zásady je, že stavba ani její části nejsou přirozeně oddělitelné od pozemku. Jediným způsobem jak lze celek pozemku a stavby rozdělit tedy zůstává cestou pozitivního práva.

Podstatou bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku je, že vlastník nemovitosti, tedy ve většině případů pozemku s domem, rozdělí své vlastnické právo k této nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a tím založí režim zvláštního druhu spoluvlastnictví nemovitosti – bytového spoluvlastnictví. Každý z vlastníků jednotek má následně v rámci svého vlastnického práva k jednotce i spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. S určitým zjednodušením lze říct, že pozemek, na kterém stojí dům s byty, se vznikem režimu bytového spoluvlastnictví právně stává jednou ze společných částí. To, že je pozemek podřazen pod právní režim společných částí, způsobuje, že se na něj aplikují všechna ustanovení týkající se společných částí nemovité věci. Podíl na pozemku je tedy coby součást společných částí nemovité věci jednou ze složek vlastnického objektu – jednotky. Odpadá tudíž potřeba zvláštní zákonné regulace spojení práv k pozemku s vlastnickým právem k bytu anebo nebytovému prostoru, kterou nutně musela obsahovat dřívější právní úprava založená zákonem o vlastnictví bytů. Předmětem bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku je, obdobně jako tomu bylo za účinnosti předchozí právní úpravy, celý pozemek, jehož součástí je dům nejméně se dvěma byty, nikoliv pouze jeho zastavěná část.

Již jsem zmiňoval, že *conditio sine qua non* toho, aby mohl být pozemek předmětem bytového spoluvlastnictví a mohlo dojít k rozdělení vlastnického práva k němu na vlastnické právo k jednotkám, je, že je na něm zřízen dům nejméně se dvěma byty. Tato podmínka je zřejmá zejména ze skutečnosti, že součástí jednotky musí být vždy byt jako prostorově oddělená část domu. Český právní řád tedy, na rozdíl od řady

zahraničních právních úprav, neumožňuje založení režimu bytového spoluvlastnictví ve vztahu k pozemkům, na kterých nejsou umístěny žádné domy s byty. Režim bytového spoluvlastnictví tedy nemůže být aplikován například na kempy, kotviště lodí a přístaviště, zahradní osady anebo hřbitovy. Tento závěr dokonce nepřímo vyplývá i z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku, která stanoví, že „*Pokud jde o byt, definován není. Návrh však poukazuje na jeho hlavní vlastnost, tj. že musí jít o prostorově oddělenou část domu. To je podstatné a vylučuje to použití ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou částí domu.*“. Tato zařízení by tedy mohla využít jedině nového institutu předpokládaného občanským zákoníkem – přídatného spoluvlastnictví. Podmínkou by ovšem bylo, aby byla jednotlivá kempingová místa v kempech, kotevní stání v kotvištích, zahrádky v rámci zahrádkářských osad anebo hroby na hřbitově samostatnými věcmi. Zřejmě by se muselo jednat o samostatné pozemky. Vlastníci těchto samostatných věcí by pak mohli mít v přídatném spoluvlastnictví věci, které jsou potřebné ke společnému řádnému užívání věci v jejich výhradním vlastnictví. Podíl na věcech v přídatném spoluvlastnictví by pak na základě zákona následoval osud věci ve výhradním vlastnictví. Popisovaná situace je ale u těchto zařízení spíše nereálná.

Další otázkou, která se nabízí v souvislosti s pozemky v režimu bytového spoluvlastnictví, je, zda může být v českém právním prostředí předmětem bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku pouze jeden pozemek, anebo současně i více pozemků. Problém bych možná ještě blíže vymezil za pomoci dvou podotázek, první, zda může být předmětem bytového spoluvlastnictví dva a více pozemků, přičemž součástí každého takového pozemku je dům minimálně se dvěma byty, a druhé, zda právní řád připouští situaci, kdy je na jednotky rozděleno vlastnické právo pouze k jednomu pozemku, jehož součástí je i dům minimálně se dvěma byty, ovšem součástí společných částí je i jiný pozemek, na kterém není postaven bytový dům, ale který pouze funkčně souvisí s provozem a správou prvního pozemku, včetně provozu a správy domu, anebo s užíváním bytů. Zatímco na první otázku můžu s určitostí odpovědět záporně, na řešení druhé otázky mohu poskytnout pouze svůj názor, jelikož platná právní úprava na ní podle mého mínění neposkytuje jasnou odpověď a i názory právních teoretiků se značně liší.

Jak již bylo řečeno, současná česká právní úprava nenabízí právní předpoklady k tomu, aby předmět bytového spoluvlastnictví tvořilo více pozemků, jejichž součástí jsou domy s byty. V podstatě narážíme na překážku spočívající v tom, že předmětem zvláštního věcného práva – bytového spoluvlastnictví – může být stejně jako u každého jiného typu vlastnického práva pouze jedna věc v právním smyslu, nikoliv pouhá část věci, ani více věcí najednou. Závěr o tom, že předmětem bytového spoluvlastnictví nemůže být současně více pozemků s bytovými domy, potvrzují i zákonné formulace oddílu o bytovém spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, které mluví výlučně o nemovité věci, domu anebo pozemku v jednotném čísle. Pozemky s výše popisovanými vlastnostmi nemohou naplnit zákonné požadavky na hromadnou věc³³¹ a jeden z nich z logiky věci nemůže ani představovat příslušenství druhého, jelikož minimálně nelze určit, která věc by byla hlavní a která vedlejší³³². Nezůstává mi tedy nic jiného, než konstatovat, že pokud by zákonodárce měl v úmyslu umožnit založení jednoho režimu bytového spoluvlastnictví pro více pozemkům se samostatnými bytovými domy, musel by tak učinit výslovně, a to minimálně tím, že by soubor takových pozemků upravil jako zvláštní typ hromadné věci. Pokud tak neučinil, v podstatě tuto možnost v rámci české právní úpravy vyloučil. Koneckonců, o správnosti tohoto závěru vypovídá i skutečnost, že právní úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku neobsahuje zvláštní ustanovení chránící jednotlivé vlastníky jednotek při hlasování o záležitostech společných částí, které jsou vyhrazeny k jejich výlučnému užívání. Právní regulaci tohoto typu zpravidla obsahují všechny zahraniční právní úpravy připouštějící variantu více pozemků s více domy v rámci jednoho režimu bytového vlastnictví, a to kvůli tomu, aby vlastníci, jimž jsou určité společné části přenechány k výlučnému užívání (například základy a střecha jednoho z bytových domů), nebyli při rozhodování o záležitostech těchto společných částí přehlasováni ostatními vlastníky, kteří dané části vůbec nevyužívají (tedy například vlastníky bytů (jednotek) z jiného bytového domu).

³³¹ Za hromadnou věc považuje nový občanský zákoník ve svém § 501 „soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení“. Různé pozemky s bytovými domy bezpochyby nepředstavují soubor považovaný za jeden předmět a nesoucí společné označení. Navíc, jen stěží si lze představit situaci, že takové věci budou ve vlastnictví jediné osoby, případně totožné skupiny osob.

³³² Příslušenstvím nový občanský zákoník ve svém § 510 rozumí „vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, jejíž účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.“.

Velice zajímavé právní úvahy vyvolává i druhá ze zmiňovaných otázek, a to zjednodušeně, zda společnou částí v režimu bytového spoluvlastnictví může být, kromě pozemku, jehož součástí je dům s byty, rovněž pozemek, který funkčně souvisí s provozem a správou prvního pozemku, včetně provozu a správy domu, anebo s užíváním bytů. Předchozí právní úprava založená zákonem o vlastnictví bytů se k uvedené otázce stavěla nejasně. Ustanovení § 4 odst. 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů stanovilo, že povinnou náležitostí prohlášení vlastníka budovy je „*i označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí*“. Ani samotný § 21, na který toto ustanovení odkazovalo, nenabízel jednoznačné řešení dané otázky, když mluvil pouze obecně o pozemku. I právní nauka byla v náhledu na tuto záležitost nejednotná³³³. Část tvrdila, že pokud je související pozemek vymezený v prohlášení vlastníka budovy, je povinností vlastníka budovy převést společně s vlastnickým právem k jednotce na nabyvatele i spoluvlastnický podíl na tomto pozemku. Druhá část naopak zastávala názor, že související pozemek není součástí komplexu akcesorického spoluvlastnictví dle § 21 a § 30 zákona o vlastnictví bytů, byť je možné ho uvést v prohlášení vlastníka budovy, jestliže je v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a jejich podíly na něm odpovídají podílům na společných částech domu. Praxe se pokoušela tyto nejasnosti překlenout tím, že vlastnické právo k souvisejícímu pozemku nabývalo do svého vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Tento přístup posvětil svým rozsudkem například i Krajský soud v Hradci Králové³³⁴, ovšem z mého pohledu lze o správnosti jeho závěrů polemizovat. Jednoznačně se k dané otázce stavěly katastrální úřady, které při převodu jednotky zpravidla vyžadovaly zvláštní vklad spoluvlastnického práva k souvisejícímu pozemku, čímž v podstatě dávaly zapravdu názorům, že spoluvlastnictví souvisejícího pozemku není součástí akcesorického komplexu práv přistupujícího *ex lege* k vlastnictví jednotky³³⁵.

³³³ DVOŘÁK, Tomáš. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*. 2009, č. 18, s. 653.

³³⁴ Soud ve svém rozsudku ze dne 8. 10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002, přiznává, že společenství vlastníků má omezenou právní subjektivitu pouze k činění úkonů souvisejících se správou domu. Současně ale tuto správu vykládá v širším smyslu tak, že zahrnuje i „*nabytí vlastnictví pozemku za účelem lepšího využití bytového domu, tedy takového pozemku, který bude bytovému domu „sloužit“ k uspokojení potřeb jeho obyvatel*“.

³³⁵ DVOŘÁK, Tomáš. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*. 2009, č. 18, s. 653.

Současná právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v novém občanském zákoníku dává díky své teoretické konstrukci ještě menší prostor pro zařazení souvisejícího pozemku pod režim bytového spoluvlastnictví. Dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku je problematiku souvisejících pozemků nutno řešit za pomoci přídatného spoluvlastnictví, což tvůrci civilního kodexu odůvodňují následujícím způsobem: „*K užívání společně s domem mohou sloužit i samostatného pozemky, zařízení, vedlejší stavby na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí apod. Případné podíly vlastníků jednotek na těchto věcech nelze zahrnout do pojmu jednotky, protože jde o další samostatné věci v právním smyslu.*“³³⁶. S tímto názorem se ve své práci ztotožňuje například Tomáš Dvořák³³⁷. Tomuto závěru rozhodně nelze upřít seriózní právní základ i logiku. Předmětem prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a současně objektem nově vzniklého bytového spoluvlastnictví totiž skutečně může být pouze jedna věc v právním slova smyslu, která navíc musí mít zákonem předepsanou vlastnost – obsahovat dům s nejméně dvěma byty. Jen stěží tedy lze uvažovat o tom, že by byly související pozemky předmětem bytového spoluvlastnictví. Pokud se jedná o doporučené řešení situace souvisejících pozemků za pomoci přídatného spoluvlastnictví, tato varianta má jistá úskalí. Je diskutabilní, zda institut přídatného spoluvlastnictví může řešit situaci souvisejícího pozemku, na kterém jsou umístěny kupříkladu předzahrádka, tenisové kurty, dětská hřiště anebo parkovací stání, tedy zařízení, která nejsou nezbytná pro užívání jednotek, ale tvoří jistý „nadstandard“. V přídatném spoluvlastnictví totiž dle litery zákona může být pouze věc sloužící „*společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné*“. Pokud by se tedy jednalo o přístupovou komunikaci, chodník k domu anebo pozemek se studní, nemám pochyb o naplnění zákonných předpokladů. Např. u předzahrádek anebo tenisových kurtů ovšem již mohou určité pochybnosti vznikat. Tuto záležitost ovšem budou katastrální úřady jen stěží zkoumat.

Na druhou stranu § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím zařazení souvisejících pozemků pod režim společných částí nemovité věci výslovně připouští, když stanoví, že

³³⁶ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 500.

³³⁷ DVOŘÁK, Tomáš. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*. 2014, č. 8, s. 275.

„Společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také 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 drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.“. Zastáncem tohoto druhého přístupu je například i Marek Novotný³³⁸. Osobně se domnívám, že je více než vhodné, umožnit zahrnutí souvisejících pozemků pod režim společných částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví. Zároveň jsem poněkud zklamaný z toho, že nová právní úprava bytového spoluvlastnictví nenabízí řešení uvedené záležitosti, a to i přesto, že je tato skutečnost již dlouhá léta sporná a že se jedná o poměrně legitimní požadavek praxe.

V podstatě jediná právní konstrukce, která se objevuje v odborné literatuře a která by podle jejího autora měla vést k zamýšlenému cíli, a tedy, aby byl související pozemek podřazen pod režim bytového spoluvlastnictví, resp., aby se stal společnou částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, je postavena na myšlence, že související pozemek je příslušenstvím hlavního pozemku, jehož součástí je dům nejméně se dvěma byty³³⁹. Současná právní úprava, ani právní teorie nevyklučují, že příslušenstvím nemovité věci může být jiná nemovitá věc³⁴⁰. Související pozemek, na kterém je umístěna například přístupová komunikace k domu anebo předzahrádky, podle mého názoru může být považován za příslušenství pozemku, jehož součástí je dům s byty. Mezi pozemkem obsahujícím přístupovou komunikaci anebo předzahrádky a pozemkem, jehož součástí je dům s byty, je určitá účelová provázanost, když bezesporu lze říct, že společně slouží jednomu ekonomickému a sociálnímu cíli a tedy uspokojování potřeby bydlení vlastníků jednotek a potřeb s bydlením přímo souvisejících. Pozemek s přístupovou komunikací je nezbytný k tomu, aby vlastníci jednotek mohli jakýmkoliv způsobem řádně užívat hlavní pozemek. Pozemek s předzahrádkami zlepšuje užívání hlavního pozemku tím, že umožňuje vlastníkům jednotek vedle primárního užívání bytů užívat i předzahrádky, čímž je vlastně

³³⁸ Obdobně viz: NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 26.

³³⁹ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 26.

³⁴⁰ K tomu viz například: ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*. 2007, č. 4, s. 107.

uspokojována jejich potřeba pohodlného a klidného bydlení postaveného téměř na roveň bydlení ve vlastním rodinném domě. Bude-li související pozemek ve vlastnictví vlastníků hlavního pozemku s bytovým domem, potom nic nebrání tomu, aby byl považován za příslušenství pozemku s bytovým domem. Novotný dále zřejmě³⁴¹ vychází z § 510 odst. 2 nového občanského zákoníku, ze kterého vyplývá, že příslušenství, byť se jedná o samostatnou věc v právním smyslu, do jisté míry sdílí právní osud hlavní věci³⁴². Například, pokud je někdo výlučným vlastníkem automobilu i rezervní pneumatiky, která je s tímto automobilem používaná a převede ideální spoluvlastnický podíl na automobilu na další subjekt, pak vlastně změní své výlučné vlastnické právo k automobilu na ideální spoluvlastnictví automobilu. Podle výše uvedeného ustanovení § 510 odst. 2 nového občanského zákoníku, se to samé *ex lege* stane s výlučným vlastnickým právem k rezervní pneumatice, samozřejmě pokud to nebude výslovně vyloučeno. Tímto úkonem tedy vlastník automobilu zjednodušeně řečeno „rozdělí“ své výlučné vlastnické právo k věci na vlastnictví spoluvlastnických podílů k věci a výlučné právo k příslušenství na vlastnictví spoluvlastnických podílů k příslušenství. Novotný zřejmě předpokládá, že u pozemku s bytovým domem a souvisejícího pozemku bude možné provést stejné rozdělení, jako bylo popsáno na příkladu automobilu a rezervní pneumatiky s tím rozdílem, že by se výlučné vlastnické právo k oběma pozemkům měnilo na bytové spoluvlastnictví. Vedlejší pozemek by sledoval osud hlavního pozemku a taktéž by se stal součástí společných částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví. Oba pozemky by se přitom rozdělily na jednotky. V každé jednotce by byl zahrnut podíl na společných částech nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, přičemž součástí společných částí by byl i související pozemek. I když bych velice rád našel cestu, jak zahrnout související pozemek mezi společné části nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví, domnívám se, že výše popisovaná konstrukce trpí velice podstatnými a pouhým výkladem stávajících zákonných ustanovení nepřekonatelnými nedostatky. Zprvce, i když připouštím, že pozemek, jehož součástí je dům s byty, a související pozemek mají povahu hlavní a vedlejší věci (tedy druhý je příslušenstvím prvního) a i když souhlasím s tím, že právní úkony, jejichž předmětem je

³⁴¹ Bohužel Novotný ve své práci pouze konstatuje, že se v této věci opírá o konstrukci založené na příslušenství, konstrukci dále ovšem nerozvíjí, a proto mohou pouze spekulovat o tom, jak uvažuje.

³⁴² Ustanovení § 510 odst. 2 nového občanského zákoníku zní: „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“.

hlavní věc mohou mít ex lege účinky i vůči vedlejší věci, nesouhlasím s tím, že by se transformací hlavního pozemku v předmět bytového spoluvlastnictví stal předmětem bytového spoluvlastnictví (resp. by byl podroben režimu bytového spoluvlastnictví) i vedlejší pozemek (příslušenství). I když transformuji výlučné vlastnické právo k hlavnímu pozemku na bytové spoluvlastnictví (rozdělím výlučné vlastnické právo k pozemku na vlastnictví jednotek), není to možné u vedlejšího pozemku, protože vedlejší pozemek nespĺňuje zákonnou podmínku toho, aby mohl být předmětem bytového spoluvlastnictví – jeho součástí není dům nejméně se dvěma byty. Ustanovení o tom, že vedlejší věc následuje osud hlavní věci, se zde neuplatní kvůli rozporu se zákonným vymezením bytového spoluvlastnictví, které tvoří speciální úpravu vůči obecné úpravě řešící důsledky převodu hlavní věci pro její příslušenství. Související pozemek tedy zůstane příslušenstvím původního pozemku, který bude v bytovém spoluvlastnictví, ovšem sám nebude moci být v bytovém spoluvlastnictví a nebude moci být společnou částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví. Zadruhé, skutečnost, že vedlejší věc (příslušenství) následuje osud hlavní věci, nemění nic na tom, že se jedná pořád o dvě samostatné věci v právním smyslu. Tyto věci tvoří jako hlavní věc a její příslušenství sice jeden funkční celek, ale tato skutečnost nezpůsobuje změnu jejich podstaty – tj. že by se spojily v jednu věc v právním slova smyslu. Bytové spoluvlastnictví je založeno na tom, že se společná nemovitost rozdělí na reálné části, přičemž část z nich slouží výlučnému užívání jednotlivých spoluvlastníků (byty) a část z nich slouží společnému užívání spoluvlastníků (společné části). Součástí zvláštního spoluvlastnického podílu na nemovitosti nazvaného jednotkou je pak určitá reálná část pozemku (byt) a ideální spoluvlastnický podíl na společných částech pozemku. Jednotka je ale vždy určitým specifickým podílem na rozdělovaném pozemku (nemovité věci), nikoliv na věcech jiných (dalších). Jednotka vzniká rozdělením vlastnického práva k hlavnímu pozemku. Související pozemek se nemůže stát společnou částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, protože společnou částí je jen hlavní pozemek a jeho jednotlivé součásti, které slouží všem vlastníkům jednotek (prvky budovy, oplocení pozemku, apod.). Související pozemek by se mohl stát společnou částí (a podíl na něm by byl zahrnut v jednotce) pouze za předpokladu, že by se stal součástí hlavního (rozdělovaného) pozemku. To, že je vedlejší pozemek příslušenstvím hlavního pozemku, ale nezpůsobuje, že by se při podřízení hlavního pozemku pod režim

bytového spoluvlastnictví a tedy při jeho rozdělení na jednotky, stal vedlejší pozemek součástí hlavního pozemku. Zatřetí, pokud bychom připustili, že související pozemek lze považovat za společnou část nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, vlastně bychom tvrdili, že k vytvoření nových věcí v právním smyslu (jednotek) nedochází v důsledku rozdělení jedné věci (pozemku s bytovým domem), ale v důsledku rozdělení dvou různých věcí a následného umělého slepení částí takto rozdělených věcí v nový celek. Jednotka by se skládala z bytu, ideálního podílu na zbytku hlavního pozemku a ideálního podílu na jiném (souvisejícím) pozemku. Jednotka by tedy překračovala hranice jedné nemovitosti – byla by zvláštní věcí kombinující v sobě podíly na dvou různých věcech. To ovšem přímo odporuje literě i koncepci právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem proto dospívám ke zcela jednoznačnému závěru, že související pozemek nemůže být společnou částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví. Zabraňuje tomu speciální právní konstrukce institutu bytového spoluvlastnictví. Nedokážu si vůbec vysvětlit, na jakém právním základu stojí § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Domnívám se, že toto ustanovení zmiňovaného nařízení vlády je v rozporu s novým občanským zákoníkem coby právním předpisem vyšší právní síly.

Domnívám se, že vzhledem ke své konstrukci, se česká právní úprava bytového spoluvlastnictví nemůže vztahovat ani na komplex více samostatných rodinných domů. Zaprvé, takové domy nebudou zpravidla součástí jednoho pozemku. A i pokud by byla naplněna první podmínka, nebude naplněn druhý předpoklad vzniku bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku – existence domu alespoň se dvěma byty (samostatné rodinné domy tento předpoklad nenaplnují). Rodinné domy by rovněž v podstatě postrádaly společné části. Společným pro ně by byl jen pozemek. To je v rozporu s kogentním výčtem společných částí v § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku. Pro společné věci v rámci komplexu samostatných rodinných domů by ale v určité míře byl využitelný institut přídatného spoluvlastnictví.

Nakonec bych se pozastavil nad tím, zda nový občanský zákoník vyžaduje, aby byla celá nemovitost podřazena režimu bytového spoluvlastnictví, anebo umožňuje podřadit pod režim bytového spoluvlastnictví pouze část nemovitosti, přičemž zbylá část by zůstala v běžném ideálním podílovém spoluvlastnictví. Některé zahraniční

právní úpravy bytového vlastnictví takovou možnost souběhu nevylučují. Český nový občanský zákoník a rovněž i katastrální zákona dávají na tuto otázku poměrně jednoznačnou odpověď. Souběh takovýchto dvou režimů u téže nemovitosti je z podstaty věci vyloučený. Jak předmětem bytového spoluvlastnictví, tak ideálního podílového spoluvlastnictví musí být samostatná věc v právním smyslu. Vlastník nemovitosti (případně společně podíloví spoluvlastníci nemovitosti anebo manželé) rozděluje své právo k celé nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Akt rozdělení je jednostranný právní úkon, který má věcně právní důsledky, a jehož předmětem proto může být jenom samostatná nemovitá věc. Předmětem rozdělení a objektem bytového spoluvlastnictví nemůže být ideálního podíl na nemovitosti, neboť i když by na něj bylo možné nahlížet jako na samostatnou nemovitou věc, sám o sobě nezakládá svému vlastníkovi právo mít na pozemku dům s byty. Navíc, při hypotetickém souběhu, jak by mohl ideální spoluvlastník nemovitosti, který má ze zákona právo k celé nemovitosti, vykonávat své právo k reálné části nemovitosti, která je ve výlučném vlastnictví bytového spoluvlastníka? To je z logiky věci vyloučeno. Souběh režimu ideálního podílového spoluvlastnictví a bytového spoluvlastnictví téže nemovitosti vyloučil ve svém rozsudku sp. zn. 30 Cdo 1994/2014 ze dne 10. 9. 2014 i Nejvyšší soud České republiky, když judikoval, že „*Souběh podílového spoluvlastnictví k domu coby součástí nemovité věci ve smyslu § 1115 ObčZ a násl. a bytového spoluvlastnictví založeného vlastnictvím jednotek podle § 1158 ObčZ v důsledku rozdělení předmětné nemovitosti, jejíž součástí je tento dům, je pojmově vyloučen.*“. I když uvedená právní věta sama o sobě může vyvolávat určité pochybnosti o jejím skutečném významu, tyto pochybnosti podle mého názoru odstranil svým komentářem předseda senátu Nejvyššího soudu, který ve věci rozhodoval, JUDr. Pavel Vrcha³⁴³.

4.2.2 Právo stavby

Předmětem bytové spoluvlastnictví coby zvláštní druhu spoluvlastnictví nemovité věci založeného vlastnictvím jednotek se může stát kromě pozemku i právo stavby, jehož součástí je dům nejméně se dvěma byty. Právo stavby je totiž zvláštním věcným právem, které umožňuje oprávněné osobě mít na povrchu anebo pod povrchem

³⁴³ Rozsudek s komentářem JUDr. Pavla Vrchy byl zveřejněn v časopisu Soudní rozhledy, č. 11-12, s. 398.

zatíženého pozemku (pozemku jiného vlastníka) stavbu, tedy i dům s byty. Zákon tomuto zvláštnímu věcnému právu k cizí věci výslovně přiznává status nemovité věci. Stavba je pouhou součástí práva stavby a samotná tedy není samostatnou věcí v právním smyslu. Pokud má tedy někdo na povrchu pozemku na základě práva stavby zřízený dům a tento dům splňuje zákonnou podmínku, že zahrnuje dva a více samostatných bytů, oprávněná osoba z práva stavby (stavebník) může prohlášením rozdělit své právo stavby, včetně domu, který je jeho součástí, na vlastnické právo k jednotkám. Každá takto vzniklá jednotka pak bude zahrnovat byt jako prostorově oddělenou část domu a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, včetně podílu na právu stavby.

Pro bližší pochopení této konstrukce považují za nutné vymezit, co je to vlastně právo stavby a jak v českém právním řádu upraveno. Právo stavby reguluje nový občanský zákoník v rámci právní úpravy věcných práv k věcem cizím v §§ 1240 až 1256. V souvislosti s návratem českého právního řádu k superficiální zásadě vyplynula potřeba v určitých případech umožnit, aby mohla osoba odlišná od vlastníka pozemku zřídit na pozemku stavbu, ovšem bez toho, aby se tato stavba stala součástí pozemku a připadla tedy do vlastnictví vlastníka pozemku. Proto český právní řád znovu zavedl historicky již známý institut práva stavby. Právo stavby představuje dočasné prolomení anebo výjimku ze superficiální zásady. Toto věcné právo se historicky vyvíjelo společně se superficiální zásadou, a jak vskutku výstižně uvedl Pavel Petr, je jejím „siamským dvojčetem“³⁴⁴.

Jak již bylo uvedeno, právo stavby je zvláštním typem věcného práva s povahou nemovité věci, které zatěžuje pozemek, a jehož obsahem je oprávnění mít na tomto pozemku stavbu, a to bez ohledu na skutečnost, zde se jedná o stavbu již stojící anebo plánovanou. Právo stavby je samozřejmě zatížením pozemku, které je zřízeno ve prospěch jiné osoby, než vlastníka pozemku. Osoba oprávněná z práva stavby se nazývá stavebníkem. Stavba postavená na cizím pozemku na základě práva stavby se nestává součástí tohoto pozemku, ale současně ani sama není samostatnou nemovitou věcí³⁴⁵. Ve skutečnosti je stavba pouhou právní součástí samostatné nemovité věci – práva

³⁴⁴ PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10, s. 373.

³⁴⁵ ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 37.

stavby. Zákon i přesto uvádí, že taková stavba také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Právo stavby vzniká na základě smlouvy o jeho zřízení zápisem do veřejného seznamu (vkladem do katastru nemovitostí), vydržením, anebo v zákonem výslovně předpokládaných případech též rozhodnutím orgánu veřejné moci, zejména soudu. Charakteristickým rysem práva stavby je jeho dočasnost. Určení doby trvání práva stavby je jednou z nezbytných náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby. Zákon avšak omezuje smluvní volnost stran tím, že stanoví maximální dobu trvání práva stavby na 99 let. V právní teorii je sporné, zda strany nemohou trvání práva stavby smluvně prodloužit i nad uvedenou hranici³⁴⁶. Osobně se k takové dohodě stavím kladně, přičemž se opírám o zásadu autonomie vůle v právních vztazích a rovněž o skutečnost, že nevidím legitimní důvod, proč prodloužení zakazovat, zejména pokud nemá negativní dopady na třetí osoby. V případě, že bylo právo stavby nabyto vydržením, nabývá se na 40 let. Na základě návrhu vlastníka pozemku anebo stavebníka ale může soud, jsou-li pro to spravedlivé důvody, trvání vydrženého práva stavby buď zkrátit anebo i prodloužit. Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou, což je logický důsledek jeho povahy (pokud zřizují stavbu, vzhledem k počáteční investici nutně potřebují mít určitou jistotu, že stavbu budou mít na pozemku po ujednanou dobu, a to bez jakékoliv podmíněnosti). Právo stavby může být zřízeno za úplaty anebo i bezúplatně. Pokud byla sjednána úplata v pravidelně se opakujících dávkách, pak se takové úplatě říká stavební plat a ze zákona zatěžuje právo stavby jako věcné břemeno. Výše stavebního platu nemůže být závislá na nejisté budoucí události, s výjimkou jeho změny v návaznosti na inflaci anebo deflaci. Jelikož právo stavby může být jako nemovitá věc samo zatíženo věcnými právy třetích osob, není žádoucí, aby skončilo dříve, než uplyne doba, na kterou bylo sjednáno. Z tohoto důvodu zákon výslovně upravuje situaci, kdy se stavebník zřekne práva stavby. V tomto případě právo stavby nezaniká a vlastníkově zatíženého pozemku vzniká oprávnění s právem stavby nakládat a tedy buď jej převést na sebe, anebo na třetí osobu. Ochranu třetích osob, které mají zapsána svá věcná práva na právu stavby, zabezpečuje zákon rovněž tím, že při předčasném ukončení práva stavby, nastanou ze zákona právní následky výmazu práva stavby vůči jejich věcným právům až zánikem těchto práv, vyjma případů, kdy dá osoba

³⁴⁶ ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 39; ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 274.

oprávněná z takového věcného práva, souhlas s výmazem práva stavby z veřejného seznamu. V tomto případě nastávají právní následky výmazu práva stavby, tedy vlastně zánik věcného práva vázajícího na právu stavby, již v momentu výmazu práva stavby.

Pokud se jedná o právní poměry vyplývající z práva stavby, stavebník má vůči stavbě stejná práva jako její vlastník. Zákon mu ovšem přikazuje udržovat stavbu v dobrém stavu, pokud se s vlastníkem pozemku nedomluví na něčem jiném. Smluvně mu případně může být uložena povinnost stavbu pojistit. Stavebník může právo stavby, včetně stavby, která je jeho součástí, převést na jinou osobu anebo jej zatížit. Rovněž může stavbu, případně její části pronajmout anebo, jak již bylo výše uvedeno, pokud jsou splněny zákonné požadavky, rozdělit právo stavby na jednotky v režimu bytového spoluvlastnictví. Ve smlouvě ovšem může být vlastníkovému pozemku vyhrazeno právo na schvalování určitých faktických a právních jednání stavebníka, které se týkají práva stavby a jeho součástí. Zákon ale zakládá hranici takového smluvního omezení stavebníka. Vlastník pozemku totiž nemůže souhlas odepřít, není-li právní jednání k jeho újmě. Příkladem zmiňované výhrady, která může být dohodnuta ve smlouvě, může být i právo vlastníka pozemku schválit zřízení bytového spoluvlastnictví práva stavby. Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce stavebníka. Pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stavebník stejná práva jako poživatel, pokud s vlastníkem pozemku není ujednáno něco jiného.

Zákonem předpokládaným důsledkem zřízení práva stavby je, že vlastníkovému pozemku vzniká předkupní právo k právu stavby a stavebníkovi předkupní právo k pozemku zatíženému právem stavby. Ze zákonného textu ovšem vyplývá, že tento důsledek zřízení práva stavby mohou strany smlouvou vyloučit anebo modifikovat, a to například vyloučením předkupního práva pro obě strany anebo přiznáním předkupního práva pouze jedné ze smluvních stran, případně i jiným způsobem.

V souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím se nabízí otázka, zda vlastníkovému pozemku vzniká předkupní právo i k jednotkám vzniklým rozdělením práva stavby v režimu bytového spoluvlastnictví, a současně, zda vzniká vlastníkům jednotek předkupní právo k pozemku zatíženému právem stavby. Osobně se domnívám, že

z čistě teoretického hlediska by mělo být na obě otázky odpovězeno kladně³⁴⁷. Vycházím přitom z názoru, že předkupní právo k pozemku přísluší nejen jediné osobě oprávněné z práva stavby (možno říct vlastníkoví práva stavby), nýbrž i osobám společně oprávněným z práva stavby (spoluvlastníkům práva stavby), a to z důvodu, že úmyslem zákonodárce bylo v tomto případě zajisté sjednotit vlastnictví pozemku a staveb na nich stojících bez ohledu na to, zda je stavebníkem jedna osoba anebo společně více osob. Vlastníci jednotek jsou v souladu s legislativní konstrukcí bytového spoluvlastnictví spoluvlastníky nemovité věci – práva stavby. Dle § 1116 nového občanského zákoníku, který je podle mého názoru aplikovatelný i na bytové spoluvlastnictví, se spoluvlastníci ve vztahu k věci jako celku považují za jedinou osobu. Vlastník pozemku by tedy měl nabídnout pozemek přednostně vlastníků jednotek v režimu bytového spoluvlastnictví práva stavby. Přiznávám ovšem, že účel spočívající ve spojení pozemku a stavby nemusí být nutně tímto způsobem dosažený a že uvedené řešení generuje určité komplikace a nejasnosti. Mám na mysli zejména problém, v jakém poměru nabydou vlastníci jednotek zatížený pozemek do spoluvlastnictví, a to v případě, kdy všichni vlastníci jednotek budou mít zájem o nabytí vlastnického práva k pozemku, jakož i v opačném případě, že některý z vlastníků jednotek nebude mít zájem o nabytí pozemku. Jak již bylo uvedeno, domnívám se, že z teoretického hlediska by měl mít i vlastník pozemku předkupní právo k jednotkám vzniklým rozdělením práva stavby v režimu bytového spoluvlastnictví. Jednotka totiž představuje zvláštní druh spoluvlastnického podílu na právu stavby. Tento podíl v sobě kombinuje část práva stavby představující výlučný majetek (byty) a podíl na zbylých částech práva stavby představujících společný majetek (společných částech nemovité věci). Pokud zákon zakládá předkupní právo k právu stavby, nevidím důvod pro to, aby neměl vlastník pozemku předkupní právo i k zvláštnímu druhu podílu na právu stavby (jednotce)³⁴⁸.

³⁴⁷ Totožně DVOŘÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. In: *Všehrd. Časopis českých právníků* [online]. 2014 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>.

³⁴⁸ Totožně DVOŘÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. In: *Všehrd. Časopis českých právníků* [online]. 2014 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>.

Uplynutím smluvené doby trvání právo stavby automaticky zaniká. Zánik práva stavby má důležité právní důsledky, neboť způsobuje, že se stavba stane součástí pozemku a tedy vlastnictvím vlastníka pozemku. Jelikož zpravidla tímto způsobem dojde ke zhodnocení majetku vlastníka pozemku, zákon stanoví alespoň podpůrně pravidlo pro finanční vypořádání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Podle § 1255 dá vlastník pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Smluvní strany si ale samozřejmě mohou domluvit rovněž jiný způsob vypořádání anebo finanční vypořádání třeba i zcela vyloučit.

Pokud bylo právo stavby společně s budovou rozděleno na jednotky v režimu bytového spoluvlastnictví, pak uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, podle mého názoru bytové spoluvlastnictví zaniká³⁴⁹. Vycházím přitom z názoru, že bytové spoluvlastnictví je zvláštním druhem spoluvlastnictví nemovité věci, v tomto případě práva stavby. Pokud nemovitá věc právně zanikne (k čemuž v tomto případě dochází) nemůže dále existovat ani její spoluvlastnictví, byť je toto spoluvlastnictví založeno na vlastnictví jednotek, coby samostatných nemovitých věcí. Existence těchto zvláštních nemovitých věcí je podle mého názoru nerozlučně svázána s existencí rozdělované nemovité věci. Dům se v tomto případě stává součástí jiné nemovité věci. Vlastník pozemku nezřídil ve vztahu ke svému pozemku režim bytového spoluvlastnictví. Proč by mu v důsledku skutečnosti, že se součástí jeho pozemku stane budova, měl být vnučován režim bytového spoluvlastnictví pozemku? Na druhou stranu, když jednotliví vlastníci nabývali své jednotky, měli vědomost o tom, že dům je součástí práva stavby a že trvání práva stavby je časově omezeno. Tato skutečnost se dozajista projevila i v ceně jednotky, která bude zpravidla alespoň o něco nižší než cena srovnatelných jednotek vzniklých rozdělením vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je dům s byty. Na podporu argumentu o zániku bytového spoluvlastnictví po uplynutí doby trvání práva stavby může sloužit i analogie se zástavním právem váznoucím na právu stavby. Toto zástavní právo taktéž uplynutím doby trvání práva stavby zaniká a nepřechází společně se stavbou na pozemek, jehož se stavba stane součástí.

³⁴⁹ Odlišný názor má například Sýkorová, která tvrdí, že bytové vlastnictví zůstává zachováno, pouze vlastnické právo ke všem jednotkám přejde na vlastníka pozemku. K tomu viz: SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges).

Ve vztahu k materii této práce je taktéž velice důležité jasně vymezit, že právo stavby opravňuje stavebníka mít na povrchu cizího pozemku pouze a jedině celou stavbu. I když tato skutečnost není v textu nového občanského zákoníku výslovně stanovena a zmiňuje ji pouze jeho důvodová zpráva, domnívám se, že jiný výklad není možný. Právo stavby tedy nemůže být zřízeno pouze k části stavby anebo jednotlivým podlažím budovy. Odmítám výklad, že by jedna část tytéž stavby byla v režimu práva stavby a druhá nikoliv (a patřila by vlastníkovi pozemku). Nelze připustit, aby oprávněný z práva stavby tímto způsobem vlastně obcházel režim bytového spoluvlastnictví a získával v podstatě vlastnictví (anebo právo téměř se rovnající vlastnickému právu) k reálné části domu. Právo stavby podle mého názoru nemůže být prostředkem k vlastnickému dělení domů v horizontální rovině a tudíž nástrojem, za pomoci kterého by bylo možno prohlásit reálné části domu (byty) za samostatné věci v právním smyslu mimo režim bytového spoluvlastnictví. Tím ovšem netvrdím, že na základě práva stavby nemůže být na stavbě (například bytovém domě) realizována nástavba. Domnívám se ale, že právem stavby musí být zatížen celý pozemek, včetně všech jeho součástí, a proto se právo stavby nevztahuje jen na novou nástavbu, ale musí se vztahovat i na stavbu, na které je nástavba budována. V tomto případě tedy vzniká jedno právo stavby, které opravňuje stavebníka mít na pozemku již existující stavbu a přistavět k ní například jedno patro.

4.2.3 Stavba jako samostatný předmět bytového spoluvlastnictví

Jak jsem již zmiňoval výše, nemovitou věcí, která je způsobilá být předmětem bytového spoluvlastnictví je rovněž stavba spojená se zemí pevným základem, která si i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku zachovala status samostatné nemovité věci a současně splňuje podmínku, že je domem nejméně se dvěma byty. Jedná se zejména o stavby, jejichž režim upravuje § 3055 nového občanského zákoníku.

Do nabytí účinnosti nového občanského zákoníku platilo, že stavba coby výsledek stavební činnosti se stává samostatnou nemovitou věcí, pokud je spojena se zemí pevným základem³⁵⁰ a pokud je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrná

³⁵⁰ K tomu viz náleží Ústavního soudu ze dne 6. května 2003 sp. zn. I. ÚS 483/01, podle kterého „*Je notorietou, že stavba je nemovitostí pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem. Jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem či nikoliv, je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom „spojení se zemí pevným základem“ je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být*

alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží³⁵¹.

Dle přechodného ustanovení § 3054 nového občanského zákoníku „*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.*“. Stavby, u nichž nebyly naplněny podmínky citovaného ustanovení, se dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nestaly součástí pozemku. Ke spojení takové stavby s pozemkem pak dojde dle § 3058 odst. 1 nového občanského zákoníku až v momentu, kdy se vlastnické právo k pozemku a stavbě na něm postaveném spojí v rukou jedné osoby. Které stavby nenaplnují výše uvedené podmínky pro splynutí stavby s pozemkem? Zprv se bude jednat o stavby, které jsou ve výlučném vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. Zadruhé jde o stavby, které jsou ve spoluvlastnictví, a pouze některý anebo někteří ze spoluvlastníků (ale nikoliv všichni spoluvlastníci stavby) jsou současně vlastníky pozemku. I když to nový občanský zákoník výslovně neuvádí, domnívám se, že do této skupiny lze zařadit i stavby, které jsou ve spoluvlastnictví, a všichni spoluvlastníci stavby jsou současně spoluvlastníky pozemku, ovšem spoluvlastnické podíly jednotlivých spoluvlastníků na stavbě jsou jiné než spoluvlastnické podíly jednotlivých spoluvlastníků na pozemku. Konečně třetí skupinu budou tvořit stavby, které doposud nemají status samostatné nemovité věci, jelikož nebyly dosud dostaveny do stádia, kdy jim tento status lze přiřknout, ovšem mají být jako samostatné nemovité věci zřízeny na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách.“.

³⁵¹ K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000, podle kterého „*Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“.

Výčet staveb, které mohou být samostatnými nemovitými věcmi, je potřeba doplnit i o stavby dočasné, které dle nového občanského zákoníku nejsou součástí pozemku³⁵², a v případě, že je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty nebo podstaty pozemku³⁵³, dle mého názoru zajisté představují nemovité věci, a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které opět nejsou součástí pozemku a nový občanský zákoník je v § 498 odst. 1 výslovně přehlašuje za věci nemovité. K těmto specifickým stavbám ještě viz výklad níže v části 3.2.4 této práce.

Všechny tyto stavby, které jsou dle nového občanského zákoníku samostatnými nemovitými věcmi, tedy mohou představovat předmět bytového spoluvlastnictví, a to ať jde o případ, kdy je k takové stavbě bytové spoluvlastnictví úplně nově zřizováno, anebo transformováno z režimu bytového vlastnictví dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů. I u staveb coby samostatných nemovitých věci ovšem musí být zároveň splněna zákonná podmínka pro zřízení bytového spoluvlastnictví stanovená § 1158 odst. 1 nového občanského zákoníku a tudíž, že taková stavba musí být domem alespoň se dvěma byty.

Pro úplnost v závěru pouze zmíním ustanovení § 3023 nového občanského zákoníku, které stanoví, že ustanovení nového občanského zákoníku o vlastníku pozemku (příčemž vhodnější by asi bylo mluvit o právech a povinnostech vlastníka pozemku) platí obdobně pro vlastníka nemovité věci, která není součástí pozemku. Toto ustanovení v podstatě zakládá v rámci nového občanského zákoníku stejný režim práv a povinností pro vlastníky všech nemovitých věcí, a to od pozemků, přes samostatné stavby, až po právo stavby.

4.2.4 Dům se dvěma byty coby *conditio sine qua non* zřízení bytového spoluvlastnictví

Dříve platný zákon o vlastnictví bytů považoval bytové vlastnictví za spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým

³⁵² Dle § 506 nového občanského zákoníku je součástí pozemku „*prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných ...*“.

³⁵³ K tomu viz § 498 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého „*Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“.

spoluvlastníkem společných částí budovy. Zákon o vlastnictví bytů dále určoval, že 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. Budovu, u které již bylo zřízeno spoluvlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů, pak zákon nazýval domem. Na rozdíl od nového občanského zákoníku, zákon o vlastnictví bytů obsahoval jak definici domu, která již byla výše více méně parafrázovaná, tak definici budovy. Podle jeho § 2 písm. a) se pro účely tohoto zákona budovou rozuměla *„trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“*. Z uvedené definice tedy lze vyvodit několik vlastností, které musela budova nutně splňovat, aby mohla být ve specifickém spoluvlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů. Zaprvé, muselo se jednat o stavbu trvalou, nikoliv pouze dočasnou. Zadruhé, stavba musela být spojena se zemí pevným základem, což znamená, že musela být nemovitou věcí. Zatřetí, muselo se jednat o stavbu prostorově soustředěnou a uzavřenou obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Začtvrté, stavbu musely tvořit minimálně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory (byty anebo nebytové prostory). A zapáté, nemuselo se nutně jednat o celou budovu³⁵⁴, zákon připouštěl, že bytové vlastnictví může být založeno i v pouhé části budovy (sekci), která má samostatný vchod, bylo ji přiděleno číslo popisné a stavebně technicky je uspořádána tak, že může samostatně plnit základní funkci budovy (vybavena technickými zařízeními pro samostatný provoz a prostorově soustředěna a navenek uzavřena, což muselo být prokázáno katastrálnímu úřadu potvrzením stavebního úřadu). Poslední uvedená vlastnost byla právní teorií z mého

³⁵⁴ Ač podle judikatury platilo, že *„Dokud není stavba reálně rozdělena, lze platně učinit předmětem převodu buď celou věc, nebo její ideální díl. Pokud má být např. převedena reálná část stavby, musí jít o takovou její část, která má již právně povahu samostatné věci. Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže vzniknou na základě stavebních úprav učiněných podle stavebních předpisů samostatné věci. Přitom k reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem. Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně.“* (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000).

pohledu zcela oprávněně kritizována³⁵⁵. Jen pro doplnění uvádím, že dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů nebylo vyloučeno, aby byl režim bytového vlastnictví založen i u podzemní stavby³⁵⁶, byť problém mohl nastat s tím, že podzemní stavby nebyly, stejně jako v současnosti, evidovány v katastru nemovitostí.

Nový občanský zákoník již ve svém textu v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím vůbec nepoužívá pojem budova. Nadále ovšem pracuje s termínem dům, přičemž důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku k tomu uvádí, že „*pojem domu jako součástí nemovité věci se z navržených ustanovení nevytrácí a tam, kde je to funkční, s ním jednotlivá ustanovení počítají výslovně.*“³⁵⁷. Nový občanský zákoník považuje existenci domu alespoň se dvěma byty, coby prostorově oddělenými částmi domu, za nutnou podmínku zřízení bytového spoluvlastnictví k dané nemovité věci. I když nový občanský zákoník neobsahuje definici pojmu dům, jeho jednotlivé vlastnosti lze odvodit z některých ustanovení oddílu o bytovém spoluvlastnictví anebo obecných ustanovení občanského zákoníku o věcech. Z tohoto důvodu se domnívám, že není nutné a dokonce někdy ani žádoucí opírat výklad tohoto pojmu o veřejnoprávní předpisy, a to ať již stavební, anebo katastrální.

Dům musí být z logiky věci stavbou a tedy výsledkem stavební činnosti, který vykazuje níže uvedené vlastnosti.

Na prvním místě musí dům buď tvořit součást nemovité věci, anebo sám být nemovitou věcí. Tento požadavek vyplývá z ustanovení § 1158 odst. 1 nového

³⁵⁵ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 24; ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 25; NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 16; HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 12.

³⁵⁶ K tomu viz Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 12. 2. 1999, čj. 35 Ca 95/98-17, podle kterého „*Pro vklad prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek podle § 5 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. do katastru nemovitostí je nepodstatné, zda budova, ve které se jednotky vymezují, je budovou nadzemní či podzemní. ... Vzhledem k tomu, že byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů jsou jinou skupinou předmětu evidence v katastru nemovitostí než budovy, a zákon o vlastnictví bytů výslovně vyžaduje v ustanovení § 5 odst. 1 k prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově vklad do katastru nemovitostí, není zde žádného důvodu pro to, aby návrh na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, splňuje-li jinak zákonné předpoklady, nebyl povolen.*“

³⁵⁷ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 499.

občanského zákoníku³⁵⁸. Z § 498 odst. 1, § 505, § 506 odst. 1 a § 3055 nového občanského zákoníku lze v této souvislosti dále dovodit, že dům musí být spojen se zemí pevným základem, resp. že nesmí být přemístitelný z místa na místo bez porušení jeho podstaty, případně porušení podstaty pozemku. U domů, které jsou samotné nemovitými věcmi, jelikož nedošlo k jejich zákonnému sloučení s pozemkem, vyplývá požadavek na spojení se zemí pevným základem z § 3055 nového občanského zákoníku. Jedná se vlastně o předpoklad toho, aby mohly být takové domy i po účinnosti nového občanského zákoníku nadále samostatnými nemovitostmi. U domů, které jsou součástí pozemku anebo práva stavby, a nejsou tedy samostatnými věcmi, opírám výše uvedený závěr o myšlenku, že pokud by dům nebyl takto kvalifikovaně pevně spojen s pozemkem (bez ohledu na to, jestli se jedná o trvalou anebo dočasnou stavbu), vůbec by nemohl tvořit součást nemovité věci. Při absenci takového spojení domu s pozemkem, které znemožňuje přemístění domu z místa na místo bez porušení jeho podstaty, tedy pokud by byl dům na pozemku např. pouze položen, by na takový „dům“, resp. konstrukci zřejmě bylo nahlíženo jako na věc movitou, nikoliv jako na součást pozemku. Kvalifikované pevné spojení stavby s pozemkem lze dovodit i z § 505 nového občanského zákoníku³⁵⁹, který jako obecná úprava součástí věci, musí nutně dopadat i na dům (resp. obecněji stavbu), coby součást pozemku. Například cirkusový stan, i když je upevněn k pozemku, zajisté není jeho součástí, jelikož toto upevnění nedosahuje dostatečné kvality a takový stan může být přemístěn z místa na místo bez porušení jeho podstaty (kromě toho, v tomto případě se jedná o stavbu dočasnou). Závěr o tom, že by dům měl být kvalifikovaně pevně spojen s pozemkem lze dovodit i z katastrálních předpisů, zejména katastrálního zákona, který ve svém § 2 písm. l) definuje budovu jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tato definice budovy je přitom dle § 10 odst. 1 písm. h) katastrální vyhlášky používána nejen pro budovy, které jsou samostatnými nemovitými věcmi, nýbrž i pro budovy, které jsou součástí pozemku anebo práva stavby.

³⁵⁸ Podle § 1158 odst. 1 nového občanského zákoníku „Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“

³⁵⁹ Podle § 505 nového občanského zákoníku „Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

Dále, stejně jako dříve platný zákon o vlastnictví bytů, i nový občanský zákoník vyžaduje, aby byl dům navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tento požadavek lze vyvodit z § 1163 nového občanského zákoníku³⁶⁰. Na rozdíl od dřívější právní úpravy ovšem nový občanský zákoník již výslovně neuvádí požadavek na prostorovou soustředěnost domu s byty. Domnívám se, že se v žádném případě nejedná o záměr zákonodárce nově nevyžadovat prostorovou soustředěnost pro domy s byty, a to ani v situaci, kdy je dům samostatnou nemovitou věcí, ani v situaci, že je dům pouhou součástí pozemku. Dle mého názoru musí být dům s byty i za účinnosti nové právní úpravy prostorově soustředěný, a tudíž svým stavebně-technickým a prostorovým uspořádáním tvořit jediný kompaktní funkční celek. Spíše se jedná o pokus o zjednodušení, který je zdůvodnitelný skutečností, že prostorová soustředěnost domu může být v jistém ohledu dovozována již z jeho uzavřenosti obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Jsem přesvědčený o tom, že zákonodárce neměl v úmyslu opomenutím vlastnosti prostorové soustředěnosti připustit například výklad, že by za dům s byty mohly být považovány i samostatné „dvojdomy“, které jsou součástí jednoho pozemku (u nich asi nemůže být řeč o prostorové soustředěnosti). Takový záměr by se nutně musel v rámci právní úpravy bytového spoluvlastnictví projevit i v jiných souvislostech. Navíc, závěr o tom, že dům s byty musí být prostorově soustředěný, lze opět opřít o výše zmiňovanou definici budovy v katastrálním zákoně a její aplikaci v katastrální vyhlášce.

Nový občanský zákoník převzal z dříve platného zákona o vlastnictví bytů požadavek, že v domě se musí nacházet minimálně dva byty, coby prostorově oddělené části domu. Lze mít jisté výhrady vůči tomu, že nový občanský zákoník již nezmiňuje jejich samostatnost, ovšem tato vlastnost bytů zřejmě nevyvolává v praxi pochybnosti a podle všeho ji lze dovozovat i z kontextu nové právní úpravy, zejména v souvislosti s účelovým určením bytů.

Totožně jako předchozí právní úprava, ani nový občanský zákoník nevylučuje, že předmětem bytového spoluvlastnictví může být rovněž podzemní stavba coby samostatná nemovitá věc, případně pozemek, jehož součástí je podzemní stavba.

³⁶⁰ Podle § 1163 nového občanského zákoníku „Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“.

I podzemní stavba totiž může mít povahu domu nejméně se dvěma byty. Zvláště aktuální je to v dnešní době, kdy nejsou výjimkou stavby různých často velice luxusních komplexů bytů na bázi ochranných krytů a bunkerů, samostatných podzemních garáží, apod. Jak již bylo uvedeno, v podstatě přicházejí v úvahu dvě možné varianty právní povahy podzemních staveb, které současně představují domy s byty.

Zaprvé, podzemní stavby, které vykazují samostatné účelové určení (samostatný účel oproti pozemku anebo budově, která je součástí pozemku), budou dle § 498 odst. 1 nového občanského zákoníku samostatnými nemovitými věcmi způsobilými být předmětem bytového spoluvlastnictví. V tomto případě ovšem nastává problém, že podzemní stavby, které jsou samostatnými nemovitými věcmi, nejsou podle nového katastrálního zákona předmětem evidence katastru nemovitostí. Vlastnické právo k takovým nemovitým věcem se převádí dle § 1099 nového občanského zákoníku už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti. Neuplatňuje se zde intabulační princip. Otázka je, jak zřídit bytové spoluvlastnictví k podzemní stavbě, která je samostatnou nemovitou věcí? Nový občanský zákoník totiž v § 1164 odst. 1 stanoví, že *„Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.“*. Vznik jednotek je tedy zákonem spojen se zápisem do katastru nemovitostí. Podzemní stavba coby rozdělovaná nemovitá věc ovšem není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Na druhou stranu, předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou jednotky vymezené podle občanského zákoníku, bez ohledu na to, rozdělením jakého typu nemovité věci vznikly. Domnívám se tedy, že katastrální úřady by měly zapsat do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) i jednotky vzniklé rozdělením vlastnického práva k domu, který je podzemní stavbou mající povahu samostatné nemovité věci. Z mého pohledu tomu nebrání ani § 23a katastrální vyhlášky regulující podrobnosti vedení listu vlastnictví jednotek.

Zadruhé, pokud bychom z jakýchkoliv důvodů dospěli k závěru, že podzemní stavba je v daném případě součástí pozemku, a pokud lze takovou stavbu považovat za dům s nejméně dvěma byty, nic nebrání tomu, aby byl režim bytového spoluvlastnictví zřízen ve vztahu k pozemku, jehož součástí je daná podzemní stavba (resp. dům). V tomto případě není vznik bytového spoluvlastnictví až natolik komplikovaný, jelikož předmětem bytového spoluvlastnictví bude pozemek. Katastrální úřad by tedy neměl

odmítat zápisy prohlášení o rozdělení vlastnického práva k pozemku na vlastnické právo k jednotkám, a to i přesto, že podzemní stavba, která je součástí pozemku a v jejímž rámci budou fakticky vymežovány byty, není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Platí totiž, že jak rozdělovaná nemovitá věc, tak nemovité věci, které vzniknou rozdělením, jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy, která tuto možnost výslovně vylučovala, dle nového občanského zákoníku nic nebrání tomu, aby byla předmětem bytového spoluvlastnictví teoreticky i dočasná stavba, která zároveň představuje dům nejméně se dvěma byty. Je ovšem třeba zmínit, že takové případy budou asi zcela výjimečné. Nezbytnou podmínkou toho, aby mohl být dům s nejméně dvěma byty, který je dočasnou stavbou, předmětem bytového spoluvlastnictví je, že musí představovat samostatnou nemovitou věc. Dle § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku dočasné stavby netvoří součást pozemku. Jedná se tudíž o samostatné věci v právním smyslu. V teorii je ovšem sporné, zda dočasné stavby jsou vždy movitými věcmi³⁶¹, anebo mohou mít povahu rovněž věcí nemovitých³⁶². Osobně se přikláním ke druhému z uvedených názorů, že dočasné stavby mohou být i samostatnými nemovitými věcmi. Opírám se přitom o § 498 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého „*stanovili zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“. Nevidím důvod k tomu, aby dočasnost stavby způsobovala, že dům, který nelze přenést z místa na místo bez porušení jeho podstaty, není nemovitou, nýbrž movitou věcí. Dočasnost a kvalifikované spojení s pozemkem jsou totiž dvě zcela odlišné vlastnosti domu (resp. stavby). Navíc, jaký smysl by měla deklarace obsažená v § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku, že stavby dočasné nejsou součástí pozemku, pokud by byly dočasné stavby vždy movitými věcmi? Takové zákonné konstatování by bylo zcela nadbytečné, protože dočasná stavba by nebyla součástí pozemku již z titulu, že se jedná o movitou věc, nikoliv z titulu, že se jedná o dočasnou stavbu. Na druhé straně se ovšem nabízí i otázka, proč dočasná stavba, kterou nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, rovněž není součástí pozemku, byť jen po dobu, co na pozemku existuje? Uvedené otázky zřejmě

³⁶¹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1796.

³⁶² TÉGL, Petr a Filip MELZER. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, 137-140.

vyjasní až judikatura. V této souvislosti je nutno zmínit ještě jednu skutečnost, a to, že katastrální vyhláška počítá pouze s existencí dočasné stavby jako samostatné nemovité věci a již nikoliv dočasné stavby, coby pouhé součásti pozemku³⁶³. U právní úpravy dočasných staveb v novém občanském zákoníku je potřeba upozornit ještě na jeden problém. Nový občanský zákoník neobsahuje žádnou definici dočasné stavby a nestanoví ani kritérium, které je určující pro rozhodnutí o tom, zda je konkrétní stavba dočasnou stavbou. Je dočasnou taková stavba, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání, anebo je dočasnou stavbou taková stavba, u které její vlastník rozhodl o tom, že bude na pozemku umístěna pouze dočasně, případně je dočasnou stavbou taková stavba, která byla zřízena na pozemku pouze na základě časově omezeného právního titulu (např. na základě nájemní smlouvy), či konečně je dočasnou taková stavba, u níž lze na dočasnost usuzovat z jejích objektivně vnímatelných vlastností, jako jsou faktické účelové určení stavby³⁶⁴. I v tomto ohledu lze konstatovat, že danou otázku spolehlivě vyřeší až rozhodovací praxe soudů.

Konečně, názory odborné veřejnosti na to, zda i za účinnosti nového občanského zákoníku bude moct být samostatným předmětem bytového spoluvlastnictví též pouhá část stavby (domu), a sice sekce se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy, se různí. Zatímco Kabelková a Schödelbauerová³⁶⁵ na tuto otázku odpovídají kladně, Novotný³⁶⁶ a Čáp³⁶⁷ zastávají k tomuto problému jednoznačně negativní stanovisko. Bohužel většina odborné literatury neobsahuje v podstatě žádnou argumentaci na podporu v ní obsažených tvrzení. Pouze Čáp opírá svůj názor o myšlenku, že dům již nelze dělit vertikálně, jelikož nový občanský zákoník

³⁶³ Katastrální vyhláška ve svém § 11 odst. 1 písm. j) stanoví, že v katastru se o budově, která není součástí pozemku ani součástí práva stavby, eviduje i údaj o tom, zda jde o dočasnou stavbu. Naopak dle § 10 odst. 1 písm. h) se u pozemku neeviduje, zda je budova, která je jeho součástí, dočasnou stavbou.

³⁶⁴ K tomu viz podrobněji TĚGL, Petr a Filip MELZER. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, 132-140.

³⁶⁵ KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 205.

³⁶⁶ NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 11.

³⁶⁷ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA et al. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, s. 465.

nepřevzal právní fikci sekce coby samostatné budovy založenou § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů.

Pokud se jedná sekce budov, u kterých byl založen režim bytového vlastnictví před účinnosti nového občanského zákoníku, protože splňovaly podmínky uplatnění právní fikce podle § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů prohlášující sekce za samostatné budovy, v těchto sekcích byl režim bytového vlastnictví zřízen oprávněně v souladu s tehdy platným zákonem. Nový občanský zákoník na této skutečnosti nic nemůže změnit a ani nemění. V této souvislosti si dovoluji pouze uvést, že právní fikce sekce coby samostatné budovy, která je způsobilá být předmětem bytového vlastnictví dle zákona o vlastnictví bytů, resp. fikce sekce coby samostatné budovy, která může být rozdělena na jednotky a společné části domu (v pojetí tehdejší právní úpravy), představovala vlastně prolomení zásady, že předmětem věcných práv může být pouze celá věc v právním smyslu, nikoliv pouhá její část. Tato legislativní konstrukce vlastně rozdělila stavbu na více budov ve smyslu § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů. I když zákonodárce zavedením této fikce zajisté následoval legitimní cíl a vycházel vstřícně potřebám praxe, z právního pohledu se jednalo o velice nepřirozenou a „právně umělou“ konstrukci. Byty v důsledku této skutečnosti vlastně byly částmi části samostatné stavby. Zavedením této fikce byla v určitém ohledu dokonce z mého pohledu zpochybněna povaha bytového vlastnictví coby skutečného spoluvlastnictví (byť spoluvlastnictví zvláštního druhu) vyjádřená v úvodním ustanovení zákona o vlastnictví bytů, jelikož předmětem spoluvlastnictví může být pouze jediná a celá nemovitá věc, nikoliv její část. Osobně bych v tomto případě spíše preferoval místo přizpůsobování právní stránky stránce praktické, opačný přístup, a pro zřízení režimu bytového vlastnictví bych vyžadoval faktické vertikální rozdělení stavby. Trval bych tedy na požadavku, že předmětem bytového vlastnictví a tedy předmětem právního dělení na jednotky a společné části domu může být pouze celá stavba, tedy celá nemovitá věc. Pokud by někdo chtěl vymezit jednotky pouze v sekci, pak by bylo nutné, aby tato sekce byla samostatnou nemovitou věcí a současně splňovala požadavky na budovu dle zákona o vlastnictví bytů před jeho novelizací v roce 2000, kterou byla zavedena dotčená právní fikce, resp. uzákoněna možnost fiktivního právního vertikálního dělení stavby pro účely vlastnictví bytů. Trval bych tedy na požadavku, že musí dojít k faktickému stavebně-technickému vertikálnímu rozdělení budovy.

Otázkou ovšem je, zda i za účinnosti nového občanského zákoníku bude moct nadále docházet k dělení sekcí, tedy pouhých částí staveb, na jednotky ve smyslu nového občanského zákoníku, resp. zda bude možné podřadit pouhou sekci budovy pod pojem dům používaný novým občanským zákoníkem. Pokud je sekce součástí stavby (budovy), která se na základě nového občanského zákoníku kvůli rozdílným vlastnickým vztahům doposud nestala součástí pozemku a ponechala si tedy status samostatné nemovité věci, bytové spoluvlastnictví bude možno zřídit jen ke stavbě (budově) jako k celku, nikoliv k jejím jednotlivým částem – sekcím. Předmětem věcně právních vztahů totiž mohou být pouze věci v právním smyslu, nikoliv jejich části. Dle platné právní úpravy sekce není samostatnou nemovitou věcí. Nemovitou věcí je stavba (budova) jako celek. Nový občanský zákoník na rozdíl od dřívější právní úpravy již nepracuje s fikcí, která by prohlašovala sekci za způsobilý předmět bytového spoluvlastnictví. Jedinou možností, jak vytvořit bytové spoluvlastnictví k sekci budovy, tedy zůstává provedení faktického stavebně-technického vertikálního rozdělení stavby (budovy), v důsledku kterého se sekce stane samostatnou nemovitou věcí (stavbou), byť eventuálně stavebně sdílející určité prvky se sousední samostatnou nemovitou věcí (stavbou).

Zadruhé, může nastat situace, kdy sekce bude částí stavby, která tvoří sama součást pozemku. Pokud je celá stavba (soubor sekcí) součástí téhož pozemku, na jednotky v režimu bytového spoluvlastnictví může být rozdělena pouze celá nemovitá věc, to znamená pozemek a celá stavba tvořící jeho součást. Z logiky věci je vyloučeno, aby bylo bytové spoluvlastnictví zřízeno k pouhé sekci, jelikož tato sekce nemá povahu samostatné nemovité věci. Samostatnou nemovitou věcí je v tomto případě pozemek. Sekce nebude v tomto případě ani domem s byty, jelikož takovým domem bude celá stavba (budova).

Zatřetí, ani zcela hypotetická situace, kdy je jedna stavba (soubor sekcí) postavena na více pozemcích, a to takovým způsobem, že hranice pozemků kopírují hranice jednotlivých sekcí budovy, nezmění nic na výše uvedených závěrech, že bytové spoluvlastnictví nemůže být zřízeno k samotné sekci budovy. V tomto případě totiž pořád existuje pouze jediná stavba (budova s více sekcemi). Jedná se o stavbu postavenou na více pozemcích. Domnívám se, že v tomto případě by se stavba (budova s více sekcemi) nestala součástí žádného z pozemků, na kterých je postavena, a to ani

v situaci, kdy byl vlastník stavby (budovy) současně vlastníkem všech pozemků, na kterých je stavba (budova) postavena. Nebude totiž zřejmě možné zjistit, ke kterému pozemku má stavba nejužší vztah. Pozemky si v tomto ohledu budou v podstatě vzájemně rovny. Myslím si, že v této situaci bude na místě aplikovat analogicky § 509 nového občanského zákoníku regulující režim liniové stavby, a takové stavbě ponechat status samostatné nemovité věci. Vzhledem k uvedenému se opět dostáváme k závěru, že bytové vlastnictví bude moct být zřízeno pouze k budově jako celku, který je nemovitou věcí, nikoliv k sekci, která tvoří pouze část takové budovy.

