

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

**Soukromoprávní úprava
převodu a vlastnictví nemovitostí**

Diplomová práce

Jakub Kořán

Vedoucí diplomové práce:
prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.

Praha, červen 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze, 6.6. 2012

Jakub Kořán

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. za konstruktivní připomínky, cenné rady a náměty nezbytné pro vypracování této práce.

Obsah

1. Úvod	5
2. Ústavní základy	7
3. Vymezení základních právních pojmů	11
3.1 Vlastnictví a vlastnické právo	11
3.2. Nemovitosti	15
3.2.1 Pozemek	16
3.2.2 Stavba	19
3.2.3 Budova	25
3.2.4 Byt a nebytový prostor	26
4. Vlastnictví bytů a nebytových prostor	30
4.1 Vymezení základních pojmů	31
4.1.1 Podlahová plocha jednotky	31
4.1.2 Společné části domu	32
4.1.3 Zastavěný a související pozemek	34
4.2 Vznik a zánik jednotky	35
4.2.1 Prohlášení vlastníka budovy	37
4.2.2 Výstavba jednotky	41
4.3 „Vlastnictví“ družstevních bytů	44
5. Převod nemovitostí obecně	47
5.1 Darovací smlouva	51
5.2 Kupní smlouva	53
6. Převod vlastnického práva k bytu a nebytovému prostoru	58
6.1 Náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce	64
6.2 Obligatorní přílohy smlouvy o převodu	69
6.3 Oznamovací povinnost nového vlastníka	70
6.4 Spoluvlastnický podíl na pozemku	70
7. Převod družstevních bytů a nebytových prostor v někdejších SBD a LBD	72
7.1 Předmět povinného převodu	75
7.2 Bezplatnost převodu	76
7.3 Smlouva o převodu vlastnického práva	78
7.4 Obligatorní náležitosti smlouvy o převod	79
7.5 Důsledky převodu družstevní jednotky na členství člena družstva – nájemce	82
8. Katastr nemovitostí	83
8.1 Obsah a předmět evidence v katastru nemovitostí	83
8.2 Druhy zápisů v katastru nemovitostí	86
9. Závěr	91

1. Úvod

Téma diplomové práce (soukromoprávní úprava převodu a vlastnictví nemovitostí) jsem si zvolil na základě mého zájmu o problematiku vlastnictví a převodu nemovitostí v českém právním řádu a rovněž na základě mého blízkého vztahu k nemovitostem jako významným a důležitým věcem v životě každého z nás. Právní úprava týkající se nemovitostí je značně široká a sahá od práva soukromého až po právo veřejné, a to včetně ústavního pořádku. Tato široká právní úprava nemovitostí dokonale potvrzuje důležitost sociologického fenoménu bydlení a s tím spojené právní reglementace vlastnictví nemovitostí. Téma diplomové práce jsem se snažil specifikovat pouze na oblast soukromoprávní, která je však – nikoli ojedinele – úzce propojena s oblastí veřejnoprávní. Například pro nemovitosti je specifická úprava nabývání vlastnického práva k nemovitostem zpětně ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Tato úzká propojenost nedovoluje pojmout diplomovou práci jako striktně soukromoprávní, a proto se na více místech zabývám rovněž veřejnoprávní úpravou nemovitostí.

Současně platný a účinný občanský zákoník nevěnuje nemovitostem příliš pozornosti, a tak stěžejním právním předpisem pro oblast bytů a nebytových prostor je zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor, který je právními odborníky často kritizován pro svou nejednoznačnost a nelogickou uspořádanost. Tyto nedostatky se snaží odstranit přímo zákonodárce či v rámci interpretace judikatura Nejvyššího soudu České republiky, kterou se snažím do práce řádně zapracovávat. V roce 2012 nabyl platnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „Nový občanský zákoník“), jehož účinnost byla odložena ke dni 1.1.2014. Tento nový komplexní právní předpis přinese do českého právního řádu mnoho změn, které se nevyhnou ani problematice vlastnictví a převodů nemovitostí. Jednou z největších změn bude opětovné zavedení právní zásady *superficies solo cedit* spolu s větší mírou zákonem dovolené autonomie vůle právních subjektů, která částečně odstraní zbytečný právní formalismus. V závěru diplomové práce se pokusím o shrnutí změn, které budou mít největší dopad na vlastnictví a převod vlastnického práva k nemovitostem.

Ve své diplomové práci se budu snažit dostat tématu práce tak, abych se věnoval vlastnictví nemovitostí a rovněž problematice převodů vlastnického práva k nemovitostem. Struktura diplomové práce je koncipována tak, aby odpovídala logickému uspořádání. V úvodu práce definuji stěžejní pojmy v oblasti nemovitostí a vlastnického práva k nim, dále přistupuji k charakteristice a výkladu vlastnického práva k nemovitostem včetně problematiky bytového družstva, dále se zabývám obecně převodem vlastnického práva k nemovitostem včetně právních titulů a jejich náležitostí nutných k realizaci převodu, dále se detailně zaměřuji na převod vlastnického práva k bytu a nebytovému prostoru a převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva a dále na závěr práce zmiňuji úlohu katastru nemovitostí při převodech vlastnického práva k nemovitostem. Vzhledem k tomu, že právní normy týkající se nemovitostí jsou značně obsáhlé, zaměřím se především na oblast vlastnictví a převodů bytů a nebytových prostor jako vymezených jednotek v domě. Důvodem této specializace je především složitost vzniku vlastnického práva jednotkám a tomu odpovídající složitost převodů vlastnického práva k jednotkám. S tímto souvisí charakteristika smluvního převodu a jeho realizace za pomoci kupních a darovacích smluv jako nejčastějších právních titulů převodu nemovitostí. S nemovitostmi je úzce spjat institut bytového družstevnictví, a proto jsem družstevní „vlastnictví“ bytů nechtěl opomenout. Speciálně se zaměřím na převod družstevních bytů do vlastnictví člena družstva – nájemce, který je i v dnešní době velmi rozšířený. Vzhledem k tomu, že právní oblast týkající se nemovitostí je značně obsáhlá, zaměřím se především na výše zmíněné právní aspekty nemovitostí.

Text diplomové práce je dokončen k datu 6.6.2012.

2. Ústavní základy

Právní předpisy nejvyšší právní síly se nazývají v platném právu České republiky tzv. *ústavním pořádkem*, který je především tvořen Ústavním zákonem č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění (dále též „Ústava ČR“), a dále Usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění (dále též „Listina“) a dalšími ústavními zákony, jak vyplývá z čl. 112 Ústavy ČR. Pouze na okraj doplňuji, že tento výčet obsahu ústavního pořádku v Ústavě ČR rozšířil Ústavní soud o recipovanou a vyhlášenou mezinárodní smlouvu o lidských právech a svobodách¹. Tento krok Ústavního soudu je často kritizován pro překročení pravomoci a úlohy Ústavního soudu.

Vlastnické právo je základním věcným právem, kterému poskytuje ochranu Listina i Ústava ČR. Nejdůležitější zakotvení institutu vlastnického práva obsahuje Listina v čl. 11 odst. 1, který prohlašuje, že „každý má právo vlastnit majetek“, a to i z důvodu svého zařazení v Listině do Hlavy druhé, oddílu prvního pojmenovaného základní lidská práva a svobody. V této souvislosti je nutno podotknout, že základním lidským právem není samo vlastnictví, nýbrž právo být vlastníkem, tj. právo nabývat vlastnictví².

Čl. 11 odst. 1 věta druhá přináší prohlášení, že „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“. Takovéto prohlášení v nejvyšších právních předpisech západních evropských zemí je poměrně ojedinělé, ale pro Českou republiku je pochopitelné a bylo zásadní. Před rokem 1990, v období komunistického politického režimu, vlastnické právo nebylo jednotné či rovné a dělilo se na různé druhy a formy, které měly rozdílný zákonný obsah a tomu odpovídající ochranu. Nejsilnější druhem vlastnického práva bylo kolektivistické státní socialistické vlastnictví, které stálo na pomyslném vrcholu hierarchického třídění a odpovídalo etatistickému pojetí celého

1 Nález Ústavního soudu vydaný ve sbírce zákonů pod č. 403/2002 Sb.

2 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVORÁK J.: *Občanské právo hmotné 1*, ASPI 2005, strana 314

společenského života³. V současném právním prostředí považujeme za samozřejmé, že obsah i ochrana vlastnického práva musí být jednotná a postavení vlastníků musí být rovné, protože princip rovnosti stran je zcela základním a klíčovým právním principem současného soukromého práva.

Výše popsané principy stejného obsahu a ochrany vlastnického práva neplatí absolutně ve všech případech. Vzhledem k tomu, že předmětem vlastnického práva může být široká škála věcí o různých charakteristických vlastnostech, v čl. 11 odst. 2 Listiny nalezneme zmocnění, aby zákon vymezil majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, který smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob a dále Listina stanoví, že zákon může rovněž určit věci, které mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice. Zde se jedná o tzv. *vyhrazení vlastnictví* pro stát či určité fyzické či právnické osoby. Typické je například vyhrazení určitých nerostů (tzv. *vyhrazené nerosty*), které jsou a mohou být pouze ve vlastnictví České republiky, což má za důsledek oddělení vlastnictví těchto nerostů od vlastnictví pozemku, ve kterém se nacházejí.⁴

S vlastnickým právem nejsou spojena pouze jednotlivá oprávnění, ale rovněž povinnosti a omezení, které předpokládá Listina. Vlastnictví zavazuje, jak uvádí čl. 11 odst. 3 Listiny. Vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. V českém právu se tato koncepce vlastnictví s ústavními a zákonnými omezeními poprvé objevila v ústavě z roku 1948 a následně rovněž v občanském zákoníku z roku 1964. Slovním spojením vlastnictví zavazuje se Listina a obecně současný český právní řád hlásí ke koncepci sociálního vlastnictví s tím, že přejímá první větu čl. 14 odst. 3 Základního zákona SRN: „Vlastnictví zavazuje“⁵. Nutno však dodat, že dnešní právní věda tuto koncepci

3 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 314

4 § 5 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů – horní zákon

5 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 326

chápe podstatně restriktivněji než dříve, což rovněž vyplývá z přítomnosti následující věty – věty druhé předmětného čl. 11 odst. 3 Listiny. Vzhledem k tomu, že Listina zde převzala pouze první větu Základního zákona SRN, je možné se domnívat, že tímto ústavodárce chtěl zdůraznit a přijmout zásadu zákazu zneužití vlastnického práva. Zásada „vlastnictví zavazuje“ je pojmovým (definičním) znakem vlastnictví a je třeba ji vykládat tak, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu jednoho a v povinnosti ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.⁶ Můžeme tedy shrnout, že slovní spojení „vlastnictví zavazuje“ je usměrněno, vysvětleno a zúženo druhou větou předmětného odstavce a to tak, že je zakázáno zneužití vlastnického práva na újmu jednotlivce či obecného zájmu a současně je zakázán výkon vlastnického práva, který by způsoboval škodu nad míru přípustnou zákonem. V případě nemovitostí se bude jednat typicky o sousedská práva, konkrétně o imise, které mohou omezit vlastnické právo vlastníků sousedních nemovitostí.

Čl. 11 odst. 4. Listiny zavádí a současně přísně omezuje institut vyvlastnění. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z dikce tohoto ustanovení vyplývá, že Listina rozlišuje vyvlastnění jako nucené odebrání vlastnického práva anebo omezení vlastnického práva jako jeho „pouhé“ omezení (např. nucené zřízení věcných břemen). V obou případech však musí být splněna přítomnost obecného zájmu, který převažuje nad zájmem individuálním, provedení na základě zákona a vždy za náhradu. Vzhledem k tomu, že předmětem mé práce je problematika nemovitostí z pohledu soukromoprávní úpravy, nebudu dále institut vyvlastnění rozvádět.

V neposlední řadě je vhodné zmínit ústavní zakotvení nejvýznamnější zásady, na které je postavena celá soukromoprávní oblast v demokratických státech světa, a to zásada smluvní autonomie. Čl. 2 odst. 3 Listiny stanoví, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. A dále čl. 26 odst. 1 Listiny zabezpečuje každému právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou

⁶ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 327

činnost⁷. Tato ustanovení vytvářejí ústavní základ pro formulování zásady smluvní autonomie v zákonech, respektive v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „Občanský zákoník“).

Na závěr této podkapitoly ještě uvádím čl. 12, odst. 1 a násl. Listiny, který prohlašuje a zabezpečuje nedotknutelnost lidského obydlí.

⁷ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVORÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 111

3. Vymezení základních právních pojmů

3.1 Vlastnictví a vlastnické právo

Právní pojmy *vlastnictví* a *vlastnické právo* náleží ke klíčovým tématům právní vědy i zákonné úpravy⁸. Například francouzský občanský zákoník *Code civil* používá pojem vlastnictví pouze pro subjektivní právo. V České republice Občanský zákoník používá promiscue výrazů vlastnictví a rovněž vlastnické právo, aniž by bylo vždy jednoznačné, jaký obsah se pod konkrétním pojmem skrývá. Tak například vydržením se dle § 872 odst. 6 Občanského zákoníku nabývá k pozemku vlastnické právo a podle § 134 Občanského zákoníku se vydržením nabývá vlastnictví. V těchto a dalších ustanoveních se tyto právní pojmy používají synonymicky. Tato částečná nejednotnost jazykového výkladu je způsobena tím, že Občanský zákoník vstoupil v platnost v roce 1964 a do dnešního dne, i přes změnu politického režimu a obecného právního přístupu na přelomu devadesátých let 20. století, byl pouze novelizován. Novelizace po roce 1990 se důsledně nezbavily formálních reliktvů právního prostředí minulého režimu, zejména nelogického členění a již zmíněných formálních vad rozlišování pojmu vlastnictví a naopak k pojmu vlastnictví zavedly na určitých místech pojem vlastnické právo z důvodu použitých zdrojů pro novelizaci. V publikaci *Občanské právo hmotné*, díl 1., ASPI 2005 autoři zastávají názor, že oba výrazy jsou v zákonech používány synonymicky⁹ a dále dodávají, že nejednotnost pojmu vlastnického práva je způsobena i různým chápáním jeho předmětu ... vlastnickým právem rozumí Listina, občanský zákoník, jakož i většina jiných zákonů jen vlastnictví k hmotným předmětům, tj. zejména k věci hmotné (*res corporalis*), jakož i k bytům a nebytovým prostorám – tzv. jednotkám, nikoli však již k majetkovým právům.¹⁰ JUDr. Karel Eliáš v odborném článku k této problematice doplňuje, že naproti tomu se podle jiných ustanovení věc nabývá do vlastnictví¹¹ nebo je ve vlastnictví.¹² Z těchto formulací je zřejmé, že se zde

8 Eliáš, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce* 4/2009 strana 4 – 12. Praha: *Economia*, 2009

9 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 315

10 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 316

11 Srov. § 135 odst. 1, § 135c odst. 2 nebo § 872 odst. 8 Občanského zákoníku nebo § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku

12 Srov. § 134 odst. 2, § 143 odst. 1 písm a) nebo § 872 odst. 7 Občanského zákoníku

nemyslí vlastnické právo, nýbrž vlastněný majetek. Tak můžeme rozlišit vlastnictví jako objekt (majetek) i jako právo, které nazýváme vlastnickým.¹³ V literatuře (doktríně) se pojmy vlastnictví a vlastnické právo používají synonymicky, a to ze stylistických důvodů. Pokud však předmětné pojmy rozlišuje zákonná úprava, tak jak činí Občanský zákoník, měly by mít stejný obsah, aby zákonodárce nezavdal pochybnostem o odlišném obsahu a významu jednotlivých pojmů.

Vlastnické právo je základním a nejdůležitějším věcným právem. Pro věcná práva (*iura in rem*) je charakteristické tzv. přímé či bezprostřední právní „panství“ nad věcí¹⁴ a v tomto znaku se právě věcná práva nejvíce odlišují od práv závazkových nebo-li obligačních. Pro práva obligační je příznačný relativní právní vztah oprávněného a povinného subjektu a na základě dvou či vícestranného vztahu se mohou realizovat vzájemná práva a povinnosti. Mluvíme zde o působnosti právního vztahu *inter partes* (mezi stranami) pro práva obligační a naopak působnost *erga omnes* (vůči všem) pro práva věcná. Proto jsou věcná práva nazývána právy absolutními, což znamená, že jim odpovídá povinnost každého jiného subjektu nerušit oprávněného z věcného práva. Oprávněný subjekt z věcného práva tak může svá práva vůči věci realizovat přímo, bez nutnosti jakékoliv součinnosti s dalšími subjekty. Dalším pojmovým znakem vlastnického práva, respektive věcných práv obecně jsou povinnosti ostatních, které spočívají především v nekonání (*non facere*) něčeho či strpění (*pati*) něčeho. Posledním typickým pojmovým znakem věcných práv je způsobilý předmět. Předmětem věcných práv tak může být pouze hmotná věc, a to s jedinou výjimkou – předmětem zástavního práva, kromě věcí movitých, nemovitých a souboru věcí, může být i pohledávka, jiná majetková hodnota, pokud to její povaha připouští, obchodní podíl, cenný papír nebo předmět průmyslového vlastnictví.¹⁵

Předmětem (sekundárním) vlastnického práva může být jakákoliv věc v právním smyslu, tj. věc movitá i nemovitá. Naproti tomu předmětem práv odpovídajících

13 Eliáš, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. Právní rádce 4/2009 strana 4 – 12. Praha: *Economia*, 2009

14 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 309

15 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 310

věcným břemenům může být pouze věc nemovitá. Jinak tomu je u zástavního práva, kde jeho předmětem může být jak věc movitá, poté hovoříme o ruční zástavě, nebo věc nemovitá, poté hovoříme o hypotekárním zástavním právu, což odvozujeme od specifického názvu této zástavy – hypotéky. Podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění (dále jen „Zákon o zápisech“), je nutné věcná práva k nemovitým věcem zapsat do katastru nemovitostí. Tento zápis je nezbytnou podmínkou k samotnému vzniku věcných práv, protože teprve vkladem do katastru nemovitostí věcná práva vznikají. Tato zásada je označována jako *intabulační princip*.

Obsahem vlastnického práva je dle § 123 Občanského zákoníku právo vlastníka v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Občanský zákoník k vymezení obsahu vlastnického práva používá analytický výčet jednotlivých oprávnění vlastníka, dílčích práv, tak jak tomu bylo již od dob římského práva. Nutno na tomto místě poznamenat, že i když se zdá výčet jako taxativní, jedná se demonstrativní výčet, který nezahrnuje plnou dispozici a oprávnění k předmětu vlastnického práva. V minulosti se k vymezení obsahu vlastnického práva používala rovněž tzv. romanistická triáda, která rozlišovala *ius possidendi* (právo držby), *ius utendi et fruendi* (právo užívání a požívání) a *ius abutendi* (právo úplné volnosti vlastníka naložit se svou věcí až do jejího úplného zničení).¹⁶ Společenská situace moderní doby si vyžádala omezení práva *ius abutendi* ve prospěch veřejného zájmu a celé společnosti, která měla zájem na tom, aby určité předměty vlastnického práva byly chráněny před svévolným nakládáním vlastníka s věcí v jeho vlastnictví. JUDr. Karel Eliáš v odborném článku kritizuje vymezení vlastnického práva v § 123 Občanského zákoníku, a to pro způsob jakým to činí. Zákon by podle jeho názoru neměl pro soukromou sféru života dovolovat, co vlastník smí. Současně autor dodává, že předmětné vymezení vlastnického práva odráží politickou ideologii doby a prostředí, v nichž zákoník vznikl. JUDr. Karel Eliáš uzavírá, že subjektivní vlastnické právo je právo ze všech majetkových práv nejdalekosáhlejší, nejsvrchovanější, nejméně omezené, jehož podstatou je, že si vlastník může se svým předmětem dělat, co chce, a

¹⁶ Eliáš, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. Právní rádce 4/2009 strana 4 – 12. Praha: *Economia*, 2009

každého jiného ze zásahu do svého vlastnictví vyloučit, nebrání-li mu v tom právní řád (včetně smluvně založených subjektivních práv jiných osob).¹⁷ To znamená, že vlastnické právo je ze všech subjektivních práv nejméně neomezené, má tendenci k univerzálnosti, avšak neomezené není.

Další imanentní charakteristikou vlastnického práva je jeho trvalost (*persistence*). Vlastnické právo nezaniká a trvá dále i přesto, že vlastník pozbyl některé či dokonce všechny jednotlivá vlastnická oprávnění popsaná výše. V případě, že vlastník pozbyde všechna jednotlivá oprávnění, nazývá právní nauka takový stav holým vlastnictvím (*nuda proprietas*). Vlastnické právo rovněž bývá charakterizováno svou elasticitou, která ho v podstatné míře odlišuje od ostatních subjektivních práv. Elasticita je vlastností vlastnického práva, která umožňuje v případě omezení vlastnického práva (jeho jednotlivých oprávnění), že po odpadnutí právních důvodů omezení se bez dalšího obnoví vlastnické právo v původním rozsahu. Například vlastník pronajme nájemci svou bytovou jednotku nájemní smlouvou na dobu určitou, což vede ke ztrátě subjektivního oprávnění bytovou jednotku užívat. Dnem ukončení předmětné nájemní smlouvy se vlastníkovi obnoví v plné míře subjektivní oprávnění bytovou jednotku užívat bez dalšího. Elasticita však neobstojí jako výlučný definiční znak vlastnického práva, protože stejnou vlastnost mají i jiná oprávnění. Příkladem poslouží omezení nájmu podnájmem s tím, že zánikem podnájmu se nájemcovo užívací právo obnoví v původním rozsahu.¹⁸ Autoři učebnice *Občanské právo hmotné*, 1. díl, ASPI 2005, se snaží naleznout specifický znak vlastnického práva a dospívají k závěru, že vlastníková moc nad věcí je nezávislá na existenci moci někoho jiného a naopak moc nad věcí „nevlastníka“ je vždy závislá na moci jiné, v první řadě moci vlastníka. Právo vlastnické lze proto definovat jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.¹⁹

17 Eliáš, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce* 4/2009 strana 4 – 12. Praha: *Economia*, 2009

18 Eliáš, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce* 4/2009 strana 4 – 12. Praha: *Economia*, 2009

19 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné 1*, ASPI 2005, strana 322

3.2. Nemovitosti

Občanský zákoník v § 118 odst. 1 uvádí, že předmětem občanskoprávních vztahů jsou mimo jiné věci, aniž by právní pojem věci vymezil či definoval. V následujícím § 119 Občanského zákoníku nalezneme základní členění věcí na věci movité a nemovité. Nemovitosti jsou tedy věcmi v právním slova smyslu a jejich podmnožinou. Základním předpokladem toho, aby věc byla rovněž věcí v právním slova smyslu, je splnění následující podmínky: musí se jednat o hmotné předměty (*res corporales*), které vykazují znaky ovladatelnosti a současně užitečnosti, tj. že slouží potřebám lidí.²⁰ Podmínky ovladatelnosti i užitečnosti je nutné v každém případě posuzovat objektivně. K hmotným předmětům se dále přiřazují i přírodní síly, pokud jsou ovladatelné i užitečné zároveň. Z věcí v právním slova smyslu jsou vyňaty části lidského těla, a to i tehdy, jsou-li odděleny. Tato kategorie vyňatých věcí z občanskoprávního styku se nazývá *res extra commercium* s tím, že je zakázána nebo omezena jakákoliv dispozice s nimi.

