

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Lucie Miškovská

Vlastnictví bytu,  
srovnání české a italské právní úpravy

Diplomová práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 26. listopadu 2012

## **Čestné prohlášení**

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

V Praze dne 26.11. 2012

---

Lucie Miškovská

## **Poděkování**

Ráda bych na tomto místě poděkovala doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za vedení této práce, za jeho cenné rady a podněty. Za odborné konzultace děkuji také prof. Carlo Bertimu a prof. Michele Sestovi. Dále bych ráda poděkovala svým blízkým za podporu, kterou mi poskytli.

## **Obsah:**

<b>Obsah:</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Úvod</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Základní pojmy</b> .....	<b>5</b>
2.1 Condominio.....	5
2.2 Piano o porzione del piano .....	7
2.3 Titolo .....	7
2.4 Regolamento di condominio .....	8
2.5 Tabelle millesimali.....	9
2.6 Innovazioni.....	10
2.7 Amministratore .....	12
2.8 Assemblea dei condomini .....	12
2.9 Multi – proprietà .....	13
<b>3. Prameny právní úpravy</b> .....	<b>14</b>
3.1 Historický vývoj právní úpravy .....	14
3.1.1 Obecně.....	14
3.1.2 Itálie.....	15
3.1.3 Česká republika .....	17
3.2 Současný stav právní úpravy.....	19
3.2.1 Itálie.....	19
3.2.2 Česká republika .....	20
3.3 Vyhlídky do budoucnosti .....	23
3.3.1 Itálie.....	23
3.3.2 Česká republika .....	24
<b>4. Byt</b> .....	<b>26</b>
4.1 Vymezení pojmu byt .....	26
4.1.1 Vymezení z hlediska italského práva .....	26
4.1.2 Vymezení z hlediska českého práva .....	28
4.2 Jednotka.....	29
4.2.1 Vymezení z hlediska italského práva .....	29
4.2.2 Vymezení z hlediska českého práva .....	30
<b>5. Vymezení a správa společných částí domu</b> .....	<b>31</b>
5.1 Společné prostory dle Codice Civile.....	31
5.1.1 Zákonné ustanovení .....	31
5.1.2 Condominio a condominio parziale .....	32
5.1.3 Určení společných částí v konkrétním případě .....	33

5.2	Společné prostory dle české právní úpravy.....	34
5.2.1	Zákonné ustanovení .....	34
5.2.2	Absolutně a relativně společné části domu .....	36
5.2.3	Určení společných částí v konkrétním případě .....	38
5.3	Určení podílu na společných částech domu .....	40
5.3.1	Spoluvlastnický podíl podle italských právních předpisů.....	40
5.3.2	Spoluvlastnický podíl podle českých právních předpisů .....	42
5.4	Správa společných částí .....	43
5.4.1	Pravidla pro správu společných částí v Itálii.....	43
5.4.2	Pravidla pro správu společných částí v České republice .....	44
5.5	Výdaje spojené se správou společných částí.....	45
5.5.1	Výdaje spojené se správou podle italských předpisů.....	45
5.5.2	Výdaje spojené se správou podle českých předpisů .....	47
<b>6.</b>	<b>Srovnání SVJ a Condominia .....</b>	<b>49</b>
6.1	Vznik.....	49
6.1.1	Condominio.....	49
6.1.2	Vznik vlastnického práva k jednotce .....	51
6.1.3	Vznik společenství vlastníků jednotek.....	52
6.2	Právní povaha subjektu .....	55
6.2.1	Condominio.....	55
6.2.2	Společenství vlastníků.....	57
6.3	Zánik .....	60
6.3.2	Zánik společenství vlastníků jednotek .....	61
<b>7.</b>	<b>Zvláštní případy .....</b>	<b>64</b>
7.1	Domy s malým počtem bytových jednotek.....	64
7.1.1	Condominio minimo .....	64
7.1.2	Domy s malým počtem bytových jednotek.....	66
7.1.3	Supercondominio .....	67
7.1.4	Budova a sekce.....	69
<b>8.</b>	<b>Orgány.....</b>	<b>70</b>
8.1.1	Pojetí .....	70
8.1.2	Administrátor .....	71
8.1.3	Výkonný orgán SVJ .....	74
8.1.4	Assemblea dei condomini .....	76
8.1.5	Shromáždění vlastníků.....	77
<b>9.</b>	<b>Přijímání rozhodnutí v rámci SVJ a condominia .....</b>	<b>78</b>
9.1	Obecně.....	78
9.2	Svolání shromáždění .....	79
9.2.1	Condominio.....	79