Shrnu-li, ztotožňuji se s výše zmiňovaným názorem Čápa a Novotného, že zřízení bytového spoluvlastnictví k sekci budovy a tedy pouhé části stavby je v režimu nového občanského zákoníku absolutně vyloučeno, a to bez ohledu na skutečnost, zda bude mít stavba povahu samostatné nemovité věci anebo povahu součásti pozemku. Sekce budovy nemůže být považovaná za dům ve smyslu § 1158 odst. 1 nového občanského zákoníku.

4.3 Výlučný majetek (byty, nebytové prostory, soubory bytů)

4.3.1 Zákonná definice a vlastnosti bytu

Bytové spoluvlastnictví je dle nového občanského zákoníku spoluvlastnictvím nemovité věci založeným vlastnictvím jednotek. Jednotka je zvláštní zákonem vytvořená nemovitá věc, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jak již bylo uvedeno, jednotku lze vnímat i jako zvláštní druh spoluvlastnického podílu na nemovité věci. Z uvedené charakteristiky bytového spoluvlastnictví je patrné, že jedním ze základních pojmů využívaných novým občanským zákoníkem v rámci právní úpravy bytového spoluvlastnictví je i pojem „byt“. Považuji tedy za nutné tento pojem blíže vymežit a popsat, a to zejména z důvodu, že ve srovnání s předchozí právní úpravou nový občanský zákoník mění jak jeho právní charakter, tak některé jeho vlastnosti.

Dříve platný zákon o vlastnictví bytů definoval byt ve svém § 2 písm. b) jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. Dřívější občanský zákoník prohlašoval byt za předmět občanskoprávních vztahů. Pokud byl ovšem byt vymezen v domě v souladu se zákonem o vlastnictví bytů,

považoval se za jednotku a tudíž způsobilý vlastnický objekt. Na základě zákona o vlastnictví bytů se na něj hledělo jako na samostatnou nemovitou věc. Totožný právní režim platil i pro nebytový prostor, který se od bytu odlišoval pouze jiným účelovým určením. V rámci bytového vlastnictví založeného zákonem o vlastnictví bytů byla tedy budova rozdělena na byty a nebytové prostory, které byly předmětem výlučného vlastnického práva daného vlastníka, a společné části domu, které byly v ideálním podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Ze zákonného textu bylo možné spolehlivě dovodit několik vlastností bytů a nebytových prostorů. Zaprvé, vždy se muselo jednat o místnost anebo soubor místností. Zadruhé, tato místnost anebo soubor místností musely být rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. Zatřetí, z § 1 odst. 1 a § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů vyplývalo, že byt musel představovat prostorově vymezenou a uzavřenou část budovy. Začtvrté, byt musel být samostatným užitkovým prostorem. A konečně zapáté, aby mohl být předmětem vlastnického práva, musel být v budově vymezen způsobem a postupem předepsaným zákonem o vlastnictví bytů. Otázka právního vymezení bytu byla často rozebírána i v rámci judikatury. Za velice přínosný považuji zejména rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, který definuje byt jako samostatný předmět soukromoprávních vztahů a zabývá se i právním vymezením jeho příslušenství³⁶⁸. Nutno zmínit, že tehdejší judikatura kladla při vymezení bytu coby předmětu soukromoprávních vztahů veliký důraz na jeho veřejnoprávní schválení a stanovení účelového určení bytu úkonem stavebního úřadu³⁶⁹.

³⁶⁸ Podle zmiňovaného rozsudku: „Byt (jako předmět občanského práva) je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (tedy bytem není více místností v domě, které nejsou propojeny fyzicky, ale jen osobou uživatele). Byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou obytné, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsině atd. Pokud se jako „příslušenství bytu“ někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním (právním) smyslu. Prostory, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím, jde-li o nesamostatné části domu, které náleží vlastníku domu jako věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány. Tímto určením příslušenství bytu je vlastník domu vázán jen potud, že nemůže nájemní právo k těmto prostorům, jsou-li zahrnuty do nájemní smlouvy, jednostranně bez splnění zákonných podmínek vypovědět. Sklepní kóje není součástí jednotky (bytu), ale může být vlastníkem domu určena jako příslušenství. Pokud některé ustanovení zákona o vlastnictví bytů pojednává jen o jednotce (bytu), aniž by výslovně zmínilo příslušenství, rozumí se tím jen byt bez příslušenství.“

³⁶⁹ K tomu viz blíže např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 10. 1999 sp. zn. 2 Cdon 1010/97, podle kterého „Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu

Nový občanský zákoník se od dříve platného zákona o vlastnictví bytů liší tím, že v oddílu zabývajícím se bytovým spoluvlastnictvím nenabízí téměř žádné definice používaných pojmů. Nenajdeme zde tudíž ani definici bytu. V § 1158 odst. 2 nového občanského zákoníku je pouze stanoveno, že „*co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů a nebytových prostorů.*“. Zákon tedy prostřednictvím pojmu „byt“ zavádí pouze jakousi legislativní zkratku zjednodušující další text tohoto oddílu. Přitom z mého pohledu je otázka, co se považuje za byt nesmírně důležitá. Je nevyhnutné jasně stanovit hranice toho, co ještě patří do výlučného vlastnictví jednotlivého vlastníka a co již tvoří společný majetek, a to hned z několika důvodů. Zaprvé, byt je vlastně reálná část budovy, která přísluší výlučně jeho vlastníkovu a kterou její vlastník může užívat v daleko širším rozsahu než společné části nemovité věci. Vlastníkovi musí být proto jasné, kde jsou hranice jednotlivých způsobů užívání. Zadruhé, jasné určení hranic bytu je nezbytné kvůli tomu, že o údržbu bytu se stará výhradně jeho vlastník, zatímco u společných částí nemovité věci se jedná zpravidla o společnou odpovědnost všech, případně některých spoluvlastníků společných částí. Zatřetí, jednoznačné vymezení bytu je potřebné proto, že podíl na společných částech nemovité věci a s ním spojená míra účasti na dalších společných právech a povinnostech v rámci systému bytového spoluvlastnictví (např. příspěvky na opravu a údržbu, hlasovací právo na shromáždění vlastníků, apod.) se odvíjí v drtivé většině případů od velikosti bytu anebo jeho hodnoty. K vymezení velikosti anebo hodnoty bytu je ale nezbytné přesně vědět, která část nemovité věci ještě je bytem a která již nikoliv. Začtvrté, pro vlastníka bytu je potřebné mít jasný obraz o rozsahu pojmu byt rovněž z důvodu, aby uměl rozeznat, na co se vztahuje např. jím sjednané komerční pojištění bytu. To je pouze několik případů, které ilustrují skutečnost, že vymezení pojmu byt je nesmírně důležité a že v některých situacích si nevystačíme pouze s pojmem jednotka, i když nově pouze jednotka je nemovitou věcí a předmětem výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků. Naštěstí, i když zákon nedefinuje, co se

§ 118 odst. 2 ObčZ je účelové určení místnosti, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty.“ anebo rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, podle kterého „*Rozhodující pro posouzení, zda soubor místností (jednotlivá obytná místnost) je bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání, nikoli faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy.*“.

pro jeho účely rozumí bytem, z jednotlivých ustanovení tohoto oddílu lze relativně spolehlivě vyvodit jeho povahu i většinu jeho podstatných vlastností.

Dříve než přistoupím k charakteristice jednotlivých vlastností bytu v pojetí nového občanského zákoníku, považuji za nezbytné zopakovat, že ve srovnání s dříve platnou právní úpravou se podstatným způsobem změnil právní charakter bytu. Díky širšímu pojetí jednotky byt není samostatným předmětem vlastnického práva. Vlastnickým objektem je jednotka, která nově představuje nerozlučné spojení bytu s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci. Byt je tedy pouhou součástí jednotky coby samostatné věci v právním smyslu. Již tedy nelze mluvit o samostatném převodu bytu anebo jeho zatížení, případně o jeho příslušenství.

Jak bylo zmíněno, z jednotlivých ustanovení oddílu o bytovém spoluvlastnictví, jakož i z dalších ustanovení nového občanského zákoníku lze vyčíst jednotlivé vlastnosti bytu. Na základě těchto ustanovení bych definoval byt v pojetí nového občanského zákoníku jako prostorově oddělenou a uzavřenou část domu, která se skládá buď z jedné místnosti anebo souboru několika místností, je ohraničena obvodovými stěnami, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt, a je určená a vhodná k samostatnému užívání za účelem bydlení. Nebytový prostor bych popsal totožně, rozdíl by spočíval pouze v jeho odlišném účelovém určení, které by bylo jiné než bydlení.

Nejpodstatnější změnou, kterou přináší nový občanský zákoník u pojmových znaků bytu, je opuštění požadavku na vydání rozhodnutí, souhlasu anebo jiného úkonu stavebního úřadu jako podmínky právního určení části domu za byt. Nově tedy již nebude ze soukromoprávního hlediska pro existenci bytu a jeho užívání k uspokojování potřeby bydlení požadováno veřejnoprávní schválení anebo uznání bytu. Jednotky v domě (a v jejich rámci byty) bude možné vymezit i bez ingerence stavebního úřadu. Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku k tomu uvádí „*Rozdílně od současné úpravy není pojem bytu vázán na existenci rozhodnutí stavebního úřadu.*“³⁷⁰ a na jiném místě „*Z hlediska veřejného práva je pro určení bytu rozhodné rozhodnutí správního orgánu stanovující účel užívání stavby, tj. kolaudační rozhodnutí. Takové*

³⁷⁰ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 500.

rozhodnutí může být z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující.³⁷¹ Tato skutečnost je důsledkem nového přístupu občanského zákoníku ke vztahu soukromého a veřejného práva. Nový občanský zákoník klade velký důraz na rozlišování a důsledné oddělování soukromého a veřejného práva, což dokonce výslovně vyjadřuje i ve svém § 1 odst. 1, podle kterého „Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.“. Nově tedy bude pro rozhodnutí, zda určitá místnost anebo soubor místností, které jsou vhodné a zdravotně způsobilé k bydlení, je anebo není bytem, rozhodující určení vlastníka že budou užívány jako byt. Bytem se tedy bude rozumět místnost anebo soubor místností vlastníkem účelově určených k bydlení a samozřejmě vhodných k danému účelu.

Byt je ze strukturálního hlediska tvořen buď jedinou místností, anebo souborem více místností³⁷², přičemž odpověď na otázku, co je místnost, můžeme najít v § 3 písm. g) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, který stanoví, že za místnost se považuje „*prostorově uzavřená část stavebního díla vymezena podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.*“. Tato definice odpovídá běžnému vnímání pojmu místnost. Byt musí vždy být částí domu. Česká právní úprava neumožňuje, aby byl za byt anebo jeho součást považován prostor mimo dům, např. předzahrádka, případně samostatná garáž umístěna mimo dům³⁷³. Byt musí být uzavíratelný³⁷⁴ a prostorově oddělený od ostatních částí budovy, tedy jiných bytů anebo společných částí nemovité věci tvořících dům, za pomoci obvodových zdí bytu, včetně výplní otvorů, stropu anebo konstrukce krovu a podlah³⁷⁵. Tento požadavek vylučuje, aby bylo za byt nebo nebytový prostor považováno pouhé parkovací stání ve skupinové podzemní garáži, které je vymezeno pouze za pomoci čar na podlaze. Byt musí být samostatný z hlediska

³⁷¹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 851.

³⁷² Viz § 2236 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“.

³⁷³ To lze vyvodit z § 1159 nového občanského zákoníku, který mluví o bytu jako o „*prostorově oddělené části domu*“.

³⁷⁴ Někdy se mluví i o uzamykatelnosti.

³⁷⁵ To vyplývá jak z již citovaných § 1159 a § 2236, tak například z § 1163 nového občanského zákoníku, podle kterého „*Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.*“.

jeho provozu anebo užívání, z čehož vyplývá požadavek na samostatný vchod anebo vstup do bytu, a to buď ze společných částí nemovité věci, anebo z veřejného prostranství (např. chodníku, komunikace, apod.)³⁷⁶. Prostor v domě nelze považovat za samostatný byt, pokud je přístup k němu možný pouze přes jiný byt v domě. Byty mohou být vytvořeny horizontálním i vertikálním dělením domu. Nic proto nebrání například tomu, aby byla domem s byty jednopodlažní budova a každý z bytů měl samostatný vchod ze společného pozemku. Shrnu-li, s výjimkou opuštění požadavku na veřejnoprávní určení bytu jako předpokladu jeho existence, nový občanský zákoník v podstatě vnímá vlastnosti bytu totožným způsobem jako dřívější zákon o vlastnictví bytů.

Nový občanský zákoník nevymezuje byt z hlediska jeho materiální podstaty, jinak řečeno, výslovně neurčuje, které stavební části domu tvoří byt a které již nikoliv. Úpravu této otázky tedy zákon ponechává na volné úvaze tvůrců prohlášení vlastníka nemovité věci, kterým dochází k rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, případně na stranách smlouvy o výstavbě. Zákon ovšem v § 1160 zároveň stanoví určitou hranici této volné úvahy, když kogentním způsobem určuje, co nikdy nemůže být považováno za část bytu, jelikož se vždy jedná o společné části nemovité věci³⁷⁷. Z výčtu uvedeného v citovaném paragrafu vyplývá, že k hmotné podstatě bytu nikdy nebudou patřit jeho obvodové zdi, stropy a podlahy³⁷⁸. Byt je pomocí nich prostorově oddělen od ostatních částí domu, ovšem sami nejsou součástí materiální podstaty bytu, jelikož se jedná o společné části nemovité věci. Nabízí se tedy otázka, zda má byt vůbec nějakou materiální podstatu, anebo se spíše jedná pouze o pomyslnou kategorii – ohraničený trojrozměrný vzdušný prostor. Osobně se domnívám, že byt v pojetí nového občanského zákoníku nelze považovat za pouhý „kubík vzduchu“ uvnitř jeho hranic. Byt má vždy i hmotnou podstatu, ke které náleží minimálně vnitřní povrchová úprava obvodových zdí bytu, stropů a podlah, tedy

³⁷⁶ V tomto ohledu lze zákonodárci vyčíst, že samostatnost je odvoditelná skutečně pouze z kontextu právní úpravy, případně z logiky § 2236 nového občanského zákoníku. Domnívám se, že slovo „samostatný“ mohlo být použito alespoň v jednom zákonném ustanovení popisujícím vlastnosti bytu.

³⁷⁷ Podle § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku „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.“

³⁷⁸ Ke kritice tohoto pojetí viz například: OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*. 2008, č. 3, s. 15-16.

zejména nátěry, malby, obklady, podlahové krytiny, ale i nenosné vnitřní zdi a příčky nacházející uvnitř hranic bytu, interiérové dveře anebo různá zařízení instalovaná uvnitř hranic bytu a sloužící pouze danému bytu (např. WC, vana, vestavěná skříň, apod.). Vzhledem k výše uvedenému je rovněž jasné, kde přesně leží hranice bytu. Z mého pohledu se hranice bytu nacházejí na vnitřní straně obvodových zdí, stropů a podlah, přičemž jejich povrchová úprava již náleží vlastníkovu bytu a naopak samotná masa zdiva je společnou částí nemovité věci.

V části 3.1 této práce pojednávající o novém významu pojmu jednotka jsem již zmiňoval a poměrně detailně rozebíral, že dle současného občanského zákoníku nově nemusí být součástí jednotky a tedy jediného vlastnického objektu pouze jeden byt, nýbrž i soubor několika fakticky samostatných bytů. Je nutno si ovšem uvědomit, že se jedná o jinou situaci, než prosté soustředění několika samostatných vlastnických objektů v rukou jednoho subjektu (vlastnictví téhož subjektu k více jednotkám, jejichž součástí je vždy jeden byt). Soubor bytů je totiž součástí jediné jednotky a tedy více bytů tvoří součást jediné věci v právním smyslu. Rozhodující skutečností pro konstatování, že se jedná o soubor bytů, je tedy vymezení jednotky v prohlášení vlastníka nemovité věci takovým způsobem, že součástí jediné jednotky je více bytů.

4.3.2 Přístup zahraničních právních úprav

Evropské právní úpravy většinou vymezují byt jako část budovy, která je určena k samostatnému výlučnému užívání určitého vlastníka bytu anebo spoluvlastníka nemovitosti. Některé právní úpravy vyžadují, aby měl byt přímý vchod vedoucí ze společných částí nemovitosti anebo z veřejného prostranství.

Švýcarská právní úprava označuje za předmět výlučného užívacího práva samostatné patro anebo část patra, která je uzavřená, má vlastní vchod a je užívána k bydlení anebo k obchodním či jiným účelům. Švýcarská právní úprava je specifická v tom, že i když obsahuje pozitivní definici a vymezení charakteristických vlastností předmětu výlučného užívacího práva, současně stanoví, že pokud určitá část nemovité věci není zakládacím dokumentem anebo dohodou spoluvlastníků určena za společný majetek, jedná se o předmět výlučného užívacího práva. Francouzská právní úprava vymezuje soukromé části jednoduše jako části budovy a pozemku vyhrazené k výlučnému užívání určitého spoluvlastníka. Rakouská právní úprava definuje byt jako

stavebně uzavřenou z provozního pohledu samostatnou část budovy, která je dle své povahy a velikosti vhodná k uspokojování potřeby bydlení. Španělská právní úprava definuje byt jako část budovy způsobilou k samostatnému užívání se samostatným vchodem z veřejného prostranství anebo společných částí budovy. Polská právní úprava rozumí bytem prostorově oddělenou část budovy tvořenou místností anebo souborem místností, která společně s vedlejšími prostory bytu slouží k uspokojování bytové potřeby. Slovenská právní úprava definuje byt jako místnost anebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu trvale určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Konečně například německá právní úprava považuje za byt místnosti sloužící k bydlení, které jsou vymezeny v budově postavené na společném pozemku a které jsou předmětem (výlučného) zvláštního vlastnického práva určitého spoluvlastníka pozemku. Podle německé právní úpravy mohou součást bytu tvořit pouze takové části budovy, které mohou být měněny, odstraněny anebo přidány, aniž by tím byl nad stanovenou míru dotčen anebo zatěžován společný majetek anebo zvláštní vlastnické právo jiného spoluvlastníka, a aniž by byl změněn vnější vzhled budovy

Jak je vidět, nový český občanský zákoník v podstatě nevybočuje z výše popsaného většinového pojetí bytu.

4.3.3 Součásti a příslušenství bytu

Za účinnosti předchozí právní úpravy bylo sporné, zda bylo možné institut příslušenství věci aplikovat i u bytů (jednotek) jako specifických nemovitých věcí, a pokud ano, zda mohly tvořit příslušenství bytu (jednotky) pouze vedlejší místnosti anebo i vedlejší prostory v rámci daného domu. Zatímco na první otázku odpovídala odborná literatura i judikatura jednoznačně kladně, odpověď na druhou otázku byla sporná³⁷⁹. Podle převládajícího názoru mohly tvořit příslušenstvím bytu jen samostatné místnosti v domě³⁸⁰, nikoliv pouhé prostory (např. balkony, sklepní kóje, parkovací

³⁷⁹ NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 19.

³⁸⁰ ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 28.

stání ve společné podzemní garáží, apod.)³⁸¹. Na podporu tohoto názoru bylo argumentováno zejména tím, že příslušenství má mít povahu samostatné věci a v rámci domu mohou získat povahu samostatných věcí jen místnosti a již nikoliv pouze prostory.

Nový občanský zákoník přináší určité řešení problému s prostory, které dříve nemohly být považovány za příslušenství bytu (jednotky) a jejichž právní povaha byla tedy značně nejistá, a to v podobě institutu přenechání určitých společných částí nemovité věci do výlučného užívání konkrétního vlastníka jednotky (případně zřejmě též některých vlastníků jednotek). Tímto způsobem je velice elegantně řešena problematika dříve sporných prostorů umístěných mimo byt, např. již zmiňovaných balkonů, lodžii, sklepních kóji, parkovacích stání ve společné podzemní garáží, oken, vchodových dveří do bytu či dokonce předzahrádky před domem. U těchto prostorů již není potřeba uvažovat o jejich problematickém prohlášení za příslušenství jednotky, neboť dle nového občanského zákoníku mohou být jako společné části nemovité věci přenechány do výlučného užívání konkrétního vlastníka jednotky. Zůstávají tedy ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, ovšem užívací právo k nim je vyhrazeno pouze jednomu vlastníkovi jednotky, případně omezenému okruhu vlastníků jednotek. K takovým společným částem má oprávněný vlastník jednotky specifická práva, ale i povinnosti (například povinnost vlastníka jednotky dle § 1175 odst. 2 nového občanského zákoníku vykonávat údržbu jemu vyhrazených společných částí ve stejném rozsahu jako u jeho bytu, anebo specifický režim přispívání na správu těchto společných částí předvídaný § 1180 odst. 1 nového občanského zákoníku). Jelikož k vyhrazení společných částí k výlučnému užívání vlastníkem určité jednotky dochází v rámci prohlášení vlastníka, s převodem jednotky přechází právo užívat tyto vyhrazené společné části automaticky na nového nabyvatele jednotky. Zajímavé je, že nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, prohlašuje, že některé zde vyjmenované části domu (např. výkladce, balkony, terasy nebo lodžie, které jsou přístupné pouze z bytu) jsou vždy ve výlučném

³⁸¹ K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008, podle kterého „Prostory, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím, jde-li o nesamostatné části domu, které náleží vlastníku domu jako věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány.“.

užívání vlastníka příslušné jednotky. Otázkou je, zda je prováděcí předpis, který má dle zákonného zmocnění v § 1222 nového občanského zákoníku pouze vyjmenovávat části nemovité věci, u nichž se má za to, že jsou společné, vůbec způsobilý a oprávněný stanovit takové imperativní pravidlo.

Pokud se jedná o vedlejší místnosti, které byly za dřívější právní úpravy považovány za příslušenství bytu (sklepy, sklady, garáže), nový občanský zákoník se o jejich právní povaze výslovně nezmiňuje. Z výše podaného výkladu o vlastnostech bytu vyplývá, že nový občanský zákoník v žádném svém ustanovení nepožaduje, aby byl byt nutně prostorově soustředěným celkem. Domnívám se tedy, že součástí bytu mohou být i samostatné místnosti nacházející se v jiných částech budovy mimo společné uzamčení bytu, kupříkladu různé sklady, garáže, sklepy, které přísluší k danému bytu³⁸². Tyto místnosti totiž splňují v podstatě veškeré požadavky kladené zákonem na byt, zejména jsou prostorově oddělené, uzavřené a samostatné. Tyto místnosti již nemohou tvořit příslušenství bytu, jako tomu bylo za účinnosti předchozí právní úpravy založené zákonem o vlastnictví bytů. Byt jako takový totiž nemůže mít příslušenství, jelikož není samostatnou věcí v právním smyslu. Rovněž tyto místnosti nemají povahu samostatných věcí v právním smyslu. Samostatnou věcí je vždy pouze jednotka. Výše vyslovenému názoru o povaze předmětných „vedlejších“ místností dává zapravdu i § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, který výslovně předpokládá, že součástí bytu mohou být i místnosti umístěné mimo hlavní obytný prostor.

4.4 Společný majetek (společné části nemovité věci)

4.4.1 Úvodní obecný výklad

V obecné rovině (nezávisle na konkrétní právní úpravě) lze konstatovat, že majetek, který je zahrnutý v režimu bytového vlastnictví, je vždy nutně rozdělený na části ve výhradním vlastnictví (eventuálně části, které jsou předmětem zvláštního užívacího práva, což je případ například Rakouska) a na části společné všem vlastníkům výše uvedených částí ve výhradním vlastnictví (eventuálně části, které jsou předmětem

³⁸² Stejný názor: NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 18.

společného užívání všech držitelů zvláštního užívacího práva k bytu). Ztotožňuji se s Lubyho názorem, že je nutné odmítnout teorie úplné dělitelnosti nemovité věci, resp. budovy, na byty, a tedy bezezbytkové rozdělení nemovité věci na části ve výhradním vlastnictví jednotlivých vlastníků. Takový přístup nerespektuje stavebně-technickou povahu a objektivní účelové určení jednotlivých společných částí domu (např. základy jsou určeny pro zajištění stability a soudržnosti celé budovy, nikoliv pouze přízemního bytu) a nevyhnutelně vede k nepřekonatelným problémům při údržbě nemovité věci podřízené režimu bytového vlastnictví. V tomto případě se totiž každý z vlastníků stará o údržbu jemu svěřených částí nemovité věci, resp. budovy, způsobem a v rozsahu, ve kterém to sám považuje za dostatečné a který vyhovuje jeho potřebám a preferencím. To ale nutně nemusí odpovídat zájmům a potřebám nemovité věci jako celku. Takové rozvržení navíc klade nepřiměřené nároky (nejen finanční) například na vlastníka, do jehož výlučného vlastnictví patří základy budovy, a to i přesto, že základy slouží stejnou měrou všem vlastníků bytů v budově³⁸³. Společné části nemovité věci tedy musí být vymezeny u každé nemovité věci podřízené režimu bytového vlastnictví, vzhledem ke své stavebně-technické podstatě jsou absolutně nezbytné pro řádné užívání částí ve výhradním vlastnictví (bytů), a nutně musí spadat do společného vlastnictví anebo užívání všech vlastníků bytů, včetně společné povinnosti zajišťovat jejich údržbu. Jak již bylo uvedeno v úvodní části této práce zabývající se historií institutu bytového vlastnictví, historie náš již přesvědčila o tom, že jiné pojetí, resp. způsob rozvržení společné věci, která je podřízená režimu bytového vlastnictví, není životaschopné. Samozřejmě rozsah společných částí nemovité věci bude u různých nemovitých věcí odlišný (jiná je situace u vícepatrového bytového domu rozděleného na byty v horizontální i vertikální rovině a jiná například v případě domu děleného na byty pouze ve vertikální rovině, kdy má každý byt samostatný vchod z nádvoří anebo přímo z veřejného prostranství).

Dále se již zaměřím na výklady o společných částech nemovité věci, tak, jak je vnímají a právně regulují konkrétní právní úpravy bytového vlastnictví, zejména zákon o vlastnictví bytů a nový občanský zákoník.

³⁸³ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 277-278.

4.4.2 Zákonné vymezení společných částí

4.4.2.1 Právní úprava dle zákona o vlastnictví bytů

Dříve platný zákon o vlastnictví bytů vymezoval ve svém § 2 písm. g) společné části domu. Podle tohoto ustanovení se společnými částmi domu rozuměly „*části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*“.

Společné části domu představovaly pouze jednu část společného majetku vlastníků jednotek předvídaného zákonem o vlastnictví bytů. Dalším společným majetkem regulovaným zákonem byl pozemek, na kterém stál dům. Pozemek mohl, avšak nutně nemusel, být ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Pozemek v pojetí předchozí právní úpravy nepředstavoval společnou část domu. Jeho právní režim byl oddělený, což generovalo potřebu vytvářet zvláštní zákonné konstrukce propojení vlastnictví jednotky a bytu. Pokud se pozemek dostal do spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, spoluvlastnické právo k pozemku ztrácelo svoji samostatnost a *ex lege* přistupovalo jako pouhé akcesorické nesamostatné právo k vlastnictví jednotky. Nemohlo být předmětem samostatného převodu, ani zatížení. Toto spoluvlastnické právo k pozemku akcesoricky přistupovalo k vlastnictví jednotky nikoliv jako součást spoluvlastnictví společných částí domu, nýbrž vedle něj jako zvláštní spoluvlastnické právo. Jako další společný majetek, byť zprostředkovaně, mohl být vnímán i majetek společenství vlastníků jednotek coby zvláštní právnické osoby zřízené zákonem za účelem zajišťování správy a údržby společných částí domu a společného pozemku. Jelikož všichni vlastníci jednotek byli nutně členy společenství vlastníků, byl majetek společenství zprostředkovaně fakticky (nikoliv právně) jejich společným majetkem.

Jak je vidět z výše citované definice společných částí domu, zákon o vlastnictví bytů vymezil společné části pozitivně. Zákonodárce zařadil mezi společné části domu

vlastně dvě skupiny hodnot – zaprvé, stavební a technické části domu, a zadruhé, právně samostatné movité anebo nemovité věci, konkrétně příslušenství domu a společné zařízení (vybavení) domu. Druhá uvedená skupina společných částí domu byla do zákona zařazena dodatečně v průběhu jeho postupných novelizací. Právě tato skupina společných částí domu je z mého pohledu velice problematická. Zařazením právně samostatných věcí odlišných od domu do množiny společných částí domu zákonodárce nerespektoval pojmenování tohoto institutu (minimálně příslušenství domu není částí domu, nýbrž samostatnou věcí) a co je důležitější, současně zcela znegoval koncepční vymezení bytového vlastnictví jako zvláštního spoluvlastnictví budovy (spoluvlastnictví určité věci, v tomto případě budovy, ze své podstaty přeci nemůže v sobě zahrnovat i spoluvlastnictví jiných právně samostatných věcí; v tomto případě zákonodárce překračuje hranice budovy coby samostatné nemovité věci a v rozporu s koncepčním vymezením bytového spoluvlastnictví činí předmětem jednoho spoluvlastnictví (bytového vlastnictví) více samostatných věcí – tedy budovu a její příslušenství). Každopádně, zákon výslovně označil příslušenství domu za společnou část domu, což je nutno samozřejmě respektovat.

Zákon o vlastnictví bytů vymezoval stavební a technické části domu, které bylo možné považovat za společné části domu, dvojím způsobem. Nejdříve uvedl obecnou charakteristiku takových částí, když stanovil, že se jedná o všechny části domu, které jsou určeny pro společné užívání. Jako obecné kritérium odlišení společných částí domu od částí ve výhradním vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek tedy zákonodárce využil jejich účelové určení ke společnému užívání. Není přitom jasné, zda měl zákonodárce v tomto případě na mysli účelové určení subjektivní, tedy postavené čistě na vůli vlastníka sestavujícího prohlášení, anebo účelové určení objektivní dané stavebně-technickou povahou a umístěním jednotlivých stavebních částí v rámci domu, jež objektivně předurčuje tyto části ke společnému užívání více vlastníky bytů, resp. k užívání pro zajištění funkcí domu jako celku (včetně funkce estetické a bezpečnostní). Vzhledem k pojetí dříve platného zákona o vlastnictví bytů, který v podstatě připouštěl smluvní volnost pouze tam, kde to výslovně předpokládal, se domnívám, že tvůrci zákona měli na mysli zřejmě druhou z uvedených variant. Zákonodárce dále doplnil obecnou charakteristiku společných částí domu založenou na jejich účelovém určení ke společnému užívání o demonstrativní výčet konkrétních stavebně technických částí

domu, které se vždy považují za společné části domu. Mám za to, že zákonodárce v tomto případě autoritativně určil, že vyjmenované části domu splňují požadavek určení ke společnému užívání. U těchto částí dle mého názoru tedy již tuto otázku vůbec není potřeba zkoumat anebo řešit. Ve výčtu jsou uvedeny jednak části stavebně-technicky nevyhnutelné pro soudržnost a stabilitu domu, konkrétně základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, jednak části, které jsou z hlediska objektivního uspořádání domu předurčeny k užívání všemi vlastníky jednotek, konkrétně 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.

Ztotožňuji se s názorem Tomáše Dvořáka³⁸⁴, že definice společných částí domu v zákoně o vlastnictví bytů má kogentní charakter³⁸⁵. Zákon o vlastnictví bytů tedy vymezuje společné části autoritativně a nedává prostor smluvní autonomii stran. Tato kogentnost se projevuje v tom, že vlastník budovy nemůže v rámci prohlášení vymezit jako jednotku anebo její součást takovou část domu, která je vzhledem ke své povaze objektivně určena ke společnému užívání (stavebně technické uspořádání ji tedy předurčuje k užívání všemi vlastníky bytů). Zároveň nemůže být jako jednotka anebo její součást vymezena ani taková část domu, která je uvedena v příkladném zákonném výčtu konkrétních společných částí domu³⁸⁶. Konkrétní stavebně-technické části domu vyjmenované v ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů jsou povinně vždy společnými částmi domu a jejich právní povahu není možné jen na základě vůle vlastníka budovy v prohlášení měnit. Domnívám se, že vlastník budovy může v rámci svého prohlášení vymezit jako společnou část domu i takovou stavební část domu, která není uvedena v příkladném výčtu společných částí domu v § 2 písm. g) zákona

³⁸⁴ DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*. 2008, č. 12, s. 494.

³⁸⁵ Odlišný názor zastává Novotný v publikaci: NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 25.