Věci nemovité definuje § 119 odst. 2 Občanského zákoníku tak, že jsou to pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Z dikce zákona vyplývá, že všechny ostatní věci jsou věcmi movitými.

Občanský zákoník ve svém § 120 odst. 2 zakotvuje významnou občanskoprávní zásadu, a to *superficies non solo cedit* („povrch neustupuje půdě“), která zásadním způsobem dopadá na vlastnictví a převody nemovitostí. V Českých zemích tato zásada začala platit ode dne 01.01.1950. Do té doby platilo, že stavba pevně spojená s pozemkem byla bez dalšího vlastnictvím vlastníka pozemku. Za účinnosti občanského zákoníku z roku 1811 platilo, že stavba byla považovaná nejen za neoddělitelnou věc od pozemku, ale po právní stránce byla považovaná za jeho součást, tj. nesamostatnou věc, která sdílí právní režim pozemku jako věci hlavní.²¹ Současná právní úprava odděluje vlastnické právo ke stavbě a k pozemku, na kterém je stavba postavena. V případě, že někdo je vlastníkem domu s pevnými základy, jakož i stavební parcely, jde sice o týž

20 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 272

21 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 423

subjekt vlastnictví, ale o dvojí vlastnické právo, tj. vlastnické právo ke dvěma předmětům.²² Důsledkem platnosti této zásady superficies non solo cedit dochází, a nikoli ve výjimečných případech, k nežádoucímu stavu, kdy stavba na pozemku a pozemek samotný má jiné vlastníky. Nový občanský zákoník s účinností k 01.01.2014 se vrací k původní římskoprávní tradici tím, že obnovuje zásadu superficies solo cedit. Bude tak nutné, aby vlastník stavby postavené na pozemku a vlastník samotného pozemku splynuli v jedné osobě.

Pro věci nemovité platí specifikum, že ve všech případech je nelze vymezit podle druhu (genericky), ale vždy je nutné dostát požadavku určitosti tím, že je určíme individuálně a jednoznačně.²³

3.2.1 Pozemek

Podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále též „Katastrální zákon“) se pro účely tohoto zákona rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Součástí pozemku jsou porosty a neoddělené plody, naopak stavby dle výše popsané zásady nejsou součástí pozemku. Pokud by zemský povrch nebyl řádně individualizován v podobě pozemků, nemohl by se stát individualizovanou věcí v právním smyslu, a tudíž by byl nezpůsobilým předmětem vlastnického práva.

Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v podobě parcel tak, aby celý zemský povrch České republiky byl řádně veden v této podobě. Parcelu Katastrální zákon vymezuje jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Každá parcela dále musí být evidována pro konkrétní katastrální území a vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných

²² KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 276

²³ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 277

informací katastru nemovitostí.²⁴ Velikost parcely je uváděna v metrech čtverečních a označuje se jako výměra parcely. Výměrou parcely Katastrální zákon rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku.

V této souvislosti je vhodné zmínit, že i část parcely je pozemkem a tudíž k této části parcely může vzniknout vlastnické právo vydržením. Touto problematikou se opakovaně zabýval Nejvyšší soud České republiky, který rozsudkem ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 40/2000 a rozsudkem ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, zaujal v této věci následující stanovisko. *Věcí v právním smyslu může být i pozemek (v katastru nemovitostí parcelním číslem neoznačený), který je pouze částí parcely, přičemž převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem. Jestliže v daném případě je ve smlouvě ... uvedeno, že „pronajímatel přenechává nájemci mimo jiné parcelu č. ...“ a zakres pronajímaných pozemků tvoří nedílnou přílohu této smlouvy a součástí zakresu je geometrický plán ze dne ..., číslo ..., s nímž Katastrální úřad projevil souhlas dne, je správný názor odvolacího soudu, že předmět nájmu v této smlouvě byl vymezen zcela určitě a srozumitelně, a tato smlouva je tudíž platným právním úkonem... Pronajmout lze třeba jen část pozemku, která ovšem musí být jednoznačně vymezena, aniž by muselo být její vymezení promítnuto v katastru nemovitostí; stačí, že je vypracován geometrický plán, kterým je tato část pozemku od původní rozlohy oddělena.*²⁵ Můžeme tedy shrnout, že i část parcely je za splnění dalších podmínek určitosti způsobilá být věcí v právním slova smyslu a tudíž být předmětem občanskoprávních vztahů.

V případě změn vlastnického práva uvnitř jedné parcely je nutné postupovat podle § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (dále též „Stavební zákon“), který upravuje podmínky k dělení či scelování pozemků.

²⁴ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 275

²⁵ Svoboda, L. [ipravnik.cz](http://www.ipravnik.cz) [online]. 18.6.2007 [cit. 2012-05-15]. Část parcely jako předmět smlouvy. Dostupné z WWW: <http://www.ipravnik.cz/cz/judikatura/rozhodnuti-civilni/pd_9/art_4908/cast-parcely-jako-predmet-smlouvy.aspx>

Základním předpokladem je podání společné žádosti všech vlastníků pozemků dotčených zamýšleným dělením či scelením.

Pozemky se třídí na základě účelové kategorizace půdy podle jejich hospodářského a jiného společenského využití, a to z důvodu polyfunkčnosti půdy.²⁶ V tomto ohledu můžeme spatřovat omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, protože v řadě případů o změně druhu či způsobu využití pozemku bude rozhodovat příslušný státní orgán. V § 2 odst. 3 Katastrální zákon provádí základní členění pozemků na pozemky zemědělské a nezemědělské, a to podle druhu pozemku. Do zemědělských pozemků zařazuje následující druhy pozemků: ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty. Do nezemědělských pozemků se řadí lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. V tomto výčtu absentují některé kategorie pozemků, které jsou upraveny v jiných právních předpisech – například zastavěné a nezastavěné stavební pozemky upravené ve Stavebním zákoně. Stavební zákon v § 2 odst. 1 písm. b) definuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Každé parcele je kromě druhu pozemku rovněž přiřazen způsob využití pozemku a způsob ochrany pozemku. Takto rozlišujeme celkem 28 způsobů využití pozemku, přičemž většina z nich se vztahuje k nezemědělským pozemkům, konkrétně k ostatním plochám.

K právní dispozici s pozemky stanovuje Katastrální zákon v § 20 obecné podmínky určitosti označení nemovitostí vedených v katastru nemovitostí, které musí být splněny vždy, když právně nakládáme s pozemky. Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území, jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru.²⁷ V případě nedodržení této podmínky by mohlo jít o absolutně neplatný právní úkon podle § 37 odst. 1 Občanského zákoníku.

²⁶ Drobník J. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Roztoková, 2010. 199 s.

²⁷ Srov. § 20 Katastrálního zákona

3.2.2 Stavba

Právní pojem *stavba* používá Občanský zákoník v § 119 odst. 2 a § 120 odst. 2, aniž by obsah tohoto pojmu vymezil či definoval. Jediným přiblížením pojmu je ustanovení, že stavby musí být spojené se zemí pevným základem. U staveb, na rozdíl od pozemků, nabývá na důležitosti ustanovení § 133 odst. 2 a 3 Občanského zákoníku, protože předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou všechny stavby spojené se zemí pevným základem. Vzhledem k tomu, že na území České republiky jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí všechny pozemky, při odvozeném nabývání vlastnictví musí dojít ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, aby vlastnické právo vůbec vzniklo. V případě staveb rozlišujeme stavby vedené v katastru nemovitostí a stavby nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí. Pro stavby prvně jmenované bude platit stejný právní režim jako pro převod vlastnického práva k pozemkům, tzn. že k písemné smlouvě o převodu vlastnictví je nutné provést vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí. U staveb neevidovaných v katastru nemovitostí nabyvatel nabývá vlastnické právo k převáděné stavbě účinností smlouvy o převodu vlastnictví.

Katastrální zákon nepoužívá pojmu stavba, ale pojmu budova. V § 2 odst. 1. písm. b) stanoví, že v katastru nemovitostí se evidují budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo a dále rovněž budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. V části IX. Katastrálního zákona je definován pojem budovy pro účely tohoto zákona. Budovou se rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.²⁸ Z těchto ustanovení vyplývá, že evidenci v katastru nemovitostí nepodléhají budovy, které tvoří příslušenství jiných budov situovaných a evidovaných na témže pozemku.²⁹

Vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou věcmi v právním smyslu, dopadá na ně

²⁸ Srov. § 27 písm. k) Katastrálního zákona

²⁹ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVORÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 276

rovněž ustanovení § 121 Občanského zákoníku, podle kterého příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Základními podmínkami je přítomnost minimálně dvou věcí v právním slova smyslu, příslušenství musí náležet vlastníku věci hlavní, příslušenství musí být určeno vlastníkem k trvalému užívání spolu s věcí hlavní a příslušenství může být od věci hlavní odděleno, může však jít i o věci technicky spojené.³⁰ V případě nemovitostí půjde často o tzv. drobné stavby (jako například kůlny, oplocení apod.), které v rámci své doplňkové funkce tvoří příslušenství věci hlavní – stavby hlavní. Drobné stavby vymezuje pozitivně i negativně Katastrální zákon v § 27 písm. m) jako stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.³¹ Současně Katastrální zákon v § 2 odst. 2 vylučuje drobné stavby z evidence v katastru nemovitostí.

Podle Stavebního zákona se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebnětechnické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.³² Toto vymezení pojmu „stavba“ je však platné pouze v rámci Stavebního zákona. V některých případech (např. chodník) se bude jednat o „stavbu“ dle Stavebního zákona, ale v rámci občanskoprávních vztahů o „stavbu“ nepůjde, protože v tomto případě není způsobilá být věcí v právním smyslu dle § 119 Občanského zákoníku a tedy být předmětem dispozice občanskoprávních vztahů.

30 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 278 - 279

31 Srov. § 27 písm. m) Katastrálního zákona

32 Srov. § 2 odst. 3 a 4 Stavebního zákona

V případech zejména přestaveb je třeba vždy podle okolností případu posuzovat, zda jsou ještě součástí původní stavby, kdy se nic nemění na existujícím vlastnickém vztahu k věci, či zda již nedošlo ke změně druhu stavby, popř. zda již nevznikla nová stavba (R 16/1992).³³

Vzhledem k tomu, že Občanský zákoník pojem „stavba“ na žádném místě nevymezil, definici tohoto občanskoprávního pojmu přinesla až judikatura. K bližšímu výkladu pojmu „stavba“ došlo rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.09.1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, v němž bylo mj. stanoveno, že *„stavbou je nutno rozumět výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou. Nejvyšší soud současně zdůraznil, že z hlediska občanskoprávního není rozdíl mezi stavbami, které byly postaveny na základě stavebního povolení, a stavbami postavenými bez tohoto stavebního povolení“*.³⁴ Důležitou roli zde zastává časový okamžik, od kterého můžeme stavbu považovat za nemovitou věc v občanskoprávním slova smyslu. I v tomto případě je nutné vzít v potaz judikaturu, která za rozhodný okamžik pro vznik stavby jako věci považuje stavební stádium, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.³⁵ Tímto momentem vznikla rozestavěná stavba jako způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, a proto vše co bude od tohoto momentu ke stavbě přidáno (střecha, okna, omítka, apod.) se stane součástí rozestavěné stavby. Tyto jednotlivé věci, které byly přidány k rozestavěné stavbě v rámci dokončovacích prací, budou ve vlastnictví toho, komu svědčí vlastnické právo k rozestavěné budově, a to i kdyby finančně převyšovaly samotnou rozestavěnou stavbu. V rámci občanskoprávních vztahů

33 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 276

34 JANKŮ P., VRCHA P., VRCHOVÁ K.: *Katastrální (a související) judikatura*, Linde Praha, 2011, strana 41

35 JANKŮ P., VRCHA P., VRCHOVÁ K.: *Katastrální (a související) judikatura*, Linde Praha, 2011, strana 42

je pochopitelně nutné vycházet z pojmu „stavba“ v občanskoprávním smyslu a nikoli z pojmu „stavba“, jak ji definuje Stavební zákon. „Stavba“ ve smyslu Stavebního zákona je chápána jako určitý stavební proces směřující k uskutečnění stavebního díla. Obsah pojmu „stavba“ v občanskoprávním smyslu naopak směřuje k určitému pevnému okamžiku – k výsledku stavebních prací. A to proto, aby mohl být považován za věc v občanskoprávním slova smyslu, která je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů.

Co bylo řečeno ke vzniku stavby, platí obdobně i pro její zánik. Rozhodným okamžikem zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu je moment, od kterého není patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím, obvykle při současném odstranění zdiva příček (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.09.2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99).³⁶ Ústavní soud spolu s Nejvyšším soudem ČR k této problematice ještě doplnily, že pokud část nemovitosti zbourána nebude a stále si ponechá status věci v právním smyslu, tak její přístavbou či nástavbou nevzniká věc nová, ale naopak se tyto přístavby stávají součástí původní nezbourané nemovitosti, a to bez ohledu na finanční náklady těchto přístaveb. Tudiž veškerý nově přístavěný materiál se stane vlastnictvím vlastníka původní nezbourané stavby.³⁷ Tento způsob nabytí vlastnického práva se označuje jako tzv. *přírůstek*. Pro posouzení zániku původní stavby je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné či částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží.³⁸

K výše uvedenému je vhodné doplnit, že ustanovení § 121 Občanského zákoníku je dispozičního charakteru, což umožňuje účastníkům právního úkonu dohodnout jinou úpravu. Tak je možné, aby například drobná stavba, která by byla ze

³⁶ JANKŮ P., VRCHA P., VRCHOVÁ K.: Katastrální (a související) judikatura, Linde Praha, 2011, strana 42

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 27.09.2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99

³⁸ JANKŮ P., VRCHA P., VRCHOVÁ K.: Katastrální (a související) judikatura, Linde Praha, 2011, strana 43

zákonu příslušenstvím, se dohodou účastníků přestala považovat za příslušenství. Zákon rovněž umožňuje vlastníku věci hlavní, aby jednostranně dosavadní příslušenství určil k trvale jinému užívání, čímž dosavadní příslušenství přestane být příslušenstvím věci hlavní. Neurčí-li však vlastník příslušenství trvale k jinému užívání, nýbrž užívá-li je trvale s věcí hlavní, nemůže je zbavit charakteru příslušenství pouhým jednostranným prohlášením ... Charakter příslušenství věci je dán vůlí vlastníka spolu s určitým faktickým stavem.³⁹

V této souvislosti bych ještě zmínil právní problematiku součástí věci. Dle § 120 odst. 1 Občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Na rozdíl od příslušenství, součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu. Z toho vyplývá, že právní úkony spojené s věcí se týkají i její součásti. Naopak právní úkony týkající se jen součásti věci nepřicházejí v úvahu⁴⁰. Slovem znehodnocení je myšleno nejen zničení či poškození věci, ale rovněž snížení jejího funkčního využití či dokonce v některých případech poškození vzhledu věci. Součástí bytové jednotky či domu jsou například vestavěné skříně, okna, dveře aj. Součástí pozemku pak jsou například keře, stromy, travní porost a další porosty, jak plyne z § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Vlastník pozemků je vlastníkem porostů na něm vzešlých; tím není dotčeno vlastnické právo zemědělských družstev k porostům na pozemcích jejich členů podle předpisů o zemědělském družstevnictví. U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. Pro úplnost dodávám, že jak vyplývá z Občanského zákoníku a podle zásady „superficies non solo cedit“, stavba jako předmět občanskoprávních vztahů není způsobilá být součástí pozemku.

Rozlišit stavbu jako věc v právním smyslu od „stavby“, která je součástí pozemku není vždy jednoznačné a v praxi to činí mnohdy problémy. Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 28.01.1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96, přinesl vodítko, jak posuzovat např. drobné stavby, které mohou být nemovitou věcí v právním smyslu či součástí

39 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVORÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 280

40 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVORÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 281

pozemku. „Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, resp. s přihlédnutím ke zvyklostem, zachovávaným v právních vztazích, jakož i s přihlédnutím k obecné účelnosti existence různých právních vztahů k pozemku a k objektu na něm se nacházejícímu, když podstatná bude hospodářská účelnost objektu.“⁴¹ Klíčem ke správnému posouzení tedy bude hospodářský účel využití objektu. Nejvyšší soud ČR se zabýval v dalším rozsudku⁴² konkrétním případem. Jednalo se o to, že budova jako nemovitá věc byla zbourána a na pozemku zůstala stát pouze zeď, která však nemá samostatný hospodářský význam. V tomto případě se zeď stává součástí pozemku, na kterém je postavena a vlastník pozemku ji nabývá do svého vlastnictví přírůstkem. Pokud by však sama zeď plnila nějaký samostatný hospodářský účel (např. by sloužila k ohrazení pozemku), nestane se součástí pozemku, ale je věcí v právním smyslu a zůstává ve vlastnictví vlastníka budovy.

V úvodu kapitoly se zabývám rozlišením pojmu „stavba“ v občanskoprávním smyslu a ve veřejnoprávním smyslu. Toto rozlišení má svůj význam nejen pro vznik či zánik věci v právním smyslu, ale rovněž v případě neoprávněných staveb na cizím pozemku dle § 135c Občanského zákoníku. Podle § 119 Občanského zákoníku stavba, která nemá status věci v právním slova smyslu, se považuje za součást pozemku a vlastnictví k ní nabývá vlastník pozemku přírůstkem.⁴³ V tomto případě má vlastník pozemku proti neoprávněné stavbě jedinou možnost obrany, a to zápůrčí žalobu dle § 126 odst. 1 Občanského zákoníku, kterou lze dosáhnout odstranění stavby. Z dikce ustanovení § 135c odst. 1, *zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil*, vyplývá, že v tomto případě musí jít o stavbu jako věc v občanskoprávním smyslu, aby bylo možno vůbec hovořit o vlastníku stavby. V opačném případě by stavba byla součástí pozemku a tedy ve vlastnictví vlastníka pozemku.

41 JANKŮ P., VRCHA P., VRCHOVÁ K.: *Katastrální (a související) judikatura*, Linde Praha, 2011, strana 43

42 Rozsudek Nejvyššího soud ČR ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 2125/2000

43 JANKŮ P., VRCHA P., VRCHOVÁ K.: *Katastrální (a související) judikatura*, Linde Praha 2011, strana 43

3.2.3 Budova

Dle § 27 písm. k) Katastrálního zákona se budovou rozumí nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Všechny budovy splňující výše uvedená kritéria však nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Obligatorní evidenci v katastru nemovitostí podléhají pouze budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje číslo popisné či evidenční, a dále ty budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se číslo popisné či evidenční nepřiděluje a které současně nejsou příslušenstvím jiné stavby na téže parcele. Předmětem evidence katastru nemovitostí tak není stavba, která není budovou. Evidenci v katastru tedy nepodléhají stavby, které nejsou uzavřeny obvodovými stěnami a střešní konstrukcí – nevidují se tedy například ploty a zídky bez ohledu na materiál, ze kterého jsou postaveny, studny, zpevněné plochy, bazény, přístřešky nad čerpacími stanicemi ... podzemní stavby jako například podzemní garáže, tunely, vinné sklípky. V katastru se evidují pouze případné nadzemní části takových staveb, pokud splňují definici budovy.⁴⁴

Budovám podléhajícím evidenci v katastru nemovitostí se přiřazuje tzv. *způsob využití*. Způsob využití vychází z reálného využití či používání budovy, ale jako podklad pro jeho zápis do katastru nemovitostí slouží výlučně pravomocné kolaudační rozhodnutí, které vydává příslušný stavební úřad. Způsobem využití tak může například být bytový dům, rodinný dům, stavba pro individuální rekreaci, stavba pro obchod, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba, stavba pro administrativu, garáž, aj.

O tzv. drobných stavbách se zmiňuji výše. Pouze bych doplnil, že některé stavby jsou *ex lege* vyloučeny z režimu staveb drobných, i kdyby splňovaly zákonnou definici drobných staveb. Je tomu tak pro jejich specifickou povahu, která ve veřejném zájmu vyžaduje řádnou evidenci v katastru nemovitostí. Jde zejména o stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní obranu a požární ochranu, stavby jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů, stavby vodohospodářských děl.

⁴⁴ TRAJER V.: Katastr nemovitostí, ASPI, 2006, strana 13

3.2.4 Byt a nebytový prostor

V § 118 odst. 2 Občanský zákoník stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Slovo „mohou“ je v zákoně použito záměrně, a to z důvodu dvojí právní povahy bytů a nebytových prostor. Nikoli každý fakticky existující byt či nebytový prostor může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, protože v řadě případů byt či nebytový prostor tvoří pouze prostou část (nikoli součást ve smyslu § 120 Občanského zákoníku ani příslušenství ve smyslu § 121 Občanského zákoníku) domu, v němž se nacházejí.⁴⁵

Byty a nebytové prostory nejsou podle Občanského zákoníku nemovitostmi ve smyslu § 119 odst. 2 Občanského zákoníku a ani nejsou bez dalšího považované za věci v právním smyslu, a proto výše uvedený § 118 odst. 2 Občanského zákoníku jim umožňuje, aby se staly předmětem občanskoprávních vztahů. Občanský zákoník v § 125 odst. 1 v souvislosti se speciální právní úpravou vlastnictví bytů a nebytových prostor odkazuje na zvláštní zákon, kterým je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění, (dále též „ZOVB“) s účinností od 01.05.1994. ZOVB pak v § 2 odst. 3 stanoví, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními Občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Vzhledem k tomuto ustanovení jsou byty a nebytové prostory řazeny k nemovitostem jako právní kategorie *sui generis* a rovněž jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení konstatuje, že jednotky mají řadu shodných znaků s nemovitostmi, takže na práva a povinnosti k nim je třeba používat úpravu práv a povinností týkající se nemovitostí, pokud ovšem z jiných ustanovení ZOVB nevyplývá něco jiného (např. § 3 odst. 1 ZOVB).⁴⁶

⁴⁵ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 282

⁴⁶ KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 283

Předmětem právní úpravy ZOVB je spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Ve spojení s § 2 písm h) ZOVB vyplývá, že byt či nebytový prostor, jako vymezená část domu, jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů, které jako takové mohou být převáděny, děděny, zastaveny atd.⁴⁷ Vymezení pojmu bytu a nebytového prostoru nenalezneme v Katastrálním zákoně, ale rovněž v ZOVB. Platná právní úprava bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a nebytovým prostorem pak místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Judikatura v této souvislosti dospěla ke stejným závěrům s tím, že byt definovala jako soubor místností (popř. jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.⁴⁸

Nebytový prostor, kromě výše uvedeného vymezení ZOVB, je ještě definován v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, který nebytovým prostorem rozumí místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy a dále se nebytovým prostorem rozumí byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Tyto definice spolu do jisté míry nekorespondují, neboť i jednotka – byt může být *de facto* (ovšem nikoliv *de iure*) nebytovým prostorem ve smyslu cit. ustanovení § 1 písm b) zák. č. 116/1990 Sb.; souhlas stavebního úřadu s užíváním bytu jakožto nebytového prostoru však není skutečností, která by se zapisovala do katastru nemovitostí.⁴⁹

47 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVORÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 282

48 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.2000, sp. zn. 26 Cdo 2758/99

49 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 33

Jednotkou ZOVB rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví se rozumí taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona. Budovou se konečně pak rozumí 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 lze za budovu považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Z této definice budovy současně vyplývá základní předpoklad, kdy může jít o byt či nebytový prostor jako samostatnou věc, respektive jako způsobilý předmět občanskoprávních vztahů. Byty a nebytové prostory je možné vymezit jako samostatné věci v právním smyslu pouze v budovách, ve kterých se nacházejí minimálně dva prostorově uzavřené samostatné užitkové prostory. Ve smyslu ZOVB musíme rozlišovat pojmy budova a dům. Budovou je tedy stavba, ve které nedošlo vydáním prohlášení k vymezení jednotek a naopak domem je stavba, v níž již došlo k vymezení jednotek. ZOVB se však ne vždy důsledně drží výše uvedeného rozlišování pojmů budovy a domu, a proto bude věcí výkladu v konkrétních případech dovodit, co měl zákonodárce dle povahy věci na mysli.

