

Hodnocení právní úpravy bytového spoluvlastnictví

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá zhodnocením aktuálního stavu právní úpravy bytového spoluvlastnictví, jak je uvedena v občanském zákoníku, provádějícím nařízení vlády, zákona o vlastnictví bytů, jakož i ostatních souvisejících právních předpisech. Práce si klade za cíl zhodnocení, jak je aktuální stav použitelný zejména laickou veřejností, tedy bez právního vzdělání a bez znalosti související judikatury, jakož i poukázání na aplikační potíže, které vyplývají z nejasného nebo nepraktického nastavení v některých otázkách. Tyto aplikační potíže jsou dokumentovány zejména pomocí diskuzí a chybných aktů veřejné správy. Prvním hlavním řešeným tématem je problematika rozdělení předmětu vlastnictví domu na více věcí – jednotek. V této části je řešena dvojkolejnost definice jednotek, jejich vzájemná rozdílnost, sporné otázky vlastnictví některých částí domu v jednotlivých definicích včetně rozporů v příslušné judikatuře. Na téma jednotek navazuje pasáž pojednávající o společných částech včetně otázky, zda některé části mohou být společné pouze některých spoluvlastníkům domu, a otázky, jaký je režim pozemků kolem domu. Druhým hlavním řešeným tématem jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob správy společných částí. V této části je pojednáno o nejasnostech v oblasti možnosti užívat společné části a případném vyloučení z takového užívání, možnosti ukládat vlastníkům jednotek povinnosti a otázce, jakým způsobem se aplikuje nová právní úprava na jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. V otázce správy společných částí je řešena zejména role společenství vlastníků včetně porozumění konceptu právnické osoby širokou veřejností, omezená svéprávnost společenství vlastníků a z ní vyplývající praktické problémy pro závazkové vztahy, způsoby rozhodování v rámci společenství, péče řádného hospodáře členů výboru, jakož i charakter pravidel pro správu a z nich vyplývající možnosti či nemožnost zasahovat do vlastnictví jednotek pomocí zákazů či příkazů. V rámci jednotlivých částí práce provádí komparaci se zahraniční právní úpravou s důrazem na německý zákon o vlastnictví bytů WEG a navrhuje změny, které by bylo vhodné přijmout, aby došlo ke zkvalitnění právní úpravy.