³⁸⁶ To potvrzuje též například rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 6. 1999, č. j. 31 Ca 247/98, podle kterého „*Zákon o vlastnictví bytů upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Těmi se podle ustanovení § 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů rozumí části domu určené pro společné užívání. Do jednoznačně určených společných částí budov patří podle citovaného ustanovení i kotelny. Jelikož podle písmene c) citovaného ustanovení společné části domu nejsou nebytovým prostorem, nemůže být ani kotelna pro účely zákona o vlastnictví bytů vymezena jako nebytový prostor - jednotka, která by mohla být předmětem převodu. U kotelny jde vždy o společnou část domu, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek.*“.

o vlastnictví bytů. Avšak může tak učinit pouze za předpokladu, že je taková část domu buď stavebně technicky objektivně předurčena ke společnému užívání (plnění funkcí domu jako celku), anebo z objektivního hlediska vzhledem ke své stavebně-technické povaze může sloužit i jako společná část domu, i jako byt anebo nebytový prostor (v tomto případě pak zůstává čistě na vůli vlastníka, jaké účelové určení v prohlášení zvolí).

V souvislosti se společnými částmi domu ve smyslu zákona o vlastnictví bytů si dovolím ještě upozornit na dva relativně nové a velice zajímavé judikáty. Podle rozsudku Krajský soud v Plzni z 30. dubna 2015 č. j. 57 A 116/2013 - 64 platí, že *„pokud vlastník budovy opomene některé prostory nebo části vymezit v prohlášení vlastníka dle § 4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, pohlíží se na ně jako na společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pokud je nelze označit za jednotku či její příslušenství ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepy, komory apod. Určující je tedy vymezení jednotky v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a vše, co není předmětem vlastnictví jako jednotka a její příslušenství prostorově vymezené v budově, je společnou částí domu“*. Byť se může na první pohled zdát, že toto stanovisko je v rozporu s výše podaným výkladem o kogentnosti zákonné definice společných částí domu, není tomu tak. I citované soudní rozhodnutí totiž klade veliký důraz na objektivní stavebně-technickou povahu částí domu, která předurčuje jejich účelové určení. I uvedené rozhodnutí zakládá domněnku, že nevymezené části domu (neurčené ani za jednotku, ani za společné části domu) se považují za společné části domu pouze pro případ, pokud takové části nelze označit za jednotku či její příslušenství.

Jako druhý si dovoluji zmínit rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. října 2016 č. j. 5 A 152/2012 – 27, podle kterého *„společnými částmi domu [§ 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů; § 1160 odst. 2 občanského zákoníku z roku 2012 a § 5 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím] mohou být i ty části domu, které jsou určeny k tomu, aby je užíval výlučně vlastník jednotky (zde: střešní okna bytové jednotky)“*. Zmiňovaný rozsudek i ve vztahu společným částem ve smyslu dříve platného zákona o vlastnictví bytů připouští, že tyto společné části mohly a nadále mohou být prohlášením určeny k výlučnému užívání pouze jednoho vlastníka jednotky, s čímž se

plně ztotožňuji. Zákon o vlastnictví bytů takový postup výslovně nezakazuje. Myslím si, že tento přístup dokonce představuje řešení sporné otázky, zda relativně společné části domu v pojetí zákona o vlastnictví bytů mohou být ve vlastnictví pouze jediného vlastníka jednotky. Relativně společné části domu by již ze své povahy měly být ve spoluvlastnictví minimálně dvou vlastníků jednotek. Jinak nelze vůbec mluvit o společných částech domu. V tomto případě je ovšem potřeba od roviny vlastnické odlišit rovinu užívání. Jak již tedy bylo konstatováno, nic nebrání tomu, aby byla některá absolutní společná část domu svěřena do výlučného užívání jedinému vlastníkovi jediné jednotky. Navíc je to zcela běžné například u sklepních kójí, které jsou společnou částí domu, ovšem každý z vlastníků bytu (jednotky) je oprávněn výlučně užívat jemu náležící sklepní kóji³⁸⁷.

V závěru výkladu o společných částech domu v pojetí zákona o vlastnictví bytů bych se rád zaměřil na některé problematické stavební části domu, u nichž vede odborná veřejnost živé diskuze nad jejich právní povahou, tedy zda se jedná o společné části domu anebo o příslušenství anebo součást jednotky. Zmínil bych vertikální obvodové zdi jednotky, které nemají povahu nosných ani obvodových zdí domu, balkóny a lodžie přístupné pouze z jedné jednotky, okna v obvodových zdech jednotky a vstupní dveře do jednotky.

Vertikální obvodové zdi jednotky, které nemají povahu nosných ani obvodových zdí domu, v podstatě zajišťují oddělení jednotky od společných částí domu anebo od dalších jednotek. Umožňují vymezit jednotku jako samostatný předmět vlastnického práva v rámci domu. Tyto konstrukce tedy neslouží pouze vlastníkovi dané jednotky, nýbrž mají daleko širší význam. I když obvodové zdi, které, slovy zákona, nemají povahu hlavních svislých konstrukcí, nejsou výslovně uvedeny v demonstračním výčtu společných částí domu obsaženém v § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, lze je zajisté mezi takové společné části domu zařadit, jelikož svojí stavební povahou jsou předurčeny k zajištění funkcí domu jako celku. Je nutné si totiž uvědomit, že vymezení bytů ve vztahu ke společným částem domu anebo i vůči sobě navzájem, je věcí celého domu. Bez obvodových zdí jednotek by vůbec nebylo možné mluvit o bytech jako

³⁸⁷ K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3174/2009, podle kterého „sklepní kóje, byt' tvoří součást společných částí domu, a nezapočítává se do podlahové plochy jednotky, současně tvoří právně příslušenství bytu (§ 121 odst. 2 obč. zák.), a může ji tudíž výhradně užívat jen vlastník příslušného bytu.“

prostorově uzavřených samostatných užitkových prostorech, ani o domě, coby budově, ve které byly vymezeny byty dle zákona o vlastnictví bytů. Nebylo by ani jasné, co jsou společné části domu a kde jsou přesně jejich hranice. Je tedy v obecném zájmu všech vlastníků jednotek v domě, aby tyto zdi existovaly a byly udržovány v dobrém technickém stavu. Zatímco u vertikálních obvodových zdí jednotky, které oddělují jednotku od společných částí domu, není pochyb o tom, že se jedná o absolutní společné části domu (jelikož vymezují současně hranice společného majetku), jisté nejasnosti mohou vznikat v případě zdí vzájemně oddělujících pouze dvě jednotky různých vlastníků. V tomto případě se nabízí otázka, zda se nejedná o společné části domu náležící pouze těmto dvěma vlastníků jednotek. Vzhledem k výše uvedenému obecnému významu obvodových zdí jednotky se osobně přikláním k závěru, že i takové zdi by v zájmu celého domu měly být zařazeny mezi absolutní společné části domu a tudíž měly by být udržovány v dobrém stavebně-technickém stavu společným nákladem všech vlastníků jednotek v domě. Nakonec je ovšem nutné zmínit, že vnitřní povrchy těchto zdí, tedy zejména různé nátěry, obklady anebo tapety, považují za součást jednotky.

Obdobný závěr jako u obvodových zdí jednotky lze učinit i ve vztahu k vchodovým dveřím do jednotky. Tyto dveře tvoří výplně otvorů v obvodových zdech jednotky a plní tedy stejnou oddělovací a vymežovací funkci jako nenosné obvodové zdi jednotky. Vchodové dveře do bytu zajišťují, že je byt samostatným užitným prostorem. Navíc, teoreticky u nich lze najít i určitou paralelu s vnější fasádou domu. Zajisté existuje společný zájem všech vlastníků jednotek v domě na tom, aby i vnější strany vstupních dveří do jednotky tvořily z estetického hlediska určitou jednotu a nebyly v příkrém estetickém rozporu s dalšími společnými částmi domu (například nátěrem zdí na společné chodbě). I vchodové dveře do jednotky bych tedy jednoznačně zařadil mezi absolutně společné části domu. Odlišný názor zastává například Tomáš Dvořák³⁸⁸.

Okna v obvodových zdech jednotky, které jsou zároveň obvodovými zdmi celého domu, jsou z mého pohledu taktéž absolutně společnou částí domu, byť je zákon o vlastnictví bytů opět v § 2 písm. g) nezmiňuje. V tomto případě je na místě

³⁸⁸ DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*. 2008, č. 12, s. 499.

argumentace zdůrazňující, že výplně otvorů jsou integrální součástí obvodových zdí domu, které jsou často i zdmi nosnými (tedy hlavních svislých konstrukcí domu). Jelikož jsou tyto hlavní svislé konstrukce zákonem výslovně prohlášeny za společné části domu, je nelogické považovat jejich součásti za části jednotek a nikoliv společné části domu. I výplně obvodových zdí plní oddělovací a vymežovací funkci. Na podporu tohoto argumentu lze taktéž uvést, že okna jsou součástí výzdobní složky fasády. Existuje přitom obecný zájem na tom (příčemž se nejedná výlučně jen o společný zájem vlastníků jednotek v domě), aby vzhled budovy nerušil urbanistické pojetí a vzhled veřejných prostranství, např. ulic. Stejný závěr činí i Tomáš Dvořák³⁸⁹ anebo Marek Novotný³⁹⁰. Odlišný názor zastává například Štefan Luby³⁹¹ anebo Zbyněk Pražák³⁹². Odchylně od ostatních autorů, kteří přiznávají oknům povahu absolutně společných částí domu pouze pro případ, že prohlášením vlastníka nestanovení výslovně něco jiného, se dokonce domnívám, že z výše uvedených důvodů nelze okna, které jsou součástí obvodových zdí domu, vůbec vymezit jako součást jednotky ani prohlášením vlastníka.

Po dobu účinnosti dříve platného zákona o vlastnictví bytů byla v odborných kruzích zřejmě nejčastěji diskutována otázka právní povahy balkonů, lodžií a teras přístupných pouze z jediné jednotky. Právní teorie i praxe se v podstatě rozdělila na dva tábory. Zastánci přístupu, že balkon anebo lodžie je součástí, případně příslušenstvím jednotky³⁹³, argumentovali skutečností, že tento konstrukční prvek je přístupný pouze z jediné jednotky a proto není možné, aby byl určen ke společnému užívání. Dle jejich mínění tato vlastnost předurčuje balkony a lodžie k výlučnému užívání ze strany vlastníka příslušné jednotky³⁹⁴. Tento názor zastávala i judikatura v oblasti správního

³⁸⁹ DVOŘÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*. 2008, č. 12, s. 498.

³⁹⁰ NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 26.

³⁹¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 290.

³⁹² PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání Praha: Leges, 2010, s. 222.

³⁹³ Viz například: PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání Praha: Leges, 2010, s. 224.

³⁹⁴ Tento názor byl založený na myšlence, že každá stavební část domu, která je vyjmenovaná v příkladném výčtu společných částí uvedeném v § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, musí být vždy ještě podrobena zkoumání, zda je anebo není určena v konkrétním případě ke společnému užívání.

soudnictví³⁹⁵. Potvrdil ho svým rozsudkem i Nejvyšší soud³⁹⁶. Čáp tomuto výkladu oponuje tím, že přístup k balkonům nemůže mít v tomto případě rozhodující význam, jelikož například na nosné vodorovné konstrukce, např. v podobě podlahy mezi jednotlivými patry, má také přístup pouze vlastník určitého bytu a nikdo jim neupírá povahu absolutně společných částí domu. K tomu si dovoluji podotknout, že nosné vodorovné konstrukce jsou společně užívány, a to tím způsobem, že poskytují oporu celé budově a zejména patřům nad nimi. Z tohoto důvodu jednoznačně naplňují definici společných částí domu podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů. Tyto konstrukční prvky slouží společnému užívání, přičemž společným užíváním zde není myšleno přístup na jejich povrch, nýbrž zajištění stability a opory celého domu. Na místě je tedy otázka, lze to samé říct i o balkonech a lodžích? Lze u balkonů a lodžii vůbec najít takový způsob jejich užívání, který by nevyžadovala přístup na ně? Právě tato skutečnost představovala stěžejní problém, který museli vyřešit odpůrci tohoto prvního přístupu.

³⁹⁵ Viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005 sp. zn. 1 As 2/2004 – 214, podle kterého „Z výše uvedeného pak vyplývá, že balkon v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popřípadě ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku uzavřené mezi SBD a žalobkyní je předmětný balkon, přístupný pouze z bytu žalobkyně vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se tak stal vlastnictvím žalobkyně. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobkyně jejich spoluvlastnicí společně s ostatními vlastníky bytových jednotek a ve vztahu k jejich údržbě by svědčilo účastenství v případném správním řízení podle § 86 stavebního zákona všem vlastníků bytů v budově.“ anebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2012 sp. zn. 4 As 44/2012 – 29, podle kterého „Je-li balkon přístupný jen z jedné bytové jednotky a slouží-li k užívání pouze vlastníku této jednotky, nikoli vlastníků ostatních jednotek v domě, nelze výkladem dospět k tomu, že se jedná o společnou část domu.“

³⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014 sp. zn. 26 Cdo 886/2013, podle kterého „Závěr odvolacího soudu, že lodžie jsou konstrukčními prvky vnějšího pláště budovy a patří tak podle ustanovení § 2 písm. g) ZVB ke společné části budovy, není správný. Jak již bylo uvedeno, vlastník budovy určuje svým prohlášením (§ 4 ZVB) prostorově vymezené části budovy, které se stanou za podmínek stanovených ZVB a v souladu se stavebním určením bytovými jednotkami (§ 2 písm. h/) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g/). Pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. g) ZVB, je významný zejména účel jejich užívání, a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy, jen stavebně technické hledisko z pohledu ZVB určující není. Součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy jsou pouze některé stavební prvky lodžii. Lodžie v demonstrativním výčtu společných částí budovy (domu) v § 2 písm. g) ZVB uvedeny nejsou, ZVB je však neoznačuje ani výslovně za součást jednotky. Bude proto vždy záležet na tom, zda vlastník v prohlášení podle § 4 ZVB vymeze lodžie jako součást jednotky či jako společnou část budovy. Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB obsahovat takovéto určení, pak budou patřit ke společné části budovy (domu) i lodžie přístupné jen z jediné jednotky jako součást vnějšího pláště domu.“

Druhá část odborné veřejnosti tvrdila, že každý balkón, lodžie anebo terasa je vždy společnou částí domu, protože je imanentní součástí obvodových zdí a fasády domu, které bezpochyby tvoří společné části domu. Balkony a lodžie tedy plní funkci vnějšího pláště domu a jistým způsobem chrání dům před větrem a deštěm. Dalším používaným argumentem bylo, že balkony a lodžie lze považovat i za důležitý prvek vnějšího vzhledu domu, který by měl být z hlediska estetického, architektonického a urbanistického zájmu jednotný. Tyto konstrukční prvky budovy tedy plní rovněž funkci estetickou a architektonickou. Na podporu názoru, že balkony a lodžie tvoří společnou část domu, bylo argumentováno rovněž tím, že náklady na údržbu a opravy balkonů a lodžii jsou poměrně velké a zajisté nebylo úmyslem zákonodárce zatížit tímto způsobem jednotlivé vlastníky jednotek. Navíc, existuje poměrně silný společenský zájem na tom, aby byly balkony a lodžie, stejně jako vnější fasáda domu, součástí společných částí domu. Balkony a lodžie totiž musí být udržovány v dobrém technickém stavu kvůli bezpečnosti kolemjdoucích chodců. U balkonů a lodžii svěřených do výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek je ovšem kvalita jejich údržby a případných oprav ponechána výlučně na rozhodnutí příslušného vlastníka. Naopak správu, údržbu a opravy společných částí domu zabezpečuje jako jednu ze svých povinností společenství vlastníků jednotek anebo správce, kteří mají i právní prostředky k vynucení finanční anebo jiné součinnosti jednotlivých vlastníků bytů. Nakonec, ve prospěch závěru, že lodžie a balkony je vždy potřeba považovat za společné části domu, vypovídalo i to, že někdy je velice těžké anebo dokonce nemožné rozeznat, která část domu tvoří ještě fasádu a která již lodžii anebo balkon. I tato skutečnost naznačuje, že lodžie a balkony by neměly být uměle oddělovány od pláště domu (fasády), jehož stavební součástí vlastně tvoří. Na otázku, jak balkony a lodžie slouží společnému užívání, bylo tedy odpovídáno, že balkony a lodžie chrání dům před povětrnostními vlivy a tvoří významný prvek vnějšího vzhledu domu z pohledu estetického a architektonického.

Ani jednomu z výše nastíněných názorů na právní povahu balkonů a lodžii nelze upřít racionalitu a odůvodněnost. Osobně se ale přikláním závěru, že balkony a lodžie jsou dle zákona o vlastnictví bytů vždy společnými částmi domu. Mám za to, že zákonodárce tím, že balkony uvedl ve výčtu stavebních částí domu, které jsou vždy považovány za společné, vlastně autoritativně prohlásil, že u nich jasně vnímá účelové

určení ke společnému užívání. U lodžii, byt nejsou uvedeny, ve zmiňovaném zákonném výčtu, lze zajisté dospět ke stejnému závěru. Lodžie jsou ještě více stavebně provázány s pláštěm budovy, než balkony.

4.4.2.2 Právní úprava dle nového občanského zákoníku

Jak je vidět z podaného výkladu o společných částech domu dle zákona o vlastnictví bytů, nový občanský zákoník byl postaven před nelehký úkol, vyřešit řadu nejasností a výkladových problémů týkajících se společných částí. To se mu v převážné míře povedlo. Z mého pohledu představuje nová právní úprava zcela určitě krok správným směrem. Tvůrcům nového občanského zákoníku se podařilo najít řešení řady problematických otázek. I přesto, rovněž v nové právní úpravě lze najít několik slabých míst. Za poměrně citlivou a rozporuplnou část nové právní úpravy společných částí nemovité věci považuji zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Základ nové právní úpravy společných částí nemovité věci představuje § 1160 nového občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení *„společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. 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.“*

Již na první pohled je patrná jedna velice podstatná změna v pojetí společných částí v porovnání s dříve platným zákonem o vlastnictví bytů. Nový občanský zákoník už nemluví o společných částech domu, nýbrž o společných částech nemovité věci. Tato změna byla vynucena návratem nového občanského zákoníku k zásadě *superficies solo cedit*, na základě které stavba zpravidla ztrácí povahu samostatné nemovité věci a stává se pouhou součástí pozemku. Objektem bytového spoluvlastnictví a tedy věcí, která je právně rozdělována na byty a společné části, již není samotný dům, nýbrž nemovitá věc, jejíž součástí je dům. Jak již bylo v této práci zmiňováno, touto nemovitou věcí může být pozemek anebo právo stavby, jejichž součástí je dům, popřípadě samotná stavba,

pokud si i po nabytí nového občanského zákoníku udržela status samostatné nemovité věci a splňuje požadavky na dům. Zjednodušeně řečeno, pokud je rozdělovaná nemovitá věc obsahově širší než dům (dům je pouze její součástí), je logické, že i společné části vzniklé jejím rozdělením budou překračovat hranice pouhého domu. Z uvedeného důvodu nebylo nadále možné mluvit o společných částech domu. Kategorie společných částí byla totiž z obsahového hlediska podstatně rozšířena. Nově do ní spadá, kromě stavebních částí domu, rovněž pozemek, jehož součástí je dům, a to i včetně všech jeho dalších součástí, anebo eventuálně věcné právo, jež zakládá vlastníkům jednotek právo mít na pozemku dům, včetně všech jeho dalších součástí³⁹⁷.

Citované ustanovení § 1160 nového občanského opět vymezuje společné části pozitivně. Ani nový občanský zákoník se tedy neuchýlil k právní konstrukci často využívané v zahraničních právních úpravách, která by prohlašovala za společné části všechny části nemovitosti, jež netvoří předmět výlučného vlastnického práva, a tedy všechno, co není bytem anebo jeho součástí. Nevidím ovšem důvod k tomu, proč by i za účinnosti nového občanského zákoníku nemělo platit dříve zmiňované judikaturou potvrzené pravidlo, že pokud není v prohlášení vlastníka určitá část nemovité věci vymezena jako byt, resp. součást bytu, jedná se o společnou část nemovité věci, pokud to není v příkrém rozporu s jejich povahou. Toto pravidlo je podle mého názoru i nadále plně aplikovatelné. Vyplývá z celkového pojetí institutu bytového spoluvlastnictví, ale lze jej přímo vyvodit i z § 1159 a § 1160 nového občanského zákoníku. Byt totiž musí být vždy přesně vymezený a jasně prostorově oddělený od ostatních částí domu. Naopak, požadavek na vymezení společných částí domu není natolik přísný, a to kvůli tomu, že společné části nemovité věci někdy není ani dost dobře možné jednoznačně popsat. To potvrzuje i § 1160 nového občanského zákoníku, který je formulovaný obecným způsobem a v žádném případě ani nenabízí uzavřený výčet společných částí domu. Z logiky věci se přece nejprve vymezují byty a teprve následně společné části domu.

Nový občanský zákoník se na rozdíl od dřívějšího zákona o vlastnictví bytů již nesnaží nabídnout podrobný a vyčerpávající výčet všech společných částí nemovité věci. Jak již bylo uvedeno, není to ani dost dobře možné. K jejich vymezení ovšem

³⁹⁷ Uvedené platí s výhradou situace, kdy je dům, který je předmětem bytového spoluvlastnictví, samostatnou nemovitou věcí.

nepřístupuje ani zcela obecným a abstraktním způsobem. Vydává se zlatou střední cestou. Nový občanský zákoník vymezuje pouze minimální rozsah společných částí nemovité věci a i tento minimální rozsah definuje v porovnání s dřívějším zákonem o vlastnictví bytů abstraktnějším způsobem.

Mezi společné části nemovité věci zařazuje nový občanský zákoník na prvním místě (v § 1160 odst. 1) alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Nový občanský zákoník tedy přebírá pojetí dřívějšího zákona o vlastnictví bytů, podle kterého je pro společné části nemovité věci rozhodující jejich účelové určení ke společnému užívání. Text zákona je ovšem formulovaný preciznějším způsobem, a na rozdíl od dřívějšího zákona o vlastnictví bytů, je z něj zcela zřejmé, že pro účelové určení určité části nemovité věci ke společnému užívání je rozhodující objektivní stav, a tedy stavební, technická a uživatelská povaha dané části. Vlastník nemovitosti tudíž bude muset při tvorbě prohlášení a rozhodování, které části nemovité věci vymezi jako byty a které naopak jako společných částí, vždy respektovat, stejně jako za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, objektivní stav, tedy povahu dané části nemovité věci. V rámci vymezení společných částí nemovité věci obsaženého v § 1160 odst. 1 nového občanského zákoníku je použito slovo „alespoň“. Toto slovo je velice důležité pro výklad daného ustanovení. Pomocí tohoto slova zákonodárce zdůrazňuje, že ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně, jsou vždy nevyhnutně společnými částmi nemovité věci. Z toho vyplývá, že vlastník nemovité věci nebude moc svým prohlášením svévolně vymezit jako byt anebo součást bytu takovou část nemovité věci, která má vzhledem ke své povaze sloužit všem vlastníkům jednotek společně. Zmiňované slovo „alespoň“ ale současně vyjadřuje vůli zákonodárce, ponechat čistě na úvaze vlastníka nemovité věci, zda prohlásí za společnou část nemovité věci i takovou část, která podle své povahy nemusí nutně sloužit vlastníkům jednotek společně, anebo dokonce takovou část, která podle své povahy nemá sloužit vlastníkům jednotek společně. Nový občanský zákoník tedy umožňuje vlastníkovi zařadit mezi společné části nemovité věci takové části, které nenaplnují podmínku účelového určení ke společnému užívání. V tomto ohledu je tedy nová právní úprava daleko více dispozitivní, než předchozí. Vlastníkovi nemovité věci

nově nic nebrání, aby za společnou část nemovité věci prohlásil například byt v přízemí domu, protože chce, aby byl tento byt užíván jako správcovský byt.

V § 1160 odst. 2 nový občanský zákoník určuje další obligatorní společné části nemovité věci. Mezi společné části nemovité věci tak vždy spadá i pozemek, na němž je dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníků jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, dále stavební části podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a konečně zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Další obligatorně společné části nemovité věci jsou tedy novým občanským zákoníkem vymezeny druhově za pomoci jejich funkce, kterou plní v rámci nemovité věci jako celku. Tento způsob vymezení povinně společných částí nemovité věci je daleko vhodnější, než detailní výčet konkrétních částí domu, který obsahoval dříve platný zákon o vlastnictví bytů. Nový občanský zákoník vlastně tímto způsobem jasně prohlašuje, že zde vyjmenované funkce představují společný zájem vlastníků všech jednotek. Nevznikají tedy žádné pochybnosti o tom, že pokud určitá část plní jednu ze zde vyjmenovaných funkcí, je svoji povahou automaticky určena ke společnému užívání všech vlastníků jednotek a musí být nutně prohlášena za společnou část nemovité věci.

Podle mého názoru lze mezi společné části zařadit pouze pozemek, na němž je zřízen dům. Domnívám se, že nový občanský zákoník neposkytuje dostatečný právní základ k tomu, aby mohl být za společnou část domu prohlášen i jiný pozemek, například související pozemek, na kterém jsou umístěny předzahrádky. Důvody, které mne vedou k tomuto závěru, byly již detailně rozebrány v části této práce zabývající se pozemky coby nemovitostmi podřízenými režimu bytového spoluvlastnictví. Zejména se jedná o to, že související pozemek je samostatnou nemovitou věcí, ke které nemůže být zřízeno bytové spoluvlastnictví, jelikož ji nelze rozdělit na jednotky. Navíc, předmětem jednoho věcného práva (bytového spoluvlastnictví) může být pouze jedna věc v právním smyslu. Nerozumím tomu, na jakém právním základu je postaven § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, který výslovně prohlašuje za společnou část nemovité věci i pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek. Každopádně, tato záležitost je jednou z oblastí, na kterou by se měl zákonodárce zaměřit v případě budoucí novelizace ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v novém

občanském zákoníku. Je jistě žádoucí, aby i související pozemky byly podřazeny pod režim bytového spoluvlastnictví.

Stejný názor jako u souvisejících pozemků zastávám, i pokud se jedná o zařazení dalších samostatných nemovitých věcí mezi společné části nemovité věci (např. vedlejší stavby, které mají povahu samostatných nemovitých věcí a tvoří příslušenství nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví).

V rámci § 1160 odst. 2 nový občanský zákoník nakonec prohlašuje, že pro právní povahu a zařazení části nemovité věci mezi společné části, je zcela právně irelevantní, že se daná část přenechává některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Nový občanský zákoník tedy jasně rozlišuje rovinu věcně právní a rovinu užívací. Nový civilní kodex vlastně tímto výslovně potvrzuje a zobecňuje myšlenku Jiřího Čápa, že přístup na balkón pouze z jednoho bytu nemůže být rozhodujícím kritériem pro určení, zda se jedná anebo nejedná o společnou část domu.

Od ustanovení nového občanského zákoníku vymezujících minimální rozsah společných částí nemovité věci se nelze odchýlit projevem vůle adresátů právní normy (prohlášením vlastníka, smlouvou o výstavbě, apod.). Tato ustanovení mají nesporně kogentní povahu. Vlastník nemovité věci tedy nemůže projevem své vůle zúžit rozsah společných částí nemovité věci pod zákonem stanovené minimum, ale může takový rozsah smluvně rozšířit nad toto minimum.

Nový občanský zákoník se nakonec nevzdal myšlenky nabídnout adresátům právní normy i podrobnější výčet společných částí nemovité věci. Ve svém § 1222 totiž vytváří právní základ (zákonné zmocnění) pro prováděcí předpis, který má určit, kromě jiného, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné. Nový občanský zákoník tedy vytváří vyvratitelnou právní domněnku, že části nemovité věci vyjmenované v prováděcím předpisu jsou společnými částmi. Podzákonná právní úprava má tudíž dispozitivní charakter, což znamená, že se vlastník nemovitosti může svým projevem vůle (například prohlášením anebo smlouvou o výstavbě) odchýlit od zde obsaženého vymezení společných částí nemovité věci a určit si společné části dle svých potřeb a preferencí. Samozřejmě při tom svém rozhodování musí respektovat hranice, které mu klade § 1160 nového občanského zákoníku. Zmiňované zákonné zmocnění bylo naplněno vydáním již několikrát zmiňovaného nařízení vlády

č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Toto nařízení vlády obsahuje ve svých §§ 4 až 6 téměř vyčerpávající katalog všech možných společných částí nemovité věci. Toto nařízení vlády ovšem považuji za nejslabší část nové právní úpravy společných částí nemovité věci a mám k němu několik zcela zásadních připomínek. Zaprvé, v § 4 zmiňované nařízení prohlašuje za společnou část nemovité věci i 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 drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu. Již několikrát jsem v této práci zmiňoval, že nevím, na jakém právním základu dotčené nařízení tyto právně samostatné věci zařazuje mezi společné části (jiné) nemovité věci. Zadruhé, text nařízení vlády, zejména jeho § 1 odst. 1 písm. b), § 5 a § 6 nerespektuje, resp. nedostatečně vyjadřuje skutečnost, že nařízení vlády má pouze dispozitivní charakter a že je založeno na zákonném zmocnění k vymezení částí nemovité věci, u kterých se pouze má za to, že jsou společné. Tato skutečnost v podstatě vůbec není z nařízení vlády zjištělná, což může být zejména pro adresáty právní normy bez právního vzdělání poměrně dost matoucí. Samozřejmě prováděcí nařízení vlády nemůže nic změnit na zákonem založeném pravidlu dispozitivnosti. Zatřetí, mám zásadní výhradu k tomu, že nařízení vlády imperativně stanoví, že výkladní skříň, balkony, lodžie, terasy, atria, které jsou přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky. Pro takové konstatování a omezování smluvní volnosti subjektů nemá podle mého názoru tento podzákoný právní předpis žádné zákonné zmocnění. Zákon totiž zmocňuje podzákoný předpis pouze k určení částí nemovité věci, u kterých se má za to, že jsou společné, nikoliv k vymezení částí nemovité věci, u kterých se má za to, že jsou vyhrazeny k výlučnému užívání určitého vlastníka jednotky, ze které jsou přístupné. Proč by měl být vlastník nemovité věci nucen přenechat tyto části k výlučnému užívání vlastníka dané jednotky?

Pokud se jedná o doposud problematické části nemovité věci, u nichž vznikaly pochybnosti o jejich právní povaze, nový občanský zákoník tyto pochybnosti odstraňuje. Vertikální obvodové zdi bytu, které nejsou nosnými zdmi ani obvodovými zdmi domu, jakož i vstupní dveře do jednotky, tvoří jednoznačně společné části

nemovité věci. Bezesporu je totiž lze podřadit pod obligatorní společné části nemovité věci dle § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku, konkrétně se jedná o stavební části podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Balkony, lodžie a okna nacházející v obvodových zdech bytu, které jsou zároveň obvodovými zdmi domu, jsou opět společnými částmi nemovité věci, neboť se jedná o stavební části podstatné pro zachování tvaru a vzhledu domu. Výše uvedené potvrzuje i nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Nový občanský zákoník sice zařazuje tyto části mezi společné části nemovité věci, zároveň ovšem výslovně umožňuje vlastníkovi nemovité věci, přenechat např. balkony, lodžie, okna anebo vchodové dveře do jednotky některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

4.4.2.3 Přístup zahraničních právních úprav

Evropské právní úpravy bytového vlastnictví přistupují k vymezení společných částí nemovité věci různě. Způsoby zákonného vymezení společných částí můžeme členit hned z několika pohledů. Zaprvé, můžeme se potkat s právními úpravami, které vymezují společné části pozitivně, a to buď jejich přímou definicí popisující nevyhnutné vlastnosti společných částí, anebo prostřednictvím komplexního výčtu konkrétních částí nemovitosti, které se považují za společné. Existují ovšem i právní úpravy využívající vylučovací metodu, která v podstatě spočívá v konstatování, že společnými částmi nemovité věci jsou veškeré její části, které nejsou vymezeny jako části ve výlučném vlastnictví (resp. ve výlučném užívání) jednotlivých vlastníků bytů (resp. spoluvlastníků nemovitosti). V tomto případě tedy lze mluvit o jakési „zbytkové“ klausuli. Zadruhé, zákonná vymezení společných částí se mohou lišit mírou jejich obecnosti, resp. konkrétnosti. To již bylo naznačeno i v rámci výše uvedeného prvního členění. Zatřetí, vymezení společných částí může být právním předpisem formulováno buď dispozitivním, anebo kogentním způsobem. Samozřejmě, tato vymezení jsou často vzájemně kombinována. Některé právní řády tak obsahují například kogentní výčet povinně společných částí a dispozitivní výčet anebo definici zbylých společných částí, u nichž je připuštěna možnost jejich zařazení mezi předměty výlučného vlastnictví (resp. výlučného užívání). Jiné právní řády například pracují s presumpcí, že určité části

nemovité věci jsou společné. V dalším výkladu přiblížím legislativní vymezení společných částí v některých evropských právních řádech.

Rakouský zákon o vlastnictví bytů obsahuje vymezení společných částí nemovité věci ve svém § 2 odst. 4, podle kterého jsou společnými částmi nemovité věci takové její části, které slouží společnému užívání anebo části, jejichž účelové určení vylučuje výlučné užívání. Jedná se o velice obecnou pozitivní definici založenou na jedné z vlastností společných částí, konkrétně na jejich účelovém určení, a to jak subjektivním, tak objektivním. Mám za to, že rakouský zákon vymezuje společné části nemovité věci zcela kogentně. Všechny části nemovité věci, které naplňují uvedené definiční znaky, tak vždy budou představovat společné části. Vlastník nemovitosti (resp. další dotčené subjekty) nemůže při vzniku režimu bytového vlastnictví ani kdykoliv později uvedený výčet ani rozšiřovat ani zužovat.