Na rozdíl od obecné definice příslušenství věci, Občanský zákoník obsahuje zvláštní ustanovení pro vymezení příslušenství bytu. V § 121 odst. 2 Občanského zákoníku se příslušenstvím bytu rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. K určení konkrétních místností nebo prostor za užívání s bytem je dle právních předpisů oprávněn pouze příslušný stavební úřad. Vymezení okruhu příslušenství bytu tedy nezávisí na vůli vlastníka jako v případě vymezení příslušenství věci. Totéž lze analogicky vztáhnout na příslušenství nebytového prostoru.⁵⁰

50 TRAJER V.: *Katastr nemovitostí*, ASPI 2006, strana 19

Byty lze rozdělit do několika základních kategorií. První kategorii tvořily byty služební, kterými byly podle zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, byty podnikové, resp. zaměstnanecké a dále byty ozbrojených složek. Novela Občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. však mimo jiné zrušila tento institut služebních bytů, a to k 01.11.2011. Občanský zákoník v § 685 odst. 1 ponechává možnost vázat dobu platnosti nájemní smlouvy na dobu výkonu určité práce nájemce. Na rozdíl od předchozího znění Občanského zákoníku, se na tomto místě již nepožaduje výkon práce nájemce přímo pro pronajímatele. Dále můžeme byty rozdělit na družstevní a nedružstevní byty. Byty nedružstevní se obecně ve společnosti často nazývají byty v osobním vlastnictví, což z hlediska právního je nesmyslné a chybné. Současný platný český právní řád totiž zná pouze jedno vlastnictví a nerozlišuje žádné jeho druhy, jak blíže píše v Úvodu své práce. Vysvětlením pro toto nešťastné používání výrazu „osobní vlastnictví“ může být fakt, že před rokem 1990 se v právním řádu rozlišovaly různé druhy vlastnictví a v obecné společenské mluvě tento pojem přetrval, i přesto že v českém právním řádu již více jak 20 let nemá oporu.

4. Vlastnictví bytů a nebytových prostor

Jak stanoví Občanský zákoník v § 125 odst. 1, vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon, kterým je již zmíněný ZOVB s účinností od 01.05.1994. ZOVB upravuje nabývání družstevních i nedružstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví, a to za předpokladu, že jsou samostatnými předměty občanskoprávních vztahů. I přes některé své nedostatky zákon představuje moderní právní předpis, který se stal jedním z předpokladů vzniku trhu s byty a nebytovými prostorami.⁵¹

ZOVB přináší koncepci vlastnictví bytů a nebytových prostor na základě spoluvlastnického režimu, která pokládá za hlavní předmět budovu jako celek a za vedlejší předmět samotný byt či nebytový prostor. Ke spoluvlastnictví budovy přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí).⁵² ZOVB se aplikuje pouze na budovy, ve kterých jsou vymezeny minimálně dvě jednotky, kterými mohou být dva byty, dva nebytové prostory nebo kombinace obou. ZOVB v závěrečné části obsahuje přechodné ustanovení v § 31 odst. 1, které stanoví, že zákonem se řídí, pokud není stanoveno jinak, rovněž právní vztahy vzniklé před jeho účinností, tedy před 01.05.1994. Vlastnické právo vlastníka bytu nebo nebytového prostoru má stejnou právní ochranu jako vlastnické právo k jinému předmětu; omezit vlastníka bytu nebo nebytového prostoru v nakládání je proto možné jen na základě zákona (čl. 11 odst. 4 Listiny).⁵³

Jak je zmíněno výše, pokud ZOVB nestanoví jinak, řídí se právní vztahy vlastníků budov, spoluvlastníků domu a vlastníků jednotek Občanským zákoníkem. V § 3 odst. 1 však ZOVB ve větě poslední přináší výjimku z tohoto obecného pravidla, a to v případě podílového spoluvlastnictví. Není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka, ustanovení Občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se nepoužijí. Z toho vyplývá, že pokud půjde o podílové spoluvlastnictví k jednotce, Občanský zákoník se

51 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné 1*, ASPI 2005, strana 408

52 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné 1*, ASPI 2005, strana 409

53 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné 1*, ASPI 2005, strana 410

přesto použije. Ve všech ostatních případech podílového spoluvlastnictví (například k budově, pozemku apod.) se použije zvláštní právní úprava ZOVB.

4.1 Vymezení základních pojmů

4.1.1 Podlahová plocha jednotky

Jedním z klíčových institutů právní úpravy je pojem podlahové plochy jednotky, od něhož je mj. odvislé stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu.⁵⁴ Pojem podlahové plochy je v zákoně zvlášť definován pro byt a zvlášť pro nebytový prostor, a to vše platí i pro rozestavěné byty a nebytové prostory. Podlahová plocha bytu je vymezena jako podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (např. sklepní místnosti, komory mimo byt apod.). Do podlahové plochy bytu se nezapočítává plocha balkonů, lodžii a teras, které jsou vždy součástí společných částí domu. Dále se do podlahové plochy bytu nezapočítává ani plocha sklepních kójí, dřevníků a kolen. Podlahovou plochou nebytového prostoru se rozumí podlahová plocha všech místností, včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.⁵⁵ Pojem místnosti zákonodárce v žádném právním předpise nevymezil, nicméně je možné říci, že se jí rozumí pokoje, kuchyň, předsíň, ložnice, WC, koupelna a další místnosti plnící obdobnou funkci. Pod pojem místnost tak není možné podřadit balkóny, lodžie (i když budou zasklené) či terasy, protože se v těchto případech nejedná o stavebně vymezený prostor, který je ohraničen stěnami, podlahou a stropem. Velikost podlahové plochy se vždy udává v metrech čtverečních se zaokrouhlením většinou na jedno až dvě desetinná místa. V zásadě platí, že podlahová plocha společných částí domu nemusí být vyměřována, když ani v prohlášení vlastníka budovy nemusí být tento údaj přítomen.

54 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 37

55 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 38

4.1.2 Společné části domu

Společné části domu jsou v právním slova smyslu dle § 120 odst. 2 Občanského zákoníku *součástí* domu (resp. spoluvlastnického podílu příslušejícího k jednotce) jako předmětu právních vztahů, a proto nikdy nemohou být jejich samostatným předmětem. ZOVB v § 2 písm. g) stanoví, že společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání a dále demonstrativním výčtem vyjmenovává, že jde zejména o základy, střechu, 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). Mimo zákonný výčet můžeme za společné části domu považovat okna a dveře přístupné ze společných částí domu (kromě vchodových dveří jednotek), světlíky, kamerové systémy, osvětlovací tělesa a další. Z povahy společných částí jako součástí domu vyplývá, že spoluvlastnické podíly na nich sledují právní osud jednotlivých vymezených jednotek.

Společné části domu ve smyslu § 8 odst. 1 ZOVB jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek a s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází *ex lege* spoluvlastnické právo ke společným částem domu. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. dodává, že dikce zákona tu není příliš přesná; vhodnější by bylo hovořit o akcesorickém spoluvlastnictví, které je sice taktéž podílové, od klasického podílového spoluvlastnictví se ovšem nemálo odlišuje.⁵⁶ Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. Obligatoří součástí prohlášení vlastníka budovy musí být určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu s tím, že musí být výslovně

⁵⁶ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 54

uvedeno, zda se jedná o absolutně společné části či části relativně společné.

ZOVB tak rozlišuje tzv. absolutně společné části domu, které jsou společné všem vlastníkům jednotek (např. obvodové zdi, střecha, základy apod.) a tzv. relativně společné části domu, které jsou společné pouze některým vlastníkům jednotek (např. společná terasa pro 2 byty, sauna apod.). Spoluvlastnické podíly na absolutně společných částech domu musí být stanoveny vždy bez výjimky a podléhají obligatorní evidenci v katastru nemovitostí.⁵⁷ Do katastru nemovitostí se zapisují ve formě zlomku, a není je možné zaokrouhlovat. Relativně společné části domu musí být stanoveny pouze v případě, že jsou vymezeny v prohlášení vlastníka budovy. Pokud relativně společné části domu nemají podlahovou plochu, pak jsou sice vlastníci jednotek, k nimž podíly na těchto relativně společných částech domu náleží, jejich spoluvlastníky v poměru jejich podlahových ploch k součtu podlahových ploch těchto jednotek a uvádí se v prohlášení, leč tato skutečnost nemá žádný vliv na stanovení podílů na absolutně společných částech domu.⁵⁸ V případě, že relativně společné části domu mají podlahovou plochu (např. garážová stání), pak platí výše popsané, ale tento spoluvlastnický podíl na relativně společných částech domu se zohledňuje ve spoluvlastnických podílech na absolutně společných částech domu, a to tak, že se ke konkrétnímu spoluvlastnickému podílu na absolutně společných částech domu připočte náležející spoluvlastnický podíl na relativně společných částech domu.

Sklepy mohou existovat ve dvou variantách, a to sklep jako samostatná místnost nebo sklep jako sklepní kóje. V obou případech sklep tvoří příslušenství bytu podle § 121 odst. 2 Občanského zákoníku. Rozdíl mezi oběma typy sklepů je v tom, že podlahová plocha sklepní místnosti se započítává do podlahové plochy jednotky a tvoří příslušenství bytu. Sklep jako sklepní kóje se do podlahové plochy bytu nezapočítává a stává se součástí společných částí domu, i přesto že tvoří příslušenství jednotky. Při převodu jednotky přechází na nabyvatele rovněž právo užívání konkrétní sklepní kóje či sklepní místnosti.

⁵⁷ § 8 odst. 2 písm f) vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
⁵⁸ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 56

4.1.3 Zastavěný a související pozemek

Zastavěným pozemkem ZOVB v § 2 písm. k) rozumí pozemek zastavěný bytovým domem a ohraničený obvodem bytového domu. Zastavěný pozemek však není roven pojmu stavební parcela. Stavební parcelou je totiž pozemek, na němž byla stavba realizována a který je zpravidla výměrou (podstatně) rozsáhlejší než zastavěný pozemek. Za zastavěný pozemek je možno považovat jen tu část stavební parcely, která je skutečně zastavěna domem.⁵⁹ *JUDr. Tomáš Dvořák* dále nesouhlasí s názorem *M. Novotného*⁶⁰, že součástí zastavěného pozemku je rovněž nádvoří v těch případech, kdy je bytovým domem ze všech stran ohraničeno a současně není zastavěno stavbou jiného vlastníka. Tak tomu nemůže být pro kogentní povahu ustanovení, které definuje zastavěný pozemek. Vzhledem k tomu, že zatím neplatí zásada *superficies solo cedit*, vlastník budovy nemusí být vlastníkem zastavěného či souvisejícího pozemku anebo nemusí být vlastníkem ani jednoho z nich. Ve všech případech má však vlastník budovy povinnost v prohlášení vlastníka vymezit práva k zastavěnému a souvisejícímu pozemku.

ZOVB v § 21 stanoví, že s vlastnictvím bytové či nebytové jednotky jsou spojena práva k zastavěnému pozemku a nádvoří – stavební parcele. Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, musí převést na nabyvatele jednotky v rámci převodu jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pokud vlastníku budovy nesvědčí právo vlastnické k pozemku, je povinen písemnou smlouvou upravit práva k pozemku ve prospěch vlastníků jednotek takovým způsobem, aby poměr jejich vzájemných práv k pozemku odpovídal jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. V tomto případě se může jednat o právo nájmu, výpůjčku, věcná břemena apod.

Pojem souvisejícího pozemku lze vymezit tak, že se jedná o pozemek funkčně

⁵⁹ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 71

⁶⁰ FIALA J., NOVOTNÝ M., OEHM J., HORÁK T.: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, C. H. BECK 2005

navazující na zastavěný pozemek určený v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě jako pozemek související s užíváním a provozem domu.⁶¹ Aby mohl související pozemek plnit výše uvedené funkce, musí mít společnou hranici se zastavěným pozemkem. V praxi se na souvisejícím pozemku nachází například přístupové cesty, předzahrádky, umístění odpadu, místa pro parkování aut, technické přípojky, vedlejší technické stavby či jiné drobné technické stavby apod. Vlastnictví jednotky lze převést pouze s převodem spoluvlastnického podílu na souvisejících pozemcích.⁶²

Velikost spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na souvisejícím pozemku musí být zásadně stejná jako velikost jejich spoluvlastnických podílů na zastavěném pozemku a stanoví se poměrem podlahové plochy jednotky k součtu podlahových ploch všech jednotek ze všech domů, pro které plní pozemek funkci souvisejícího pozemku.

Vlastnictví jednotky je neoddělitelně spojeno s akcesorickým spoluvlastnictvím společných částí domu a zastavěného a souvisejícího pozemku. Výjimkou je pouze stav, kdy vlastník budovy nebo jednotky není (spolu)vlastníkem zastavěného nebo souvisejícího pozemku nebo pokud s domem není funkčně spojen žádný související pozemek.⁶³

4.2 Vznik a zánik jednotky

Specifická povaha institutu reálného dělení budov má nutně za následek i specifické způsoby vzniku vlastnictví jednotek. Obecné způsoby vzniku vlastnického práva se zde uplatní jen v rozsahu a způsobem, v jakém to nevyklučuje zvláštní povaha tohoto institutu.⁶⁴ ZOVB v § 5 stanoví taxativně čtyři možné způsoby vzniku jednotky jako věci v právním slova smyslu. Za prvé půjde o možnost vzniku jednotky na základě vydání prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek, čímž dojde k přeměně

61 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 73

62 HOLEJŠOVSKÝ J., NEPLECHOVÁ M., OLIVOVÁ K.: *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*, Aleš Čeněk 2008, strana 30

63 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 76

64 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 85

vlastnictví budovy jako celku na vlastnictví jednotlivých jednotek. Druhým způsobem vzniku jednotky je přeměna podílového spoluvlastnictví budovy na vlastnictví jednotek, a to buď smlouvou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy jeho přeměnou na vlastnictví jednotek anebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přeměnou na vlastnictví jednotek. Třetí způsob spočívá v přeměně budovy v zaniklém společném jmění manželů (dále též „SJM“) na vlastnictví jednotek, a to opět buď smlouvou o vypořádání zaniklého SJM a nebo rozhodnutím soudu o vypořádání zaniklého SJM. Posledním možným způsobem je vznik jednotky její výstavbou na základě smlouvy o výstavbě.

Nabytí vlastnického práva je v právním řádu možné buď originárním, nebo derivativním způsobem. Originární případ nabytí vlastnického práva k jednotce je možný pouze její výstavbou, všechny ostatní způsoby jsou derivativním nabytím vlastnického práva, jejichž pojmovým znakem je odvozený vznik vlastnického práva od vlastnictví budovy. S jistou výhradou by bylo možné označit vznik vlastnického práva k jednotce, na základě prohlášení vlastníka budovy, za originární způsob nabytí vlastnického práva, protože vzniká nový předmět vlastnického práva – bytová či nebytová jednotka. Nicméně i zde je přítomno určité odvození, a to odvození z vlastnictví budovy jako celku. Nebýt budovy jako celku, nikdy nemůže vzniknout vymezená bytová či nebytová jednotka přeměnou vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek.

Vymezením jednotek v budově přecházejí ze zákona⁶⁵ práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám. Předmětem přechodu jsou vedle práv věcných také práva závazková týkající se budovy. Věcná práva přecházejí vždy v plném rozsahu na všechny vlastníky jednotek a nelze si smluvit v prohlášení, že práva či povinnosti budou zatěžovat pouze některé vlastníky jednotek. Závazková práva

⁶⁵ § 20 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

a povinnosti rovněž přecházejí bezvýjimečně všechna, ale vždy se musí týkat budovy jako celku. Příkladem může být o pojistné smlouvy na budovu, smlouvy o dodávkách elektřiny, tepla, vody, plynu do společných částí domu, smlouvy o odvozu odpadu apod. K přechodu práv a povinností dochází vždy *ex lege*, je proto zcela zbytečné zde zřizovat věcná břemena, jak se v praxi často děje (i když jejich zřízení není protiprávní).⁶⁶

S ohledem na specifický právní vznik bytových a nebytových jednotek se pro jejich zánik rovněž použije speciálních způsobů. Při zániku vlastnictví jednotek, byty a nebytové prostory přestávají být samostatnými předměty občanskoprávních vztahů a nelze je nadále považovat za věci v právním slova smyslu. Byty a nebytové prostory se tak stanou pouhou prostou součástí budovy, která je věcí jedinou. ZOVB v § 5 odst. 6 a 7 stanoví taxativně specifické způsoby zániku vlastnictví jednotek. K zániku jednotky může dojít na základě smlouvy vlastníků jednotek o přeměně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy uzavřené ve formě notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Druhou možností je zánik jednotky na základě rozhodnutí jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vlastnictví jednotek jeho přeměnou na vlastnictví budovy, a to opět ve formě notářského zápisu. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy. Analogicky podle § 20 odst. 3 ZOVB dochází zánikem vlastnictví jednotek k přechodu práv a povinností na vlastníka nebo na podílové spoluvlastníky budovy. Takto přehází jak věcná práva, tak závazková práva a povinnosti.

4.2.1 Prohlášení vlastníka budovy

Prohlášení vlastníka budovy je jediným možným způsobem právního rozdělení vlastnictví budovy na vlastnictví jednotlivých bytových a nebytových jednotek.

⁶⁶ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 87

Prohlášení vlastníka budovy je právní institut, jehož důsledkem je rozdělení domu a vymezení jednotek v domě, stanovení spoluvlastnických podílů a určení pravidel správy domu. Z právního hlediska je prohlášení vlastníka budovy jednostranným právním úkonem, v němž vlastník nebo spoluvlastníci budovy vymezí v budově jednotky, společné části budovy, stanoví velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy příslušejících k vlastnictví jednotek, práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek, a další náležitosti podle § 4 odst. 2 a 3 ZOVB.⁶⁷ Pokud by však budova byla v podílovém spoluvlastnictví, bude prohlášení součástí smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a bude se tak jednat o dvoustranný či vícestranný právní úkon. Prohlášení vlastníka budovy má zásadní význam pro existenci domu, protože je jím vázán nejen každý vlastník jednotky a celé společenství vlastníků jednotek, ale také každá třetí osoba, protože vlastnické právo působí vůči všem – *erga omnes*.

Prohlášení vlastníka budovy musí mít vždy písemnou formu a projev vůle vlastníka musí být předepsaným způsobem zjištěn. K naplnění této podmínky může dojít úředním ověřením podpisu nebo pořízení formou notářského zápisu nebo prohlášení advokáta o tom, že prohlášení vlastníka budovy sám vyhotovil nebo vlastník budovy, kterým je právnická osoba předloží podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem nebo vlastník budovy uzná pravost svého podpisu na prohlášení vlastníka budovy před katastrálním úřadem. ZOVB v § 4 odst. 2 a 3 stanovuje obligatorní náležitosti každého prohlášení vlastníka budovy, jimiž jsou následující údaje. Za prvé půjde o identifikaci dosavadního vlastníka budovy, která musí obsahovat jméno, příjmení, bydliště nebo sídlo, rodné číslo nebo IČ a údaje o zápisu do obchodního či jiného rejstříku. Za druhé půjde o označení budovy pomocí údajů v katastru nemovitostí, kterými je název obce (popřípadě rovněž části obce), název ulice, název katastrálního území a číslo popisné či evidenční předmětného domu. V případě, že součástí společných částí domu jsou i další stavby evidované či neevidované v katastru nemovitostí, musí být v prohlášení uvedeny a vymezeny jako společné části domu.

⁶⁷ HOLEJŠOVSKÝ J., NEPLECHOVÁ M., OLIVOVÁ K.: *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*, Aleš Čeněk 2008, strana 31

Za třetí půjde o údaje o jednotkách, kterými je číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě (nadzemní či podzemní podlaží), typ jednotky (dokončená nebo rozestavěná jednotka), způsob využití jednotky (byt, ateliér, garáž, dílna nebo jiný nebytový prostor). Každá jednotka musí být dále identifikována popisem, jejím příslušenstvím (sklepní kóje), podlahovou plochou a popisem vybavení. V rámci popisu je nezbytné uvést počet místností, z nichž se konkrétní jednotka skládá včetně uvedení jejich názvů (kuchyň, obývací pokoj, koupelna apod.). Jednotlivé věci mající charakter příslušenství musí být rovněž popsány včetně údaje o umístění příslušenství v domě. Popisem vybavení se rozumí popis vybavení, které je relativně pevně s jednotkou spojeno (například se jedná o kuchyňskou linku, vanu, radiátory, vestavěné skříně apod.). Prohlášení vlastníka musí rovněž obsahovat výměry podlahových ploch jednotlivých místností s přípustným zaokrouhlením na jedno až dvě desetinná místa. Tento údaj zákon sice výslovně neuvádí, jeho uvedení je však nezbytné, neboť součet podlahových ploch všech místností (které se započítávají) tvoří podlahovou plochu jednotky, což je jednak povinný údaj, a kromě toho se jedná o údaj, od něhož se odvíjí stanovení spoluvlastnických podílů ke společným částem domu.⁶⁸ Spolu s popisem jednotky může být přítomné ustanovení o tom, že určité společné části domu (terasy, lodžie apod.) budou ve výhradním užívání vlastníka konkrétní jednotky.