9.2.2	Společenství vlastníků jednotek .....	79
9.3	Subjekty způsobilé k účasti na shromáždění.....	81
9.3.1	Condominio.....	81
9.3.2	Společenství vlastníků jednotek.....	82
9.4	Usnášeníschopnost shromáždění vlastníků .....	83
9.4.1	Condominio.....	83
9.4.2	Společenství vlastníků jednotek.....	84
9.5	Přijímání rozhodnutí.....	85
9.5.1	Condominio.....	85
9.5.2	Společenství vlastníků jednotek.....	87
9.6	Možnost přijetí rozhodnutí mimo shromáždění .....	89
9.6.1	Condominio.....	89
9.6.2	Společenství vlastníků jednotek.....	89
9.7	Možnost soudního přezkumu .....	91
9.7.1	Povinná mediace ve sporech týkajících se condominia .....	91
9.7.2	Soudní přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků dle Codice Civile .....	92
9.7.3	Soudní přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek .....	94
<b>10.</b>	<b>Práva a povinnosti vlastníka bytu.....</b>	<b>97</b>
10.1	Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky.....	97
10.1.1	Italské pojetí.....	98
10.1.2	České pojetí.....	99
10.2	Práva a povinnosti související se správou domu.....	102
10.2.1	Italské pojetí.....	103
10.2.2	České pojetí.....	103
10.3	Právo užívat společné prostory a jeho limity .....	106
10.3.1	Italské pojetí.....	106
10.3.2	České pojetí.....	107
10.4	Sopraelevazione .....	108
<b>11.</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>110</b>
	<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>112</b>
	<b>Seznam literatury.....</b>	<b>113</b>
	Monografie.....	113
	Časopisecké publikace.....	113
	Právní předpisy .....	114
	Judikatura.....	116
	Ostatní zdroje.....	117
	<b>Resumé.....</b>	<b>118</b>
	<b>Riassunto.....</b>	<b>118</b>
	<b>Abstract.....</b>	<b>119</b>

## 1. Úvod

Bytové právo se více či méně dotýká života každého z nás. Vlastnictví bytu je v dnešní době žádanou a rozšířenou formou řešení bytové situace. Problematika s vlastnictvím bytu související pak přináší spoustu podnětů k zamyšlení. Vlastnictví bytu má na rozdíl od vlastnictví jiné věci svou specifickou povahu, která je dána tou skutečností, že byt je vždy součástí většího celku, tedy domu, ve kterém se nachází. V domě se zpravidla nachází více bytů ve vlastnictví různých vlastníků. Právní předpisy musí reagovat na tuto skutečnost zvláštní úpravou tak, aby zajistily správu domu jako většího celku nezbytného pro existenci bytu a zároveň aby zaručily stejnou ochranu práv všech vlastníků bytů v domě.

Pro komparaci české a italské právní úpravy jsem se rozhodla z toho důvodu, že po vstupu České republiky do Evropské unie dochází častěji k situacím, kdy je nabyvatelem vlastnického práva k bytu italský občan. Naopak někteří čeští občané mohou uvažovat o koupi bytu v Itálii. Nabytí vlastnického práva k bytu v cizí zemi s sebou přináší různé komplikace. Pomineme-li jazykovou bariéru, hlavním z problémů je odlišnost právní úpravy a chápání práv a povinností s vlastnictvím bytu souvisejících. Proto mi připadá vhodné pokusit se o přiblížení italského pojetí této problematiky české veřejnosti, upozornit na zásadní rozdíly, případně najít shodný přístup k některým problémům. Rozhodla jsem se tedy využít příležitosti seznámit se blíže s danou problematikou během studijního pobytu na Univerzitě v Boloni v rámci programu LLP/Erasmus.