Německý zákon o vlastnictví bytů nejdříve ve svém § 1 odst. 5 stanoví, že společný majetek ve smyslu tohoto zákona tvoří pozemek a části, zařízení a vybavení budovy, které nejsou předmětem zvláštního vlastnického práva k bytu anebo nebytovému prostoru anebo předmětem vlastnictví třetích osob. Německý zákon tedy nejprve vymezuje společný majetek pomocí obecně naformulované definice využívající vylučovací metodu³⁹⁸. V § 5 odst. 2 následně vymezuje již za pomoci pozitivní definice, které části budovy nemohou být předmětem zvláštního vlastnického práva k bytu anebo nebytovému prostoru a budou tedy vždy společným majetkem. Uvedené ustanovení stanoví, že části budovy, které jsou nutné pro její existenci a stabilitu, jakož i zařízení a vybavení, které slouží společnému užívání vlastníků, nemohou nikdy tvořit předmět zvláštního vlastnického práva k bytu anebo nebytovému prostoru, a to i když se nacházejí v prostoru bytů anebo nebytových prostorů. Nakonec, v § 5 odst. 3 německý zákon připouští, že vlastníci se mohou dohodnout na tom, že součást budovy, která by se mohla stát předmětem zvláštního vlastnického práva k bytu anebo nebytovému prostoru, patří do společného majetku. Německá právní úprava je tedy kogentní, pokud se jedná o zužování rozsahu společného majetku, ale dispozitivní, pokud se jedná o jeho

³⁹⁸ Jak jsem již uvedl v této práci, mám za to, že v rámci českého bytového spoluvlastnictví se velice podobné pravidlo uplatní, pokud jistá část nemovité věci nebyla v prohlášení vymezena jako byt anebo nebytový prostor. V českém právním prostředí se ovšem jedná o nepsané pravidlo dovozované zejména právní doktrínou a judikaturou soudů.

rozšiřování. V tomto ohledu je tedy velice podobná i české právní úpravě bytového spoluvlastnictví založené novým občanským zákoníkem.

Anglický zákon o vlastnictví bytů, konkrétně jeho § 25 odst. 1, vymezuje společné části nemovité věci v režimu commonhold vylučovací metodou, a to jako všechny části pozemku (anebo skupiny pozemků), které nejsou dle zakládajícího dokumentu jednotkou (tedy v případě bytových domů, které nejsou byty anebo nebytovými prostory). Vymezení je tedy založeno, stejně jako v případě německé právní úpravy, na jakési zbytkové klausuli. Bližší vymezení anebo výčet společných částí pozemku již neobsahuje ani zákon, ani prováděcí nařízení k zákonu. Domnívám se, že výše uvedené pravidlo stanoví anglický zákon kogentně. Důvodová zpráva k anglickému zákonu uvádí jako příklady společných částí pozemku chodby, schodiště, výtahové šachty, úpravy krajiny a zahrady.

Italský občanský zákoník je příkladem snahy o komplexní pozitivní výčet všech možných společných částí nemovité věci. Toto právní vymezení společných částí nemovité věci je ale v celém svém rozsahu dispozitivní. Ustanovení § 1117 italského občanského zákoníku stanoví, že pokud něco jiného neuvádí smlouva (*titolo*), předmět společného vlastnictví všech vlastníků pater anebo části pater představuje pozemek, na němž stojí budova, všechny části budovy určené a nezbytné pro společné užívání, zejména základy, hlavní nosné a obvodové zdi, střecha, terasy, schodiště, vchody do budovy, vstupní haly, průchody, pasáže, galerie, nádvoří, všechny prostory využívané pro společné služby, jako jsou prostory recepce, bytové prostory správce, prádelny, prostory, ve kterých je umístěno ústřední topení, a zařízení, instalace a jakékoliv výrobky, které jsou užívány společně, zejména výtahy, studny, nádrže na vodu, vodovod, kanalizace, drenáže, vedení plynu, elektřiny, topení a podobných služeb, a to až po rozvětvení pro jednotlivé patra anebo části pater ve výlučném vlastnictví (tedy v podstatě byty). Uvedený způsob výčtu je podobný výčtu společných částí v českém nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Francouzský zákon o vlastnictví bytů ve svém § 3 vymezuje společné části pozitivně jako společné části budovy a pozemku, které jsou užívány anebo které mohou být užívány všemi spoluvlastníky anebo několika spoluvlastníky. Tuto obecnou definici následně zákon doplňuje o dispozitivní výčet konkrétních společných částí. V případě,

že dohoda spoluvlastníků nestanoví jinak, se za společné části se považují pozemek, dvůr, parky, zahrady, přístupové cesty, plášť budovy, prvky společného vybavení včetně vedení a trubek procházejících přes soukromé části jednotlivých vlastníků, schránky, komíny, prostory sloužící společným službám, chodby, haly, předsíně, apod. Specifikem francouzské právní úpravy bytového vlastnictví je, že za společné části považuje, kromě výše uvedených hmotných předmětů a konstrukcí, i určitá doplňková akcesorická práva. Podle § 3 francouzského zákona se jedná o následující práva, pokud dohoda spoluvlastníků nestanoví jinak: právo přistavět na stávající budově další patro anebo vyhloubit sklep pod budovou, právo postavit novou budovu na nádvoří, parku anebo zahradě, které jsou společnými částmi, právo kopat na nádvoří, parku anebo zahradě, a konečně právo ke zdem, které tvoří společné části.

Nizozemský občanský zákoník pouze v některých svých ustanovení (§ 5:120, § 5:121 a § 5:128) obecně pozitivně stanoví, že společnými částmi jsou části nemovité věci určené ke společnému užívání více vlastníků bytů. Konkrétní vymezení společných částí ponechává na vlastnících bytů.

Poměrně zajímavý způsob vymezení společných částí nemovité věci zvolil ve svém § 712b odst. 2 a 3 švýcarský občanský zákoník. Nejdříve vymezuje skupinu částí nemovité věci, které nemohou být předmětem zvláštního užívacího práva k bytu. Jedná se tedy v podstatě o relativně obecné pozitivní vymezení vždy povinně společných částí. Dle daného ustanovení nemohou být předmětem zvláštního užívacího práva k bytu povrch pozemku a právo stavby, na nichž je postavena budova, dále stavební části budovy, které jsou nezbytné pro celistvost, konstrukci a stabilitu budovy a bytů jiných vlastníků, anebo které určují vnější tvar a vzhled budovy, a konečně zařízení a instalace, které slouží i ostatním vlastníkům k užívání jejich bytů. Podle mého názoru se jedná o kogentní ustanovení, jehož rozsah nelze zúžit. Uvedený text téměř doslovně odpovídá první větě § 1160 odst. 2 českého nového občanského zákoníku. Není tedy pochyb o tom, že tvůrci nového občanského zákoníku se v této oblasti inspirovali právě švýcarskou právní úpravou bytového vlastnictví. V § 712b odst. 3 švýcarský občanský zákoník stanoví, že ostatní části nemovité věci mohou být zakládacím dokumentem bytového vlastnictví anebo později dohodou všech vlastníků bytů vymezeny jako společné části nemovité věci. Dané ustanovení nakonec stanoví pravidlo, že pokud určitá část nemovité věci nebyla výslovně prohlášena za společnou část, má se za to, že

se jedná o část ve výlučném užívání (tedy byt anebo nebytový prostor). Toto pravidlo je přesným opakem presumpce platné v Německu, Anglii a Walesu anebo v České republice.

Ve Španělsku jsou společné části nemovité věci vymezeny § 396 občanského zákoníku jako takové části nemovité věci, které jsou nevyhnutné pro řádné užívání soukromých částí, jako jsou podlahy, základy, střecha; konstrukční prvky, včetně pilířů, nosníků, opěrných zdí; fasády, včetně jejich vnějšího vzhledu nebo uspořádání teras, balkonů a oken, prvky obložení; domovní vchody, schodiště, recepce nebo prostory pro ubytování správce, chodby, průchody, stěny, příkopy, dvory, studny, prostory pro výtahy, nádrže, měřiče, telefonní linky nebo jiné zařízení nebo vybavení, výtahy, instalace, odpadové potrubí a potrubí pro dodávky vody, plynu nebo elektřiny, a to i pro solární systémy, systém pro horkou vodu, systém vytápění, klimatizace, větrání a odsávání kouře; zařízení pro detekci požáru, elektronické dveře a bezpečnostní zařízení v budově, stejně jako společné antény a další instalace pro audiovizuální nebo telekomunikační služby; všechno až po vstupy do soukromých prostor; a věcné břemeno a jakýkoli jiný materiál nebo právo, které jsou nedělitelné kvůli jejich povaze nebo použití. Španělský občanský zákoník se tedy pokusil o pozitivní vyčerpávající výčet všech možných společných částí nemovité věci. Nakonec je výčet zakončen obecně naformulovanou skupinou hodnot, které se považují za společné vzhledem k jejich nedělitelné povaze.

Podle § 3 odst. 2 polského zákona o vlastnictví bytů je společným majetkem pozemek a takové části budovy (budov) a zařízení, které neslouží výlučnému užívání vlastníka bytu. Polský právní předpis tedy vymezuje společné části kogentně za pomoci vylučovací metody. Mezi společný majetek jsou tak zahrnovány základy, obvodové zdi budovy, střechy, schodiště, vchodové dveře do domu, chodby, komíny, vedení, trubky a kabely. Do společného majetku naopak nejsou zařazovány balkony, lodžie anebo okna³⁹⁹.

Nakonec, slovenský zákon o vlastnictví bytů pracuje s více skupinami společného majetku, konkrétně se společnými částmi domu, se společnými zařízeními,

³⁹⁹ VAN DER MERWE, Cornelius G. a Magdalena HABDAS. Polish apartment ownership compared with south african sectional titles. *Stellenbosch Law Review*. 2006, vol. 17, s. 171-172.

s příslušenstvím domu, s pozemkem zastavěným domem a přilehlým pozemkem. Společné části domu přitom vymezuje ve svém § 2 odst. 4 jako části domu nevyhnutelné pro zachování jeho podstaty a bezpečnosti, zejména základy domu, střechy, chodby, obvodové zdi, průčelí, vchody, schodiště, společné terasy, podkroví, vodorovné nosné a izolační konstrukce a svislé nosné konstrukce. V § 2 odst. 5 následně zákon vymezuje společná zařízení domu, kterými se rozumějí zařízení, která jsou určena na společné užívání a slouží výlučně tomuto domu, a to i v případě, když jsou umístěny mimo dům. Takovými zařízeními jsou zejména výtahy, prádelny, kotelny, včetně technologického vybavení, sušárny, kočárkárny, společné televizní antény, hromosvody, komíny, vodovodní, teplofikační, kanalizační, elektrické, telefonní a plynové přípojky. Konečně § 2 odst. 6 slovenského zákona o vlastnictví bytů definuje příslušenství domu jako oplocené zahrady a stavby, zejména ploty, přístřešky a oplocené nádvoří, které se nacházejí na pozemku patřícím k domu a jsou určeny na společné užívání a slouží výlučně tomuto domu. Všechny tři definice mají v podstatě stejnou povahu. Jedná se o obecné pozitivní vymezení doplněné demonstrativním výčtem konkrétních hodnot společného majetku. Zajímavé je, že slovenský zákon o vlastnictví bytů připouští ve svém § 19 odst. 1, že společné části domu mohou být na základě dohody všech vlastníků bytů překvalifikovány například na nebytové prostory. Zákon tedy počítá s možností přijetí smluvní úpravy, která může překvalifikovat společné části domu na části domu ve výlučném vlastnictví. Tato skutečnost by vypovídá o tom, že minimálně výše uvedená definice společných částí domu je i přes svojí na první pohled kogentní povahu, vlastně dispozitivní.

4.4.3 Omezený společný majetek

Dle ustanovení § 8 odst. 1 dříve platného zákona o vlastnictví bytů byly společné části domu v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Zákon přitom rozlišoval mezi tzv. absolutně společnými částmi domu, které byly ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a tzv. relativně společnými částmi, jež byly podle jeho slov ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. Relativně společné části domu tedy tvořily jistý přechod mezi majetkem výhradním, představovaným jednotkami, a společným, představovaným absolutně společnými částmi. Zatímco pro absolutně společné části domu platilo, že existují v každém domě rozděleném na byty ve

vlastnictví, relativně společné části nemusely být vymezeny v každém takovém domě. V České republice se jednalo spíše o výjimečné případy, což bylo zajisté způsobeno i ne zcela dostatečnou úpravou tohoto institutu v zákoně o vlastnictví bytů.

Dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů musely být spoluvlastnické podíly na absolutně společných částech domu vymezeny vždy a u každého domu rozděleného na byty ve vlastnictví. Určení velikosti spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu představovalo nezbytnou součástí prohlášení vlastníka budovy, coby dokumentu zakládajícího režim bytového vlastnictví u již existujících budov, i smlouvy o výstavbě, v případě výstavby zcela nového domu anebo jeho kvalifikovaných změn. To platilo i pro relativně společné části domu, pokud byly v daném případě vymezeny. Údaj o velikosti podílu vlastníka jednotky na absolutně společných částech domu se evidoval v katastru nemovitostí. Dle Pokynů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 24 ze dne 4. srpna 2000 k realizaci zákona o vlastnictví bytů se spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které byly ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, do katastru nemovitostí zapisoval ve formě zlomku, který vyjadřoval poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na relativně společných částech domu se v katastru nemovitostí neevidoval. To byl z mého pohledu významný nedostatek předchozí právní úpravy. Zájemce o koupi jednotky pak z výpisu z katastru nemovitostí nezískal skutečný a komplexní přehled o majetku, který eventuálním převodem získá, jakož i o právech a povinnostech s ním spojených. Tato skutečnost přitom může mít podstatný dopad na rozhodování zájemce, zda nabude byt anebo nebytový prostor a stane se tak součástí společenství.

Nový občanský zákoník již výslovně nepočítá s existencí relativně společných částí nemovité věci. Zavádí ovšem zcela nový institut – přenechání určité společné části nemovité věci do výlučného užívání některému vlastníku jednotky. Určení, které části jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, je považováno za povinnou náležitost prohlášení vlastníka. Vlastník jednotky, kterému byla určitá společná část svěřena do výlučného užívání, je *ex lege* povinný udržovat takovou společnou část způsobem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Svěření společné části nemovité věci do výlučného užívání má dopad i na výši příspěvků daného vlastníka jednotky na správu domu a pozemku. Zákon totiž výslovně

stanoví, že při stanovování výše příspěvku daného vlastníka má být, kromě výše jeho podílu na společných částech nemovité věci, přihlíženo i k povaze, rozměrům a umístění této společné části a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Je tedy potřeba zvážit, zda bude takovou společnou část spravovat vlastník jednotky sám na svůj vlastní náklad (samozřejmě v souladu s pokyny osoby odpovědné za správu nemovité věci), anebo bude správu vykonávat osoba odpovědná za správu nemovité věci a vlastník jednotky bude finančně přispívat na správu této společné části. Případně jsou možné různé kombinace těchto přístupů⁴⁰⁰.

Nový občanský zákoník tedy změnil dřívější přístup k omezenému společnému majetku. Zatímco dříve platný zákon o vlastnictví bytů byl postaven na věcně právním vztahu vlastníků k danému omezenému společnému majetku (několik vlastníků jednotek, ovšem nikoliv všichni, mělo ve spoluvlastnictví tento omezený společný majetek), nový občanský zákoník uděluje vlastníkovi jednotky anebo několika vlastníkům pouze výlučné užívací právo k tomuto omezenému společnému majetku, který i nadále zůstává ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v rámci dané nemovitosti.

Z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku lze dovodit, že určité společné části nemovité věci mohou být svěřeny buď do výlučného užívání jediného vlastníka jednotky, anebo i do výlučného užívání více vlastníků jednotek (opět nikoliv všech). To považují za velice rozumné.

Jak již bylo zmíněno, za pomoci tohoto institutu je velice elegantně řešen problém balkonů, lodžii, anebo oken v jednotce. Jedná se jednoznačně o společné části nemovité věci, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Prohlášením vlastníka ovšem mohou být tyto části svěřeny do výlučného užívání vlastníku jednotky, z jehož bytu je balkon anebo lodžie přístupná. Výlučné užívání si ale lze představit i ke sklepní kóji, parkovacímu stání, předzahrádce, apod.

Zůstává zodpovědět ještě jeden dotaz. Pokud nový občanský zákoník výslovně nezmiňuje možnost vymezit v rámci nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví relativně společné části, znamená to, že je to právně vyloučeno? Osobně se domnívám, že tomu

⁴⁰⁰ NOVOTNÝ, Marek; HORÁK, Tomáš; HOLEJŠOVSKÝ, Josef; OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 89.

tak je. Výlučné užívání společných částí a relativně společné části představují totiž dva právní instituty, které mají totožný účel. Pokud zákon ve svém textu pracuje pouze s jedním z nich, nepředpokládám, že by měl zákonodárce v úmyslu připustit i ten druhý. Navíc, pohybujeme se pořád ve věcně právní oblasti, v jejímž rámci platí zpravidla numerus clausus věcných práv. Domnívám se tedy, že nadále nebude možné vymezovat v rámci nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví relativně společné části nemovité věci.

4.5 Míra účasti vlastníků bytů a nebytových prostor na právech a povinnostech spojených s vlastnictvím společného majetku

4.5.1 Úvodní výklad

Mezi základní problémy, se kterými se musí nutně vypořádat každá právní úprava regulující vlastnictví bytů a nebytových prostor, patří určení míry, ve které se jednotliví vlastníci bytů podílejí na „společných“ právech a povinnostech, jež jsou ať již přímo či zprostředkovaně s tímto vlastnictvím spojeny. Řádné a efektivní řešení této otázky by nemělo být ze strany zákonodárce v žádném případě podceňováno, jelikož právě precizní úprava v této oblasti předurčuje, jak bude daný právní předpis, resp. systém jim založený, vnímán širokou veřejností, zejména zda bude v jejich očích spravedlivý, či nikoliv. Právě na způsobu řešení tohoto problému v podstatné míře závisí, zda bude spoluzití vlastníků bytů v domě v konkrétním případě bezproblémové, anebo zda se stane dům rozdělený na reálné části – byty „hnízdem sporů“⁴⁰¹, jako to bylo ve středověku.

Jak již bylo zmíněno, institut bytového vlastnictví (ve zcela obecném pojetí nenavázaném na jakýkoliv konkrétní předpis) je ve své standardní a nejvíce rozšířené podobě složen ze tří základních složek⁴⁰². Spájí v sobě výlučné vlastnictví bytu, ideální podílové spoluvlastnictví společného majetku (zejména pozemku a společných stavebních částí domu) a konečně taktéž členství v určité entitě⁴⁰³, odpovědné za správu, provoz a údržbu společného majetku a případně řešení dalších záležitostí,

⁴⁰¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 25.

⁴⁰² VAN DER MERWE, Cornelius G. The allocation of quotas in a sectional-title scheme. *The South African Law Journal*, 1987, vol. 104, s. 70.

⁴⁰³ Na tomto místě není rozhodné, zda je tato entita právnickou osobou a tudíž samostatným subjektem právních vztahů, odlišným od jejich členů, a zda je plně způsobilá ke všem právním úkonům, či nikoliv.

týkajících se všech vlastníků bytů. Tyto tři složky jsou nerozdělitelně propojené a na sobě navzájem závislé. Převod anebo přechod vlastnictví bytu má nevyhnutelně za následek rovněž přechod spoluvlastnického podílu na společném majetku, jakož i zánik členství původního vlastníka a vznik členství nového vlastníka bytu ve správcovské entitě. Složitá struktura institutu bytového vlastnictví, charakterizována zejména pluralitou objektů a subjektů, způsobuje, že jednotliví vlastníci bytů navzájem sdílejí určitá společná práva a povinnosti, a to v rozsahu stanoveném ať již přímo zákonem, anebo na základě zákona právním úkonem zakládajícím režim bytového vlastnictví. Mezi zcela základní práva a povinnosti, které jsou společně sdílená vlastníky bytů, patří samotné vlastnické právo ke společnému majetku (zejména společným částem včetně pozemku), dále povinnost nést náklady na správu, provoz a opravy společného majetku, jakož i náklady spojené s fungováním správcovské entity, a konečně právo rozhodovat o hospodaření se společným majetkem a o dalších záležitostech, souvisejících s jeho správou. Jak bude dále uvedeno, podaný výčet není zdaleka úplný. S těmito „páteřními“ společnými právy a povinnostmi jsou totiž nerozlučně spojena i práva a povinnosti další, při určitém zjednodušení dá se říct odvozená. Jak naznačuje již samotný název této části, budu se zde detailně zabývat způsobem výpočtu a numerickým vyjádřením míry, ve které se každý z vlastníků bytů podílí na těchto společně sdílených právech a povinnostech. Předmětem dalšího zájmu tedy bude způsob určení spoluvlastnického podílu vlastníka bytu na společném majetku, který přímo ovlivňuje i stanovení poměru, ve kterém jsou jednotliví vlastníci bytů povinni přispívat na správu, provoz a opravy společného majetku, a konečně určení váhy hlasu vlastníka bytu při kolektivním rozhodování záležitostí, týkajících se společného majetku, resp. jiných otázek vzájemného soužití. Problematika bude přitom zkoumána z pohledu dříve platného zákona o vlastnictví bytů, i nově přijatého soukromoprávního kodexu.

4.5.2 Metoda výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu

4.5.2.1 Právní úprava dle zákona o vlastnictví bytů

Dříve platný zákon o vlastnictví bytů přiznával každému z vlastníků jednotek ideální spoluvlastnický podíl na absolutně společných částech domu. Druhý odstavec § 8 přitom vymezoval velikost těchto spoluvlastnických podílů. Podle tohoto ustanovení

se velikost spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu řídila vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Zjednodušeně řečeno, velikost spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na absolutně společných částech domu odpovídala poměru podlahové plochy jim vlastněné jednotky k součtu velikostí podlahových ploch všech jednotek nacházejících se v předmětném domě. Spoluvlastnický podíl na absolutně společných částech domu se tedy shodoval s podílem jednotky na součtu velikostí podlahových ploch všech jednotek v domě. Obdobným způsobem se určoval i spoluvlastnický podíl na relativně společných částech domu. Rozdíl byl ale v tom, že při výpočtu velikosti podílu na relativně společných částech domu se vycházelo z poměru velikosti podlahové plochy jednotky k součtu velikostí podlahových ploch těch jednotek, jež byly ve vlastnictví spoluvlastníků daných relativně společných částí domu.

Z výše uvedeného plyne, že dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů byly spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech domu odvozeny od vzájemného poměru podlahových ploch jednotek – reálných částí domu patřících jednotlivým vlastníkům. Český zákonodárce tedy u předchozí právní úpravy volil přístup upřednostňující při výpočtu velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech domu kvantitativní vzájemný poměr jednotek založený na jejich podlahové ploše, před poměrem kvalitativním, založeným na jejich hodnotě. Zákon o vlastnictví bytů tak zachoval kontinuitu s dřívější právní úpravou, založenou zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. V důvodové zprávě k zákonu o vlastnictví bytů nebyly uvedeny žádné argumenty, proč bylo při jeho tvorbě zvoleno právě toto kritérium pro určení výše spoluvlastnických podílů. Důvodová zpráva zákona o osobním vlastnictví bytů v této souvislosti uváděla: *„Osnova řeší velikost spoluvlastnických podílů podle poměru podlahové plochy. Je to správnější kritérium než hodnota bytu, protože ta se mění podle stupně starostlivosti konkrétního vlastníka a taktéž počáteční hodnota může být ovlivněna zvláštními zájmy vlastníka, co by mělo neadekvátní odraz na výšku spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jelikož zhodnocení jednoho bytu zásadně nemá vliv na hodnotu společných částí domu“*.

Zákon o vlastnictví bytů stanovil způsob výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech domu kogentním způsobem. Od tohoto způsobu se nebylo možné odchýlit ani při založení režimu bytového vlastnictví, ani kdykoliv později za jeho

trvání. Případné ustanovení prohlášení vlastníka budovy nebo smlouvy o výstavbě, jakož i jakákoliv dohoda vlastníků jednotek v domě, stanovící jiný způsob určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, by byly pro rozpor se zákonem od počátku neplatné. Zákonodárce v tomto případě absolutně vylučoval princip autonomie vůle, jež je typický pro oblast soukromého práva, do které vlastnictví bytů bezpochyby spadá. Nebylo tomu tak ovšem po celou dobu platnosti zákona o vlastnictví bytů. Původní znění zákona o vlastnictví bytů účinné do 30. 6. 2000 umožňovalo v § 18 odst. 1 písm. d) při výstavbě domu s jednotkami v rámci smlouvy o výstavbě dohodnout jiný způsob určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, než stanoví zákon. Zákon o vlastnictví bytů v tehdejší znění tedy stanovoval pravidlo pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, založené na vzájemném poměru podlahových ploch jednotek, kogentně, pokud vznikalo bytové vlastnictví na základě prohlášení vlastníka budovy, a dispozitivně v případě zřízení bytového vlastnictví formou výstavby domu s jednotkami. I když byla tato konstrukce právní naukou hodně kritizována⁴⁰⁴, měla bezesporu určitou logiku. Při privatizaci státního bytového fondu bylo praktické stanovit matematicky jednoduché pravidlo, které by platilo pro každého bez rozdílu. Při výstavbě nových domů ale nebyl důvod, proč neponechat stavebníkům v tomto ohledu volnou ruku, zejména za účelem zohlednění specifických poměrů v konkrétním domě.

4.5.2.2 Právní úprava dle nového občanského zákoníku

Tvůrci nového občanského zákoníku se musely vypořádat s otázkou, zda výše popsany již téměř padesát let používaný způsob výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu pořád odpovídá potřebám aplikační praxe a vhodným způsobem zohledňuje zájmy jednotlivých vlastníků bytů. Pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu totiž může být využita široká škála dalších kritérií. Kromě již zmiňovaného vzájemného poměru podlahových ploch bytů a nebytových prostor, může být použit také například vzájemný poměr „trojrozměrných“ velikostí bytů a nebytových prostor, tj. jakýsi jejich „objem“ vypočítaný s ohledem na podlahovou plochu bytu anebo nebytového prostoru a jeho

⁴⁰⁴ NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 98.

výšku od podlahy po strop. Vlastnictví společných částí domu může být rozvrženo mezi jednotlivé vlastníky bytů a nebytových prostor také rovným dílem, tedy tak, že podíly všech spoluvlastníků společných částí domu budou stejné. Jako jedno z kritérií pro určení podílu na společných částech domu připadá v úvahu i využití vzájemného kvalitativního poměru bytů a nebytových prostor, a to ať již bude tento poměr určen na základě jejich tržní ceny, prodejní ceny anebo nominální hodnoty. U výpočtu nominální hodnoty přitom může zákonodárce pevně stanovit charakteristiky, které mají být při výpočtu nominální hodnoty bytu brány v úvahu, anebo naopak může ponechat rozhodování o tom, jaké charakteristiky budou rozhodující pro určení nominální hodnoty bytu výlučně na tvůrcích prohlášení vlastníka. Každé z výše uvedených kritérií a řešení, využitelných pro výpočet výše spoluvlastnických podílů na společném majetku, skýtá určité výhody i nevýhody. Pro volbu toho nejvhodnějšího je proto podstatné uvědomit si, jakých cílů má být při rozdělení vlastnického práva ke společnému majetku dosaženo, a jaký dopad má konkrétní zvolené kritérium na plnění daných cílů. V úvahu je potřeba vzít i význam spoluvlastnického podílu pro další společné práva a povinnosti plynoucí z vlastnictví společného majetku.

Nový občanský zákoník přinesl v této oblasti řadu podstatných změn. Ustanovení § 1161 nového občanského zákoníku stanoví, že *„neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě“*. Nový občanský zákoník tedy připouští celkem tři možné způsoby určení výše spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci, přičemž nově zakládá možnost stanovit podíly na společných částech jako stejné anebo určit jejich výši dle poměru nominálních hodnot jednotlivých bytů. Zákonodárce ponechává plně na rozhodnutí příslušných subjektů, tedy zejména vlastníkovi anebo spoluvlastnících nemovitosti, případně vlastnících bytů, kterou ze zákonem nabízených variant si zvolí. Pro případ, že nedojde k určení velikosti spoluvlastnických podílů na základě poměru nominálních hodnot bytů anebo jako stejných, zákon zavádí nevyvratitelnou právní domněnku, že velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech (nemovitosti) jsou určeny podle vzájemného poměru velikostí podlahových ploch bytů. Zákonodárce tedy na rozdíl od předchozí právní úpravy za pomoci nevyvratitelné právní domněnky řeší i situace, kdy jsou velikosti spoluvlastnických podílů určeny v rozporu se zákonem,

případně kdy došlo k absolutnímu opomenutí uvést údaje o velikostech podílů na společných částech nemovitosti v prohlášení vlastníka nemovitosti anebo smlouvě o výstavbě, a to aniž by docházelo k neplatnosti uvedených dokumentů. To potvrzuje i § 1168 odst. 2 nového občanského zákoníku, který stanoví, že „určí-li prohlášení neurčitě nebo nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu.“. Pokud tedy dojde k takové situaci, podíly se určí na základě poměru velikosti podlahových ploch jednotlivých bytů.

Dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku v této oblasti dochází k jisté diskontinuitě s předchozí právní úpravou. Tvůrci zákon v ní totiž stanoví, že dochází „ke změně právního pravidla dosavadního zákona tak, že rozhodující nemá být v první řadě jen poměr podlahových ploch, ale také povaha a umístění bytu, tedy že podíl na společných částech má být přednostně určen se zřetelem k hodnotě bytu nebo nebytového prostoru“⁴⁰⁵. Dle důvodové zprávy má tedy nový občanský zákoník preferovat variantu určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech založenou na kvalitativním vzájemném poměru jednotlivých bytů (nominální hodnotě). Skutečně ale tuto variantu preferuje i text občanského zákoníku? Pokud bychom vycházeli z pořadí, ve kterém jsou v dotčeném paragrafu vyjmenovány jednotlivé způsoby určení velikosti podílů na společných částech, pak lze tento závěr důvodové zprávy přijmout. Ovšem, není preferovanou variantou ta, která byla určena k podpůrné aplikaci, a tedy určení podílu na základě velikosti podlahových ploch bytů? Naštěstí, tuto otázku můžeme nechat nezodpovězenou, jelikož nevykazuje žádný podstatnější právní význam. Dovolím si ale nesouhlasit s kategorickým konstatováním důvodové zprávy, že by měl nový občanský zákoník provádět změnu právního pravidla pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. Vzhledem ke zvolené formulaci zákona, bych to nenazýval změnou pravidla, ale spíše významným doplněním pravidla o nové možnosti.

Domnívám se ovšem, že minimálně v prvních několika letech platnosti nové právní úpravy rozšiřující výčet možných způsobů výpočtu velikosti podílů na společných částech, nebudou nová kritéria výrazněji používána a adresáti této právní

⁴⁰⁵ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 502.

normy budou vzhledem ke strachu z neznámého využívat již prověřené a několik dekad používané kritérium podlahové plochy bytů.

Nový soukromoprávní kodex každopádně přináší v porovnání s dříve platným zákonem o vlastnictví bytů pro adresáta „volnější“ právní úpravu, což lze jenom přivítat. Tato dispozitivnost ovšem není zcela úplná, jelikož zákonodárce omezuje volnost vlastníka nemovitosti anebo vlastníků bytů pouze na výběr jedné ze tří nabízených variant. Nemyslím si ovšem, že by to bylo nějak obzvlášť na škodu, protože tyto tři varianty představují prakticky jediné rozumné a logické možnosti, které připadají v úvahu pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. V žádné zahraniční právní úpravě se mi nepodařilo najít jakoukoliv „čtvrtou“ možnost. Jako problematickou ovšem vnímám skutečnost, že zákonodárce podle mého názoru kogentním způsobem omezil charakteristiky bytů, které mohou být brány v úvahu při výpočtu hodnoty jednotlivých bytů. Osobně bych raději zvolil demonstrativní výčet takových charakteristik, který by zajistil povinnost řídit se výslovně vyjmenovanými hledisky, ale nevylučoval by ani použití jiných zákonem nepředvídaných aspektů, které mohou hrát v případě určitého druhu nemovitostí významnou roli. Jak bude blíže popsáno při detailním rozporu této varianty způsobu určení podílů na společných částech, zvolené řešení využívající taxativní výčet charakteristik bytů, které jsou rozhodující pro výpočet jeho nominální hodnoty, může generovat v jistých případech určitou nedostatečnost a v jejím důsledku i možné přesvědčení adresátů právní normy o její minimálně částečné nespravedlnosti. V každém případě nová právní úprava bezesporu představuje výrazný krok směrem k posílení autonomie vůle subjektů tohoto občanskoprávního vztahu a z mého pohledu tedy krok správným směrem.