Za čtvrté bude nezbytné určit v prohlášení vlastníka společné části domu. Charakteristikou společných částí domu se zabývám v podkapitole 4.1.2. Společné části domu je možno vymezit jako absolutní a relativní části domu, ale v každém případě je nutné dbát na přesnost a srozumitelnost o jaký typ v konkrétním případě půjde. Určení společných částí by mělo být přesné a úplné s tím, že pokud toto určení bude neúplné, jedná se o společné prostory všech vlastníků jednotek. Vymezení absolutních a relativních společných částí domu má rozdílné právní účinky. Zatímco vymezení absolutně společných částí domu má vždy toliko deklaratorní povahu, vymezení relativně společných částí má vždy výhradně povahu konstitutivní.⁶⁹

68 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 106

69 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 108

Pátou obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka budovy představuje stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. ZOVB kogentně určuje, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se odvíjí od poměru velikosti podlahové plochy konkrétní jednotky k celkové ploše všech vymezených jednotek v domě. Každá bytová či nebytová jednotka musí mít v prohlášení uvedenu velikost „svého“ spoluvlastnického podílu. Velikost spoluvlastnického podílu na relativně společných částech domu se určuje obdobným způsobem s tím rozdílem, že tento spoluvlastnický podíl se nezapisuje do katastru nemovitostí. Šestá obligatorní část prohlášení vlastníka je označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnického práva nebo předmětem převodu jiných práv podle § 21 ZOVB, a to údaji podle katastru nemovitostí.⁷⁰ V tomto případě se bude jednat o zastavěný pozemek či dále ještě funkčně související pozemek. Další povinnou součástí prohlášení vlastníka jsou údaje o přecházejících právech a povinnostech týkajících se budovy, jejích společných částí a pozemku. Tento přechod práv a povinností na nového vlastníka jednotky se řídí § 20 odst. 3 ZOVB. Pokud na budově vázne věcné právo, po vymezení jednotek bude toto věcné právo váznout na všech jednotkách v budově a všichni vlastníci jednotek budou v pozici osoby povinné z věcného práva. Dalším častým případem je přechod práv a povinností ze smluv o dodávce elektřiny, plynu, vody apod. K přechodu práv a povinností z vlastníka budovy na (budoucí) vlastníky jednotek dochází vždy, ať již jsou v prohlášení uvedena čili nic. Nicméně podle § 4 odst. 3 písm. f) ZOVB se jedná o jednu z obligatorních náležitostí prohlášení, jejíž absence vyvolává za následek neurčitost prohlášení, které je z tohoto důvodu neplatné (§ 37 odst. 1 Občanského zákona).⁷¹

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jsou další obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka budovy. Vlastník budovy má v prohlášení povinnost stanovit pravidla pro výše uvedené přispívání vlastníků jednotek, která se vztahují rovněž na pozemek pod touto

70 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 110

71 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 111

budovou. Tato pravidla musí obsahovat seznam položek základních výdajů včetně termínů splatnosti. Strukturu a výši si pak určují vlastníci jednotek podle § 15 ZOVB zpravidla vždy na rok dopředu tak, aby kryly předpokládané náklady.⁷² Velikost podílů příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek se odvíjí od velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud si mezi sebou neurčí jiné pravidlo. Poslední obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka budovy je určení pravidel pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu. V této části prohlášení budou stanoveny základní povinnosti správce domu, včetně způsobu a intervalů úklidu domu, a zásady domovního řádu. První správce domu musí být v prohlášení řádně identifikován. Jakmile dojde ke vzniku společenství vlastníků jednotek, přechází na tento orgán výkon správy, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak.

Prohlášení vlastníka domu je účinné dnem nabytí jeho platnosti a do katastru nemovitostí nemůže být zapsáno dříve, než nabude účinnosti. Právní účinky prohlášení vlastníka nastávají *ex lege* zpětně ke dni podání návrhu na zápis prohlášení do katastru nemovitostí a tímto okamžikem se stane vlastník budovy vlastníkem vymezených jednotek v budově podle § 5 odst. 1 ZOVB. Tímto okamžikem vznikají byty a nebytové prostory jako věci v právním smyslu, které jsou volně dále převoditelné. Prohlášení vlastníka budovy se vkládá do katastru nemovitostí spolu se smlouvou o převodu k první jednotce v domě, což tvoří povinnou přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

4.2.2 Výstavba jednotky

Výstavba jednotky na základě písemné smlouvy o výstavbě podle § 17 a 18 ZOVB je jediným možným vznikem vlastnického práva k jednotce originárním (původním) způsobem. Tato výstavba se může realizovat stavbou nového domu s jednotkami nebo stavbou nové jednotky formou nástavby, přístavby nebo změnou

⁷² HOLEJŠOVSKÝ J., NEPLECHOVÁ M., OLIVOVÁ K.: *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*, Aleš Čeněk 2008, strana 36 - 37

stavby v domě, ve kterém již jsou jednotky ve vlastnictví anebo stavbou nové jednotky formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby v budově, ve které dosud nejsou vymezeny jednotky. Smlouva o výstavbě je nezbytnou podmínkou budoucího nabytí vlastnictví jednotky, a to i v případě, když stavebník v již postavené budově provede nástavbu včetně písemného souhlasu všech vlastníků jednotek (vlastníka budovy). Bez smlouvy o výstavbě by nově postavená jednotka byla ve spoluvlastnictví dosavadních vlastníků jednotek (vlastníka budovy). Ke vzniku vlastnického práva stavebníka k jednotce by muselo dojít až následným převodem na základě darovací či kupní smlouvy.

Při výstavbě nového domu s jednotkami si stavebníci v písemné smlouvě o výstavbě vymezí vzájemná práva a povinnosti podle § 17 odst. 1 ZOVB. Výše uvedené platí rovněž při formách nástavby či vestavby v již existujícím domě s jednotkami. Písemná smlouva o výstavbě domu s jednotkami je obligatorní přílohou žádosti o stavební povolení. Podle § 17 odst. 6 jsou stavebníci do okamžiku vzniku vlastnictví jednotek podílovými spoluvlastníky rozestavěného domu s tím, že jejich spoluvlastnické podíly jsou odvozeny od jejich budoucích spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek (stavebníků) na společných částech domu. Smlouva o výstavbě je povinnou přílohou k návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k jednotkám v domě se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě. Jako vlastník jednotky se do katastru nemovitostí zapíše stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě, pokud není prokázáno jinak.

Smlouva o výstavbě je smlouvou konsensuální a synallagmatickou, spočívající ve vzájemné podmíněnosti plnění. Vzhledem k tomu, že tato smlouva je jako smluvní typ upravena v ZOVB, jedná se o tzv. *absolutních neobchod* a použije se na ní tento zákon a subsidiárně Občanský zákoník. Podmínkou platnosti smlouvy o výstavbě je písemná forma, splnění obecných náležitostí a speciálních náležitostí stanovených v § 18 odst. 1 a § 21 odst. 3 ZOVB. Mezi obecné náležitosti smlouvy řadíme údaje, které se uvádějí v prohlášení vlastníka budovy, což jsou údaje o smluvních stranách, o pozemku, o jednotlivých jednotkách, o společných částech domu, o spoluvlastnických podílech

vlastníků jednotek, o správě domu, o pravidlech pro přispívání na náklady spojené se správou domu. Povinnou přílohou smlouvy o výstavbě jsou půdorysy všech podlaží s polohou jednotek a společných částí domu včetně velikosti podlahových ploch jednotlivých jednotek.

Speciálními náležitostmi smlouvy o výstavbě jsou údaje o převodu spoluvlastnických podílů, o vlastnictví jednotek, o správě domu a pozemku po dobu výstavby, o financování výstavby. Převodem spoluvlastnického podílu se rozumí převod spoluvlastnického podílu na pozemku, a to jak při výstavbě nového domu, tak při zhotovení nové jednotky v rámci existující budovy. Pokud půjde o zhotovení nové jednotky v již existující budově nebo o stavební rozdělení jedné jednotky na dvě, musí být ve smlouvě o výstavbě obsažena dohoda o změně spoluvlastnických podílů. Údajem o vlastnictví jednotek je dohoda smluvních stran o tom, který stavebník nabude vlastnické právo ke které nově postavené jednotce. Další obligatorní náležitostí smlouvy je určení způsobu správy domu a pozemku, zejména určení, které náležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu.⁷³ Pokud však dochází ke zhotovení jednotek v rámci již existujícího domu, společenství vlastníků jednotek v zásadě vzniklo před uzavřením smlouvy o výstavbě, tak toto společenství bude i nadále spravovat dům po dobu realizace výstavby. Poslední speciální náležitostí smlouvy o výstavbě je údaj o financování výstavby, který musí obsahovat způsob financování stavebních nákladů, výše a splatnost příspěvků, popřípadě rozsah a způsob ocenění vlastní práce smluvních stran.

V době realizace výstavby nového domu je stavba v podílovém spoluvlastnictví stavebníků – smluvních stran smlouvy o výstavbě. Jakmile je vznikající stavba navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, je od tohoto okamžiku možné rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, což má svůj důležitý význam pro právní jistotu smluvních stran. Tuto skutečnost katastrální úřad zapíše záznamem.

⁷³ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 147

4.3 „Vlastnictví“ družstevních bytů

Myšlenka družstevnictví se objevuje již v první polovině 19. století v době uvažování o utopickém socialismu Roberta Owena a Charlese Fouriera. V Rakousku-Uhersku začala vznikat první družstva za účelem výstavby bytů v druhé polovině 19. století. Stát bytové družstevnictví podporoval daňovými úlevami. V období po roce 1948 byla bytová družstva znárodněna a soukromé vlastnictví družstev přešlo na vlastnictví socialistické. V této době vznikají tzv. lidová bytová družstva (dále též „LBD“) a stavební bytová družstva (dále též „SBD“). Po roce 1990 zákonné předpisy umožnily, aby za předchozího období násilně spojená družstva se rozdělila a mohly tak vzniknout samostatné právní jednotky – družstva.

Dnešní platná právní úprava charakterizuje družstvo v § 221 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále též „Obchodní zákoník“), jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů s tím, že družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým. Judikatura toto zákonné vymezení pojmu bytového družstva více přiblížila, podle níž je bytovým družstvem každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje.⁷⁴ Z výše uvedeného vyplývá, že by bylo chybné považovat za bytová družstva pouze taková družstva, jejichž předmět podnikání tomu odpovídá. Vždy bude nutné primárně zkoumat konkrétní okolnosti činnosti družstva a jejich dopad na bytovou situaci svých členů, tzn. zaměřit se na faktickou stránku činnosti družstva. Tak je možné, aby bylo bytovým družstvem družstvo, jehož předmět podnikání je například zemědělská výroba, ale současně s touto činností svým členům pronajímá byty dle družstevních principů.

⁷⁴ DVORÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 29

Dřívější kategorizace bytových družstev na LBD a SBD byla sice zrušena, ale v důsledku přetrvávajících faktických rozdílů mezi bytovými družstvy je můžeme dělit na tzv. stará a nová bytová družstva, a to podle doby svého vzniku. Do kategorie starých bytových družstev náleží bytová družstva vzniklá před nabytím účinnosti Obchodního zákoníku (tj. do 31.12.1991 včetně) nebo bytová družstva sice vzniklá po nabytí účinnosti Obchodního zákoníku, ovšem jako právní nástupce subjektů vzniklých před nabytím účinnosti Obchodního zákoníku.⁷⁵ Tato tzv. stará bytová družstva jsou zatížena právy členů na převod družstevních bytů do svého vlastnictví podle § 24 zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (dále též „Transformační zákon“) nebo § 23 odst. 2, 3 ZOVB. Do kategorie tzv. nových bytových družstev patří ty subjekty, které vznikly bez právního předchůdce (tzv. „na zelené louce“) až po nabytí účinnosti Obchodního zákoníku (tj. po 01.01.1992).⁷⁶ Tato tzv. nová bytová družstva nejsou zatížena výše uvedenými právy členů na převod družstevního bytu či nebytového prostoru do svého vlastnictví.

Pojem družstevního bytu platná právní úprava nevymezuje, a to i přesto, že tento pojem je často používán přímo v textech zákonů. Judikatura vymezila družstevní byt jako byt nacházející se v domě ve (spolu)vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva.⁷⁷ Odborná literatura rozumí družstevním bytem byt ve vlastnictví bytového družstva či ke kterému má bytové družstvo jiné právo, který je pronajat členu tohoto bytového družstva, u kterého je nájem družstevního bytu právem spojeným s členstvím tohoto člena v bytovém družstvu ve smyslu ust. § 230 Obchodního zákoníku.⁷⁸

Výrazem členství člena v bytovém družstvu je jeho členský podíl, který představuje účast člena v družstvu a z ní plynoucí práva a povinnosti, jak plyne z § 61

⁷⁵ DVORÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 30

⁷⁶ DVORÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 31

⁷⁷ Civ. R 15/2000

⁷⁸ DVORÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 32

odst. 1 Obchodního zákoníku. Tento členský podíl má dvě složky – majetkovou a nemajetkovou složku. Smlouvou o převodu členských práv a povinností spojených se členstvím v bytovém družstvu je možné převést tento členský podíl, jehož součástí je i právo nájmu bytu ve prospěch člena družstva – nájemce. Tímto smluvním typem je zabezpečeno nabytí družstevního bytu do „vlastnictví“. V souladu s principy družstevnictví však vlastnické právo k předmětnému bytu svědčí stále družstvu.

Družstvo je právně upraveno Obchodním zákoníkem v části II. hlavě II. V této hlavě je zakotvena obecná právní úprava pro všechny druhy družstev včetně bytového a pouze některá ustanovení se vztahují speciálně pouze na bytová družstva (například dědění, převod apod.). Pokud nestanoví Obchodní zákoník v hlavě II jinak, použijí se na družstvo přiměřeně ustanovení hlavy I díl I (§ 56 až 75b) této části zákona. Právní úprava družstev je většinou kogentní povahy s tím, že v některých případech připouští odchylnou úpravu, pokud stanovy družstva stanoví jinak. Rovněž Občanský zákoník obsahuje určité normy, které se vztahují na bytová družstva (např. § 685 odst. 2 – úprava nájemní smlouvy mezi družstvem a jeho členem, § 687 odst. 4 – údržba a opravy družstevního bytu, § 700 odst. 3 - společný nájem družstevního bytu mezi manželi, aj.).

5. Převod nemovitostí obecně

Právní teorie dělí jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva podle různých kritérií. Základní členění rozlišuje originární (původní) nebo derivativní (odvozené) nabytí vlastnického práva k věci v právním slova smyslu. Kritériem tohoto členění je skutečnost, zda nabyvatel své vlastnické právo odvozuje od dřívějšího vlastníka věci (právního předchůdce) nebo nabyvatelovo nové vlastnické právo je získáno nezávisle na něm anebo vlastnické právo k věci vzniká poprvé. V případě nemovitostí můžeme v zásadě hovořit o originárním nabytí vlastnického práva pouze na základě smlouvy o výstavbě (domu či jednotky). Komentář k ZOVB řadí pod originární způsob nabytí vlastnického práva rovněž nabytí vlastnického práva k jednotce od vlastníka domu, protože nabyvatel je prvním vlastníkem jednotky odlišným od vlastníka domu.⁷⁹ Originárním nabytím vlastnického práva je dále vydržení. Mezi derivativní způsoby nabytí vlastnického práva se řadí dědění, nabytí na základě kupní, darovací či směnné smlouvy.

Od převodu vlastnického práva k nemovitostem musíme odlišit tzv. přechod vlastnického práva k nemovitostem, který má sice stejné právní důsledky, tj. změnu v subjektech vlastnického práva, ale liší se přítomností projevu vůle vlastníka k dispozici s předmětem vlastnictví. Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva k jednotce na základě projevu vůle (tj. na základě smlouvy kupní, darovací aj.), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností (např. ze zákona, na základě soudního rozhodnutí).⁸⁰ Ať už půjde o převod či přechod vlastnického práva, vždy musí původnímu vlastníku svědčit vlastnické právo, a proto při výstavbě domu nelze hovořit o přechodu ani převodu vlastnického práva.

Převod vlastnického práva k nemovitostem je ovládán jednou ze základních právních zásad, kterou je *nemo plus iuris ad alienum transferre potest, quam ipse habet*

79 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 193

80 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 194

(nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má). Tento právní princip znamená, že vlastnické právo k jednotce lze nabýt pouze od vlastníka věci a ten nikdy nemůže, i kdyby chtěl, převést na nabyvatele více práv či oprávnění, než ta která mu svědčí v momentu převodu, a to přesně v rozsahu v jakém tato práva přísluší vlastníku. Důsledkem této občanskoprávní zásady je také skutečnost, že s převodem nemovitosti přecházejí od vlastníka na nabyvatele všechna omezení vlastnického práva, která vážnou na předmětu převodu. Mezi ně můžeme zařadit věcná břemena, zástavní práva apod. Výše uvedená zásada se však v jednom konkrétním případě nepoužije, čímž dochází k prolomení tohoto občanskoprávního principu. V § 486 Občanského zákoníku je stanoveno, že kdo v dobré víře něco nabyt od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyt od oprávněného dědice. Toto ustanovení se vztahuje i na nemovitosti včetně bytů a nebytových prostor.

Převod vlastnického práva k nemovitostem je možné realizovat na základě různých typů smluv, a to především na základě smlouvy kupní, darovací, směnné nebo dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či dohody o vypořádání společného jmění manželů. Pokud bude předmětem převodu vlastnického práva bytová či nebytová jednotka ve smyslu ZOVB, je nezbytné ve smlouvě dodržet podmínky stanovené v § 6 ZOVB. O těchto náležitostech smluv o převodu jednotek blíže pojednávám v následující kapitole 6.

Smlouva (ať darovací, kupní či směnná) je dvoustranným či vícestranným právním úkonem, který zakládá, mění či ruší jednotlivá práva a povinnosti. Smlouva se skládá ze dvou jednostranných právních úkonů, které nazýváme nabídkou (*offerta*) a přijetím (*akceptace*). Teprve okamžikem bezpodmínečného přijetí nabídky vzniká smlouva. Za přijetí nabídky se považuje až okamžik, kdy je souhlas s nabídkou doručen původci nabídky, což má za následek nabytí platnosti smlouvy. Mezi obecné náležitosti smlouvy, resp. smluvních stran řadíme zejména právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, a dále vůli svobodnou, vážnou a prostou omylu, a dále určitý a srozumitelný projev vůle, a dále odpovídající forma projevu vůle (ústní, písemný), a dále vzájemný soulad vůle a jejího projevu.

Pro smlouvy o převodu nemovitostí je typickým požadavkem písemnost projevu vůle jako zvláštní formy v kontextu občanskoprávních úkonů. Požadavek písemnosti je nutné obecně dodržet u právních úkonů týkajících se věcných práv k nemovitostem. Nepůjde tedy pouze o smlouvy o převodu vlastnického práva, protože tato zásada písemnosti dopadá rovněž na zástavní smlouvy, smlouvy o věcném břemeni, smlouvy o předkupním právu s věcnými účinky. Porušení požadavku písemnosti těchto smluv je sankcionováno absolutní neplatností pro nedodržení zákonem předepsané formy. Dalším podmínkou platnosti je umístění projevu vůle všech smluvních stran na téže listině. Pokud by tato náležitost nebyla dodržena, jednalo by se o neurčitý a nesrozumitelný projev vůle, který by byl rovněž sankcionován absolutní neplatností. Podpisy účastníků smluv o převodu vlastnického práva k nemovitostem musí být vždy úředně ověřeny.

Důležitým předpokladem smluv o převodu nemovitostí je řádné označení předmětu převodu a samozřejmě jeho způsobilost k právní dispozici s ním. Tento požadavek nabývá na své důležitosti zřejmě nejvíce v případech převodů bytových a nebytových jednotek, které musí být řádně vymezeny a náležitě označeny včetně odvozených spoluvlastnických podílů na společných částech domu a případně pozemku. Náležitosti označení předmětu převodu stanoví Katastrální zákon v § 5. Pozemky musí být označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém se nachází, a případně též údajem, zda se jedná o parcelu stavební nebo pozemkovou. Pozemky evidované zjednodušeným způsobem musí být označeny parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence (pozemkový katastr, přidělový operát, scelovací aparát) a katastrálním územím, ve kterém se nacházejí. Budovy musí být označeny přiděleným číslem popisným či evidenčním (pokud ani jedno z čísel se budově nepřiděluje, tak způsobem využití), pozemkem na kterém stojí a částí obce, ve které se nacházejí (pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, ve kterém se nachází pozemek, na kterém je postavena budova). Rozestavěné budovy musí být označeny pozemkem (dle výše uvedených požadavků pro označení pozemků), na kterém jsou rozestavěny a označením, že jde o rozestavěnou budovu. Bytové a nebytové

jednotky musí být označeny číslem jednotky, budovou, ve které se nacházejí, pojmenováním nebytové jednotky, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány. Rozestavěný byt či nebytový prostor musí být označen pozemkem, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu a nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.⁸¹ Blíže k této problematice v kapitole 6.

Pro obsah smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je rozhodující, zda se jedná o první převod jednotky v domě anebo zda půjde o druhý a další převod jednotky, popřípadě zda nedošlo k podstatné změně v charakteru jednotky. Podle výše uvedených případů se bude rozlišovat počet obligatorních náležitostí smlouvy o převodu. Smlouva při prvním převodu jednotky, který následuje po vymezení jednotek v domě prohlášením vlastníka budovy nebo po podstatné změně v charakteru jednotky, musí obsahovat vedle obecných náležitostí ... další náležitosti, které vycházejí z prohlášení vlastníka, tj.:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis jednotky, jejího příslušenství, její podlahová plocha a popis vybavení jednotky,
- c) určení společných částí domu včetně určení toho, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 ZOVB, údaji podle katastru nemovitostí,
- f) práva a závazky týkající se domu a jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.⁸²

81 Selucká M., Petrová R.: *Vlastnictví bytů*, Computer press, a.s. 2006, strana 44

82 HOLEJŠOVSKÝ J., NEPLECHOVÁ M., OLIVOVÁ K.: *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*, Aleš Čeněk 2008, strana 46 - 47

Podle § 6 odst. 3 smlouva při druhém a dalším převodu jednotky nemusí obsahovat všechny výše uvedené obligatorní náležitosti, a to konkrétně náležitosti uvedené pod písmenem b), c), e) a f). V rámci příloh mohou absentovat půdorysy všech podlaží. Toto pravidlo částečně prolamuje ustanovení § 20 odst. 2 ZOVB, které ukládá povinnost spolu s jednotkou převést i spoluvlastnický podíl na pozemku, a proto smlouva o převodu musí vždy obsahovat také označení pozemku podle písmene e).

5.1 Darovací smlouva

Institut darování a darovací smlouvu upravuje Občanský zákoník v § 628 a n. Základním pojmovým znakem je převod vlastnického práva k daru z dárce na obdarovaného na základě smlouvy darovací, která může být písemná i ústní. Jak se již zmiňuji výše, k platnosti smluv (darovacích, kupních aj.) jejichž předmětem je nemovitost, zákon vyžaduje vždy písemnou formu projevu vůle. Darovací smlouva musí být bezúplatná, tzn. že dárce plní obdarovanému dobrovolně bez nároku na jakékoliv protiplnění obdarovaného. Při darování se uplatňuje rovněž institut odpovědnosti za vady, ale ve značně omezeném rozsahu na rozdíl například od smlouvy kupní. Dárce má tak povinnost upozornit obdarovaného na vady předmětu daru, o kterých ví. S darovací smlouvou je nerozlučně spojeno právo dárce na vrácení daru, a to v případě, že se obdarovaný chová k dárci nebo ke členům jeho rodiny takovým způsobem, že tím hrubě porušuje dobré mravy. Z hlediska závažnosti porušení dobrých mravů je nutné dosáhnout určité intenzity porušení, které zákon označuje jako hrubé porušení dobrých mravů. Požadovat vrácení daru je právem dárce, nikoliv jeho povinností, a promlčuje se v obecné tříleté promlčecí době, která počíná běžet ode dne porušení dobrých mravů hrubým způsobem vůči dárci či jeho rodině.