V úvodní části, předtím než se začnu do hloubky věnovat porovnání obou systémů, bych čtenáře ráda seznámila se základními pojmy italské právní úpravy, aby se snáze orientoval ve srovnávací části mé práce, kde se jimi budu zabývat podrobněji. V jednotlivých kapitolách pak nejprve rozeberu italský přístup k dané problematice a dále jej budu konfrontovat s přístupem zdejším. Nejprve se věnuji vývoji institutu vlastnictví bytů a jeho právní úpravy, jelikož mi to připadá podstatné pro hlubší pochopení rozdílů v pojetí bytového vlastnictví u nás a v Itálii. Další část mé práce je věnována výkladu pojmů byt, jednotka a společné části domu. Úpravou společných částí domu se zabývám s ohledem na veškerou problematiku s nimi související. Jednou z klíčových oblastí mé práce je srovnání společenství vlastníků jednotek (jakož i vlastnictví jednotek) a *condominia* v jejich základních rysech, způsobu jejich vzniku

a zániku a jejich právní povaze. Po seznámení s orgány odpovědnými za správu domu následuje část, kterou bych označila za stěžejní. Jedná se o detailní popis procesu přijímání rozhodnutí, která se týkají správy domu. V poslední části práce se zabývám právy a povinnostmi vlastníků jednotek. Odlišnosti či shody v přístupu k některým situacím vyplývají z textu práce, závěr je pak pokusem o nalezení příčin těchto odlišností.

Zvláštní úpravě, která se týká vzniku bytového vlastnictví v domech, jejichž původním vlastníkem byla bytová družstva, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, se ve své práci nevěnuji do velkých podrobností. Vzhledem k odlišnému historickému vývoji v Itálii nedošlo k tak značnému rozšíření institutu bytových družstev jako v našich podmínkách, jedná se tak spíše o záležitost okrajovou. Zvláštní pozornost nevěnuji ani smlouvě o výstavbě, jelikož se jedná o úpravu svého druhu a italské právo podobný institut nezná.

## 2. Základní pojmy

### 2.1 Condominio

Klíčovým pojmem problematiky vlastnictví bytů v italském právním řádu je pojem *condominio*. Legální definice tohoto pojmu v italském právním řádu bohužel chybí, ustanovení italského občanského zákoníku nám nabízejí pouze hrubý nástin skrze úpravu vztahů mezi vlastníky jednotek v budově, a tak se o přesné vymezení pojmu pokouší italská doktrína a judikatura.

V minulosti tento pojem sloužil k označení souhrnu lenních vztahů náležejících k jediné věci, označoval rozdělení panství nad věcí mezi více subjektů na základě různých právních titulů. Po rozpadu feudálního řádu nebyl pojem užíván a znovu se objevil až v Královském dekretu č. 56 z 15. ledna 1934 o úpravě vztahů v rámci *condominia* v domech<sup>1</sup>, avšak již s odlišným významem.<sup>2</sup>

Italský etymologický slovník odvozuje původ z latinského slova *condominium*. To se skládá ze dvou částí, předpony *con*, která znamená spolu, společně, a kořene

---

<sup>1</sup> Regio decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56 Disciplina del rapporti di condominio sulle case

<sup>2</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 342



*dominium*, jehož významem je správa věci, vláda nad věcí.<sup>3</sup> Z tohoto pohledu *condominio* tedy znamená správu věci spolu s ostatními.

Vyhledáme-li pojem *condominio* v překladových slovnících, nalezneme jako jeho protipól český výraz spoluvlastnictví. Takový překlad však není zcela přesný. Přesným překladem pojmu spoluvlastnictví, jak mu rozumí český právní řád, je italské slovo *comunione*. *Comunione* je ostatně názvem celé hlavy VII., knihy III. italského občanského zákoníku, kde je *condominio* upraveno. Ta se dále dělí na dvě části, část I. O spoluvlastnictví obecně a část II. O *condominium negli edifici*.<sup>4</sup> Ze systematiky italského občanského zákoníku tak vyplývá, že se jedná o věcné právo, o zvláštní druh spoluvlastnictví.