Pokud se jedná o nově zavedené způsoby, resp. varianty výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech (nemovitosti), je potřeba uvést následující. Z hlediska složitosti a přehlednosti výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech je samozřejmě nejjednodušším řešením zvolit rovnost velikosti podílů. Každému z vlastníků bytů by tím pádem náležel stejně veliký spoluvlastnický podíl na společných částech (nemovitosti) bez ohledu na velikost, umístění, povahu a hodnotu bytu. Toto kritérium je také vhodné z hlediska požadavku

na stálost a neměnnost⁴⁰⁶. Část zahraniční právní teorie se ovšem na možnost jejího efektivního fungování dívá spíše skepticky⁴⁰⁷. Problém totiž u této varianty nastává při zániku bytového vlastnictví. Při jejím použití se totiž podíl na společných částech nemovitosti, kromě případů, kdy jsou jednotlivé byty s ohledem na velikost, povahu a hodnotu více méně stejné, nerovná podílu na nemovitosti jako celku⁴⁰⁸. Při stanovení velikosti podílu na nemovitosti je totiž potřeba brát v úvahu i to, že reálnou součástí nemovitosti jsou fakticky i byty. Tyto byty přitom mají přirozeně různou velikost a hodnotu. Problém rozebereme na konkrétním příkladu. V domě jsou tři byty – jeden má velikost 40 m², druhý 60 m² a třetí 100 m². Vzhledem ke zvolenému kritériu pro určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti – rovnosti, vlastní každý z vlastníků těchto bytů zároveň spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti ve stejné výši 1/3 (byt a podíl na společných částech nemovitosti tvoří dle nového občanského zákoníku tzv. jednotku). Při zrušení bytového vlastnictví a jeho přeměně na podílové spoluvlastnictví nemovitosti ovšem není žádoucí, resp. ani spravedlivé, aby každý z výše uvedených vlastníků jednotek získal podíl na nemovitosti ve výši 1/3. Ke zrušení bytového vlastnictví by tím pádem vůbec nedocházelo, jelikož posledně uvedený vlastník (vlastník bytu o velikosti 100 m²) by fakticky na změně prodělal a tím pádem nikdy by nedal ke změně souhlas. Český zákonodárce zřejmě určitým způsobem pamatoval i na tento malý zádrhel a v § 1217 odst. 1 nového občanského zákoníku stanovil pravidlo, podle kterého se při přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci velikost spoluvlastnického podílu každého podílového spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech, pouze jako vyvratitelnou právní domněnku. V tomto ohledu lze tedy doporučit, aby bylo součástí dohody o zrušení bytového spoluvlastnictví i ujednání o velikosti budoucích podílů jednotlivých vlastníků na společné nemovité věci, beroucí v úvahu i hodnoty bytů. Diskutabilní je ale, jak by se v tomto případě, tj. za použití kritéria rovnosti spoluvlastnických podílů, postupovalo například při

⁴⁰⁶ JUDY, Henry J. a Robert A. WITTIE. Uniform condominium act: selected key issues. *Real property, probate and trust journal*, 1978, č. 13, s. 449.

⁴⁰⁷ VAN DER MERWE, Cornelius G. The allocation of quotas in a sectional-title scheme. *The South African Law Journal*, 1987, vol. 104, s. 73; JUDY, Henry J. a Robert A. WITTIE. Uniform condominium act: selected key issues. *Real property, probate and trust journal*, 1978, č. 13, s. 450.

⁴⁰⁸ K tomu srovnej výklad poskytnutý ve druhé části, nazvané „Spoluvlastnický podíl na domě vs. spoluvlastnický podíl na společných částech domu“.

vyvlastnění celé nemovitosti a následné výplatě náhrady za vyvlastnění anebo při absolutním zničení nemovitosti coby pojistné události a při následné výplatě pojistného plnění. Použil by se analogicky § 1217 odst. 1 nového občanského zákoníku? Rozhodně lze zopakovat, že by asi nebylo spravedlivé, kdyby měl každý z výše uvedených vlastníků získat 1/3 předmětných finančních prostředků. Proto bych doporučoval v případě volby rovnosti spoluvlastnických podílů na společných částech pamatovat v prohlášení vlastníka nemovitosti anebo smlouvě o výstavbě i na tyto možné budoucí situace a upravit pravidla případného vypořádání vlastníků jednotek tak, aby odpovídala jejich představám o spravedlivém rozdělení společného majetku a brala v úvahu kromě existence stejných spoluvlastnických podílů na společných částech i skutečnost, že hodnoty jednotlivých bytů v domě jsou různé. Při volbě tohoto kritéria pro určení velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společných částech nemovitosti je potřeba myslet dále na skutečnost, že takto zvolený podíl na společných částech může ovlivňovat i další společná práva a povinnosti jednotlivých vlastníků, zejména výši příspěvku vlastníka na správu domu a pozemku (pokud nebude v prohlášení vlastníka nemovitosti anebo smlouvě o výstavbě stanovena odlišná pravidla pro přispívání) a počet hlasů při rozhodování společných záležitostí v rámci shromáždění vlastníků jednotek.

Dalším novým občanským zákoníkem nabízeným kritériem pro výpočet velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti je vzájemný poměr nominálních hodnot bytů. Ustanovení § 1161 přitom nemluví výslovně o hodnotách bytů, nýbrž pouze o „*výpočtu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu*“. Závěr, že se jedná o určitou nominální hodnotu bytu, lze ovšem dovodit ze samotného textu zákona a rovněž z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku. Ta výslovně uvádí: „... *podíl na společných částech má být přednostně určen se zřetelem k hodnotě bytu nebo nebytového prostoru. Pro ni má význam nejen velikost bytu, ale i jiné jeho vlastnosti, např. umístění bytu v určitém podlaží nebo na určité straně domu, prostor, který má vlastník jednotky ve své výlučné dispozici (v domě mohou být např. místnosti s různě vysokými stropy) apod.*⁴⁰⁹“. Nominální hodnotou je potřeba rozumět určitou uměle vytvořenou hodnotu, přiřazenou k danému bytu. Tato hodnota se vypočítává na

⁴⁰⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 502.

základě zákonem vyjmenovaných charakteristik bytu a může se podstatně odlišovat od skutečné tržní hodnoty daného bytu nebo jeho prodejní ceny.

Nový občanskoprávní kodex taxativně vypočítává charakteristiky, které mají být zohledněny při výpočtu hodnoty bytu a nebytového prostoru, resp. při určení vzájemného poměru hodnot těchto bytů a nebytových prostor. Domnívám se, že se jedná o výčet kogentní, přičemž vycházím z charakteru dotčeného ustanovení⁴¹⁰ a také z § 978 nového občanského zákoníku, podle kterého se lze od ustanovení třetí části nového občanského zákoníku o absolutních majetkových právech odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon. Vlastník anebo spoluvlastníci nemovitosti či vlastníci jednotek nemohou zohlednit při výpočtu hodnoty bytů pro účely stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech další zákonem nepředpokládané charakteristiky bytů, jakou je například vybavení bytu anebo možnost výlučného užívání určitých společných částí spojenou s některými byty. Toto omezení autonomie vůle tvůrců prohlášení vlastníka nemovitosti, případně smlouvy o výstavbě považuji za nešťastné. Chápu, že cílem zákonodárce bylo zřejmě vyhnout se nežádoucím častým změnám hodnot bytů, zejména těm závislým pouze na vůli samotných vlastníků bytů, a tím pádem i častým změnám podílů jednotlivých vlastníků na společných částech nemovitosti. Na druhou stranu, jak si zákonodárce v době výstavby různorodých bytových domů a komplexů může být jist, že toto jsou skutečně všechny charakteristiky, které mají být zohledněny při spravedlivém výpočtu hodnoty jednotlivých bytů pro účely stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech? Z mého pohledu by na tomto místě měla mít přednost autonomie vůle dotčených subjektů nad jednostrannými snahami státu o ochranu funkčnosti systémů bytového spoluvlastnictví, která by mohla být dotčena příliš častými změnami spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společných částech způsobenými změnami hodnot bytů.

Pozastavím se nad jedním konkrétním problémem, a to zda je možné při výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech brát v úvahu právo spojené s určitým bytem výlučně užívat vymezené společné části domu (např. balkóny a lodžie

⁴¹⁰ Pokud v tomto ustanovení zákonodárce zakotvil podpůrnou aplikaci pravidla výpočtu velikosti podílu dle podlahové plochy, a to pro případ, že nebudou zvolena kritéria rovnosti podílů anebo určení jejich velikosti se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, celý takový zákonný výčet možných způsobů výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů je nutně stanoven kogentně.

přístupné pouze z tohoto bytu). Z výše citovaného útržku důvodové zprávy vyplývá jednoznačně kladná odpověď. Problematický je ovšem samotný text nového občanského zákoníku, který mluví výlučně o třech kritériích – povaze bytu, jeho rozměrech a umístění. Těžko říci, pod které z vyjmenovaných kritérií měl zákonodárce v úmyslu právo výlučného užívání určitých společných částí podřadit. Vyloučit lze jednoznačně umístění, a nejspíše i povahu. V úvahu tedy přicházejí pouze rozměry, což by znamenalo v podstatě odklon od stávající praxe nezohledňování velikosti těchto výlučně užívaných společných částí (resp. užívacího práva k nim) při výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti⁴¹¹. Domnívám se, že by výlučné užívací právo ke společným částem domu nemělo být bráno v úvahu pro účely výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu⁴¹². Jiný názor zastává například Schödelbauerová⁴¹³. Nový soukromoprávní kodex zavádí institut výlučně užívaných společných částí nemovitosti, které jsou ale pořád ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytů. V tomto ohledu tedy nový zákon zřetelně rozlišuje rovinu vlastnickou a rovinu užívacího oprávnění. Na druhé straně je ale potřeba dát zapravdu i argumentu, že hodnota bytu se tím, že k němu náleží právo výlučného užívání například terasy, podstatně zvyšuje. Zůstává pouze vyčkat, jak se s daným problémem vypořádají soudy v rámci své rozhodovací praxe.

Krátce se zastavím i u jednotlivých charakteristik, které nový soukromoprávní kodex určuje jako základ pro výpočet hodnoty bytu. Povahou bytu⁴¹⁴ zřejmě zákonodárce míní skutečnost, zda se jedná o byt anebo nebytový prostor. A v případě nebytového prostoru pak, jestli jde o kancelář, určitou provozovnu, garáž anebo nebytový prostor využívaný k jiným účelům. Je otázkou, čemu bude přisuzována větší hodnota, zda bytu anebo nebytovému prostoru. Podstatná část zahraniční literatury připisuje vyšší hodnotu prostorům určeným ke komerčním účelům. Podle mého názoru by v rámci této kategorie měla být zohledněna i skutečnost, jaký má byt tvar anebo jak

⁴¹¹ I když zřejmě jen v případech, kdy si adresáti právní normy zvolí jako základ pro výpočet velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech (nemovitosti) poměr hodnot jednotlivých bytů.

⁴¹² Jiná je situace, pokud se jedná o povinnost přispívat na správu, provoz a údržbu společných částí nemovitosti. Zde by naopak samozřejmě výlučné užívací právo ke společné části nemovitosti mělo být zohledňováno.

⁴¹³ KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 125.

⁴¹⁴ Na tomto místě je vhodné připomenout § 1158 odst. 2 nového občanského zákoníku, podle kterého platí to, co je v oddílu o bytovém spoluvlastnictví stanoveno o bytu, také pro nebytový prostor.

je neměnně rozdělen na místnosti a prostory. Jestli mohou být pod kategorií povahy podřazeny i jiné vlastnosti a charakteristiky bytu, např. zda je byt bezbariérový, je nejasné. Důvodová zpráva v této souvislosti nenabízí žádné vodítko. Z mého pohledu by zajisté neměly být zohledňovány skutečnosti lehce měnitelné anebo ovlivnitelné samotným vlastníkem bytu, zejména jeho technický stav, resp. potřeba rekonstrukcí.

Pojem rozměrů lze interpretovat velice široce. Zákonodárce zde dává možnost zohledňovat nejen podlahovou plochu bytu, včetně místností tvořící jeho příslušenství, nýbrž například i výšku bytu od stropu po podlahu anebo zkosené stropy bytů. Na tomto místě je potřeba zdůraznit, že v rámci tohoto způsobu stanovení velikosti podílu na společných částech nemovité věci se stavebník anebo vlastník budovy bude moci odchýlit i od způsobu výpočtu podlahové plochy bytu, která je stanovena prováděcím právním předpisem k novému občanskému zákoníku. Může si vytvořit vlastní pravidla, co se do podlahové plochy bude započítávat, a co již nikoliv.

Konečně, v rámci kritéria umístění bytu je potřeba zohlednit, ve kterém podlaží domu se daný byt nachází (zvláště s přihlédnutím k tomu, zda se v domě nachází výtah k situaci, že dům se nachází v záplavové oblasti anebo z hlediska blízkosti únikových východů či požární bezpečnosti) a jaká je jeho poloha v rámci tohoto podlaží, např. jeho orientace ke světovým stranám (což je důležité z hlediska nákladu na vykuřování i světlosti bytu), umístění ve vztahu k frekventované silnici, která vede před domem (z hlediska hlučnosti), k okolní přírodě, zda je byt v závětrí anebo vystaven přímému větru (zvláštní význam ve větrnějších lokalitách) apod.

Nová právní úprava vyniká značnou benevolentností, když například ani nestanoví, jaká důležitost má být jednotlivým kritériím při výpočtu hodnoty bytu připisována. Nový občanský zákoník ani nepožaduje, aby bylo stanovení velikosti spoluvlastnických podílů v návaznosti na hodnotu jednotlivých bytů podléhalo schválení určité veřejnoprávní autority. Autonomie vůle je zde tedy naplno rozvinutá. Za nedostatek nového zákona ovšem považuji skutečnost, že nevyžaduje, aby jednou z povinných náležitostí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, smlouvy o výstavbě a dohody vlastníků jednotek (resp. rozhodnutí shromáždění) o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, byl i podrobný popis a vysvětlení pravidel, podle kterých je hodnota bytů v konkrétním

případě vypočítávána. V tomto ohledu by *de lege ferenda* bylo potřeba provést doplnění ustanovení o povinných náležitostech prohlášení vlastníka.

Největší nevýhodou určení velikosti podílů na společných částech za pomoci vzájemného poměru hodnot jednotlivých bytů je poměrně výrazná nestálost a proměnlivost hodnot bytů, což může mít negativní vliv na právní jistotu vlastníků bytů. Hodnota určitého bytu se může snížit například v důsledku toho, že se pod okny daného bytu postaví velice frekventovaná silnice, která zhoršuje užitelnost bytu působením hluku. Naopak jeho hodnota se může zvýšit jako následek odstranění v blízkosti stojící vysoké budovy, která byt zastiňovala a bránila mu ve výhledu na krajinu⁴¹⁵. Na tuto skutečnost pamatoval český zákonodárce v § 1162 odst. 1 nového občanského zákoníku, podle kterého jsou-li podíly na společných částech (nemovitosti) určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, tj. v případě určení velikosti podílu na základě poměru hodnot bytů, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnilly tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. V odstavci druhém navíc zákonodárce stanoví, že nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení postupem podle § 1169, změní prohlášení soud. Citované ustanovení vlastně řeší situaci, kdy nominální hodnota bytu uvedená v prohlášení anebo smlouvě o výstavbě již neodpovídá skutečnému stavu. Zákon předpokládá, že proto, aby se mohl vlastník jednotky domáhat změny určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, musí nastat určitá kvalifikovaná změna okolností, rozhodných pro určení velikosti těchto podílů, tj. podstatná změna v nominální hodnotě bytu. Přirozeně, musí se jednat o změnu trvalou. Nemůže jít o změnu v důsledku znehodnocení bytu užíváním anebo změnu, která je důsledkem havárie nebo přírodní katastrofy, jejíž následky budou odstraněny. Změny hodnoty, mající trvalý charakter, je nutné zohlednit bez zřetele k tomu, z jakého zdroje pocházejí. Původcem změn nemusí být nutně vlastník bytu v domě, nýbrž například i vlastník sousední nemovitosti. Změna okolností musí dosahovat i určité intenzity. Musí se jednat o změny, jejichž důsledkem je zcela evidentní nespravedlnost při určení velikosti podílu na společných částech domu. Nejčastěji zřejmě bude tato nespravedlnost zjevná

⁴¹⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 341.

v povinnosti finančně se podílet na úhradě nákladů správy společné nemovitosti. V případě splnění těchto předpokladů má vlastník jednotky právo domáhat se změny určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech postupem podle § 1169 nového občanského zákoníku. I když zmiňované ustanovení výslovně upravuje pouze změny prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, domnívám se, že se analogicky aplikuje i při změnách údajů, stanovených jako náležitosti prohlášení, obsažených v smlouvě o výstavbě anebo v konstitutivním rozhodnutí soudu o zřízení bytového spoluvlastnictví⁴¹⁶. Podle § 1169 je k provedení změny potřebná dohoda všech dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě, s níž musí vyjádřit rovněž v písemné formě souhlas vlastníci jednotek s většinou hlasů, i když nejsou stranami zmíněné dohody. Se změnou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti tedy musí souhlasit všichni dotčení spoluvlastníci – tj. ti, jimž tyto podíly náleží. V opačném případě by se jednalo o nepřipustný zásah do jejich vlastnického práva a tudíž flagrantní porušení č. 11 odst. 1 a 4 Listiny základních práv a svobod. Jelikož se jedná rovněž o působení na společný majetek, musí změnu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti navíc odsouhlasit také vlastníci jednotek, kteří disponují většinou hlasů, a to včetně těch, jež nejsou stranami uzavírané dohody. V případě, že by nebylo možné dosáhnout změny velikosti spoluvlastnických podílů kvůli nesouhlasu dotčených spoluvlastníků anebo neodsouhlasení dohody potřebnou většinou všech hlasů spoluvlastníků, rozhodne o změně určení podle § 1162 odst. 2 soud.

4.5.2.3 Přístup zahraničních právních úprav

Pro zpestření si dovolím uvést pouze krátký přehled toho, jakým způsobem přistupují k určení podílů na společných částech nemovité věci vybrané evropské právní úpravy. Ne příliš častým jevem je, aby vlastníci bytů měli stejné podíly na společných částech nemovité věci. V Evropě i přesto lze najít legislativu, která volí tento způsob stanovení podílu na společných částech, byť ho stanovuje podpůrně. Takovým právním předpisem je nizozemský občanský zákoník, konkrétně jeho článek 5:113, který stanoví,

⁴¹⁶ K tomu srovnej § 1220 nového občanského zákoníku, který stanoví povinnost zhotovit úplné znění prohlášení i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě.

že podíly na společném majetku, jsou stejné, pokud notářský zápis, kterým je vytvořený režim bytového vlastnictví nestanoví jiné rozvržení. Vlastník nemovité věci tedy může při vytváření režimu bytového vlastnictví zvolit i jiné kritérium pro stanovení spoluvlastnických podílů na společné nemovité věci. Zákodárce ho v tom nijak nelimituje.

Častěji využívaným způsobem pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společné nemovité věci, resp. společných částech nemovité věci je poměr podlahových ploch bytů anebo nebytových prostorů. Toto kritérium je používané například v Polsku anebo na Slovensku. Tento způsob stanovení velikosti podílů na společné nemovité věci se vyznačuje relativní stálostí a neměnností velikosti podílů, ovšem někdy bývá kritizován kvůli skutečnosti, že zohledňuje pouze jedinou vlastnost bytů, což může být v jistých případech vnímáno jako nespravedlivé.

Polský zákon o vlastnictví bytů se zabývá úpravou výpočtu velikosti spoluvlastnických podílů na společné nemovité věci poměrně podrobně ve svém § 3. Podle § 3 odst. 3 polského zákona spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na společné nemovitosti odpovídá poměru užité plochy bytu a k němu náležících prostorů (např. sklepní kóje) k celkové užité ploše všech bytů a k nim náležících prostorů vymezených v rámci nemovitosti (jedna nemovitost může obsahovat i více domů s byty). Podíly jsou stanoveny ve zlomcích, neboť polský zákon vylučuje jakékoliv zaokrouhlování. Polský zákon o vlastnictví bytů ovšem stanoví ve svém § 3 odst. 6 poměrně zajímavou výjimku z výše uvedeného pravidla, podle které, pokud je režim bytového vlastnictví zakládán na základě jednoho právního úkonu ve vztahu ke všem bytům v rámci nemovitosti, a to jediným vlastníkem dané nemovitosti anebo společně všemi spoluvlastníky nemovitosti, tento vlastník anebo spoluvlastníci mohou stanovit spoluvlastnické podíly na společné nemovitosti zcela svobodně a bez nutnosti popisovat způsob, jakým byly stanoveny. Výše uvedené kogentní pravidlo je tedy touto výjimkou poměrně zásadně relativizováno.

Slovenský zákon o vlastnictví bytů stanoví ve svém § 5 odst. 1 písm. b), že velikost spoluvlastnického podílu vlastníka bytu anebo nebytového prostoru na společných částech domu, společných zařízeních domu, na příslušenství domu, na pozemku zastavěném domem a na přilehlém pozemku (v případě přilehlého pozemku,

pokud není dohodou mezi vlastníkem budovy a nabyvatelem bytu anebo nebytového prostoru stanoveno jinak) je určena podílem podlahové plochy bytu anebo nebytového prostoru k úhrnu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v domě. Toto pravidlo je stanoveno kogentně. Jediná odchylka je přípustná pouze v případě již zmiňovaného přilehlého pozemku. Podlahovou plochou bytu se dle § 2 odst. 7 zákona rozumí podlahová plocha všech místností bytu a místností tvořících příslušenství bytu (např. sklep, spíž, sklad, apod.) bez plochy lodžii a balkónů. Velikost podílu na společném majetku se zapisuje do katastru nemovitostí a má formu zlomku.

Jednoznačně nejrozšířenějším způsobem stanovení spoluvlastnického podílu na společné nemovité věci, resp. společných částech nemovité věci, je poměr nominálních hodnot bytů. U tohoto kritéria je velice kladně hodnocena jeho spravedlnost. Při určení velikosti spoluvlastnických podílů na nemovité věci totiž zohledňuje zpravidla širokou škálu charakteristik bytů. Naopak jeho slabinou je relativní nestálost v čase. Po jisté době tak určená velikost spoluvlastnických podílů na společné věci nemusí odpovídat skutečným poměrům a proto může být považována za nespravedlivou. Toto kritérium používají v různých formách právní úpravy bytového vlastnictví ve Francii, Itálii, Španělsku, Švýcarsku anebo Rakousku.

Dle § 5 francouzského zákona o vlastnictví bytů pro případ, že zakládací dokument nestanoví jinak, platí pravidlo, že podíl na společných částech, který přísluší k danému dílu (*lot*), odpovídá poměru hodnoty soukromé části (bytu) daného dílu k hodnotě všech soukromých částí vymezených v rámci nemovitosti. Zákon rovněž stanoví, že při stanovení hodnoty mají být brány v úvahu jeho součásti, velikost a umístění a naopak nemá být brán v úvahu způsob užívání dané soukromé části. Jak je vidět, francouzská právní úprava je ryze dispozitivní a pravidlo pro stanovení velikosti podílu stanoví jen podpůrně, například pro případ, že by jej neobsahoval zakládací dokument.

Dle § 1118 italského občanského zákoníku spoluvlastnický podíl na společných částech připadající určitému vlastníkovvi odpovídá hodnotě jeho patra anebo části patra, pokud není smlouvou (*titolo*) stanoveno jinak. Opět se jedná o stanovení způsobu velikosti podílu, od kterého se mohou vlastníci svým projevem vůle odchýlit.

Jak již bylo uvedeno v části této práce pojednávající o právní povaze institutu bytového vlastnictví ve Španělsku, španělský zákon o vlastnictví bytů stanoví ve svých §§ 3 a 5 kogentně, že výše jednotlivých podílů na společenství a tudíž i společných částech nemovitosti je stanovena na základě poměru vzájemných hodnot bytů v budově, přičemž při stanovování hodnoty těchto bytů a prostorů se vychází z jejich užitné plochy, polohy a umístění, jakož i z míry užívání společných částí budovy a společných zařízení.

Švýcarský občanský zákoník ve svém § 712e odst. 1 stanoví, že zakládací akt bytového vlastnictví musí určit podíl každého patra anebo části patra v setinách anebo tisícinách hodnoty pozemku anebo práva stavby. Švýcarský občanský zákoník tedy kogentně stanovuje, že jednotlivé podíly na nemovité věci mají být stanovovány dle hodnoty patra, resp. bytu. Konkrétní způsob, jakým se ale vypočte hodnota daného patra anebo bytu ovšem již ponechává na tvůrcích zakládacího dokumentu. Švýcarský občanský zákoník dále ve svém § 712e odst. 2 výslovně řeší změny velikosti podílů na nemovité věci. Podle tohoto ustanovení změna velikosti jednotlivých podílů na nemovité věci vyžaduje souhlas všech přímo dotčených osob a navíc podléhá schválení shromáždění vlastníků. Současně švýcarský občanský zákoník stanoví, že každý vlastník patra anebo bytu má nárok na opravu velikosti podílu, pokud taková velikost byla určena při tvorbě zakládacího dokumentu chybně anebo v případě, že se stala nesprávnou kvůli pozdějším stavebním změnám budovy anebo jejího okolí. Tato úprava se nápadně podobá § 1162 českého nového občanského zákoníku. Lze tedy usuzovat, že mohla tvořit námět pro tuto českou regulaci. Česká právní úprava je na rozdíl od švýcarské ale poněkud obecnější při popisování důvodu, který opravňuje vlastníka jednotky k novému určení velikosti podílu.

Nejpodrobnější právní úpravu regulující výpočet spoluvlastnického podílu na nemovité věci nabízí rakouský zákon o vlastnictví bytů. Podle jeho § 2 odst. 9 odpovídá spoluvlastnický podíl na nemovité věci poměru užitné hodnoty předmětu bytového vlastnictví (bytu, nebytového prostoru anebo parkovacího stání) k užitné hodnotě všech předmětů bytového vlastnictví v rámci nemovité věci. Podíl je vyjádřen, na rozdíl od zbylých evropských úprav, vždy celým číslem a tudíž dochází k jeho zaokrouhlování. Základem pro výpočet užitné hodnoty předmětu bytového vlastnictví je užitná plocha daného předmětu. Tuto plochu definuje § 2 odst. 7 zákona jako veškerou podlahovou

plochu předmětu bytového vlastnictví po odečtení zdí, průchodů ve zdech, schodů, otevřených balkonů a teras, sklepů, půd a dalšího příslušenství předmětu bytového vlastnictví. Dalšími faktory, které mohou ovlivňovat užitnou hodnotu předmětu bytového vlastnictví, jsou dle § 8 zákona účelové určení předmětu bytového vlastnictví, podlaží, ve kterém se nachází, jeho prostorové umístění v rámci patra, jeho vybavení balkony, terasy a dalším příslušenstvím. Užitnou hodnotu daného předmětu bytového vlastnictví mohou ovlivňovat i jeho dekorace a dispoziční řešení, ovšem pouze za předpokladu, že nebyly financovány výhradně spoluvlastníkem, kterému byt náleží. Zde vyjmenovaná kritéria, kromě užitné plochy, se při výpočtu užitné hodnoty berou v úvahu pouze za předpokladu, že zvyšují anebo snižují tuto užitnou hodnotu alespoň o dvě procenta. Užitnou hodnotu předmětů bytového vlastnictví navíc mohou vypočítávat pouze zákonem vymezené osoby, zejména soudem určení znalci. Rakouská právní úprava tedy obsahuje velice striktní pravidla pro stanovení podílů na nemovité věci a není pochyb o tom, že je v podstatě absolutně kogentní.

Konečně, jako zcela samostatnou a výjimečnou lze charakterizovat německou právní úpravu bytového vlastnictví. Německý zákon o vlastnictví bytů je v oblasti určování velikosti spoluvlastnických podílů na společném majetku absolutně nejvolnější ze všech zkoumaných evropských právních úprav. Jeho § 16 pouze stanoví, že velikost podílu se zapisuje do zdejšího katastru nemovitostí. Určení velikosti podílu na společném majetku je tedy ponecháno zcela na svobodné vůli spoluvlastníků nemovitosti (vlastníků bytů).

4.5.3 Podlahová plocha bytu a nebytového prostoru jako základ pro výpočet spoluvlastnického podílu na společných částech domu

4.5.3.1 Právní úprava dle zákona o vlastnictví bytů

Ve vztahu ke způsobu výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů byla klíčovým pojmem podlahová plocha jednotky. Zákon o vlastnictví bytů definoval podlahovou plochu odlišně pro byt a pro nebytový prostor. Zatímco u bytu se podlahovou plochou dle § 2 písm. i) rozuměla „*podlahová plocha všech místností bytu a místností, které tvoří příslušenství bytu*“, u nebytového prostoru se dle § 2 písm. j) za podlahovou plochu

považovala „podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem“. Zákon navíc stanovil, že do podlahové plochy nebytového prostoru se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

Prvním problémem dřívější právní úpravy, pokud se jedná o výpočet podlahové plochy jednotky, byla absence definice pojmu místnost. Tento nedostatek bylo ovšem možné lehce překlenout za pomoci definice pojmu místnost v § 3 písm. h) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, podle které se za místnost považovala prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. I když § 3 zmiňované vyhlášky uváděl, že se jedná o definici pouze pro její účely, s odkazem na požadavek konzistentnosti terminologie napříč celým právním řádem, ji bylo možno použít i pro potřeby výpočtu velikosti podlahových ploch jednotek, nebo dokonce i obecněji pro účely celého zákona o vlastnictví bytů. Toto vymezení navíc odpovídá i významu pojmu místnost v běžné mluvě. Někteří autoři připisují místnosti ještě jednu nezbytnou vlastnost, a to uzamykatelnost⁴¹⁷. Mám za to, že by bylo vhodnější mluvit o místnosti jako prostoru uzavíratelném.

Dle zákona o vlastnictví bytů se do podlahové plochy bytu tedy započítávala podlahová plocha všech místností bytu, bez ohledu na skutečnost, zda se jednalo o místnosti obytné anebo jiné (např. neobytné kuchyně, koupelny, WC, spíže, komory, neobytné haly a další). Do podlahové plochy bytu se započítávala i podlahová plocha místností, které tvořily jeho příslušenství. To představovalo druhý problém vymezení podlahové plochy bytu. Existovaly totiž různé názory na to, co se rozumí oným příslušenstvím bytu. I když odborná veřejnost odpovídala na tyto dotazy různě, připouštěla⁴¹⁸, že příslušenstvím bytu je například sklep nebo komora, které jsou samostatnou místností a přísluší vlastníkovvi jediného bytu. Vcelku jednotně odpovídala právní teorie i judikatura rovněž na otázku, zda může být příslušenstvím bytu garáž,

⁴¹⁷ Srov. např. NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 28; DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 38.

⁴¹⁸ DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, s. 37, 61; ČÁP, Jirí a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 34.

resp. garážový box⁴¹⁹. Odpověď byla v tomto případě záporná, a to hlavně kvůli argumentu, že garáž, i kdyby se jednalo o samostatnou místnost, neslouží stejnému účelu jako byt, tudíž nemůže být jeho příslušenstvím⁴²⁰. Relativní shoda panovala dále v tom, že do podlahové plochy bytu se nezapočítává plocha prostorů, které nejsou místnostmi. Dle dříve platné právní úpravy se tedy do podlahové plochy bytu nezapočítávala například podlahová plocha balkonů, teras, atrií, lodžií, včetně plně zasklených lodžií, sklepních kójí, parkovacích stání⁴²¹. Bylo irelevantní, že tyto prostory byly prohlášením vlastníka budovy určeny k tomu, aby byly užívány výhradně s určitým bytem.

Jak již bylo zmíněno, zákon o vlastnictví bytů rozlišoval mezi způsobem výpočtu podlahové plochy bytu a nebytového prostoru. Není ovšem jasné, z jakého důvodu tak činil. Zřejmě se vycházelo z předpokladu, že nebytové prostory budou víc variabilní a členité než byty⁴²². Podle mého názoru bylo třeba ustanovení § 2 písm. j) dříve platného zákona o vlastnictví bytů vykládat spíše restriktivně. Myslím si, že je potřeba zcela odmítnout výklad, podle kterého se do podlahové plochy nebytového prostoru započítávají i vedlejší plochy (prostory) umístěné mimo samotného nebytového prostoru, jež nemají charakter místností, i když jsou určeny k tomu, aby byly užívány výhradně s nebytovým prostorem (například parkovací stání, balkóny, terasy, atria apod.). Dovolím si říct, že přijetí opačného výkladu by nepřípustně a neodůvodněně znevýhodnilo vlastníky bytů před vlastníky nebytových prostor v témže domě. Rozhodující roly při výkladu tohoto ustanovení zákona o vlastnictví bytů by mělo hrát slovo „včetně“, které vyjadřuje, že i „*plochy určené výhradně k užívání s nebytovým prostorem*“ musí mít charakter uvedených místností, neboli i „*plochy určené výhradně k užívání s nebytovým prostorem*“ jsou pouze podmnožinou místností nebytového prostoru. Konečně u vymezení podlahové plochy nebytového prostoru obsahoval zákon

⁴¹⁹ Srov. např. DVOŘÁK, T. Garáž jako jednotka a jako společná část domu podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*, 2010, č. 2, s. 51-52; OLÍVOVÁ, Květa a Bohumil KUBA. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008. Praha: Linde, 2008, s. 64.