Zvláštní režim platí při existenci společného jmění mezi manžely. V tomto případě zákon nedovoluje převádět vlastnické právo k věci, a to ani darovací smlouvou, která náleží do společného jmění manželů. Se vznikem společného jmění manželů a

dále za trvání SJM však všechny věci nemusí být součástí SJM. Půjde o věci, které byly jedním z manželů nabyty darováním (od osoby třetí) či přešly na manžela nápadem dědictví, osobní majetek každého manžela, věci nabyté jedním z manželů před vznikem SJM a další specifické případy. V důsledku existence SJM je proto nutné v rámci darovací smlouvy jasně vymežit, zda předmět darování se převádí do výlučného vlastnictví jednoho z manželů či zda bude náležet do SJM.

Od SJM musíme odlišovat institut podílové spoluvlastnictví, který je postaven na jiných základech. Zásadně každá věc v právním slova smyslu je způsobilá být předmět spoluvlastnictví fyzických či právnických osob. Každý spoluvlastník je samostatným právním subjektem, který má zásadně stejná práva a povinnosti jako vlastník jediný. Rozdílem je jeho míra subjektivních práv a povinností, která se odvíjí od počtu ostatních spoluvlastníků a je vyjádřena tzv. spoluvlastnickým podílem. Spoluvlastnický podíl však nepředstavuje reálný podíl na věci, nýbrž podíl ideální, který je vyjádřen zlomkem nebo procentem na celku celé věci. Podle velikosti podílů spoluvlastníci rozhodují o hospodaření s věcí a s jejím nakládáním, a to na základě většinového hlasování. Spoluvlastnický podíl je způsobilý být předmětem vlastnického práva, a proto je zásadně volně převoditelný na třetí osobu. Jistým omezením je však zákonné předkupní právo ostatních spoluvlastníků, které se ale nepoužije v případě převodu spoluvlastnického podílu na osobu blízkou (tj. příbuzné v řadě přímé, sourozence či manžela). Spoluvlastníkům zákon dovoluje rozhodnout o zrušení podílového spoluvlastnictví a následném vypořádání. Pokud bude předmětem spoluvlastnictví nemovitost, k platné dohodě o zrušení spoluvlastnictví je nutná její písemná forma. Každý ze spoluvlastníků se rovněž může kdykoliv obrátit na soud s návrhem na zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Soud následně rozhoduje dle zákona tak, aby byla věc fakticky rozdělena spoluvlastníkům, pokud to není možné, tak příkázáním věci jednomu spoluvlastníkovi (ten je pak povinen poskytnout ostatním náhradu) a pokud ani tento způsob není možný, soud rozhodne o prodeji věci a následném rozdělení výtěžku spoluvlastníkům dle jejich spoluvlastnických podílů. V relativní jednoduchosti zrušení spoluvlastnictví, na rozdíl od zrušení SJM, je spatřován

jeden z největších rozdílů mezi těmito instituty.

5.2 Kupní smlouva

Smlouva kupní je nejběžnějším smluvním typem (§ 588 a n. Občanského zákoníku), kterým se převádí vlastnické právo k nemovitostem. Jak je uvedeno výše, i smlouva kupní, jejímž předmětem je nemovitost, musí být písemné formy a podpisy účastníků musejí být učiněny na téže listině. Občanský zákoník definuje kupní smlouvu jako dvoustranný právní úkon, kterým se prodávající zavazuje předat nemovitost kupujícímu a převést na kupujícího vlastnické právo, kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu a nemovitost od prodávajícího převzít.

Každá kupní smlouva, kterou se převádí vlastnické právo k nemovitosti, musí obsahovat kromě obecných náležitostí smluv řádně vymezený předmět koupě, tzn. řádně označenou nemovitost (číslo popisné, popř. číslo bytové či nebytové jednotky, katastrální území, číslo listu vlastnictví a další náležitosti, které blíže specifikují v následující kapitole 6), dohodnutou kupní cenu včetně způsobu jejího vypořádání a závazek prodávajícího převést vlastnické právo (tento závazek může vyplývat pouze z označení smlouvy za smlouvu kupní apod.). Dalšími specifickými náležitostmi smlouvy v případě převodu nemovitostí je údaj o tom, zda předmět převodu se prodává včetně všech součástí a příslušenství, zda je nemovitost zatížena dluhy (věcnými právy – zástavní právo, věcná břemena či jiné povinnosti) a jakým způsobem se provede zápis do listu vlastnictví.

Vzhledem k tomu, že kupní smlouva je smlouvou pojmově úplatnou, v plném rozsahu se zde uplatní odpovědnost za vady nemovitosti, která je odpovědností objektivní, tj. ke vzniku odpovědnosti se nevyžaduje zavinění. Odpovědnost za vady vzniká *ex lege* v případech, kdy věc trpí faktickými či právními vadami, a to momentem převzetí věci kupujícím. Právní vadou je skutečnost, že prodávajícímu nesvědčí vlastnické právo k věci, takže na kupujícího vlastnické právo nepřevede, nebo skutečnost, že věc je v rozporu se smlouvou zatížena právem osoby třetí. Faktickými

vadami rozumíme vady jakostní či množstevní na předmětu koupě. Dále je možné vady dělit na odstranitelné a neodstranitelné, což má význam především pro volbu nároku vznikajícího z odpovědnosti za vady. Nárokem z odpovědnosti za vady je zejména bezplatné odstranění vady či přiměřená sleva z kupní ceny. Právo odstoupit od smlouvy svědčí kupujícímu v případech, kdy vada je neodstranitelná a současně pro tuto vadu nelze věc řádně užívat nebo v případech, kdy prodávající kupujícího výslovně ujistil, že věc konkrétní vady nemá (může jít o vady odstranitelné) a přitom věc tyto vady obsahuje.

Kupní smlouva (a ani další smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti) nemá tzv. *translační účinek*, což znamená, že samotným uzavřením kupní smlouvy ještě nedochází k převodu vlastnického práva, ale smlouvou pouze vzniká závazek prodávajícího vlastnické právo na kupujícího převést. Kupní smlouva je však právním titulem, který je nezbytný pro další postup vedoucí k nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo prodávajícímu musí svědčit k momentu nabytí vlastnického práva kupujícím. Český právní řád je postaven na zásadě nemožnosti nabytí vlastnické právo od nevlastníka se dvěma výjimkami. První výjimku stanovuje Občanský zákoník v § 486, který umožňuje nabytí vlastnického práva od nepravého dědice. Druhou výjimkou je § 446 Obchodního zákoníku, který dovoluje nabytí vlastnické právo od nevlastníka za podmínky, že kupující je v dobré víře, že prodávajícímu svědčí vlastnické právo k věci. Jde zde o prolomení zásady *nemo plus iuris* (nikdo nemůže převést na druhého více práv než sám má). Obecným způsobem převedení vlastnického práva je předání věci – tradice (latinsky *traditio*), který se však u nemovitostí nepoužije. Vzhledem k majetkové významnosti vlastnictví nemovitostí se vlastnické právo k nim nabývá zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na vklad (vlastnického) práva u příslušného katastrálního úřadu. Přílohou návrhu na vklad musí vždy být již účinná smlouva o převodu. Výše uvedené platí pouze pro nemovitosti, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí, kterých je většina. Vlastnické právo k nemovitostem nepodléhající této evidenci (například tzv. *drobné stavby*) se nabývá již okamžikem účinnosti samostatné převodní smlouvy. Tato pravidla nabývání vlastnického práva k nemovitostem jsou kogentní, strany se od nich nemohou

projevem své vůle odchýlit, tak jak je to možné u movitých věcí, kdy je dovoleno smluvit si okamžik nabytí vlastnického práva odchýlně od zákona (například *výhradou vlastnictví*). S vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí je rovněž spojen přechod nebezpečí škody na věci, pokud si smluvní strany nedohodly něco jiného. Nebezpečím škody na věci se rozumí nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu předmětu koupě. Nahodilost zásadně spočívá v tom, že není způsobena chováním prodávajícího či chováním kupujícího.

Kupní smlouva zpravidla nabývá účinnosti jejím uzavřením, tj. momentem podpisu posledního účastníka smlouvy. Smluvním stranám však zákon dovoluje, aby si domluvily nabytí účinnosti k pozdějšímu okamžiku, a to prostřednictvím odkládací podmínky, která váže účinnost smlouvy na splnění další nejisté skutečnosti (například zaplacení kupní ceny). Vždy ale musí být tyto odkládací podmínky splněny nejpozději v den podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tak aby předmětné smlouvy byly již účinné. Účinnost smlouvy však zásadně nelze vázat na den vkladu práva do katastru nemovitostí nebo na den rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Pokud by byl takto ve smlouvě stanoven den účinnosti, pak by se v tomto případě jednalo o nesplnitelnou podmínku a katastrální úřad by nemohl takovou smlouvu zaregistrovat a návrh na vklad by zamítl.⁸³ Zákon připouští použití rozvazovacích podmínek, což nebrání vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Při splnění rozvazovací podmínky smlouva ztratí účinnost. V rámci kupní smlouvy si strany mohou sjednat jako vedlejší ustanovení tzv. *výhradu lepšího kupce*. Výhrada lepšího kupce spočívá v tom, že prodávající si vyhradí právo do určité doby odstoupit od smlouvy pro případ, že nalezne nového kupujícího, který mu nabídne lepší podmínky.

Od kupní smlouvy je možné odstoupit ze zákona či ze smlouvy stanovených důvodů. Prodávající (věřitel) má zákonné právo odstoupit od smlouvy v případě prodlení kupujícího (dlužníka) a nesplnění jeho závazku ani v dodatečně přiměřené lhůtě. Dalším možným důvodem pro odstoupení je skutečnost, že věc má vadu, a to za

83 Mácha P.: *Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi*, NEWSLETTER PRAHA 1999, strana 120 - 121

splnění dalších podmínek (například přítomnost vady neodstranitelné, které brání obvyklému užívání věci, aniž by na ni prodávající kupujícího upozornil). Odstoupit od smlouvy lze také v případě, že ji jedna ze smluvních stran uzavřela v tísní a současně za nápadně nevýhodných podmínek. Toto oprávnění svědčí pouze té smluvní straně, která byla za těchto okolností poškozena. Právním úkonem odstoupení od smlouvy se předmětná smlouva dle Občanského zákoníku ruší od počátku – *ex tunc*. Pokud došlo již k plnění na základě zrušené smlouvy, smluvní strany jsou povinny si vrátit vzájemně poskytnutá plnění. Zrušením smlouvy dojde ke znovuobnovení vlastnických práv k nemovitosti a katastrální úřad tuto změnu vyznačí záznamem v katastru nemovitostí.

„Kupní smlouva“, kterou se derivativně převádí vlastnické právo k bytové či nebytové jednotce se nazývá *smlouvou o převodu vlastnického práva k bytové či nebytové jednotce*. Tato smlouva musí mít písemnou formu a jejím předmětem musí být byt jako samostatná věc v právním slova smyslu. Předmětem této smlouvy může být jak převod bytu v budově, v níž se dosud nepřevádělo vlastnictví jednotek, tak i převod bytu v domě, v němž před tím již byl proveden převod jednotek.⁸⁴ Kromě obecných náležitostí pro smlouvy musí tato smlouva obsahovat speciální náležitosti uvedené v § 6 Katastrálního zákona. Tyto náležitosti blíže popisují v následující kapitole 6.

O správním řízení před katastrálním úřadem, jakož i náležitostech návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, blíže pojednávám v kapitole 8.

Dalším smluvním typem umožňující převod vlastnického práva k nemovitostem je smlouva směnná. Na rozdíl od kupní smlouvy kupující nemá povinnost platit kupní cenu, ale předmět plnění spočívá v převodu jiné nemovitosti z kupujícího na prodávajícího. Směnná smlouva se řídí podle stejných ustanovení jako smlouva kupní s tím, že každý z účastníků se v určitém momentu považuje za prodávajícího (v době předávání nemovitosti) a v určitém momentu se každý z účastníků považuje za kupujícího (v době přijetí nemovitosti). V případě, že si smluvní strany dohodnou peněžní doplatek za nižší hodnotu jedné nemovitosti, bude se jednat o smlouvu

84 Mácha P.: *Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi*, NEWSLETTER PRAHA 1999, strana 123

smíšenou (částečně kupní a částečně směnnou). Počet vyhotovení směnné smlouvy vždy závisí nejen na počtu účastníků smlouvy, ale rovněž na počtu dotčených katastrálních úřadů.

Vzhledem k vymezení práce se nezabývám změnou v subjektech vlastnického práva k nemovitostem v důsledku tzv. *přechodu vlastnického práva*. K nabývání vlastnictví k nemovitostem na základě přechodu řadíme zejména dědění, vydržení, výkon rozhodnutí a další rozhodnutí soudu či orgánů státní správy (například rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění nebo rozhodnutí soudu o zrušení podílového spoluvlastnictví a vypořádání nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů).

6. Převod vlastnického práva k bytu a nebytovému prostoru

Převod vlastnického práva k bytové nebo nebytové jednotce smlouvou o převodu vlastnického práva k jednotce je nejčastějším způsobem derivativního vzniku vlastnického práva k jednotce.

Pro nabytí vlastnického práva k bytové nebo nebytové jednotce platí zvláštní právní úprava v ZOVb, která se v některých svých částech použije výlučně jen a pouze ke vzniku a zániku vlastnického práva k bytovým a nebytovým jednotkám. Tak například vymezením jednotek prohlášením vlastníka budovy vzniká nový předmět vlastnického práva a současně vzniká nové vlastnické právo k nové jednotce svědčící konkrétní právnické či fyzické osobě – vlastníku budovy. Tak prohlášení vlastníka s důsledkem rozdělení budovy na jednotky je základním předpokladem pro uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. Tímto specifickým způsobem nemůže vzniknout vlastnické právo k žádné jiné věci než k bytovým a nebytovým jednotkám. Kromě vkladu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek do katastru nemovitostí může dojít k právnímu vzniku jednotek také skutečnostmi popsány v § 5 ZOVb. Jedná se zde o vznik jednotek v důsledku reálného rozdělení podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů nebo v důsledku smlouvy o výstavbě. Vždy však musí rozdělení budovy na jednotky předcházet okamžiku vkladu nového vlastnického práva k jednotce v důsledku uzavřené smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. V opačném případě by mohlo jít o neplatnost této smlouvy o převod vlastnického práva pro počáteční nemožnost plnění. V některých případech k rozdělení domu na jednotky není nutný vklad výše popsaných právních úkonů do katastru nemovitostí, nýbrž např. dle § 17 odst. 6 ZOVb při smlouvě o výstavbě, uzavřené ve formě stavebních změn (nástavba apod.), se vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky mění *ex lege* vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě. Podobně dojde k rozdělení domu v důsledku vydání soudního rozhodnutí podle ustanovení § 5 odst. 2 a 3 ZOVb v platném znění.⁸⁵

⁸⁵ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana

Odlišným případem bude situace, kdy bytová či nebytová jednotka již právně existuje (považuje se za věc v právním slova smyslu) a tudíž vlastnické právo již vzniklo dříve originárním způsobem a nyní svědčí konkrétní fyzické či právnické osobě. Mluvíme zde o obecných způsobech vzniku a zániku vlastnického práva, které se vztahují na všechny věci v právním slova smyslu. V případě převodu vlastnického práva k takové jednotce půjde pouze o relativní vznik či zánik vlastnického práva, protože aby mohlo vzniknout subjektivní vlastnické právo nové osobě, musí nutně subjektivní vlastnické právo právnímu předchůdci zaniknout. Dle platné právní úpravy nemůže nastat situace, kdy by k výše uvedenému převodu vlastnického práva nedošlo a v důsledku toho by se věc (jednotka) stala věcí ničí (*res nullius*).

Obecnými způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k bytové či nebytové jednotce je převod na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce, přechod na právního nástupce původního vlastníka, který zemřel nebo zanikl, příklepem ve veřejné dražbě, vydržením podle § 134 Občanského zákoníku anebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí soudu (např. zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo vypořádání zaniklého společného jmění manželů).⁸⁶ Vlastnické právo k jednotce může zaniknout ještě posledním možným způsobem, a to v případě nevratného fyzického zániku jednotky či budovy, ve které se nachází. Spoluvlastnické podíly bývalých vlastníků jednotek k pozemku, na kterém se nacházela budova s jednotkami, nezanikají. To vyplývá z charakteru půdy, která je fakticky nezničitelná a nespotřebovatelná. V diplomové práci se dále budu podrobněji věnovat především převodu vlastnického práva na základě smlouvy a problematice družstevních bytů.

Zvláštní povaha vlastnictví jednotek jakožto vlastnictví právně vymezené, avšak fyzicky neoddělitelné části domu spojené s akcesorickým spoluvlastnictvím společných částí domu a pozemku má nutně za následek i existenci zvláštních předpisů o převodu vlastnického práva k jednotce; potřeba jejich existence je determinována právě onou specifickou povahou vlastnictví jednotek.⁸⁷ Tímto zvláštním předpisem je ZOVB, který

⁸⁶ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 164

⁸⁷ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 166

ve své druhé části stanoví specifická pravidla pro převod vlastnictví jednotky a výkon vlastnických práv spojených s jednotkou. ZOVB není komplexním právním předpisem, který by vylučoval subsidiární použití obecných právních předpisů, jako je Občanský zákoník, Obchodní zákoník a další. Ve vztahu k těmto obecným zákonům je ZOVB speciální právní úpravou, kterou označujeme jako *lex specialis*.

Za předpokladu, že bytová či nebytová jednotka je věcí v právním slova smyslu a tedy předmětem občanskoprávních vztahů, může k ní být převedeno vlastnické právo na základě následujících smluvních typů: občanskoprávních kupních smluv, darovacích smluv, směnných smluv, smluv o prodeji (části) podniku a smluv o koupi najaté věci. Pouze dokončená či rozestavěná jednotka jako právně vymezená část domu nebo ideální spoluvlastnický podíl na takovéto jednotce jsou způsobilé být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů tak, aby bylo možné převést vlastnické právo ke konkrétnímu bytu na osobu odlišnou od původního vlastníka. Dalším a posledním možným případem je vznik jednotky na základě smlouvy o výstavbě. Pokud by jednotka sice fyzicky existovala, ale nedošlo by k jejímu vymezení dle ZOVB prohlášením zapsaným do katastru nemovitostí nebo by se nejednalo o vznik jednotky na základě smlouvy o výstavbě, šlo by o nezpůsobilý předmět převodu a případná smlouva by byla neplatná pro počáteční nemožnost plnění dle § 37 odst. 2 Občanského zákoníku. Jedinou výjimku v tomto směru stanovuje ZOVB v § 4 odst. 1 v poslední větě, a to pro převod vlastnického práva k první jednotce v domě. Vzhledem k tomu, že prohlášení vlastníka budovy ještě není předloženo katastru nemovitostí, první (ani žádná další) jednotka zatím právně neexistuje a přesto je možné platně uzavřít smlouvu o převodu vlastnického práva k první jednotce. A právě pro smluvní převod vlastnického práva k první jednotce v domě postačí, aby prohlášení vlastníka bylo přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k prvé převáděné jednotce.

Předmětem převodu vlastnického práva není nikdy pouze samotná jednotka, protože vždy s převodem jednotky se současně převádí spoluvlastnický podíl na společných částech domu (popřípadě ještě spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém je postavena budova či na souvisejícím pozemku). Ze ZOVB vyplývá, že převést

vlastnické právo k jednotce bez podílu na společných částech domu (popř. pozemku) není možné, a to bez jakýchkoliv výjimek. S převodem vlastnického práva k jednotce rovněž přechází na nabyvatele veškeré pohledávky a dluhy spojené s jednotkou (například pohledávky zajištěné zástavním právem).

Obecný § 584 Občanského zákoníku pamatuje na situaci, kdy smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce uzavře dosavadní pronajímatel jednotky s jejím nájemcem. Došlo-li k převodu vlastnického práva nájemci jednotky, pak okamžikem nabytí vlastnického práva k jednotce zaniká dosavadní nájemní vztah k jednotce splynutím. Tím však nezanikají povinnosti, které vznikly nájemci přede dnem zániku závazku.⁸⁸ Autor T. Dvořák se domnívá, že k zániku závazku splynutím dochází ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva nájemci.

Platná právní úprava neumožňuje, aby předmětem převodu vlastnického práva bylo cokoli jiného než jednotky, popř. spoluvlastnické podíly na jednotkách. Tak je zcela vyloučen i převod např. právně vymezené části jednotky (např. parkovacího místa v jednotce – hromadné garáži) nebo části společných částí domu (společné balkony, terasy, schodiště apod.); taková smlouva by byla pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná (§ 37 odst. 2 Občanského zákoníku).⁸⁹ Z převodu vlastnického práva je rovněž vyloučena rozestavěná jednotka, které není evidována v katastru nemovitostí, protože katastrální úřad je povinen řídit se stavem zápisů v katastru nemovitostí. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má konstitutivní účinky a tudíž než bude vlastnické právo k jednotce převedeno, musí jednotka včetně vlastnické práva nejdříve existovat v zápisech katastru nemovitostí. Rozsudek Krajského soudu v Brně uzavírá, že nelze zapsat do katastru nemovitostí převod vlastnického práva k jednotce, která v katastru nemovitostí není dosud evidována.⁹⁰ Jedinou možností v rámci této problematiky je spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k převáděné jednotce podat rovněž žádost o zápis rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí. Jak však poznamenává JUDr. Tomáš Dvořák, PhD., věc však není zcela nesporná, neboť některé

88 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 167

89 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 168

90 Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 06.01.1998, sp. zn. 44 Ca 238/97

soudy připouští, že postačí, aby žádost o zápis jednotky do katastru nemovitostí byla podána ještě v průběhu řízení o povolení vkladu, neboť zápis jednotky do katastru nemovitostí se děje záznamem s toliko deklaratorními účinky.⁹¹

K platnému převodu (úplatnému i bezúplatnému) některých speciálních druhů jednotek jako jsou například nebytové prostory sloužící účelům civilní obrany, se vyžaduje souhlas příslušného orgánu veřejné správy nebo jiné osoby. V případech těchto smluv o převodu speciálních druhů jednotek se účinnost smluv odkládá až do momentu právní moci rozhodnutí o vyslovení souhlasu příslušného orgánu veřejné moci či jiné příslušné osoby. § 47 zákona č. 102/1992 Sb. stanoví fikci odstoupení obou smluvních stran od předmětné smlouvy pro případ, že do tří let od uzavření smlouvy nebyl podán návrh na udělení souhlasu příslušným orgánem veřejné moci.

Smluvními stranami smlouvy o převodu vlastnického práva je vždy převodce a nabyvatel. V postavení převodce může vystupovat každý vlastník bytové jednotky bez omezení a v postavení nabyvatele může být každá osoba, která je způsobilá být vlastníkem jednotky, tzn. každá osoba s právní subjektivitou a dostačující způsobilostí k právním úkonům. Určitá omezení v subjektech smlouvy o převodu a ve volnosti vlastníka převádět vlastnictví jednotky jsou stanovena v § 22 ZOVb. V případě záměru prodeje bytu či ateliéru, který je v nájmu, resp. užívání fyzické osoby, má nájemce právo první koupě, které spočívá v jeho přednostním právu koupit jednotku; tomu odpovídá povinnost vlastníka jednotky nabídnout převod jednotky přednostně jejímu nájemci.⁹² Pokud by byla smlouva uzavřena v rozporu s tímto ustanovením, půjde o neplatnost smlouvy o převodu. Nepřijme-li nájemce bytu tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě. Po uplynutí této šestiměsíční zákonné lhůty se právo první koupě bytu mění *ex lege* na právo přednostní koupě (právo přednostního nabytí bytu za podmínek § 606 Občanského zákoníku), které trvá jeden rok ode dne uplynutí předmětné šestiměsíční lhůty. Toto právo má charakter předkupního práva, což znamená, že nájemce má právo na uzavření smlouvy o převodu

91 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 168

92 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 68

bytu, pokud akceptuje kupní cenu nabídnutou třetí osobou a všechny další podmínky převodu. Při porušení tohoto práva přednostní koupě bude mít nájemce právo domáhat se na třetí osobě, aby mu byt nabídla ke koupi za stejné ceny a shodných podmínek, za kterých nabyla třetí osoba byt od původního vlastníka. Výše uvedené omezení právní dispozice vlastníka s bytem či ateliérem je důsledkem právního situace, která platila před rokem 1990. Většina budov s byty byla po roce 1948 prohlášena za státní socialistické vlastnictví a nájemcům bytů svědčilo speciální užívací právo. Tato právní úprava tak měla za cíl narovnat tyto právní vztahy (za předpokladu, že restituce majetku nebyla možná). Proto ZOVB v § 22 odst. 3 stanoví, že výše uvedené omezení převodu vlastnictví bytu neplatí pro pronajaté byty nabyté do vlastnictví podle tohoto zákona nebo podle dosavadních předpisů a nejedná se o vlastnictví bytu vzniklé podle ustanovení § 7, jestliže nájem bytu byl sjednán s vlastníkem bytu - fyzickou osobou.

Smlouva o převod vlastnického práva k jednotce může mít rovněž procesněprávní důsledky, a to v případech předchozího smluvního ujednání (např. rezervační smlouva nemovitostí, která má charakter smlouvy o smlouvě budoucí dle judikatury Nejvyššího soudu ČR) nebo ustanovení zákona. Jedná se nejčastěji o případy, kdy jedna ze smluvních stran odmítne uzavřít samotnou smlouvu o převodu jednotky, a proto v důsledku předchozích vzájemných ujednání (např. v důsledku smlouvy o rezervaci nemovitostí) bude nutné nahradit její projev vůle na této smlouvě, a to pravomocným soudním rozhodnutím dle § 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále též „OSŘ“). Podle tohoto ustanovení pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení vůle. K zápisu do katastru nemovitostí v takovém případě dochází vkladem na základě smlouvy o převodu nemovitosti, ve které je projev vůle smluvní strany nahrazen pravomocným rozsudkem.⁹³ V případě smlouvy o převod vlastnictví jednotky musí žalobní petit nahrazující právní úkon smluvní strany obsahovat celé znění této smlouvy. Žalobní návrh na nahrazení projevu vůle může být zřejmě úspěšný jen tehdy, pokud budova bude rozdělena na jednotky.⁹⁴

93 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 73

94 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 73

6.1 Náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce

ZOVB v § 6 stanoví určité specifické náležitosti, které musí obsahovat každá smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce. Kromě těchto náležitostí musí každá taková smlouva pochopitelně splňovat obecné náležitosti pro obsah, objekt i subjekty občanskoprávních smluv, tak jak je stanoví Občanský zákoník v Hlavě čtvrté, což rovněž předpokládá § 6 ZOVB. Subsidiární použití Občanského zákoníku předpokládá § 3 odst. 2 ZOVB, který říká, že právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními Občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Ze systematiky právního řádu a povahy Občanského zákoníku však vyplývá obecná subsidiarita Občanského zákoníku v soukromoprávních vztazích bez dalšího. Takto se jedná například o obecné náležitosti pro právní jednání, jako je určité označení smluvních stran (u fyzických osob jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo nebo datum narození; u právnických osob název nebo obchodní firma, identifikační číslo, sídlo nebo místo podnikání), datum uzavření smlouvy o převodu a podpisy smluvních stran, které musí být na téže listině dle požadavku Občanského zákoníku v § 46 odst. 2 věta druhá. Dalšími obecnými náležitostmi jsou například následující ustanovení Občanského zákoníku: *účastníci jsou povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů, písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro něž to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků, právní úkon je neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní a další.*

I když předmětné ustanovení ZOVB nestanoví bližší podmínky platnosti smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, jako je například závazek nabyvatele poskytnout za převáděnou jednotku protihodnotu, ZOVB tyto obsahové podmínky

imanentně předpokládá, a to v rámci jednotlivých smluvních typů (kupní smlouva dle § 588 a násl. Občanského zákoníku, darovací smlouva dle § 628 a násl. Občanského zákoníku). Z toho nelze vyvodit jiný závěr, než že smlouva o převodu jednotky není zcela samostatným občanskoprávním smluvním typem, ale pouze zvláštním typem smlouvy, který formálně upravuje pouze převod fiktivního vlastnického práva k jednotce jako zvláštnímu objektu podle zákona. Smlouva o převodu vlastnictví jednotky ale vždy musí splňovat i náležitosti dalšího smluvního typu, který upravuje poskytnutí protihodnoty za převod vlastnictví, případě další náležitosti smlouvy.⁹⁵

Kromě výše uvedených obecných náležitostí každé soukromoprávní smlouvy, musí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky obsahovat podstatné náležitosti konkrétního smluvního typu, v rámci kterého se převádí vlastnické právo k jednotce. Takto můžeme rozlišit smluvní typy podle ZOVB, kterými jsou smlouvy o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu a nebytového prostoru a smlouvy o bezplatném převodu ideálního spoluvlastnického podílu na družstevním nebytovém prostoru. Dále smluvní typy podle Občanského zákoníku, kterými jsou smlouvy kupní, smlouvy darovací a smlouvy směnné. A konečně smluvní typy podle Obchodního zákoníku, kterými jsou smlouvy o prodeji podniku a smlouvy o koupi najaté věci. Jednotlivé smluvní typy lze samozřejmě kombinovat nebo převádět v rámci výše uvedených smluvních typů pouze spoluvlastnické podíly na jednotkách.

§ 6 ZOVB nestanoví žádné bližší podrobnosti o způsobilosti předmětu smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. Jak rovněž píše výše, jednotka musí existovat jako věc v právním slova smyslu, aby mohla být způsobilým předmětem smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. Kromě samotné jednotky může být předmětem smlouvy o převod vlastnického práva k jednotce ještě také spoluvlastnický podíl na bytové či nebytové jednotce, popřípadě více jednotek či spoluvlastnických podílů na jednotkách. Z předmětu převodu je tak vyloučena reálná část jednotky nebo společné části domu (sklepní prostory, půdy, hromadné garáže, apod.). Pokud bude převáděn spoluvlastnický podíl na jednotce, tak je nutné aplikovat ustanovení Občanského

95 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 75

zákoníku o podílovém spoluvlastnictví. Na rozdíl od spoluvlastnických podílů na společných částech domu či pozemku odvozených od vlastnictví jednotky, kdy se dle ustanovení ZOVB nepoužije Občanského zákoníku, ale právě speciálních ustanovení ZOVB.

Zvláštní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou stanoveny v § 6 odst. 1 ZOVB a v zásadě odpovídají obdobným náležitostem prohlášení vlastníka budovy.⁹⁶ Na rozdíl od prohlášení vlastníka budovy se ve smlouvě o převodu nepopisují všechny vymezené jednotky v budově, ale pouze předmětná převáděná jednotka včetně od jednotky odvozených spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, a dále se popisuje budova jako celek. Obligatorní náležitostí smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je identifikace domu pomocí údajů podle stavu v katastru nemovitostí. V případě, že ještě nedošlo ke vzniku vlastnictví jednotek půjde o identifikaci budovy. Pokud ještě nedošlo k vymezení jednotek prohlášením vlastníka, mělo by se na tuto situaci ve smlouvě výslovně upozornit. Po zápisu prohlášení do katastru nemovitostí bude katastrálním úřadem zrušen původní list vlastnictví, na kterém byla budova vedena, a dům bude nadále veden na novém listu vlastnictví; přitom budou založeny i nové listy vlastnictví pro každou jednotku.⁹⁷ Označení budovy ve smlouvě o převod vlastnictví jednotky by mělo odpovídat označení budovy v prohlášení vlastníka budovy. Určitým způsobem musí být identifikována rovněž samotná bytová či nebytová jednotka, a to tak, že jednotka musí být opatřena číslem včetně jejího pojmenování a umístění v domě. Na rozdíl od prohlášení vlastníka budovy ve smlouvě o převodu bude nutné označit pouze konkrétní převáděnou jednotku. Dle judikатурních závěrů nebude způsobovat neplatnost smlouvy pro neurčitost dle § 5 odst. 1 písm. c) Zákona o zápisech situace, pokud ve smlouvě o převodu vlastnického práva k jednotce bude jednotka označena v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, které jsou v mírném rozporu s údaji v prohlášení vlastníka budovy, a to za předpokladu, že nebude moci dojít k záměně předmětu převodu za jiný v budově. V takovémto případě nepůjde o neurčitost, ale pouze o nepřesnost, která nemá vliv na srozumitelnost a určitost

⁹⁶ Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 75

⁹⁷ DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 172

právního jednání.⁹⁸

Dalším povinným údajem smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce je rovněž popis jednotky, jejího příslušenství, podlahové plochy a popis jejího vybavení. Jestliže se vybavení jednotky, popř. i jiné její významné náležitosti způsobem nikoliv nepodstatným změnilo, je nezbytné na tuto skutečnost výslovně upozornit nabyvatele jednotky ve smlouvě; nestane-li se tak, hrozí tu nebezpečí relativní neplatnosti smlouvy pro omyl nabyvatele (§ 49a Občanského zákoníku).⁹⁹

§ 6 odst. 1 písm. c) stanoví další podmínku pro smlouvu o převod vlastnictví jednotky, kterou je určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek. Tyto údaje zcela odpovídají prohlášení vlastníka budovy. Dále je nutné vymezit spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (dle § 8 odst. 2 ZOVb). I tato skutečnost zcela odpovídá údajům, které jsou stanoveny v prohlášení vlastníka budovy. Pro zápis v katastru nemovitostí katastrální úřad vyžaduje v případě převodu více jednotek (nebo spoluvlastnických podílů na nich) jednou smlouvou navíc (oproti prohlášení) uvedení souhrnného podílu na společných částech domu, který získá nabyvatel jako vlastník všech převáděných jednotek nebo spoluvlastnických podílů na nich. Názorně mohu uvést příklad, kdy se na nabyvatele převádí vlastnické právo k jednotce jejíž podíl na společných částech domu je 1/10 a současně se převádí rovněž garáž, jejíž podíl na společných částech domu je 1/100, tak je nutné označit souhrnný podíl jednotky a garáže na společných částech domu, který je v našem případě 11/100.¹⁰⁰

Povinnou součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je také označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve

98 Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.12.2008, sp. zn. 30 Ca 21/98

99 DVORÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 173

100 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 78

smyslu § 21 ZOVB, údaji podle katastru nemovitostí. I tyto údaje zcela odpovídají údajům uvedeným v prohlášení vlastníka budovy. S vlastnictvím jednotky jsou úzce spojena práva k pozemku – stavební parcele. Je-li vlastník jednotky současně podílovým spoluvlastníkem pozemku, platí pro převod práva k pozemku speciální ustanovení § 21 odst. 1 ZOVB, který stanoví, že je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (§ 8 odst. 2 ZOVB). Ustanovení předchozí věty platí i pro původního vlastníka budovy a podílového spoluvlastníka pozemku. Z tohoto ustanovení ZOVB vyplývá, že obligatorní součástí smlouvy o převod vlastnictví jednotky musí být převod odpovídajícího spoluvlastnického podílu na pozemku. V případě přechodu vlastnictví k jednotce platí ještě přísnější právní úprava v § 20 odst. 2 ZOVB. Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je tak podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky je třeba konečně uvést rovněž přecházející práva a povinnosti spojená s domem, společnými částmi domu a pozemkem, která přechází z původního vlastníka jednotky (budovy) na (prvního) nabyvatele jednotky. S tím souvisí další povinnost převodce, kterou je obligatorní uvedení práv a povinností, které má vlastník budovy nevymezené na jednotky, nebo které dosavadní vlastník jednotky zřídil až po právním vzniku vlastnictví jednotek (po rozdělení domu na jednotky). Tato práva a povinnosti na nabyvatele přechází dle § 20 ZOVB vždy *ex lege* a může se jednat např. o nájem jednotky, různá věcná břemena vzniklá ze smlouvy nebo ze zákona včetně zástavního práva k jednotce. § 20 odst. 3 obsahuje pouze demonstrativní výčet těchto práv, které se týkají jednotky, společných částí domu a pozemku anebo prostor sloužícím i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě (např. kotelny, zařízení civilní obrany aj.). V rámci těchto přechodů je nutné rozlišovat práva a povinnosti věcně právního charakteru (např. věcná práva) a naproti tomu práva a povinnosti obligačního charakteru. Je evidentní, že subjektem těchto práv a povinností se stává právní nástupce okamžikem nabytí vlastnického práva k jednotce,

otázkou bude vymezení okruhu práv a povinností, které přechodu podléhají ... v režimu společenství jako právnické osoby vlastníků jednotek v zásadě nevznikají práva vůči třetím osobám.¹⁰¹ Některá práva a povinnosti jsou speciálně vyjmenována v ZOVB v § 13 odst. 6, § 17 a § 18. Ty ostatní, tzv. obecná práva a povinnosti musí být spjata s domem, společnými částmi a pozemkem. Vzhledem k tomu, že v ZOVB nejsou blíže specifikována, bude věcí výkladu, která práva a povinnosti lze ještě podřadit pod tuto obecnou kategorii. Na místě bude spíše restriktivní výklad, aby nabyvatel byl zavázán spíš méně než více. Zejména je nutno vyloučit přechod splatných dluhů nabyvatele jednotky vůči společenství, ledaže by došlo k jejich převzetí podle § 531 Občanského zákoníku.¹⁰²

§ 20 ZOVB nevymezuje veškeré právní následky převodu, zaměřuje se na režim spoluvlastnictví společných částí domu, spoluvlastnictví k pozemku, jiná práva k pozemku, další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu (např. povinnost platit opakující se úhradu za zřízení věcného břemene nebo práva a povinnosti ze smlouvy o výstavbě, kterou uzavřel převodce).¹⁰³

6.2 Obligatorní přílohy smlouvy o převodu

ZOVB v § 6 odst. 2 vyjmenovává obligatorní přílohy smluv o převodu vlastnictví k jednotce. Prvou obligatorní přílohou je půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Druhou obligatorní přílohou je i písemný souhlas k převodu bytu uvedený v § 22 odst. 4, 5 a 7 ZOVB. Všechny souhlasy musí být přiloženy v originálním vyhotovení či v úředně ověřené kopii, a to ke každému vyhotovení stejnopisu smlouvy o převod vlastnictví k jednotce.

101 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 196

102 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 197

103 Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T.: *Zákon o vlastnictví bytů – komentář*, C.H.Beck 2005, strana 195

6.3 Oznamovací povinnost nového vlastníka

Nový vlastník jednotky (nabyvatel) má oznamovací povinnost vůči společenství (vlastníků jednotek), jakmile nabyde vlastnictví k jednotce, a to převodem či přechodem. Tato povinnost je upravena § 20 odst. 4 ZOVB. Smyslem této právní úpravy je zajistit společenství přehled o svých členech, a to zejména z důvodu zániku členství původního vlastníka jednotky a vzniku členství nového pro nabyvatele. Přímá sankce za porušení oznamovací povinnosti stanovena není, ale v případě splnění dalších podmínek je možné uvažovat o vzniku povinnosti k náhradě škody. Nový nabyvatel bez ohledu na tuto oznamovací povinnost bude povinen podle § 15 odst. 1, 2 ZOVB přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a nesplněním této povinnosti vznikne novému nabyvateli odpovědnost za jejich neplacení.

6.4 Spoluvlastnický podíl na pozemku

I přesto, že podle platné právní úpravy platí zásada *superficies non solo cedit*, koncepce ZOVB je založena na primárním vlastnictví jednotky a od ní se odvozuje akcesorické spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku dle § 30 ZOVB. Takovýto pozemek není způsobilý samostatné právní dispozice a vždy sleduje osud (ve formě spoluvlastnických podílů na pozemku) bytových či nebytových jednotek. Pozemek, resp. spoluvlastnické podíly na něm, se stává právně nesamostatnou součástí celého komplexu vlastnických práv a povinností spojených s vlastnictvím konkrétní jednotky.¹⁰⁴ Povaha akcesorického spoluvlastnictví pozemku se projeví rovněž v případě zastavení jednotky, kdy se zástavní právo rozšíří i na spoluvlastnický podíl na pozemku, což plyne z principu akcesority a principu elasticity zástavního práva. S převodem jednotky je tak vždy *ex lege* spojen převod spoluvlastnického podílu na pozemku a společných částech domu. Jedinou situací kdy spoluvlastnický podíl na pozemku nebude přecházet spolu s jednotkou je případ, že převodce není (spolu)vlastníkem pozemku. Pak je ale možné, že obdobně přejdou jiná věcná práva, jako např. věcná

¹⁰⁴ DVOŘÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 68

břemena užívání apod.

JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. ve své publikaci¹⁰⁵ označuje pozemek (spoluvlastnické podíly na pozemku) ve výše uvedeném smyslu jako součást bytové či nebytové jednotky ve smyslu ustanovení § 120 odst. 2 Občanského zákoníku, ovšem s tou výhradou, že – na rozdíl od součástí jiných věcí, potažmo jiných součástí jednotek – musí být vždy při nakládání s jednotkou vymezen i tento spoluvlastnický podíl na pozemku, neboť se jedná o jednu z obligatorních náležitostí jednak identifikujících jednotku samotnou, jednak o ukazatel míry práv a povinností vlastníka konkrétní jednotky; krom toho se tento údaj vyžaduje i pro účely zápisu do katastru nemovitostí.

V platné právní úpravě absentuje omezení dispozice s vlastnickým právem k pozemku pro osobu, která nevlastní jednotku v budově postavené na tomto pozemku. Bylo by vhodné, aby například vlastníci jednotek měli zákonné předkupní právo, čímž by se jejich právní postavení upevnilo a zvýšila by se šance na konsolidaci vzájemných práv a povinností mezi vlastníky jednotek a vlastníkem pozemku.

105 DVOŘÁK T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, ASPI 2007, strana 69

7. Převod družstevních bytů a nebytových prostor v někdejších SBD a LBD

Až přijetí ZOVB umožnilo členům někdejších bytových družstev SBD a LBD realizovat své právo na převod družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do svého vlastnictví. ZOVB podmínil tento převod následujícími kritérii, která musí být splněna. Oprávněnou osobou je člen někdejšího SBD či LBD, který je fyzickou osobou a nájemcem družstevního bytu (nebo nebytového prostoru). Současně se člen musí podílet majetkovou účastí na vzniku družstva podle předpisů družstevní komplexní bytové výstavby. Tato podmínka neplatí u někdejších LBD, protože v rámci těchto družstev se majetková účast v minulosti nevyžadovala. Poslední podmínkou je učinění výzvy ve lhůtě 28.01. - 28.07.1992 (podle Transformačního zákona) nebo ve lhůtě 01.05.1994 – 30.06.1995 (podle § 23 odst. 2 ZOVB). Tato podmínka je rovněž splněna, pokud předmětná výzva byla podána právním předchůdcem člena družstva. V případě splnění všech čtyř výše popsaných podmínek je někdejší SBD nebo LBD povinno uzavřít s takovým členem družstva smlouvu o bezplatném převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo k družstevnímu nebytovému prostoru z vlastnictví někdejšího SBD nebo LBD do vlastnictví tohoto člena.¹⁰⁶ Právnícká osoba tedy výzvu s výše popsanými účinky učinit nemůže. Otázkou však zůstává situace, kdy člen družstva – fyzická osoba – řádně výzvu učinil a poté převedl svůj členský podíl na právníckou osobu. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. zastává názor, že v tomto případě na právníckou osobu právo na převod *ex lege* nepřechází a někdejší SBD či LBD má ničím neomezené právo se rozhodnout, zda k převodu přistoupí či nikoliv, a to vzhledem k dikci § 23 odst. 2, 3 a § 24 odst. 1, 2 ZOVB.¹⁰⁷ Při převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena stojí na straně povinných osob pouze někdejší SBD či LBD, popř. jejich právní nástupci. Je tomu tak proto, že Transformační zákon tuto povinnost převodu předpokládá pouze u subjektů, které

¹⁰⁶ DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 140

¹⁰⁷ DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 141

vznikly před účinností Obchodního zákoníku.

Jednou ze základních podmínek k realizaci převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena je jeho uskutečnění výzvy vůči někdejšímu SBD či LBD. Výzva byla jednostranným právním úkonem člena někdejšího SBD či LBD vůči těmto družstvům. Vzhledem k tomu, že výzva byla právním úkonem, musela splňovat obecné požadavky určitosti a srozumitelnosti pod sankcí neplatnosti dle § 37 odst. 1 Občanského zákoníku. Obligatorními náležitostmi výzvy byla identifikace vyzývajícího člena družstva, identifikace někdejšího SBD či LBD vůči němuž výzva směřuje, identifikace předmětu převodu – konkrétního družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a konečně případné uvedení data, místa a podpisu člena družstva – vyzývatele. Žádné další náležitosti zákon nepředepisoval, takže výzva nemusela být jakkoliv odůvodněna či podána na speciálním formuláři.