⁴²⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR č. j. 26 Cdo 2340/99 a č. j. 26 Cdo 450/2003.

⁴²¹ NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 29.

⁴²² NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 31.

o vlastnictví bytů zvláštní ustanovení pro zahrnutí podlahových ploch vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

Podlahová plocha místnosti se vypočítávala jako obsah příslušného geometrického tvaru, jež tvoří podlahu místnosti⁴²³. Za účelem výpočtu podlahové plochy byla místnost vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky, obkladu, kachliček).

Dále si dovoluji zmínit několik konkrétních problematických otázek vznikajících při výpočtu podlahové plochy bytu, které byly před přijetím nového občanského zákoníku předmětem diskuzí odborné veřejnosti. U každé z těchto otázek připojím i svůj krátký komentář.

Zákon o vlastnictví bytů dával z mého pohledu relativně jednoznačnou odpověď na otázku, zda se do podlahové plochy jednotky má započítávat i plocha zastavěná příčkami oddělujícími jednotlivé místnosti jednotky, které ovšem nemají povahu ani obvodových zdí ani nosných zdí a nejedná se ani o zdi oddělující jednotku od společných částí domu nebo od dalších jednotek. Dle zákona o vlastnictví bytů se plocha zastavěná těmito příčkami do podlahové plochy jednotky nezapočítávala. Zákon totiž jak podlahovou plochu bytu, tak podlahovou plochu nebytového prostoru, ztotožňoval se součtem podlahových ploch místností, jež jsou součástí bytu nebo nebytového prostoru, jakož i místností, které tvoří jejich příslušenství. Počítal tedy s určitým prostorovým vymezením jednotlivých místností. Prostředky tohoto prostorového vymezení – vnitřní příčky ale nebyly do podlahové plochy místnosti zahrnuty. Kdyby měli tvůrci dřívějšího zákona v úmyslu zahrnout do podlahové plochy jednotky i vnitřní příčky, mluvili by zajisté přímo o podlahové ploše jednotky, nikoliv o součtu podlahových ploch jejich místností. Je diskutabilní, zda je výpočet podlahové plochy jednotky založený na součtu podlahových ploch místností bez započítání vnitřních dělicích příčel správný, resp. lépe řečeno spravedlivý. Vnitřní příčky totiž tvoří součást jednotky a jsou tedy v plné dispozici jejího vlastníka. Vlastník tedy může při dodržení stavebních předpisů lehce uspořádání příček v bytu měnit. Vzhledem k určení podílů na společných částech domu,

⁴²³ Velice výstižná je definice Ing. Remeše a Ing. Hejného, podle které se podlahovou plochou (bytu) rozumí „plocha půdorysného řezu místností..., vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí“. Srov. Remeš, J.; Hejný, L. 2011. Podlahové plochy ve stavebnictví [online]. Vysoké učení technické v Brně – fakulta stavební [citováno 31. 10. 2012]. Dostupné z WWW: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2011/pdf/1.1/Remes_Josef_CL.pdf>.

lze mít pochybnosti o spravedlnosti situace, kdy byty které jsou rozlohou fakticky stejné, mají různou podlahovou plochu kvůli jejich odlišnému rozdělení na místnosti vnitřními příčkami.

Dalším problémem, se kterým se dřívější praxe potýkala při výpočtu podlahové plochy jednotky za účelem určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, bylo, zda se do podlahové plochy jednotky započítávají některé zvláštní plochy „uvnitř“ jednotky, resp. zda jsou některé plochy z výpočtu celkové podlahové plochy jednotky vyloučeny. Předmětem sporů tak bylo, zda se do podlahové plochy jednotky započítává plocha okenních a dveřních ústupků, arkýřů, případně různých přechodů a výřezů ve vnitřních příčkách jednotky, plocha zastavěná nosnými sloupy domu, které se nacházejí například ve středu místnosti, plocha odpovídající soklům a přizdívkám u stěn, plocha příček, které neoddělují jednotlivé místnosti bytu a nesahají až ke stropu (například příčka oddělující prostor s WC v rámci koupelny), plochy vymezené schodištěm mezi horní a dolní místnosti jednoho bytu, plochy místností bytu, ve který zkosení stropu končí u stěn ve výšce například i jen 20cm od podlahy, plochy galerií nebo mezipater, plochy místností, zastavěné zařizovacími předměty jako jsou například vana, sprchovací kout anebo vestavěná skříň, a další. Zákon o vlastnictví bytů v tomto směru mlčel. Právní teorie na tomto místě pouze parafrázovala stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 3. 6. 2004 č. j. 4507/04-71 a E 290/04-71, které bylo v této souvislosti vydáno, aniž by ho podrobila jakékoliv kritice anebo nabídla odůvodnění nebo bližší argumentaci k jeho podpoře⁴²⁴. Judikatura zabývající se touto otázkou, bohužel taktéž chyběla. Pokud se jednalo o výše uvedená stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, vycházely při určení, které plochy započíst do podlahové plochy jednotky, a které nikoliv, z jednoduché zásady, že to, na co se lze postavit, se započítává do podlahové plochy jednotky a naopak to, na co se postavit nelze, do podlahové plochy jednotky započítáno být nemůže. Tuto teorii bych poněkud rozšířil tak, že nejen to, co na co se lze postavit, ale i to, čehož plochu lze jinak rozumně

⁴²⁴ Srov. OLIVOVÁ, Květa a Bohumil KUBA. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008. Praha: Linde, 2008, s. 71-72; ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 42; NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 29-30; PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání Praha: Leges, 2010, s. 209-210.

využít (například něco na této ploše skladovat, resp. postavit) by se mělo započíst do podlahové plochy jednotky. Přitom je ovšem potřeba brát v úvahu i to, aby bylo vyměření podlahové plochy dobře proveditelné, resp. podlahová plocha lehce zjistitelná, a aby byla podlahová plocha jednotky stálá a relativně neměnná, tj. aby byl její rozsah co nejméně závislý na jednostranném rozhodnutí vlastníka jednotky.

Z mého pohledu v podstatě nejjednodušší situace nastává u ploch zastavěných zařizovacími předměty. V tomto případě se lze jednoznačně ztotožnit se stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, že do podlahové plochy místnosti se započítávají i plochy zastavěné zařizovacími předměty (např. nábytkem, vestavenou skříní, umyvadlem, vanou, WC mísou, bidetem, sprchovacím koutem, kuchyňskou linkou, plynovým a elektrickým sporákem, otopnými tělesy apod.), a to bez ohledu na skutečnost, zda jsou tyto zařizovací předměty upevněny v podlaze, anebo jsou v místnosti pouze umístěny, resp. položeny. Pokud vlastník jednotky neohrozí výkon vlastnického práva jiného vlastníka, může svůj byt vybavit jakýmkoliv zařizovacími předměty, anebo ho nechat v určitém rozsahu nezařizený. Toto oprávnění je součástí práva užívat byt. Plocha, kterou vlastník jednotky může výhradně užívat, zůstává stejná, bez ohledu na to, zda zde vlastník umístil určitý zařizovací předmět. Velikost předmětu výlučného vlastnictví – jednotky se umístěním zařizovacího předmětu v ní nemění. Opačný výklad by v určitých absurdních situacích fakticky znemožnil řádné spoluzití v domě a velice citelně a neodůvodněně stěžil správu jeho společných částí⁴²⁵. Pro ilustraci nabízím praktický příklad. Je jen těžce představitelné, aby v důsledku rozhodnutí vlastníka jednotky nahradit vanu ve své koupelně sprchovacím koutem, muselo dojít ke změně podlahové plochy jednotky, na to navazující změně velikosti spoluvlastnických podílů všech vlastníků na společných částech domu a tudíž i ke změně prohlášení vlastníka budovy. Představme si, že takové změny probíhají v domech o 100 a více jednotkách prakticky denně. Jaký by to mělo dopad například na povinnost přispívat na správu, provoz a údržbu domu? Velikost příspěvků by se v zájmu spravedlnosti mohla měnit i 10 krát měsíčně. To je zajisté nevhodné. Obdobný závěr lze však učinit, i pokud se jedná o příčky, které nesahají až ke stropu místnosti (např. příčka oddělující v koupelně prostor pro WC mísu). I plocha této příčky by měla být zahrnuta

⁴²⁵ Opačný výklad obsahuje zmiňované stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj a přebírá jej i většina odborné literatury.

do podlahové plochy místnosti. I na tyto příčky lze v určitém ohledu nahlížet jako na vybavení jednotky.

Pokud se jedná o dveřní a okenní ústupky, zmiňované stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj uvádělo, že dveřní a okenní ústupky není možné při výpočtu velikosti podlahové plochy jednotky vynechávat. Mají být tedy do výpočtu podlahové plochy také bez výjimky zahrnuty. Nerozlišovalo, zda se jedná o ústupky nacházející se v nosných či obvodových zdích, anebo v příčkách oddělujících jednotlivé místnosti jednotky. S tímto stanoviskem lze zčásti souhlasit. Okna a dveře, coby výplně otvorů, tvoří součásti zdi a i jejich pomocí je místnost prostorově vymezena. Zbylá plocha, tj. plocha od vnitřního líce dveří k rovině spájající okolní zdi, je ovšem již součástí samotné místnosti, nikoliv zdi. Využitelná plocha jednotky a tudíž i velikost předmětu výlučného vlastnictví je v případě existence okenních a dveřních ústupků větší. Stejný závěr lze učinit i v případě různých přechodů a výřezů v nosných zdech nacházejících se „uvnitř“ jednotky. Jelikož, jak bylo výše řečeno, považuji z hlediska výpočtu velikosti podílu na společných částech domu za spravedlivé, aby byly do podlahové plochy jednotky zahrnuty i celé plochy příček, které oddělují jednotlivé místnosti jednotky a které zároveň nejsou obvodovými zdmi, nosnými zdmi a příčkami oddělujícími jednotku od ostatních jednotek a společných částí domu, nemá smyslu mluvit o výřezech a dveřních ústupcích nacházejících se v těchto příčkách. Stejně jako celá taková příčka by dle mého názoru měly být zahrnuty do podlahové plochy jednotky.

Odlišně je potřeba odpovědět na otázku, zda se do podlahové plochy jednotky, resp. místnosti, započítává i plocha zastavěna nosným sloupem uprostřed místnosti. Nosný sloup představuje absolutně společnou část domu, i když je umístěn „uvnitř“ jednotky. Bylo by zcela nelogické započítávat do podlahové plochy jednotky podlahovou plochu společné části domu, zvláště v případě, že tato společná část je využívána více vlastníky jednotek⁴²⁶. V tomto ohledu lze s dříve zmiňovaným stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj pouze souhlasit.

V případě soklů a přízdívek, například 120 cm vysokých, které jsou následně užívány jako polička, se domnívám, že i tyto by se měly započíst do podlahové plochy místnosti a tudíž i jednotky. Obdobně jako u vnitřních příček zde nepovažuji za

⁴²⁶ Nosný sloup slouží všem vlastníkům jednotek, jelikož zajišťuje stabilitu domu.

spravedlivé, aby jednotky, které jsou rozlohou fakticky stejné, měly různou podlahovou plochu kvůli soklům anebo přízdívkám, které jsou umístěny na vnitřních stranách zdí. V tomto případě je taktéž na relativně volné úvaze a rozhodnutí vlastníka jednotky, zda sokl anebo přízdívka bude v jeho jednotce postavena, či nikoliv. Toto jeho rozhodnutí by ovšem nemělo mít dopad na práva a povinnosti i jiných vlastníků jednotek, jejichž podíl na společných částech domu se v důsledku této stavební úpravy zmenší. Navíc existuje určitá podobnost mezi soklem či přízdívkou a skoseným stropem u části místnosti (třeba i jen do výše 20 cm od podlahy jednotky). I na sokl lze nahlížet jako na zmenšenou výšku místnosti v jeho ploše. Rozdíl spočívá pouze v tom, že sokl představuje zmenšení ve směru od podlahy, zatímco snížený strop směrem od stropu. Snížení stropů místnosti bylo přitom při výpočtu podlahové plochy místnosti, dle stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, bez významu.

Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj stanovilo, že u mezonetových bytů, tj. bytů umístěných ve dvou patrech (podlažích budovy) spojených schodištěm, se do podlahové plochy jednotky započítává celá plocha dolního průmětu schodiště a současně se do podlahové plochy jednotky nezapočítává otvor v podlaze horní místnosti⁴²⁷. Osobně se domnívám, že se jedná o správné řešení, neboť otvor v podlaze horní místnosti nepředstavuje využitelnou plochu. Někdo by mohl namítnout, že kdyby vlastník jednotky stavebně uzavřel otvor v podlaze horní místnosti a provedl další stavební úpravy, mohlo by za splnění dalších podmínek dojít k rozdělení jednotky na dvě nové jednotky. Součet podlahových ploch nově vzniklých jednotek by avšak byl větší než podlahová plocha jednotky původní. Podle mého názoru v tomto případě nemůže být bráno v úvahu provádění různých hypotetických stavebních úprav. I v řadě jiných případů stavební úpravy bytu způsobují změnu podlahové plochy bytu.

Dřívější teorie se v podstatě shodovala na tom, že ze zákona o vlastnictví bytů nelze dovodit, že by při výpočtu podlahové plochy měla být jakýmkoliv způsobem brána v úvahu i výška místnosti, resp. např. zkosený strop místnosti⁴²⁸. Neměl by však

⁴²⁷ KUBA, B. Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka budovy. *Právní rádce*, 2005, č. 2, s. 42.

⁴²⁸ ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 42; NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 30.

zákon *de lege ferenda* výšku místnosti od podlahy po strop zohledňovat? Je spravedlivé, aby měl vlastník nebytového prostoru se stropem ve výšce 5m a vlastník podkrovního bytu s výškou stropu částečně 2,3m a částečně ještě menší stejně veliký spoluvlastnický podíl na společných částech domu jen kvůli tomu, že jejich jednotky mají stejnou podlahovou plochu? Podle mého názoru nikoliv. Z právně teoretického hlediska se nejedná o problém nepřekonatelný. V podstatě přicházejí v úvahu dvě řešení. Buď odvozovat velikost jednotky od jejího objemu, místo v současné době využívané podlahové plochy (v tomto případě by tedy byla plně brána v úvahu třetí dimenze), anebo zachovat způsob výpočtu velikosti jednotky na základě velikosti její podlahové plochy, přičemž by ale existovaly určité regulativy, například pravidlo, podle kterého by se do podlahové plochy jednotky započítávala plocha místností se zkoseným stropem pod výšku například 1,5 m pouze čtyřmi pětinami a naopak plocha místností se stropem vyšším než 3,5 m by se započítávala zvětšená o jednu pětinu (třetí dimenze by tedy byla brána v úvahu, ale nebyla by zohledňována v plné míře).

Poslední problém, pokud se jedná o podlahovou plochu jednotky dle zákona o vlastnictví bytů, byl, zda se do podlahové plochy jednotky započítává i podlahová plocha různých galerií, mezipater či vestavěných pater. Tuto záležitost řešila odborná veřejnost poměrně jednoznačně a shodně. V případě, že lze považovat galerii nebo meziprostor za další podlaží domu, započte se do podlahové plochy celá výměra místnosti a navíc plocha této galerie anebo mezipatra⁴²⁹. V opačném případě nikoliv. Tomuto výkladu je potřeba dát zapravdu.

4.5.3.2 Právní úprava dle nového občanského zákoníku

Jak již bylo uvedeno v předešlém výkladu, nový občanský zákoník v § 1161 zakládá nevyvratitelnou právní domněnku, že nejsou-li velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti určeny na základě poměru hodnot jednotlivých bytů nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny podle poměru velikosti podlahové plochy jednotlivých bytů k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Lze očekávat, že podlahová plocha jednotek zůstane nejčastěji používaným pravidlem pro

⁴²⁹ V podrobnostech srovnej ČÁP, Jirí a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 43; NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 30.

výpočet velikosti podílů, a to nejen kvůli jeho automatické subsidiární aplikaci v případě absence jiného způsobu určení, anebo relativní stálosti a neměnnosti velikosti podílů na společných částech, vypočítaných na jeho základě, nýbrž i vzhledem ke skutečnosti, že je prověřeno téměř 50 lety praktického užívání.

Nový občanský zákoník sám neobsahuje, na rozdíl od dřívějšího zákona o vlastnictví bytů, další podrobnosti, dávající návod pro výpočet velikosti podlahové plochy bytu, např. definici podlahové plochy bytu. V § 1222 ovšem odkazuje na prováděcí právní předpis, který, kromě jiného, stanoví i způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce. Tímto prováděcím právním předpisem je již několikrát zmiňované nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále v této části nazýváno zjednodušeně rovněž „nařízení“ anebo „nařízení vlády“). Nová právní úprava regulující výpočet podlahové plochy bytu v podstatě odstranila dříve popsání výkladové problémy a nejasnosti. Obsahuje totiž výslovný a relativně podrobný návod, jak podlahovou plochu bytu vypočítávat. Novou právní úpravu této problematiky vítám a hodnotím kladně. To ovšem neznamena, že bych se ztotožňoval se všemi nově založenými zásadami a pravidly pro výpočet podlahové plochy bytu.

Zaprvé, za velice rozumné považuji, že nový občanský zákoník a jeho prováděcí nařízení vlády upravující některé záležitosti bytového spoluvlastnictví nepřebírají z mého pohledu nesmyslnou dichotomii způsobu výpočtu podlahové plochy na jedné straně bytu a na druhé straně nebytového prostoru. Skutečně nevidím legitimní důvod pro rozdílný přístup k této otázce pouze na základě jiného účelového určení daného prostoru.

Nařízení vlády upravuje materii výpočtu podlahové plochy bytu ve svých ustanoveních §§ 2 a 3. Podle § 2 nařízení *„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 jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.“*. Z tohoto ustanovení lze vyvodit jasné závěry, pokud se jedná o řadu dříve výkladově problematických otázek. Zaprvé, z uvedeného ustanovení poměrně jednoznačně

vyplývá, že nová právní úprava již nezakládá výpočet podlahové plochy bytu na výpočtu podlahových ploch jednotlivých místností bytu a jejich následném součtu. Nařízení vlády nevyžaduje, aby byly podlahové plochy jednotlivých místností výslovně vyčísleny anebo přesně specifikovány. Rozhodující je pouze podlahová plocha celého bytu. Z tohoto důvodu pro tento účel úplně odpadá potřeba jakkoliv definovat místnost bytu anebo přesně stanovovat hranice jednotlivých místností. Postačuje, že předpis právně dostatečně vymezuje pojem bytu a přesně vytyčuje jeho hranice. Je ovšem potřeba si uvědomit, že s pojmem místnosti budeme nutně vždy pracovat v jiných souvislostech, zejména při vymezování bytu a společných částí nemovité věci, a to z důvodu, že součástí bytu mohou být i místnosti, které jsou umístěny mimo hlavní obytný prostor. V tomto ohledu bude muset tvůrce prohlášení, případně strany smlouvy o výstavbě, přesně vědět, co se z právního pohledu považuje za místnost, a to za účelem, aby takovou část domu mohli případně vymezit jako součást bytu, nikoliv jako společnou část nemovité věci.

Výše citované ustanovení nařízení vlády vytyčuje hranice bytu pro účely výpočtu podlahové plochy v souladu s obecným chápáním a dříve zastávanými odbornými názory a výkladovými stanovisky. Hranice bytu jsou tedy dle nařízení vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. S tím se lze ztotožnit, jelikož z praktického hlediska se jedná o jediné možné řešení. I když jsou povrchové úpravy podle mého mínění jako součást bytu ve výlučném vlastnictví vlastníka bytu a ten je může libovolně měnit, jen stěží si lze v praxi představit, jak jinak by byla hranice pro účely výpočtu podlahové plochy bytu vytyčována. Navíc, rozdíl mezi podlahovou plochou bez povrchových úprav vertikálních konstrukcí a podlahovou plochou s takovými úpravami bude ve většině případů velice malá. Jak jsem již uvedl, trošičku jiný názor ale mám na přízdívky. U nich by teoreticky mohla zaznít argumentace, že se vlastně taktéž jedná o povrchovou úpravu vertikálních zdí. Domnívám se, že takový výklad není správný a přízdívky by se měly považovat dle jejich technického provedení buď za svislé nenosné konstrukce, anebo zabudované předměty. Jejich půdorys by se tudíž měl plně započítávat do podlahové plochy bytu, a to z důvodů, které jsem zmiňoval již výše u hodnocení předchozí právní úpravy a praxe při výpočtu podlahové plochy jednotky dle zákona o vlastnictví bytů.

Citované ustanovení § 2 nařízení vlády výslovně připouští, že do podlahové plochy bytu se započítává i podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor (např. sklady, sklepy, apod.). Nová právní úprava tedy v podstatě přebírá dřívější právní úpravu, která započítávala do podlahové plochy jednotky rovněž příslušenství jednotky, které naplňovalo požadavky na místnost. V porovnání s předchozí praxí tedy došlo pouze ke změně v náhledu na právní povahu uvedených „vedlejších“ místností. Nezměnila se ale skutečnost, že jejich podlahová plocha se započítává do podlahové plochy bytu. Z nové právní úpravy je zcela zřejmé, že do podlahové plochy se nezapočítává podlahová plocha balkonů anebo lodžii, byť se může jednat o společné části domu přenechané do výlučného užívání vlastníku konkrétní jednotky. Nejedná se totiž o místnosti.

Z § 2 zmiňovaného nařízení vlády lze nakonec relativně spolehlivě dovodit, že do podlahové plochy bytu se budou započítávat i dveřní a okenní ústupky. Svědčí o tom skutečnost, že byt je pro účely výpočtu jeho podlahové plochy vymezen, kromě jiného, i výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt. Z toho vyplývá, že prostor od vnitřní strany výplně stavebního otvoru (např. dveří) po rovinu spájící okolní zdi se započítává do podlahové plochy bytu.

V následujícím § 3 nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím je výslovně upravena i problematika zdí a příček, které nejsou obvodovými zdmi bytu. Právní předpis přitom nerozlišuje, zda jsou takové stavební konstrukce nosné, či nenosné. Rozhodujícím kritériem je pouze to, zda je daná konstrukce umístěna v rámci hranic bytu. Nařízení stejným způsobem přistupuje i k dalším stavebním konstrukcím uvnitř hranic bytu, jako jsou sloupy, pilíře a dokonce komíny. Ustanovení § 3 odst. 1 nařízení stanoví: „*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.*“. Ztotožňuji se s tím, že do podlahové plochy bytu se má započítávat i půdorysná plocha příček sloužících pouze k oddělení jednotlivých místností bytu. Jak jsem již uvedl výše, vnitřní příčky tvoří součást bytu a jsou v plné dispozici jejího vlastníka. Vlastník tedy může při dodržení stavebních předpisů lehce uspořádání příček v bytu měnit. Bylo by nespravedlivé, kdyby stejné byty měly různé

podlahové plochy a tudíž i podíly na společných částech domu pouze z důvodu, že se vlastník jednoho z těchto bytů rozhodl rozčlenit ho více příčkami, než vlastník druhého.

Nemohu se ale ztotožnit s pravidlem, že do podlahové plochy bytu se mají započítávat i půdorysné plochy nosných zdí, nosních pilířů a sloupů anebo komínů. Jedná se totiž o společné části nemovité věci, které slouží všem vlastníkům jednotek a jejichž existenci anebo povahu nemůže žádný z vlastníků jednotek ovlivnit. Vlastník jednotky, jejíž součástí je byt, kterým přecházejí tyto konstrukce, z nich nemá žádný prospěch. Nemůže je užívat jiným způsobem, než ostatní vlastníci jednotek. Není mi tudíž jasné, proč by měla být jejich půdorysná plocha započítávána do podlahové plochy bytu. Nevím, jaký byl v tomto případě motiv zákonodárce. Možná bylo cílem tvůrců nařízení tímto způsobem „odškodnit“ vlastníka jednotky za to, že má jeho byt menší reálnou užitnou plochu, protože se v něm nacházejí společné nosné konstrukce.

Nový občanský zákoník, resp. prováděcí nařízení vlády, bohužel nepočítá s tím, že by se při výpočtu podlahové plochy bytu měly jakkoliv zohledňovat i různé výšky stropů místnosti, což někteří vlastníci jednotek zajisté budou vnímat jako jistou nespravedlnost. Nová právní úprava tedy v této oblasti převzala přístup dříve platného zákona o vlastnictví bytů a respektuje již zavedenou a prověřenou praxi.

Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím nic nemění na skutečnosti, že do podlahové plochy bytu se započítává i podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. To je samozřejmě správný přístup. Rovněž nedochází ke změně ani v případě výpočtu podlahové plochy bytů, v nichž se nachází různé galerie anebo mezipatra. V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami. Započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti. I s tímto pravidlem se plně ztotožňuji. Nakonec, zmiňované nařízení vlády přebírá bez dalšího i dříve zastávaný názor na výpočet podlahové plochy mezonetového bytu. Podlahová plocha

takového bytu se rovná půdorysné ploše všech místností horního i dolního patra bytu, přičemž do podlahové plochy dolního patra se započítává plocha dolního průmětu schodiště. Do podlahové plochy horního patra se nezapočítává plocha díry v podlaze.

V závěru této stati si dovolím zmínit, že výše popisovaná pravidla pro výpočet podlahové plochy bytu jsou nařízením vlády stanovena kogentně. Pokud jsou tedy podíly na společných částech nemovité věci stanovovány dle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, vlastník nemovité věci musí při výpočtu podlahových ploch bytů postupovat dle pravidel uvedených v nařízení vlády a nemůže se od nich odchýlit. Jiná situace podle mého názoru nastává, pokud jsou podíly na společných částech stanoveny dle poměru nominálních hodnot bytů. V tomto případě má být dle zákona hodnota bytu stanovena i s ohledem na rozměry bytu. Pod pojem rozměry bytu lze zajisté podřadit i podlahovou plochu bytu. Mám ovšem za to, že vlastník nemovité věci v tomto případě není vázán pravidly pro výpočet podlahové plochy bytu stanovenými nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

Novou právní úpravu výpočtu podlahové plochy bytu lze z hlediska právní jistoty zajisté přivítat. Je ovšem diskutabilní, zda skutečně byla nevyhnutná. Již za účinnosti dříve platného zákona o vlastnictví bytů si totiž právní praxe uměla poradit i bez takové zákonné regulace. Každopádně, dvě ustanovení v prováděcím předpisu zajisté nelze označit za nežádoucí přílišnou právní kazuistiku.

4.5.4 Dopad určení spoluvlastnického podílu na společných částech na další práva a povinnosti vlastníků jednotek v režimu nového občanského zákoníku

Spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci hraje dle nového občanského zákoníku významnou roli pro určení rozsahu účasti vlastníka jednotky na ostatních společných právech a povinnostech. Od velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci odvozuje nový občanský zákoník poměr, ve kterém se vlastník jednotky podílí na správě společné věci (§ 1126 odst. 1), míru, ve které je vlastník jednotky povinen přispívat na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1), počet hlasů vlastníka jednotky při hlasování v rámci shromáždění, coby nejvyššího orgánu společenství vlastníků jednotek (§ 1206 odst. 1), poměr, ve kterém ručí vlastníci

jednotek za dluhy společenství vlastníků jednotek (§ 1194 odst. 2), poměr, v jakém přecházejí práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek v den jeho zániku na jednotlivé vlastníky jednotek (§ 1216) a spoluvlastnický podíl k nemovité věci při změně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví a při zániku režimu bytového spoluvlastnictví z jiných důvodů (§ 1217 odst. 1). Zákon tedy v podstatě používá (minimálně podpůrně) jedno pravidlo pro vyjádření rozsahu, ve kterém se vlastník jednotky podílí na široké škále různých společných práv a povinností.

Způsob rozdělení uvedených společných práv a povinností mezi jednotlivé vlastníky jednotek upravuje zákon v některých případech kogentně, v některých dispozitivně. Vlastníci jednotek si mohou domluvit, že budou přispívat na správu domu a pozemku v jiném poměru než dle podílu na společných částech nemovité věci. Rovněž se mohou dohodou odchýlit od zákona při stanovení velikosti ideálních spoluvlastnických podílů na nemovité věci v případě přeměny bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví. Naopak, vlastníci jednotek (případně vlastník nemovité věci při tvorbě prohlášení vlastníka) se projevem své vůle nemohou odchýlit od zákonného pravidla založeného na velikosti spoluvlastnických podílů k nemovité věci v případě stanovení počtu hlasů na shromáždění společenství vlastníků jednotek, v případě míry jejich ručení za dluhy společenství vlastníků jednotek anebo v případě určení poměru, v jakém přecházejí práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek v den jeho zániku na jednotlivé vlastníky jednotek. To je logické, neboť se jedná v podstatě o statusové záležitosti.

5 Závěr

Dne 1. ledna 2014 nabyl účinnost nový občanský zákoník a jeho rámci i zcela nová právní úprava bytového spoluvlastnictví.

Nový civilní kodex vymezuje bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví je tedy považováno za zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti, v jehož rámci jsou jednotliví spoluvlastníci zároveň výlučnými vlastníky jednotek. Jednotka je zákonem výslovně označena za samostatnou nemovitou věc, která v sobě neoddělitelně spojuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Předpokladem pro novou konstrukci jednotky a její prohlášení za samostatnou nemovitou věc a objekt vlastnického práva je zcela nový a vůči předchozí právní úpravě diskontinuitní přístup občanského zákoníku k chápání věci v právním smyslu a k nahlížení na vlastnictví. Nové pojetí jednotky odstraňuje dřívější potřebu složitě definování vztahu vlastnického práva k bytu a akcesorických práv ke společným částem domu a pozemku.

Nová právní úprava bytového spoluvlastnictví založená novým občanským zákoníkem se při zachování dualistické koncepce bytového vlastnictví významně přibližuje dualisticko-monistické teorii, vnímající bytové vlastnictví ve své celistvosti a jednotě jako vlastnické právo *sui generis* (v tomto případě jako zvláštní druh spoluvlastnictví). Může za to právě pokroková konstrukce jednotky. Svou legislativní konstrukcí bytového spoluvlastnictví nový občanský zákoník velice silně připomíná francouzskou právní úpravu, ze které zákonodárce při její tvorbě dle mého názoru významně čerpal. I když prolamuje zásadu *superficies solo cedit*, činí tak velice promyšleným a citlivým způsobem. Je přesvědčivá a vnitřně souladná. Jak jsem již v této práci jednou uvedl, domnívám se, že se jedná o zcela jedinečnou a právně nejpromyšlenější koncepci bytového vlastnictví, se kterou jsem se potkal.

Dle nového občanského zákoníku může být předmětem bytového spoluvlastnictví, a tudíž objektem způsobilým k rozdělení na jednotky coby samostatné předměty vlastnického práva, pouze nemovitá věc, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty. V důsledku návratu nového občanského zákoníku k superficiální zásadě může takovou nemovitou věc představovat pozemek anebo právo stavby, jejichž součástí je bytový

dům, nebo samostatná stavba, která si i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku zachovala status samostatné nemovité věci a sama splňuje požadavky na bytový dům. Nový občanský zákoník tak následuje vzor většiny evropských právních úprav bytového vlastnictví, které uznávají zásadu *superficies solo cedit* a připouštějí založení režimu bytového vlastnictví i v domě, který je součástí práva stavby.

Součástí jednotky, coby samostatné věci v právním smyslu, je vždy byt anebo nebytový prostor a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Nový občanský zákoník v podstatě přebírá pojetí bytu dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů s jednou velice podstatnou změnou. Nově nebude ze soukromoprávního hlediska pro existenci bytu požadováno veřejnoprávní schválení anebo uznání bytu. Další novinkou, kterou přináší nový občanský zákoník, je, že součástí jediné jednotky může být i soubor více bytů anebo nebytových prostorů.

Pokud se jedná o společné části nemovité věci, nový občanský zákoník následuje vzor většiny evropských právních úprav bytového spoluvlastnictví. Společné části definuje abstraktně za pomoci jejich objektivního účelového určení ke společnému užívání. Obecnou definici pak doplňuje taxativním výčtem částí nemovité věci, které si vždy považují za společné, a to i přesto, že v konkrétním případě mohou být svěřeny do výlučného užívání některého vlastníka jednotky. Nové vymezení společných částí domu je podstatně liberálnější a daleko více dispozitivní, než dřívější právní úprava. Při tvorbě nové právní úpravy společných částí domů tvůrci nového občanského zákoníku podle všeho čerpali zejména ze švýcarského, francouzského a rakouského vzoru.