Zákon výslovně z hlediska formy výzvy nepožadoval její písemnou formu. V převážné většině případů však vyzývatelé využili písemné formy výzvy, a to pro případné doložení jejího doručení či pro případ jednoduššího dokazování v možném soudním sporu. K formě výzvy se rovněž vyjádřil Nejvyšší soud ČR, který potvrdil zákonné znění tak, že zákon výslovně nevyžaduje písemnou formu, a proto je možné učinit výzvu i v jiné než písemné podobě. Současně dodává, že vyzývatel se v případě jiné než písemné formy vystavuje značnému riziku neprokázání existence či obsahu výzvy v případném soudním sporu. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. však zastává názor, že výzva měla mít obligatorně písemnou formu pod sankcí absolutní neplatnosti, protože směřuje k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, která musí mít vždy obligatorně písemnou formu (§ 46 odst. 1 Občanského zákoníku).¹⁰⁸

Výzva musela být dále řádně a včas doručena někdejšímu SBD či LBD ve lhůtách, které uvádím v úvodu této kapitoly. Zásadně nepostačovalo poslední den lhůty předat výzvu k poštovní přepravě, nýbrž výzva musela být již doručena v tento poslední den, protože se nejednalo o úkon procesně právní, ale o hmotněprávní úkon. Výzvu bylo

108 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 147

nutné doručit do sídla někdejšího SBD či LBD nebo na adresu pracoviště někdejšího SBD či LBD. Někdejší SBD či LBD nemohlo přijetí výzvy nebo její akceptaci podmiňovat jakýmkoliv poplatkem či dalším úkonem vyzyvatele. Již podanou výzvu mohl člen družstva vzít kdykoliv zpět, a to až do momentu realizace samotného převodu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Zpětvzetí výzvy však mělo nevratné právní účinky a po uplynutí zákonné lhůty pro podávání výzev již nebylo možné učinit novou výzvu. Možnost zpětvzetí a jeho nevratné právní účinky vyplývají z charakteru výzvy jako právního úkonu jednostranného.

V případě, že člen družstva výzvu podá mimo zákonné lhůty, zákonné právo na převod družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví mu nevzniká. V § 24 Transformačního zákona se přímo uvádí, že toto právo po uplynutí příslušné lhůty zaniká. Oproti tomu § 23 odst. 2, 3 ZOVB žádné takové prohlášení neobsahuje, ale z dikce těchto ustanovení a z jejich kogentní povahy jasně vyplývá, že uplynutím příslušných lhůt k podání výzvy právo na převod rovněž zaniká – prekluduje. Důsledkem nepodání výzvy či podání opožděné výzvy člen družstva ztrácí své právo, nicméně to ještě nevyklučuje dobrovolný převod ze strany někdejších SBD a LBD.

Přijetím ZOVB byla stanovena lhůta, v rámci které měly být všechny smlouvy o převodu družstevních bytů a družstevních nebytových prostor realizovány. Tato lhůta končila k 31.12.1995, ale ukázalo se, že je naprosto nerealistická z důvodu časové náročnosti těchto převodů pro někdejší SBD či LBD a rovněž pro katastrální úřady, které zapisovaly převody do katastru vlastnictví. Někteří účastníci těchto převodů na nastalou situaci reagovali tak, že využili možnosti uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, ve které se někdejší SBD či LBD zavázalo k převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, ale ve lhůtě pozdější než stanovil ZOVB. Účastníkům převodu, kteří neuzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí, vyvstal následně problém ohledně promlčecí lhůty práva na převod. Tuto otázku nepřímo vyřešil až Nejvyšší soud ČR, který dovodil věcně právní příslušnost sporů o uzavření smlouvy o převodu pro obchodní krajské soudy, což znamenalo použití obchodněprávní promlčecí lhůty v délce trvání čtyř let. Zákon č. 103/2000 Sb. následně stanovil promlčecí lhůtu

pro vymahatelnost zákonného práva na převod v délce deseti let ode dne účinnosti tohoto zákona, což znamenalo promlčení práva ke dni 01.07.2010. Lhůta je však aplikovatelná jen na převody činěné na základě práva ex lege. Jestliže tedy bude např. ve smlouvě o smlouvě budoucí mezi někdejší SBD a členem – nájemcem ujednáno, že se převod uskuteční do 31.12.2012, postupuje se zde podle obecného § 51 Občanského zákoníku.¹⁰⁹ Současná platná právní úprava dále posunula dobu, ve které je možné uplatnit právo na uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru až do dne 31.12.2020.¹¹⁰

7.1 Předmět povinného převodu

Právo člena družstva někdejších SBD a LBD na uzavření smlouvy o převodu se týká pouze družstevních bytů, které jsou ve vlastnictví někdejších SBD či LBD a ke kterým členovi družstva svědčilo nájemní právo.

Mimo družstevní byty bylo možné takto převádět do vlastnictví člena družstva – nájemce družstevní garáže, a to vestavěné, řadové, halové (hromadné) a samostatné garáže. V případech větších garáží, které obsahovaly více než jedno garážové stání a užívalo je více členů družstva – nájemců, měl každý nájemce nárok na převod pouze spoluvlastnického podílu na celku družstevní garáže. Velikost spoluvlastnického podílu byla určena podle vzájemných poměrů podlahových ploch jednotlivých garážových stání každého nájemce. Následující spoluvlastnické vztahy se řídí ustanoveními Občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví (§ 137 a násl.). Nárok na převod samostatně postavené garáže byl rovněž možný podle § 23 odst. 3 ZOVB.

Dalším způsobilým předmětem povinného převodu byl družstevní ateliér, jehož výstavba v rámci někdejších SBD či LBD byla poměrně ojedinělá. Posledním druhem

109 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 152

110 ZÁKON ze dne 9. září 2009, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

nebytového prostoru, který byl způsobilý povinného převodu, byl tzv. družstevní jiný nebytový prostor podle § 24 odst. 3 a 4 ZOVB. Tento jiný nebytový prostor zpravidla mohl vzniknout přestavbou bytu, garáže či ateliéru a jeho následnou rekolaudací, která byla uskutečněna rozhodnutím o změně užívání stavby.

Pokud by byl v budově, která je ve vlastnictví někdejších SBD či LBD, nebytový prostor vzniklý z bývalých společných prostor, bude se postupovat podle § 24 odst. 4 ZOVB, který se stanoví, že je-li v budově ve vlastnictví, popřípadě ve spoluvlastnictví družstva nebytový prostor vzniklý na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostor budovy, převede družstvo na základě smlouvy tento nebytový prostor při převodu jednotek podle odstavců 1 a 2 do podílového spoluvlastnictví vlastníků jednotek bezplatně. V těchto případech půjde například o bývalé kočárkárny, sušárny apod., které byly změněny na nebytový prostor. Velikost spoluvlastnického podílu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše takového nebytového prostoru. Obdobně se bude postupovat v případech, pokud se v budově nachází nebytový prostor, na jehož financování se podíleli členskými vklady pouze členové – nájemci družstevních bytů. Vzhledem ke kogentní úpravě v ZOVB, někdejší SBD či LBD je povinno ze zákona realizovat takový převod.¹¹¹ Nikdo však nemůže být nucen spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru nabýt proti své vůli, protože převod spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru je právem, nikoliv povinností člena družstva.¹¹²

7.2 Bezplatnost převodu

Prvním případem bezplatnosti převodu *ex lege* je situace, při které jsou převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví někdejších SBD, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, do vlastnictví členů těchto družstev – fyzických osob, jejichž

111 Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.03.2005, sp. zn. 29 Odo 410/2004

112 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 155

nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl po splacení členského podílu družstvu těmito členy nebo jejich právními předchůdci. § 24 odst. 2 ZOVB stanovuje bezplatnost převodu *ex lege* rovněž pro převody bytů, garáží a ateliérů v někdejších LBD, pokud se převádějí z vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví LBD do vlastnictví členů – fyzických osob, jejichž nájemní vztah k bytu, garáži a ateliéru vznikl na základě skutečností stanovených zákonem. Jak shodně uvádím výše, režim *ex lege* bezplatného převodu platí také pro jiné nebytové prostory dle § 24 odst. 3 a 4 ZOVB.

Problematičtější situace nastává u převodů družstevních staveb samostatných garáží ve vlastnictví někdejších SBD a LBD. JUDr. J. OEHM zastává stanovisko, že na tyto garáže ustanovení § 24 odst. 2 ZOVB nedopadá. Tento právní názor nesdílí JUDr. T. Dvořák, který tvrdí, že § 24 odst. 1 a 2 ZOVB hovoří nejen o jednotkách, ale rovněž o garážích, přičemž i samostatná garáž splňuje toto definiční vymezení, i přesto že samostatná garáž nespĺňuje definici budovy podle § 2 písm. a) ZOVB. Podle jeho názoru je tu však na místě výklad extenzivní, který by vyloučil odlišné právní zacházení se členy družstva, kterým bude bezplatně převedena garáž jako jednotka a se členy družstva, kterým bude úplatně převedena samostatná garáž jako stavba. JUDr. T. Dvořák soudí, že ZOVB se pouze neobratně vyjádřil a tak je tu na místě zohlednit skutečný smysl a účel zákonné úpravy.¹¹³

Zákonná bezplatnost převodů se nepoužije u těch převodů, kdy členem družstva je právnická osoba anebo fyzická osoba, která však nespĺňuje některou ze zákonných podmínek (např. nebyla platně uzavřena nájemní smlouva, a tak člen družstva není řádným nájemcem či nájemní vztah již zanikl).

V případech bezplatného převodu *ex lege* nepůjde o darování, i když se jedná o bezplatný převod, a to z důvodu, že na straně převodce (někdejšího SBD či LBD) neexistuje dobrovolná vůle předmět převodu darovat bezplatně, nýbrž činí tak na základě povinnosti uložené mu zákonem. Právě proto není v rámci těchto převodů možné aplikovat § 630 Občanského zákoníku o vrácení daru.

113 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 158

Pro úplnost dodávám, že převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostor do vlastnictví člena – nájemce někdejšího SBD či LBD se neomezují pouze na výše uvedené zákonné bezplatné převody. Dalšími typy převodů jsou například převody, jejichž možnou realizaci upravují stanovy nebo rozhodnutí členské schůze družstva jako právo svých členů anebo převody, na které člen družstva nemá žádné právo, ale družstvo se k takovému převodu dobrovolně rozhodne. V někdejších SBD a LBD přitom není potřeba, aby s každým převodem, který není činěn na základě zákonného nároku člena, vyslovila předchozí souhlas členská schůze podle § 239 odst. 4 písm. i) Obchodního zákoníku, neboť § 23 odst. 1 ZOVB je zde zjevně *lex specialis*.¹¹⁴ Vzhledem k tomu, že je možný rovněž dobrovolný převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva – nájemce podle § 23 ZOVB, nebude způsobovat neplatnost podle § 39 Občanského zákoníku, pokud byl převod realizován na základě neuskutečněné výzvy, výzvy neplatné či výzvy uskutečněné opožděně. Právní režim ZOVB pro převod družstevních bytů a družstevních nebytových prostor do vlastnictví člena družstva – nájemce se rovněž použije pro všechny ostatní typy převodů (dobrovolné převody ze strany družstva). Právní teorie i praxe se ustálily správně od samého počátku na tom, že i tyto jiné převody musí být činěny za stejných právních podmínek jako převody na základě zákonného práva.¹¹⁵ Důvodem je skutečnost, že žádný jiný odchylný režim ze zákona neplyne a povaha převodu je v obou případech shodná až na povinnost družstva smlouvu o převodu uzavřít. Použití odlišného režimu by znamenalo odklon od zásady rovnosti členů družstva před zákonem.

7.3 Smlouva o převodu vlastnického práva

Základní předpokladem převodu družstevního bytu či nebytového prostoru je vyhotovení a vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, kterým dojde k právnímu vymezení jednotek jako samostatných předmětů vlastnického práva. Náklady

114 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 160

115 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 160

spojené s pořízením prohlášení vlastníka nejsou zanedbatelné výše, a proto někdejší SBD a LBD ve většině případů hradila tyto náklady z jednorázových příspěvků členů družstva, které schválila členská schůze družstva. Právní režim smlouvy o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu či nebytovému prostoru nebyl vždy zcela jednoznačný. Někdejší SBD či LBD na straně převodce vždy vystupuje jako registrovaný podnikatel a fyzická osoba na straně nabyvatele má vždy postavení nepodnikatele. Podle § 261 odst. 3 písm. b) Obchodního zákoníku se vztahy mezi členem družstva a družstvem, jakož i mezi členy družstva navzájem, pokud vyplývají z členského vztahu v družstvu, jakož i ze smluv o převodu členských práv a povinností, řídí částí třetí Obchodního zákoníku. Toto ustanovení by mohlo nasvědčovat tomu, že půjde o tzv. *absolutní obchod*, ale z důvodu úpravy smlouvy o převodu ve zvláštním předpise a především z důvodu převodu vlastnického práva k nemovitosti, se tento právní vztah bude řídit předpisy občanskoprávními. Právní úprava smlouvy o převodu je takového rázu, že vylučuje aplikaci obchodněprávních norem beze zbytku a také celé řady občanskoprávních norem.¹¹⁶

7.4 Obligatorní náležitosti smlouvy o převod

Smlouva o převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo družstevnímu nebytovému prostoru z někdejšího SBD či LBD do vlastnictví člena družstva – nájemce musí obsahovat obligatorní náležitosti, které jsou stanoveny především v § 6 a § 24 ZOVB. Zaprvé musí tato smlouva o převodu obsahovat náležitosti stanovené v § 6 odst. 1 a 2 ZOVB, které podrobně popisují v předchozí kapitole 6. Vzhledem k tomu, že vymezená jednotka (prohlášením vlastníka budovy) ve vlastnictví někdejších SBD či LBD bude převedena zcela poprvé, nelze postupovat podle § 6 odst. 3 ZOVB, které přináší určité zjednodušení předmětné smlouvy, a to v případě absence podstatných změn jednotky a dále za předpokladu, že se nejedná o první převod vlastnického práva k jednotce. Pokud se s jednotkou bude převádět spoluvlastnický podíl na pozemku, je nutné uvést identifikační údaje tohoto pozemku (ve formě parcel evidovaných katastrem

116 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 175

nemovitostí), a to včetně označení, zda jde o pozemek zastavěný nebo související.

Speciální ustanovení pro převod družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva – nájemce obsahuje ZOVB v § 24 odst. 5 – 7. Obligatorní náležitostí smlouvy tak je závazek nabyvatele uhradit někdejšímu SBD částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděný byt, popřípadě nebytový prostor (garáž, ateliér) k datu pravidelné pololetní splátky úvěru ve smyslu odst. 6 § 24 ZOVB a závazek nabyvatele a družstva vzájemně vypořádat závazky nabyvatele ve vztahu k družstvu. Nedílnou přílohou smlouvy je potvrzení banky o splacení příslušné části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.¹¹⁷ Družstvo je povinno použít těchto prostředků od nabyvatelů právě a jen pouze ke splacení úvěru věřiteli s určením, kterých jednotek se mimořádná splátka týká. Další povinnou součástí smlouvy je vzájemné vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy, popřípadě domu a jednotky a dále kladných zůstatků prostředků tvořených ze zisku bytového hospodářství, připadajících na převáděnou jednotku. Vzájemným vypořádáním se přitom rozumí vyrovnání jak nevyčerpaných zůstatků, tak vyrovnání nedoplatků ze strany nabyvatele. Nevyčerpané prostředky určené k vypořádání převede družstvo právnické osobě zabezpečující správu domu (podle § 9 až 11 ZOVB). V případě, že správa domu není zajišťována právnickou osobou, převede družstvo nevyčerpané prostředky určené k vypořádání vlastníku jednotky. Vzájemné vypořádání závazků je esenciálním předpokladem k tomu, aby vlastnictví k jednotce přešlo na nabyvatele – člena družstva, a to dle poslední věty § 24 odst. 5 ZOVB.

Ustanovení § 24 odst. 5 poslední věta, vyvolává řadu otázek a pochybností. Měl zákonodárce na mysli pouze splnění závazku nabyvatele družstevní jednotky vůči družstvu anebo i družstva vůči nabyvateli? J. Oehm zastává názor, že postačuje vypořádání závazků nabyvatele vůči někdejšímu SBD či LBD, protože v opačném případě by družstvo mohlo úmyslně mařit převody, a to na základě svých závazků vůči nabyvateli. Smyslem zákonné úpravy je totiž eliminace situace, aby nabyvatel získal

¹¹⁷ DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 175

jednotku do svého vlastnictví a současně zanechal své dluhy družstvu. Otázkou zůstává rovněž okamžik převodu vlastnického práva k jednotce. Konstrukci zákona odkládající přechod vlastnického práva na nabyvatele jednotky lze však (bez ohledu na nenormativní odkaz v poznámce pod čarou) považovat za *zákonnou odkládací podmínku* účinnosti smlouvy ve smyslu § 36 odst. 2 věty první Občanského zákoníku.¹¹⁸

Vzájemné vypořádání se týká rovněž případných dluhů družstva včetně schodků bytového hospodářství připadajících na konkrétní bytovou jednotku, a to i pokud je bytové družstvo v úpadku. Pokud tyto dluhy nebudou ve smlouvě o převodu vůbec uvedeny, jakožto bude absentovat celkové vypořádání, bude smlouva absolutně neplatná podle § 39 Občanského zákoníku. V případě neurčitosti či nesrozumitelnosti vypořádání bude smlouva o převodu rovněž absolutně neplatná pro rozpor s § 37 odst. 1 Občanského zákoníku. Proti tomuto názoru se však vyjádřil Ústavní soud ČR, který nálezením¹¹⁹ dovedl, že absence obligatorního vypořádání podle § 24 odst. 7 nevede k neplatnosti smlouvy o převodu, protože se nejedná o esenciální náležitost právního úkonu. JUDr. Tomáš Dvořák, Ph.D. k tomu dodává, že jakkoliv je třeba obecně s cit. Nálezem Ústavního soudu ČR souhlasit, tento dílčí závěr je krajně pochybný, ba nesprávný, neboť vždy platilo, že právní úkon, který neobsahuje obligatorní náležitost stanovenou zákonem, je absolutně neplatný pro porušení zákona (§ 39 Občanského zákoníku) ... Ústavní soud ČR se zde hrubě rozešel se zákonem.¹²⁰ V této souvislosti je dobré si uvědomit, že z důvodu povahy bytového hospodaření není prakticky možné, aby družstvo do smlouvy inkorporovalo všechny vzájemné závazky s členem družstva – nájemcem a ke dni účinnosti této smlouvy neexistovaly žádné vzájemné dluhy (mimo jiné proto, že roční vyúčtování zisků a ztrát se vždy dělá zpětně za období předešlého roku).

Vzhledem k tomu, že člen družstva neodpovídá a ani neručí za závazky někdejších SBD či LBD (dle § 222 odst. 2 věta první Obchodního zákoníku), není

118 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 183

119 Nález Ústavního soud ČR sp. zn. III. ÚS 258/2003

120 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 179

přípustné, aby v rámci vypořádání byl stanoven podíl člena na ztrátě někdejšího SBD nebo LBD. Jakékoliv požadavky na členy, aby se ve smlouvě anebo i mimo ni zavázali k úhradě podílů na ztrátě někdejšího SBD nebo LBD, nemají žádnou oporu v zákoně, jsou svrchovaně nemravné a absolutně nepřípustné.¹²¹

7.5 Důsledky převodu družstevní jednotky na členství člena družstva – nájemce

Důsledkem převodu družstevní jednotky do vlastnictví člena – družstva, kterému svědčí nájemní vztah právě a pouze k této jednotce, je zánik členství v někdejší SBD bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu, pokud byl zdrojem financování domu s převáděnými jednotkami. Pokud má člen družstva – nájemce více předmětů nájmu, pak jeho členství v někdejší SBD zaniká až okamžikem převodu posledního předmětu nájmu do jeho vlastnictví.

Podle § 24 odst. 9 ZOVb však členství v družstvu nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu jednotky dosahuje alespoň výše základního členského vkladu. Tato situace může nastat tím, že nabyvateli konkrétní jednotky svědčí nájemní vztah ještě k jiným družstevním bytům či družstevním nebytovým prostorům. Druhou možností pokračování členství je situace, kdy nabyvatel jednotky je povinen splatit základní členský vklad znovu, neboť převodem jednotky se snižuje jeho majetková účast v někdejší SBD o částku, která byla zdrojem financování pořízení této jednotky do vlastnictví SBD, a protože celá majetková účast byla zdrojem financování pořízení jednotky, je v den převodu jednotky majetková účast nabyvatele v někdejší SBD rovna nule.¹²² Aby takto členství nezaniklo, musí nabyvatel nejpozději v den převodu znovu uhradit členský vklad.

121 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 185

122 DVOŘÁK T.: *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*, Nakladatelství C.H. Beck 2009, strana 191

8. Katastr nemovitostí

Evidence nemovitostí a řízení o právních vztazích k nemovitostem je upravena především Katastrálním zákonem, Zákoně o zápisech a zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, vše ve znění pozdějších předpisů. Katastr nemovitostí můžeme definovat jako soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a geometrické zobrazení na katastrálních mapách. V rámci katastru nemovitostí jsou rovněž vedeny vlastnická práva a jiná věcná práva k nemovitostem. Katastr nemovitostí tak tvoří ucelený a průběžně aktualizovaný veřejný informační systém, do kterého má každý právo nahlížet a pořizovat si z něj opisy či výpisy.

8.1 Obsah a předmět evidence v katastru nemovitostí

Předmět evidence katastru nemovitostí je stanoven v § 2 odst. 1 a 2 Katastrálního zákona. Podle tohoto ustanovení se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem (tj. budovy s číslem popisným či evidenčním a dále budovy bez čísla popisného či evidenčního, které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele), byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle ZOVB, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat po dokončení evidenci v katastru nemovitostí, požádá-li o to vlastník nemovitostí nebo jiná oprávněná osoba z právního vztahu, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory podléhající po dokončení evidenci v katastru nemovitostí, dojde-li ke změně či zániku věcného práva k nim, stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis. Předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou tzv. *drobné stavby*. K jednotlivým předmětům evidence v katastru nemovitostí blíže v kapitole 3.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, vymezuje orgány zabezpečující chod a činnost katastru

nemovitostí. Jsou jimi Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední orgán státní správy geodézie a kartografie a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze, dále zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty a konečně katastrální úřady jako územní orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky.¹²³

Obsah evidence katastru nemovitostí vymezuje § 3 Katastrálního zákona, podle kterého katastr nemovitostí tvoří následující informace: 1) geodetické určení nemovitostí a katastrálních území, 2) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, údaje o způsobu využití a ochraně nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostor a další, 3) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a další údaje o právech k nemovitostem, 4) údaje o podrobných polohových bodových polích. Z výše uvedených údajů jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí pouze parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. V žádném případě nelze považovat za údaj závazný pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí výměru parcel.¹²⁴

Obsah katastru nemovitostí je uspořádán do katastrálních operátů podle katastrálních území, z nichž každé má svůj katastrální operát. Podle § 4 odst. 2 Katastrálního zákona tvoří katastrální operát následující informace. Soubor geodetických informací zahrnující katastrální mapu, soubor popisných informací zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení obnovy souboru geodetických informací, sbírka listin obsahující protokol o vkladech, protokol o záznamech, smlouvy, rozhodnutí a jiné rozhodnutí a listiny.

Katastrální zákon v § 2 odst. 4 odkazuje pro zápis právních vztahů na zvláštní

123 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 480 - 481

124 TRAJER V.: *Katastr nemovitostí*, ASPI, 2006, strana 25

zákon, kterým je Zákon o zápisech. Tento zákon přináší další povinně zapisované skutečnosti do katastru nemovitostí, a to zejména příslušnost organizačních složek státu a státních organizací k hospodaření s majetkem České republiky, aj. Základním ustanovením Zákona o zápisech je § 1 odst. 1, podle kterého se do katastru nemovitostí zapisují následující práva k nemovitostem; vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno a předkupní právo pouze za předpokladu, že je zřízeno jako právo věcné (nikoli osobní).

Výpis z katastru nemovitostí nebo-li list vlastnictví (označován také „LV“) je základním dokladem, který poskytuje katastr nemovitostí, protože všechny nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí jsou evidovány na jednotlivých listech vlastnictví. LV je počítačovým výstupem z databáze obsahující informace o nemovitostech, vlastnících a právních vztazích k nim. Proto se nejedná o souvislý text, ale o standardizovaný výstup.¹²⁵

Vlastník nemovitosti, pokud jde o fyzickou osobu, je v katastru nemovitostí určen jménem, příjmením, rodným číslem, bydlištěm a u právnické osoby je určen názvem, identifikačním číslem a sídlem. Pokud je nemovitost ve společném jmění manželů, mezi subjekty vlastnického práva se použije spojky „a“ nebo zkratky „SJM“. V případě, že je nemovitost v podílovém spoluvlastnictví, každému ze spoluvlastníků je přiřazen jeho spoluvlastnický podíl vyjádřený zlomkem, a to na základě nabývacího titulu. Tyto skutečnosti jsou zapsány v oddíle A listu vlastnictví. Pokud jde o uspořádání údajů v souboru popisných informací, setrvává dosavadní právní úprava na tzv. osobním fóliovém systému, který se vyznačuje tím, že pro jednoho vlastníka, popřípadě pro stejný okruh spoluvlastníků v katastrálním území je vyhrazen jeden list vlastnictví, do kterého jsou souhrnně v části B (popř. i D) zapsány všechny jemu, popř. jim náležející nemovitosti v daném území.¹²⁶ Identifikační údaje nemovitosti (číslo popisné či evidenční, číslo bytové či nebytové jednotky, výměra parcel, apod.) jsou zapsány v části B listu vlastnictví. Právní vady nemovitostí (zástavní práva, věcná břemena, předkupní věcná práva) jsou vedené v části C listu vlastnictví nazvaného *omezení vlastnického*

125 TRAJER V.: Katastr nemovitostí, ASPI, 2006, strana 320

126 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 487

práva. V případě zástavního práva se v evidenci katastru nemovitostí obligatorně uvádí výše takto zajištěné pohledávky s příslušenstvím, právní důvod jeho vzniku a označení zástavního věřitele. V případě věcného břemene se eviduje typ věcného břemene, zatížená nemovitost (nemusí jít o všechny nemovitosti vedené na jednom listu vlastnictví) a nemovitost včetně čísla svého listu vlastnictví, které z věcného břemene plyne určité oprávnění (nebo-li panující nemovitost). Půjde-li o věcné břemeno zřízené ve prospěch konkrétní osoby, uvede se jméno a příjmení takovéto oprávněné osoby.

Výše uvedené části A, B a C listu vlastnictví lze považovat za nejdůležitější informace, nicméně list vlastnictví obsahuje ještě další informace v dalších jeho částech. V oddíle D nazvaném jako *Jiné zápisy* nalezneme skutečnosti, které přímo neomezují vlastníka nemovitosti v jeho oprávněních, ale jsou důležitého významu zejména pro případné zájemce o koupi nemovitosti. Jedná se především o poznámky, které upozorňují na vedené soudní řízení o nemovitosti (určovací žaloby, zřízení soudcovského zástavního práva, výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti aj.). V tomto oddíle jsou rovněž uvedeny poznámky o pozemkových úpravách apod., jakož i doplňující zápisy k oddílům A, B a C listu vlastnictví. Další částí listu vlastnictví je oddíl D nazvaný jako *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*. Tato část obsahuje výčet nabývacích titulů nebo-li listin, na základě kterých vlastník respektive spoluvlastníci uvedení v oddíle A nabyli respektive nabyli nemovitosti specifikované v oddíle B listu vlastnictví a které sloužili příslušnému katastrálnímu úřadu jako podklad k rozhodnutí o vkladu práva do katastru nemovitostí. Kromě názvu (typu) nabývacího titulu se na tomto místě rovněž uvádí datum vyhotovení listiny, datum právních účinků vkladu a při zápisu záznamem se uvádí datum nabytí právní moci (například rozhodnutí správního orgánu).

8.2 Druhy zápisů v katastru nemovitostí

Pod obecný pojem zápis náleží čtyři základní druhy, kterými jsou vklad, záznam, poznámka a jejich výmaz. Tato terminologie byla převzata z obecného zákona knihovního č. 95/1871 ř. z., i když s rozdílným obsahem těchto slov (současný vklad se

někdejšímu vkladu podobá jen zčásti, zatímco současný záznam nemá s tímž pojmem používaným při vedení pozemkových knih nic společného).¹²⁷

Pojem vkladového řízení v sobě z širšího hlediska zahrnuje správní řízení, v rámci kterého katastrální úřad rozhoduje, zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje požadavky uvedené v § 5 odst. 1 Zákona o zápisech a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru nemovitostí, a dále zahrnuje technický postup samotného provedení vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitosti.¹²⁸

Vkladem se rozumí konstitutivní zápis do katastru nemovitostí, na základě kterého vznik, změna nebo zánik právního stavu k nemovitostem vychází ze soukromoprávní smlouvy. Tato smlouva může spočívat v úplném či bezúplatném převodu vlastnického práva k nemovitosti nebo v omezení vlastnického práva zřízením věcného práva k věci cizí (věcné břemeno, zástavní právo apod.). K těmto základním případům přistupují další speciální skutečnosti, na základě kterých jsou práva k nemovitostem zapsána rovněž vkladem. Jedná se například o dohody o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd nebo podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Dalšími případy je prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti, dohody o vypořádání společného jmění manželů zahrnující nemovitosti nebo prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek podle § 5 ZOVB. Řízení o povolení vkladu nebo výmazu vkladu se zahajuje pouze na návrh a jedná se o řízení správní, pro které platí subsidiárně zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (dále též „Správní řád“). Pro vkladové řízení platí specifická zásada týkající se účinnosti povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Právní účinky návrhu na vklad nastávají po kladném pravomocném rozhodnutí zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

Z procesního hlediska je vkladové řízení ovládáno zákonnými principy a obecnými principy pro správní řízení. Jedná se o následující zásady: zásada priority,

127 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 488

128 TRAJER V.: *Katastr nemovitostí*, ASPI, 2006, strana 55

zásada legality, zásada dispoziční, zásada intabulační (konstitutivní), zásada formální publicity a zásada materiální publicity.

Záznamem se podle platné právní úpravy vyznačují změny v právních vztazích k nemovitostem, k nimž došlo jinak než na základě smlouvy.¹²⁹ Jinou právní skutečností než smlouvou může být například zhotovení nové stavby, vydržení vlastnictví nemovitosti nebo oprávnění odpovídající věcnému břemeni, dědění, rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a další soudní či správní rozhodnutí (například rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu). Vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni, a předkupní práva s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepením licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se v souladu s § 7 odst. 1 Zákona o zápisech zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru.¹³⁰

Z procesního hlediska provedení záznamu není správním řízením ve smyslu § 158 odst. 1 Správního řádu, a proto se na něj vztahuje ustanovení § 154 Správního řádu spolu se základními zásadami činnosti správních orgánů podle § 2 až 8 Správního řádu. Řízení o záznamu provede katastrální úřad z úřední povinnosti, a to na základě dodání listiny osvědčující rozhodnou právní skutečnost. K dosažení souladu mezi skutečností a stavem v katastru nemovitostí slouží povinnost státních orgánů zasílat předmětná rozhodnutí z úřední povinnosti katastrálním úřadům, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci. Tato ohlašovací povinnost přechází na vlastníky nemovitostí, pokud dojde ke změně bez účasti státního orgánu. Dodání předmětných listin nemá povahu návrhu na zahájení řízení, nýbrž je pouze podnětem pro provedení záznamu. Zápis záznamu má vždy deklaratorní právní účinky s tím, že vznik, změna či zánik práv a povinností je spojen s právní mocí rozhodnutí.

V případě výstavby nemovitosti se vlastnické právo k novostavbě vyznačuje

129 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 489

130 TRAJER V.: *Katastr nemovitostí*, ASPI, 2006, strana 167

rovněž záznamem, a to na základě předložení rozhodnutí o přidělení popisného či evidenčního čísla stavby a geometrického plánu se zaměřením zastavěné plochy a nádvoří na příslušné parcele. Zejména rozhodnutí o povolení stavby, rozhodnutí o její kolaudaci mohou sloužit jen jako podpůrný důkaz o vlastnictví.¹³¹ V katastru nemovitostí mohou být fakultativně evidovány rovněž rozestavěné budovy nebo rozestavěné bytové či nebytové prostory. Základním předpokladem evidence je žádost vlastníka o provedení záznamu spolu s čestným prohlášením obsahujícím prohlášení o tom, že se jedná o rozestavěnou budovu či bytový nebo nebytový prostor a s úředně ověřeným podpisem. K této žádosti musí být dále přiloženo stavební povolení a geometrický plán vymežující zastavěnou plochu rozestavěné budovy či bytové nebo nebytového prostoru.

Třetím typem zápisu katastrálního úřadu je tzv. *poznámka*. Poznámky jsou právní úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží na rozdíl od vkladu či záznamu k zápisu práv do katastru nemovitostí, ale má informativní charakter.¹³² Poznámka slouží k informovanosti třetích osob o dotčených nemovitostech, zda nejsou předmětem různých řízení, které by mohly vést ke vzniku, změně či zániku práv zapsaných do katastru nemovitostí, popřípadě jejich omezení. Můžeme rozlišit poznámky dvojího druhu podle jejich obsahu a významu. Některé mají pouze informovat o tom, že právní stav vyznačený v katastru nemovitostí by mohl doznat změny, kdyby žalobce ve svém sporu proti osobě zapsané v katastru uspěl. Probíhající spor sám o sobě ještě není pro vlastníka nebo jiného oprávněného překážkou v nakládání s nemovitostí, pokud v rámci řízení cestou předběžného opatření nebyl v této volnosti omezen.¹³³ Pokud nabyvatel na základě vyznačené poznámky věděl o skutečnosti probíhajícího řízení, úspěšný žalobce se s úspěchem může dovolat vydání nemovitosti od nabyvatele. Ostatními poznámkami se přímo zveřejňuje zákaz nakládat s nemovitostí uložený rozhodnutím státního orgánu.

131 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 490 - 491

132 TRAJER V.: *Katastr nemovitostí*, ASPI, 2006, strana 226

133 KNAPPOVÁ M., ŠVESTKA J., DVOŘÁK J.: *Občanské právo hmotné I*, ASPI 2005, strana 490 - 491

Pokud i přes tento zákaz by se vlastník nemovitosti rozhodl předmětnou nemovitost převést na nabyvatele, katastrální úřad by zamítl jejich společný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. I přesto, že zápis poznámky není závazným údajem ve smyslu § 20 Katastrálního zákona, její význam spočívá v posuzování dobré víry třetích osob při právních úkonech týkajících se nemovitostí.

Zákon o zápis v § 9 odst. 1 stanoví, že katastrální úřad zapíše poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné pořádat veřejné dražby či doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána, a to na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitostí, na základě usnesení o povolení ochranné lhůty v insolvenčním řízení, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření, na základě u soudu podaného návrhu na vyrovnání, na základě usnesení o nařízení exekuce a na základě dalších právních skutečností.

Katastrální úřad je povinen zrušit poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, osoby oprávněné provádět dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

9. Závěr

Vlastnictví a převody nemovitostí hrají v životě většiny lidí významnou roli, kterou podtrhuje jejich vysoká hodnota a sociální potřebnost uspokojování funkce bydlení nebo naopak ekonomické funkce podnikání. Tato sociologická důležitost by se měla rovněž projevit v pozitivní právní úpravě nemovitostí, která bude jasná, jednoznačná, stručná a s minimem právních mezer a pochybností výkladu, s cílem vnést do této právní oblasti co nejvyšší míru právní jistoty. Tato premisa však v českém právním řádu není zcela naplněna a především v oblasti nabývání vlastnického práva k nemovitostem obsahuje právní řád řadu mezer a interpretačních pochybností, které se snaží překlenout soudní judikatura. Judikatura nejvyšších soudů České republiky tak nabývá na významu a její výsledky jsou někdy cenným přínosem, jindy naopak vnáší do právního řádu ještě větší míru nejistoty.

V diplomové práci jsem svou pozornost zaměřil především na vznik vlastnického práva k nemovitostem a na převod vlastnického práva k nemovitostem. Ze všech druhů nemovitostí považuji za nejdůležitější právní úpravu bytových a nebytových jednotek, ke kterým je nejčastěji převáděno vlastnické právo a které jsou svou povahou nejsložitější a nejkomplicovanější na právně správné zacházení. Při převodech vlastnictví se opět především zabývám nejčastějšími smluvními typy, kterými jsou kupní a darovací smlouva. Právě pro bytové a nebytové jednotky jako vymezené části domu se použije zejména zákon č. 72/1994 Sb., který obsahuje řadu nejasností, rozporností a mezer v právu. Tyto právní nejasnosti se snaží překlenout judikatura Nejvyššího soudu ČR, která byla rovněž brána v potaz při přípravě Nového občanského zákoníku. S účinností Nového občanského zákoníku dojde ke zrušení zákona č. 72/1994 Sb. a jeho právní úprava bude nahrazena právě úpravou Nového občanského zákoníku, jako komplexního soukromoprávního předpisu, v oddíle pátém nazvaném *Bytové spoluvlastnictví* (§ 1158 a násl.).

Příčiny mnohdy nejasné právní úpravy můžeme hledat především v zákonech a obecně v právním prostředí, které u nás panovalo před rokem 1990. Po roce 1948 nastal

odklon od prvorepublikového právního vývoje ve prospěch kolektivistického vlastnictví, které mělo několik druhů a forem. Po roce 1990 se nám zatím nepodařilo zcela odstranit relikty minulého režimu, i přesto že například Občanský zákoník byl několikrát podstatně novelizován. Určitou příčinou komplikací by mohl být rovněž odklon od zásady superficies solo cedit, která je vlastní většině moderních právních řádů světových zemí.

Tím se dostáváme k přijatému zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jehož účinnost je zatím odložena ke dni 1.1.2014 a který znamená určitým způsobem návazání na prvorepublikovou právní tradici. Nový občanský zákoník především přinese návrat k zásadní občanskoprávní zásadě – superficies solo cedit. Stavby spojené se zemí pevným základem tak přestanou být samostatnými věcmi v právním slova smyslu, nýbrž budou tvořit součást pozemku jako věci hlavní. § 506 odst. 1 stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. V případě, že ke dni účinnosti Nového občanského zákoníku bude vlastník pozemku a na něm postavené stavby tentýž, přímo ex lege se stane stavba součástí pozemku a pro příště bude možná právní dispozice pouze s pozemkem, jehož součástí bude stavba. V ostatních případech dojde účinností zákona ex lege ke zřízení věcného předkupního práva na stavbu ve prospěch pozemku pod ní a dále ke zřízení věcného předkupního práva na pozemek ve prospěch stavby na něm postavené. Z důvodu této nové právní úpravy je nutné, aby český právní řád opět uznal staronový institut – tzv. právo stavby. Právo stavby bude umožňovat postavit stavbu na cizím pozemku se souhlasem vlastníka pozemku. Toto právo půjde zřídit pouze dočasně, za úplatu či bezúplatně, bude převoditelné a dělitelné a jeho vznik bude podmíněn vkladem do katastru nemovitostí.

Nový občanský zákoník znamená největší právní změnu od roku 1990, protože změny, které přinese, pocítí každý z nás. I přesto, že se jeho obsah připravoval řadu let a jeho autoři vycházeli rovněž z ustálené judikatury českých soudů, ještě přede dnem jeho účinnosti vyvolává řadu otázek, kontroverzí a nejasností, které mohou být odstraňovány

či zpřesňovány až v době jeho účinnosti, a to změnami zákonodárce či judikaturou nejvyšších soudů ČR. Nový občanský zákoník je nově více postaven na ochraně dobré víry nabyvatele při smluvních převodech vlastnického práva k nemovitostem a naopak přináší přísnější důsledky pro nabyvatele se zlou vírou.

Vzhledem k pouhým (i když obsáhlým) novelizacím zákona č. 40/1964 Sb., jehož struktura a osa byly vytvořeny v období „neprávního státu“, je přijetí Nového občanského zákoníku logickým vyústěním právní situace v ČR. Nový občanský zákoník by měl především přinést větší míru právní jistoty do celé společnosti, a to nejen v oblasti nemovitostí.

Seznam zkratek

Občanský zákoník – zákon č. 40/1961 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

Nový občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

Obchodní zákoník – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění;

Katastrální zákon – zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění;

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, v platném znění;

ZOVB – zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění;

Transformační zákon – zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, v platném znění;

Zákon o zápisech – zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění;

Správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

Použitá literatura

Právní předpisy

- 1) **Ústavní zákon č. 1/1993 Sb.**, Ústava České republiky, v platném znění;
- 2) **Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb.**, o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění;
- 3) **zákon č. 229/1991 Sb.**, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění;
- 4) **zákon č. 116/1990 Sb.**, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění;
- 3) **zákon č. 102/1992 Sb.**, kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, v platném znění;
- 4) **zákon č. 40/1961 Sb.**, občanský zákoník, v platném znění;
- 5) **zákon č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, v platném znění;
- 6) **zákon č. 513/1991 Sb.**, obchodní zákoník, v platném znění;
- 7) **zákon č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění;
- 8) **zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavební řádu, v platném znění;
- 9) **zákon č. 99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, v platném znění
- 10) **zákon č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění;
- 11) **zákon č. 42/1992 Sb.**, o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, v platném znění;
- 12) **zákon č. 265/1992 Sb.**, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění;
- 13) **zákon č. 44/1988 Sb.**, o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění
- 14) **zákon č. 359/1992 Sb.**, o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném

znění

15) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

Knižní publikace

- 1) Drobník J. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Roztoková, 2010. 199 s. ISBN 978-80-904209-8-4
- 2) Dvořák, T. Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 356 s. ISBN 978-80-7400-127-7
- 3) Dvořák T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8
- 4) Fiala J., Novotný M., Oehm J., Horák T. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. BECK, 2005. 500 s. ISBN 80-7179-337-X
- 5) Holejšovský J., Neplechová M., Olivová K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství Aleš Čeněk, 2008. 474 s. ISBN 978-80-7380-091-8
- 6) Janků P., Vrchá P., Vrchová K. Katastrální (a související) judikatura. 3. vydání. Praha: Linde Praha, 2011. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1
- 7) Kincl, J., Urfus V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- 8) Knappová M., Švestka J., Dvořák J. Občanské právo hmotné 1. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7
- 9) Kocourek J., Čermák J., Peštuka J. Kodex bytového práva. Praha: EUROUNION Praha, 2011. 655 s. ISBN 978-80-7317-090-5
- 10) Mácha P. Dědění, darování a převádění nemovitostí v praxi. Praha: NEWSLETTER, 1999. 302 s. ISBN 80-85985-41-1
- 11) Pelikánová I., Černá S. a kol. Obchodní právo. Společnosti obchodního práva a

- družstva. II. díl. Praha: ASPI, 2006. 548 s. ISBN 80-7357-149-8
- 12) Petr, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5
 - 13) Selucká, M., Petrová, R. Vlastnictví bytů. 1. vydání. Brno: Computer press, a.s., 2006, 182 s. ISBN 80-251-1115-6
 - 14) Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 5. jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 460 s. ISBN 978-80-7357-468-0
 - 15) Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1394 s. ISBN 978-80-7400-108-6
 - 16) Trajer V. Katastr nemovitostí. 1. vydání. Praha: ASPI, 2006, 424 s. ISBN 80-7357-190-0

Odborné články

- 1) Eliáš, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. Právní rádce 4/2009 strana 4 – 12. Praha: Economia, 2009.
- 2) Kuba, B. Katastrální novinky. Právní rádce 3/2010 strana 11 – 14. Praha: Economia, 2010.
- 3) Dvořák, T. O vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. Právní Rozhledy 2010/229-234. Praha: C. H. Beck, 2010.

Judikatura

- 1) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98
- 2) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99

- 3) Nález Ústavního soudu vydaný ve sbírce zákonu pod č. 403/2002 Sb.
- 4) Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 06.01.1998, sp. zn. 44 Ca 238/97;
- 5) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.09.1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98
- 6) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.09.2001, sp. zn. 20 Cdo 2679/99
- 7) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.01.1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96
- 8) Rozsudek Nejvyššího soud ČR ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 2125/2000
- 9) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.2000, sp. zn. 26 Cdo 2758/99
- 10) Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.12.2008, sp. zn. 30 Ca 21/98
- 11) Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.03.2005, sp. zn. 29 Odo 410/2004
- 12) Nález Ústavního soud ČR sp. zn. III. ÚS 258/2003
- 13) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005

Internetové zdroje

- 1) Svoboda, L. [ipravnik.cz](http://www.ipravnik.cz) [online]. 18.6.2007 [cit. 2012-05-15]. Část parcely jako předmět smlouvy. Dostupné z WWW: <: http://www.ipravnik.cz/cz/judikatura/rozhodnuti-civilni/pd_9/art_4908/cast-parcely-jako-predmet-smlouvy.aspx>.

Abstract

Presented diploma thesis discusses private law treatment of transfer and property ownership. The thesis is divided into several chapters corresponding to the legal issues of property ownership and transfer with a special focus on apartments and commercial space. Legal standards related to real estate are very numerous and extensive. Therefore I chose only legal aspects that are relevant to the theme of the thesis.

In the introduction I characterize the most important legal concepts of real estate law, using the case law of The Supreme Court in the Czech Republic such as ownership rights, real estate, land, building, residential and commercial space, law accessories, and other things. The second part of my diploma thesis is composed of topics concerning the institute of property ownership, creation and content of the ownership rights with a special focus on residential and commercial premises including the issue of flats in housing co-operatives.

The third part of this thesis is dedicated to the transfer of the real estates based on purchase and donation contract. The following chapter I deal with the ownership transfer of residential and commercial premises as units in the house. I focus particularly on the attributes of transfer contracts at the consequences of these transfers to the property owner. Next chapter describes in details transfer a housing co-operatives property to the private ownership of this member.

The property ownership and transfer are considered significant in people's lives due to the high value of real estate. This importance should be reflected in legal treatment of real estate which needs to be clear, unambiguous, brief with a minimum of legal gaps and doubts in interpretation. This premise, however, in the Czech legal system is not completely filled. Especially the acquisition of title to real estate law has many loopholes and interpretative doubts that seek to bridge the judicial case law. Greater legal certainty should bring to this area the New Civil Code, which will be effective on January 1, 2014.

Název práce v anglickém jazyce

Private law treatment of transfer and property ownership

Klíčová slova v českém jazyce

nemovitost, vlastnictví, převod vlastnictví

Klíčová slova v anglickém jazyce

property, ownership, ownership transfer