Novému občanskému zákoníku se podařilo prostřednictvím zavedení možnosti přenechat určité společné části k výlučnému užívání některému anebo některým vlastníkům jednotek, elegantně překlenout výkladové problémy ohledně právní povahy takových částí domu, jako jsou balkony, lodžie, okna anebo obvodové zdi bytu. Takové části nemovité věci jsou společné, ale mohou být svěřeny do výlučného užívání konkrétním vlastníkům jednotek. Nově je tedy respektována jejich stavebně-technická povaha a současně vyřešena i otázka jejich výlučného užívání ze strany pouze některého anebo některých vlastníků jednotek.

Velký skok směrem k smluvní volnosti dotčených subjektů představuje nové ustanovení určující způsoby stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných

částech nemovité věci. Velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci se již nemusí nutně odvíjet od velikosti podlahových ploch jednotlivých bytů. Zákodárce nově připouští, že takové podíly mohou být stanoveny jako rovné anebo určeny na základě hodnoty jednotlivých bytů, přičemž při výpočtu hodnoty se vychází z povahy, rozměrů a umístění bytu. Tím se česká právní úprava výrazně přibližuje většinovému zahraničnímu přístupu, který upřednostňuje z důvodu větší spravedlnosti určování velikosti spoluvlastnických podílů na společném majetku, resp. společných částech nemovité věci, na základě poměru hodnot jednotlivých bytů k hodnotě všech bytů vymezených v rámci dané nemovité věci.

Po zohlednění výše uvedeného lze konstatovat, že právní úprava bytového spoluvlastnictví dle nového občanského zákoníku představuje vůči předchozí právní úpravě založené zákonem o vlastnictví bytů spíše evoluci, než revoluci. V rámci touto prací zkoumané materie zákonodárce zachovává instituty zavedené zákonem o vlastnictví bytů, které jsou nadále schopny života, u nichž velice zdařile precizuje jejich právní charakter. S výjimkou změny pojetí jednotky, ale tvůrci nového občanského zákoníku vlastně nepřistoupili k žádné radikálnější koncepční změně.

Jak již bylo uvedeno, velice pozitivně hodnotím, že nová právní úprava bytového spoluvlastnictví ve více ohledech dbá na autonomii vůle smluvních stran, což se projevuje při již zmíněném vymezení společných částí nemovité věci, stanovení výše spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci, ale konec konců například i při vymezení bytů a nebytových prostorů, u nichž již vlastník nemovité věci není ze soukromoprávního hlediska svázán jejich veřejnoprávním určením.

Abych byl zcela korektní, je potřeba zmínit, že i nová právní úprava bytového spoluvlastnictví přináší určité otazníky. Nedokážu si ovšem představit, že při díle takového rozsahu a významu by tomu bylo jinak.

Osobně považuji za největší problém nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví nedořešenou otázku pozemků funkčně souvisejících s provozem domu a užíváním jednotek, na kterých jsou umístěny zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory, přístupové cesty, apod. Dle mého názoru nelze bez dalšího konstatovat, že tyto samostatné věci budou součástí společných částí nemovité věci.

Představovalo by to příkrý rozpor s jinak právně velice čistou konstrukcí bytového spoluvlastnictví jako zvláštního druhu spoluvlastnictví nemovité věci. Nedokážu si vysvětlit, na jakém právním základu prohlašuje prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb. právně samostatné související pozemky za součásti společných částí nemovité věci. Jak bylo naznačeno na jiném místě této práce, právní režim funkčně souvisejících pozemků by se mohl řídit ustanoveními nového občanského zákoníku o přídatném spoluvlastnictví. I když není použití tohoto institutu na funkčně související pozemky zcela bezproblémové, domnívám se, že právě tudy vede správná cesta k vytouženému cíli. Jistou překážkou pro aplikaci přídatného spoluvlastnictví v případě všech druhů funkčně souvisejících pozemků může představovat požadavek zákona, podle kterého věc v přídatném spoluvlastnictví musí sloužit společnému účelu tak, že bez ní není dobře možné ani užívání samostatných věcí tvořících místně a účelově vymezený celek. Otázka je, zda tento problém nelze překlenout extenzivnějších výkladem s odkazem na § 1223 odst. 2 nového občanského zákoníku, který požadavek nezbytnosti nevyžaduje u zařízení pořízených anebo jinak nabytých společným nákladem za účelem sloužících všem spoluvlastníkům. Existuje legitimní důvod, proč by taková právní úprava platila u zařízení a nemohla platit u pozemků? Domnívám se, že nikoliv. Každopádně, aplikace přídatného spoluvlastnictví na související pozemky klade zvýšené požadavky na nastavení celého systému přídatného spoluvlastnictví. Pokud spoluvlastníci chtějí, aby systém fungoval hladce a v souladu se systémem bytového spoluvlastnictví, bylo by potřeba takové pozemky zahrnout do prohlášení vlastníka, ovšem nikoliv jako pozemky v bytovém spoluvlastnictví, nýbrž jako pozemky v přídatném spoluvlastnictví. Rovněž je prohlášením potřeba eventuálně určit, které části věci v přídatném spoluvlastnictví budou přenechány k výlučnému užívání konkrétního vlastníka jednotky (např. která předzahrádka a parkovací stání bude připadat ke které jednotce). Není potřeba zapomínat ani na správu věci v přídatném spoluvlastnictví a její co největší přiblížení správě společných částí nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví. Jak je vidět, jistá řešení situace souvisejících pozemků skýtá i současná právní úprava. Na místě je ale otázka, zda by nebylo na místě *de lege ferenda* zavést méně složité řešení tohoto problému.

Druhá výhrada, kterou mám k právní úpravě bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, souvisí s určováním velikosti podílů na společných částech

nemovité věci. Pokud jsou velikosti takových podílů určovány dle poměru hodnot jednotlivých bytů k souhrnné hodnotě všech bytů vymezených v rámci nemovité věci v bytovém spoluvlastnictví, vždy by měl být v prohlášení vlastníka uveden přesný klíč, podle kterého byly určeny anebo vypočteny hodnoty jednotlivých bytů. Mělo by zde být uvedeno, jaká konkrétní kritéria byla brána v úvahu a jaká váha jim byla při stanovení hodnoty bytu přiřazena. Bez takové náležitosti prohlášení vlastníka je jen stěží přezkoumatelné, zda byly podíly na společných částech nemovité věci určeny na základě spravedlivě zvolených a vyhodnocených kritérií. Vůbec si nedokážu představit, jak by při absenci přesného a jednoznačného vymezení této otázky v prohlášení vlastníka mohlo dojít k naplnění § 1162 nového občanského zákoníku. V této situaci totiž vlastník jednotky nikdy nebude schopný u soudu prokázat, že došlo k tak podstatné změně okolností, ze kterých se vycházelo při určení hodnoty bytu a stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci, že určení jeho podílu na společných částech se stalo zjevně nespravedlivým. Jak můžeme někdo tvrdit a prokázat, že došlo k podstatné změně původních rozhodných okolností, pokud přesně neví, jaké byly původní okolnosti? *De lege ferenda* tedy doporučuji rozšířit zákonný výčet povinných náležitostí prohlášení vlastníka o popis přesného postupu, jak byla vypočítána hodnota bytu pro účely stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci.

Nakonec musím vyjádřit určité zklamání z toho, že tvůrci nového občanského zákoníku neinovovali právní úpravu bytového vlastnictví o některé nové trendy. I když ze soukromoprávního pohledu například nic nebrání tomu, aby byly byty vymezeny ve více bytových domech (alespoň se dvěma byty), které jsou součástí téhož pozemku, nová česká právní úprava bytového spoluvlastnictví nepočítá s aplikací režimu bytového spoluvlastnictví na komplexy samostatných rodinných domů, komplexy doků, parkovišť, kempů, apod. Právní úpravu bytového spoluvlastnictví nelze aplikovat ani na komplex několika bytových domů stojících na samostatných pozemcích, které sdílejí určité společné pozemky, budovy anebo zařízení (např. společnou plovárnu, tenisové kurty, nádvoří anebo komplex podzemních garáží). Na druhou stranu, nejsme jediní, kdo tímto směrem prozatím nevykročil. V Evropě jsou pořád takové právní úpravy spíše výjimečným jevem.

I pře jisté dílčí výhrady si dovoluji uzavřít, že minimálně právní úprava §§ 1158 až 1162 nového občanského zákoníku, která byla předmětem zájmu této práce, je velice zdařilým a promyšleným dílem, které je z kvalitativního hlediska minimálně srovnatelné s moderními právními úpravami bytového vlastnictví v ostatních evropských zemích.

6 Použitá literatura

1. ABBEY, Robert M. a Mark B. RICHARDS. *A practical approach to conveyancing*. 9th ed. New York: Oxford University Press, 2007, 704 s. ISBN 978-019-9212-316.
2. ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 12, s. 37-43.
3. BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Vyd. 1. Praha: Panorama, 1981, 512 s. Edice Pyramida – Encyklopedie.
4. BÄRMANN, Johannes a Eckhart PICK. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht: Kommentar*. 5., neubearbeitete Aufl. München: Beck, 1983, 1037 s. ISBN 34-060-8615-2.
5. BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A selected annotated bibliography of legal sources. *Law Library Journal*. 2010, vol. 103:2, s. 249-279.
6. BĚLOVSKÝ, P. Občanské právo. In: BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, str. 425-462. ISBN 978-80-210-4844-7.
7. BLANDY, Sarah. Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences. In: BLANDY, Sarah, Ann DUPUIS a Jennifer DIXON. *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Burlington: Ashgate Publishing Limited, 2010, s. 14-33. ISBN 978-0-7546-7566-2.
8. BÖHM, Helmut. Das neue Wohnungseigentumsgesetz. *Baurechtliche Blätter*. 2002, č. 5, s. 1-6.
9. CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1030-1047.
10. ČÁP, Jiří. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů (s přihlédnutím k legislativním záměrům z poslední doby). *Právní fórum*. 2010, roč. 7, č. 6, s. 245-252.

11. ČÁP, Jiří a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, 549 s. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-807-3574-758.
12. DITMAROVÁ, Martina. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekonstrukce. *Právní fórum*. 2011, č. 2011, s. 311.
13. DROZDOWSKA, Urszula. The superficies solo cedit principle in polish civil law. In: *Real estate in Czech and Polish law*. Białystok: Wydział prawa Uniwersytetu, 2008, s. 85-89. Białostockie studia prawnicze, zeszyt 4. ISBN 9788389620439.
14. DVOŘÁK, T. Garáž jako jednotka a jako společná část domu podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*, 2010, č. 2, s. 48-53. ISSN: 1210-6410.
15. DVOŘÁK, Tomáš. K některým otázkám evidence bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v katastru nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2011, č. 6, s. 197-202.
16. DVOŘÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. In: *Všehrd. Časopis českých právníků* [online]. 2014 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>
17. DVOŘÁK, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, č. 18, s. 669-674.
18. DVOŘÁK, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní fórum*. 2010, č. 6, s. 254-278.
19. DVOŘÁK, Tomáš. O obsahu prohlášení vlastníka budovy – nový pokus o kritický výklad obtížného tématu. *Právní rozhledy*. 2010, č. 23, s. 829-835.
20. DVOŘÁK, Tomáš. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*. 2010, roč. 18, č. 7, s. 229-234.
21. DVOŘÁK, Tomáš. Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb. *Právní rozhledy*. 2009, č. 18, s. 648-655.

22. DVORŽÁK, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. *Právní fórum*. 2008, č. 12, s. 493-503.
23. DVORŽÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, 363 s. Monografie (ASPI). ISBN 978-80-7357-280-8.
24. DVORŽÁK, Tomáš. Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*. 2014, č. 8, s. 273-277.
25. ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
26. ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*. 2013, Roč. 152, č. 1, s. 37-49. ISSN 0231-6625.
27. ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*. 2012, č. 10, s. 273 a násl.
28. ELIÁŠ, Karel. Součást věci a příslušenství věci. *Ad notam*. 2007, č. 4, s. 103-109.
29. FEIL, Erich. *Wohnungseigentum: Praxiskommentar zum WEG 2002*. 5. Aufl. Wien: Linde Verlag, 2002, 240 s. ISBN 3-7073-0318-7.
30. FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice: (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, 152 s. Právo a současnost. ISBN 80-85964-06-6.
31. FIALA, Josef. Nad zákonem o vlastnictví bytů anebo „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 1994, č. 4, s. 7-17.
32. FIALA, J. Pasivní věcná legitimace společenství vlastníků jednotek. *Právní fórum*. 2005, č. 4, s. 31.
33. FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KŮRKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualizované a přepracované vydání podle stavu k 1. 12. 2004. Praha: Linde, 2005, 315 s. ISBN 80-7201-511-7.
34. GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 3. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004, 343 s. Právnícké učebnice (Aleš Čeněk). ISBN 8086473856.
35. GRAY, Kevin J. a Susan Francis GRAY. *Land law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2007, 565 s. Butterworths core text series. ISBN 01-992-1378-X.

36. HAUSMANN, Till a Andreas VONKILCH. *Österreichisches Wohnrecht - WEG: Kommentar*. 3. Auflage. Wien: Verlag Österreich, 2013. ISBN 978-3-7046-6181-4.
37. HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2010, 261 s. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-807-4003-486.
38. HOLEJŠOVSKÝ, Josef, Marta NEPLECHOVÁ a Květa OLIVOVÁ. *Společenství vlastníků jednotek: z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 473 s. ISBN 978-807-3800-918.
39. HYATT, Wayne S. *Condominium and homeowner association practice: community association law*. 2nd ed. Philadelphia: American Law Institute - American Bar Association, 1988, 523 s. Dostupné z: <<http://books.google.cz/>>. ISBN 0-8318-0526-9.
40. CHALUPA, Luboš. Byt a jeho příslušenství. *Bulletin advokacie*. 2006, č. 3, s. 42-44.
41. CHALUPA, Luboš. Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací. *Bulletin advokacie*. 2006, č. 10, s. 39-41.
42. CHALUPA, Luboš, Jana DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ a Věra CHANDRYCKÁ. *Byty a právo*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, 558 s. Meritum. ISBN 978-807-3572-426.
43. CHORUS, J. M. J., P. H. M. GERVER a E. H. HONDIUS. *Introduction to Dutch law*. 4th revised ed. Kluwer Law International, 2006, 549 s. ISBN 9041125078.
44. JUDY, Henry J. a Robert A. WITTIE. Uniform condominium act: selected key issues. *Real property, probate and trust journal*, 1978, č. 13, s. 437-539.
45. KABELKOVÁ, Eva a Pavla SCHÖDELBAUEROVÁ. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 1158-1222]*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 360 s. Beckovy komentáře. ISBN 9788074004445.
46. KERR, William K. Condominium – Statutory implementation. *St. John's Law Review*. 1963, vol. 38, no. 1, s. 1-49.

47. KINCL, Jaromír. *Gaius: Učebnice práva ve čtyřech knihách*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita. Právnická fakulta, 1981, 274 s. Edice učebnic právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně; sv. 76. ISBN 80-85765-18-7.
48. KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
49. KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, 2005, 524 s. ISBN 80-7357-127-7.
50. KRÁLÍK, Michal. Historický a teoretický úvod do problematiky podílového spoluvlastnictví. *Právní rozhledy*. 2007, č. 21, s. 765-775.
51. KUBA, B. Podlahová plocha jednotky – součást prohlášení vlastníka budovy. *Právní rádce*, 2005, č. 2, s. 42.
52. LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. Obecná část (§ 1-654)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1380 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
53. LAW, Jonathan a Elizabeth A. MARTIN. *A Dictionary of Law* [online]. 7th ed. Oxford University Press, 2014 [cit. 2017-04-15]. ISBN 9780191726729. Dostupné z: <http://www.oxfordreference.com/view/10.1093/acref/9780199551248.001.0001/acref-9780199551248-e-713?rskey=FW9TaX&result=762>.
54. LENK, Friederike. *Wohnungseigentumsrecht*. Wien: MANZ Verlag Wien, 2016. ISBN 978-3-214-01168-0.
55. LEYSER, J. The ownership of flats – A comparative study. *International and Comparative Law Quarterly*. 1958, vol. 7, s. 31-53.
56. LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Vyd. 1. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, 520 s.
57. LUBY, Štefan. Vlastnictvo bytov v práve rozličných spoločenských formácií. *Právny obzor*. 1964, roč. 47, č. 6, s. 321-337.
58. MACKENZIE, Judith-Anne a Marry PHILLIPS. *Textbook on land law*. 13th ed. New York: Oxford University Press, 2010, 645 s. ISBN 978-019-9578-917.

59. MERLE, Werner. 50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung : Verbandsorgan des vhw / Hrsg.: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.* 2001, heft 1/2001, s. 15-21.
60. MORIARTY, Michael J. A comparison of United States and foreign condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, vol. 48, s. 1011-1027.
61. NATELSON, G. Robert. Comments on the historiography of condominium: The myth of roman origin. *Oklahoma City University Law Review*. 1987, vol 12, no. 1, s. 17-58.
62. NOVOTNÝ, Marek, Josef FIALA, Tomáš HORÁK, Jaroslav OEHM a Josef HOLEJŠOVSKÝ. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, 600 s. ISBN 978-80-7400-363-9.
63. NOVOTNÝ, Marek, Tomáš HORÁK, Josef HOLEJŠOVSKÝ a Jaroslav OEHM. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva: komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 413 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-602-9.
64. OEHM, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*. 2008, č. 3, s. 14-17.
65. OEHM, Jaroslav. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. *Právní zpravodaj*. 2008, č. 11, s. 10-13.
66. OLIVOVÁ, Květa a Bohumil KUBA. *Byty a katastr nemovitostí.* 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008. Praha: Linde, 2008, 542 s. ISBN 978-807-2017-270.
67. PALANDT, O a P. BASSENGE. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Einführungsgesetz (Auszug), Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratsverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz (Auszug).* 62., neubearbeitete Aufl. München: C. H. Beck, 2003, 2894 s. ISBN 34-064-9837-X.
68. PAULSSON, J. a T. MITTÁK. Legal regulation of the condominium or apartment ownership – the Hungarian and Swedish legal practice. In: *Jegyző és*

- Közgazgatás*. Budapest: HVG-ORAC Ltd., 2015, November-December, 6. sz. 34-41.
69. PELIKÁNOVÁ, Radka. Komparatistické poznámky k vymezení společných částí budovy. *Právní fórum*. 2009, č. 12, s. 538.
70. PETR, Pavel. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*. 2010, č. 6, s. 279-282.
71. PETR, Pavel. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy*. 2012, č. 10, s. 370-374.
72. PFÄFFLI, Roland a Michelle OSWALD. Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum. *Revue de l'avocat/Anwaltsrevue*. 19/2016, H. 11-12, s. 480-484.
73. PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka*. 3. podstatně přepracované vydání Praha: Leges, 2010, 277 s. Praktik. ISBN 978-808-7212-356.
74. PRŮCHOVÁ, Ivana a Josef FIALA. *Zákon o vlastnictví bytů: (s komentářem)*. Zlín: Živa, 1994, 243 s. ISBN 80-901745-5-8.
75. REBRO, Karol. *Rímske právo súkromné*. Vyd. 1. Bratislava: Obzor, 1980, 288 s.
76. REY, Heinz. *Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*. Bd. I, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. 2., überarbeitete Aufl. Bern: Stämpfli, 2000. Stämpflis juristische Lehrbücher. ISBN 3-7272-0931-3.
77. SÁNCHEZ ARISTI, Rafael a Nieves I. MORALEJO IMBERNÓN. *Property and trust law in Spain*. Kluwer Law International, 2011. ISBN 9041134360.
78. SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
79. STADLIN, Markus W. a Oscar OLANO. Stockwerkeigentum am Baurecht - Regelung der Heimfallentschädigung im Allgemeinen und im Speziellen bezüglich "gemischt" genutzter Sonderrechtseinheiten. *Aktuelle juristische Praxis*. 2006, 15(2006), H. 5, S. 542-548.

80. STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, sešit III, s. 81-92.
81. SUCHÁNEK, Jaroslav. *Společenství vlastníků bytů*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 2001, 184 s. ISBN 80-7175-101-4.
82. ŠÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-096-3.
83. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA et al. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, 1328 s. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.
84. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA, Jiří HRÁDEK, Petr VOJTEK, Petr HAJN et al. *Občanský zákoník - Komentář - Svazek VI (relativní majetková práva 2. část)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-630-3.
85. TÉGL, Petr a Filip MELZER. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, 132-140.
86. URFUS, Valentin. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 1. vyd. Praha: Beck/SEVT, 1994, 135 s. ISBN 80-7049-107-8.
87. VALACHOVIČ, Marek. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: komentár*. 1. vyd. V Prahe: C. H. Beck, 2012, xxii, 1351 s. Beckova edícia komentované zákony. ISBN 978-807-4002-656.
88. VAN DER MERWE, Cornelius G. A comparative study of the distribution of ownership rights in property in an apartment or condominium scheme in common law, civil law and mixed law systems. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. 2002, vol. 31, s. 105-137.
89. VAN DER MERWE, Cornie a Peter SMITH. Commonhold - A critical Appraisal. In: COOKE, Elizabeth. *Modern Studies in Property Law: Volume III*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2005, s. 225-248. ISBN 1-84113-558-5.

90. VAN DER MERWE, Cornelius G. *Apartment Ownership*. Dordrecht: Martinus Nijhoff, 1994, 222 s. International encyclopedia of comparative law: Vol. 6. Property and trust.
91. VAN DER MERWE, Cornelius G. a Magdalena HABDAS. Polish apartment ownership compared with south african sectional titles. *Stellenbosch Law Review*. 2006, vol. 17, s. 165-189.
92. VAN DER MERWE, Cornelius G. Is sectional ownership true ownership? *Stellenbosch Law Review*. 1992, vol. 3, s. 131-136.
93. VAN DER MERWE, Cornelius G. The distribution of ownership in a apartment ownership or condominium scheme. *Georgia Journal of International and Comparative Law*. 2004, s. 101-137.
94. WERMELINGER, Amédéo. *Das Stockwerkeigentum*, Zürcher Kommentar zu den Art. 712a-712t, Zürich: Schulthess Verlag, 2010, Bd. IV 1c, 1284 seiten. ISBN 978-3-7255-5982-4.
95. XU, Lu. Managing and Maintaining Flatted Buildings: Some Anglo-Scottish Comparisons. *Edinburgh Law Review*. 2010, vol. 14, s. 236-258. Dostupný také z WWW: <<http://ssrn.com/abstract=1666733>>.
96. ZIMMERMANNNOVÁ, Jana a Ján ZIMMERMANN. K novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z. *Poradca*. 2008, č. 2.
97. ZIMMERMANNNOVÁ, Jana a Ján ZIMMERMANN. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom. Žilina: *Poradca*. 2008, č. 2.
98. ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8, s. 291-296.
99. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastníctví bytů. *Právník*. 1979, č. 5, s. 479-493.
100. ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastníctví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*. 1994, č. 3, s. 211-225.

7 Anotace a klíčová slova

Anotace: Předmětem zájmu disertační práce jsou vybrané otázky bytového vlastnictví. Práce detailně rozebírá historický vývoj institutu ve světě od dob antiky až po moderní právní úpravy 21. století. Zvláštní pozornost je věnována historickému vývoji bytového vlastnictví na území dnešní České republiky. V další části autor přibližuje legislativně-teoretické koncepty bytového vlastnictví používané v různých právních řádech Evropy. Ve světle těchto zahraničních právních úprav následně hodnotí i právní konstrukci bytového spoluvlastnictví zavedeného novým českým občanským zákoníkem. Po definování bytového spoluvlastnictví a vymezení jeho základních znaků se autor zaměřuje na detailní rozbor jednoho ze základních prvků tohoto institutu – jeho předmětu. V této části se práce zabývá zejména otázkou, jak nový občanský zákoník vymezil jednotku, byt a společné části nemovité věci. Relativně podrobně se autor zabývá i novými možnostmi při určení velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci. V rámci analýzy předmětu bytového spoluvlastnictví se autor neomezuje pouze na popis stávající právní úpravy, nýbrž přistupuje rovněž k její komparaci s předchozí českou právní úpravou, jakož i vybranými evropskými právními úpravami. Práce je zakončena zhodnocením zkoumaných aspektů nové české právní úpravy bytového spoluvlastnictví.

Klíčová slova: bytové spoluvlastnictví, byt, jednotka

Abstract: The subject of dissertation thesis is description of selected issues of apartment ownership. The thesis analyses in detail the historical development of the institute in the world from antiquity to the modern legal regulations of the 21st century. Particular attention is paid to the historical development of apartment ownership in the territory of today's Czech Republic. In the next part, the author describes the legislative and theoretical concepts of apartment ownership used in various legal systems of Europe. In the light of these foreign legal regulations, author also evaluates the legal construction of apartment ownership introduced by the new Czech Civil Code. After defining apartment ownership and describing its basic features, the author focuses on a detailed analysis of one of the basic elements of this institute - its subject. In this part, the thesis deals mainly with the question how the new Civil Code has defined the unit,

the flat and the common parts of the land and building. The author deals in detail with new possibilities in determining the size of co-ownership shares of unit owners on common parts of the land and building. As part of the analysis of the subject of apartment ownership, the author does not just describe existing legislation, but also compares it with the previous Czech legislation as well as selected European legislation. The thesis is concluded by the evaluation of the examined aspects of the new Czech legal regulation of apartment ownership.

Key words: apartment ownership, apartment, unit

8 Resumé

Právní úprava bytového vlastnictví je součástí právních řádů téměř všech evropských států. Výjimkou jsou jen některé severské státy (např. Finsko), které vzhledem k dlouhodobě tradici spíše využívají družstevní vlastnictví bytů. Institut bytového vlastnictví je ve své standardní a nejvíce rozšířené podobě složen ze tří základních složek. Spájí v sobě výlučné většinou vlastnické právo k bytu anebo nebytovému prostoru, ideální podílové spoluvlastnictví společného majetku, tj. částí nemovité věci, které nejsou ve výhradním vlastnictví vlastníka bytu, a konečně taktéž členství v určité entitě odpovědné za správu, provoz a údržbu společných částí nemovité věci a případně řešení dalších záležitostí, týkajících se spolužití vlastníků bytů.

Dne 1. ledna 2014 nabyl v České republice účinnost nový občanský zákoník a jeho rámci i zcela nová právní úprava bytového spoluvlastnictví. Nový civilní kodex vymezuje bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví je tedy považováno za zvláštní druh spoluvlastnictví nemovitosti, v jehož rámci jsou jednotliví spoluvlastníci zároveň výlučnými vlastníky jednotek. Jednotka je zákonem výslovně označena za samostatnou nemovitou věc, která v sobě neoddělitelně spojuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Dle nového občanského zákoníku může být předmětem bytového spoluvlastnictví, a tudíž objektem způsobilým k rozdělení na jednotky coby samostatné předměty vlastnického práva, pouze nemovitá věc, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty. V důsledku návratu nového občanského zákoníku k superficiální zásadě může takovou nemovitou věc představovat pozemek anebo právo stavby, jejichž součástí je bytový dům, nebo samostatná stavba, která si i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku zachovala status samostatné nemovité věci a sama splňuje požadavky na bytový dům. Nový občanský zákoník v podstatě přebírá pojetí bytu dle dříve platného zákona o vlastnictví bytů s jednou velice podstatnou změnou. Nově nebude ze soukromoprávního hlediska pro existenci bytu požadováno veřejnoprávní schválení anebo uznání bytu. Pokud se jedná o společné části nemovité věci, nový občanský zákoník následuje vzor většiny evropských právních úprav bytového spoluvlastnictví. Společné části definuje abstraktně za pomoci jejich objektivního účelového určení ke společnému užívání. Obecnou definici pak

doplňuje taxativním výčtem částí nemovité věci, které si vždy považují za společné, a to i přesto, že v konkrétním případě mohou být svěřeny do výlučného užívání některého vlastníka jednotky. Nový občanský zákoník zavádí zcela nové možnosti pro stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci. Velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci se již nemusí nutně odvíjet od velikosti podlahových ploch jednotlivých bytů. Zákonodárce nově připouští, že takové podíly mohou být stanoveny jako rovné anebo určeny na základě hodnoty jednotlivých bytů, přičemž při výpočtu hodnoty se vychází z povahy, rozměrů a umístění bytu. Tím se česká právní úprava výrazně přibližuje většinovému zahraničnímu přístupu, který upřednostňuje z důvodu větší spravedlnosti určování velikosti spoluvlastnických podílů na společném majetku, resp. společných částech nemovité věci, na základě poměru hodnot jednotlivých bytů k hodnotě všech bytů vymezených v rámci dané nemovité věci.

Nová česká právní úprava bytového spoluvlastnictví zavedená občanským zákoníkem je postavena na institutech, jejichž životaschopnost byla ověřena lety praxe. Tyto instituty jsou ovšem modernizovány, právně zdokonalovány a přizpůsobeny novým zásadám a principům, na kterých je postavený civilní kodex. I bytové spoluvlastnictví totiž muselo reagovat například na návrat českého právního řádu k superficiální zásadě, na zavedení práva stavby, na nové chápání věci v právním smyslu či na nové pojetí vlastnictví. Nová právní úprava bytového spoluvlastnictví odstraňuje řadu výkladových problémů, se kterými se historicky potýkala praxe, opouští dosavadní administrativní a autoritativní přístup a vnáší do problematiky bytového vlastnictví velice důležitou smluvní volnost stran, kterou předchozí právní úprava postrádala. Již na první pohled je patrné, že nové pojetí bytového spoluvlastnictví je významně inspirováno zejména švýcarskou, francouzskou a rakouskou právní úpravou. Zároveň je ale potřeba říct, že nová česká právní úprava se v řadě ohledů sebevědomě vydává vlastní jedinečnou cestou, což je patrné zejména u zvolené legislativně-teoretické koncepce institutu bytového spoluvlastnictví a revolučního pojetí jednotky, coby zcela specifického předmětu vlastnického práva.

9 Summary

Legislation on apartment ownership is part of the legal orders of almost all European countries. An exceptions are only some Nordic countries (such as Finland), which, due to long-standing tradition, rather use cooperative ownership of apartments. The juridical institute of apartment ownership is composed of three basic components in its standard and most widespread form. It compounds the exclusive ownership of an apartment or non-residential premises, an ideal co-ownership of the common property, that means a parts of the land and building which are not the exclusive property of the owners of the apartments, and finally also membership in legal entity responsible for the management, operation and maintenance of the common parts of the land and building and resolving other matters concerning the coexistence of apartment owners.

On 1st of January 2014, the new Civil Code became effective in the Czech Republic and thus the new legislation on apartment ownership was introduced in the Czech Republic. The new Civil Code defines apartment ownership as a co-ownership of real estate based on unit ownership. Apartment ownership is therefore considered a special type of co-ownership of real estate, whereby individual co-owners are also the sole owners of the units. The unit is explicitly designated by law as a separate immovable property that inherently connects the apartment as a spatially separate part of the building and share in common parts of the land and building. According to the new Civil Code, the object of apartment ownership, and therefore an object capable of being divided into units, may be only a real estate which includes a house with at least two dwellings. As a result of the return of the new Civil Code to the superficial principle, only plot of land or the right of building upon the land of another, which comprise house, or finally separate building that retains the status of a separate immovable property after the entry into force of the new Civil Code and itself meets the legal requirements for an house, can constitute the object of apartment ownership. The new Civil Code essentially takes over the concept of an apartment under a previous act on the ownership of apartments with one very substantial change. Newly, public recognition of the apartment will not be required for the existence of the apartment from the private-law point of view. In the case of common parts of land and building, the new Civil Code follows the pattern of most of the European legislation on apartment

ownership. Law defines the common parts abstractly by means of their objective purpose determination for common use. The general definition is complemented by an exhaustive list of parts of the land and building that are always considered to be common, even though in a particular case they may be entrusted to the exclusive use of an owner of the unit. The new Civil Code introduces entirely new possibilities for determining the size of co-ownership shares in common parts of the land and building. The size of the co-ownership shares of each unit owner on the common parts of the property no longer necessarily depends on the size of the floor area of each apartment. The legislator newly recognizes that such shares can be determined as equal or determined on the basis of the value of individual dwellings, while calculating the value is based on the nature, dimensions and location of the dwelling. Thus, the Czech legislation is significantly closer to the majority foreign approach, which favours, for reasons of fairness, the determination of the size of co-ownership shares in common parts of the land and building on the basis of the ratio of the values of individual dwellings to the value of all the dwellings defined within the real estate.

The new Czech legislation on apartment ownership introduced by the Civil Code is based on juridical institutes whose viability has been verified by years of practice. However, these institutes are modernized, legally refined and adapted to the new principles introduced by the Civil Code. Even apartment ownership has to respond, for example, to the return of the Czech legal order to the superficial principle, the introduction of the right of building upon the land of another, the new understanding of the thing in the legal sense or the new concept of ownership. The new legislation on apartment ownership removes a number of historical interpretation problems, leaves the existing administrative and authoritative approach, and brings to the legal issue of apartment ownership a very important contractual freedom of parties that the previous legislation lacked. At first glance, it is obvious that the new concept of apartment ownership is significantly inspired, in particular, by the Swiss, French and Austrian legal regulations. At the same time, however, it is necessary to say that the new Czech legislation is unique in a number of respects, which is evident especially in the chosen legislative and theoretical concept of the apartment ownership and the revolutionary concept of the unit as a very specific subject of ownership.