R. Viganò vidí *condominio* jako *communio pro diviso* a *comunione* jako *communio pro indiviso*, čímž plně vystihuje rozdíl mezi těmito dvěma druhy spoluvlastnictví.<sup>5</sup> Spoluvlastnictví jako takové – *comunione* je spoluvlastnictvím podílovým, kdy každý spoluvlastník vlastní ideální podíl na věci, nikdy žádnou z jejích konkrétních částí, zatímco v případě *condominia* jako spoluvlastnictví speciálního každý ze spoluvlastníků je majitelem konkrétní bytové či nebytové jednotky a v podílovém spoluvlastnictví se nachází pouze společné části domu a věci určené ke společnému užívání.

Spoluvlastnictví společných částí domu přistupuje automaticky k vlastnictví bytové či nebytové jednotky. „*Je to případ nuceného spoluvlastnictví, jehož vlastníci jednotlivých jednotek nemohou být zbaveni.*“<sup>6</sup> Jiné řešení by ostatně ani nebylo možné, a to z toho důvodu, že jednotky jsou vždy částí domu, od kterého je nelze oddělit. Vlastnictví jednotky by nemělo žádný smysl, kdyby do ní vlastník neměl přístup skrze společné prostory. Navíc pokud by vlastníci jednotek nebyli zároveň spoluvlastníky společných částí domu, jen těžko by se našel někdo, kdo by se postaral o správu domu, jehož stav je přímo provázán se stavem jednotek ve výlučném vlastnictví.

---

<sup>3</sup> Il Vocabolario Etimologico di Pianigiani; dostupný na WWW:  
<http://www.etimo.it/?term=condominio&find=Cerca>

<sup>4</sup> o *condominium* v budovách

<sup>5</sup> Viganò, R. Il condominio fra „pubblico“ e „privato“. Archivio delle locazioni e del condominio, 1994, s. 11 a násl.

<sup>6</sup> Galgano, F. Trattato di diritto civile. Volume I. 2. edizione. Padova: Cedam, 2006, s. 575

*Condominio* v sobě zahrnuje spoluvlastnictví společných částí, upravené v čl. 1117 – 1139 c. c., které vlastník nabývá skrze vlastnictví bytové či nebytové jednotky, jehož právní úprava je obsažena v čl. 832 a následujících c. c. Uvést přesný český význam slova *condominio* je obtížné. Nejčastěji bývá používán jako označení vztahu vlastníka jednotky ke společným částem domu, ale také jako označení kolektivu vlastníků – členů *condominia* ve svém souhrnu.

## 2.2 Piano o porzione del piano

*Codice Civile* neoperuje s pojmy bytová či nebytová jednotka, ale s pojmy *piano o porzione del piano*, tedy podlaží či jeho část, což zřejmě vychází z historického vývoje institutu vlastnictví bytu. Pojem jednotky (bytové i nebytové) – *unità immobiliare* je v italském právním prostředí znám z katastrálních předpisů. Jeho význam však není totožný s významem, který tomuto pojmu přiřkládají české právní předpisy. Italská doktrína i judikatura pojem jednotky v souvislosti s vlastnictvím bytů hojně používají. Podrobněji tuto problematiku zpracuji v části čtvrté. Pro větší přehlednost a zachování jednoty pojmosloví budu pro označení podlaží či jeho části, bytu i nebytového prostoru používat pojem jednotka.

Ani pojem podlaží či jeho část však není italským občanským zákoníkem blíže specifikován. Ostatně italská právní úprava přistupuje k vymezení částí domu ve výlučném vlastnictví ve srovnání s českou právní úpravou poněkud vložněji, neklade zvláštní důraz na proces vzniku jejich vlastnictví a věnuje se situaci, kdy je budova na jednotky již rozdělena.

## 2.3 Titolo

*Titolo* je zpravidla listina dokazující nabytí vlastnického práva k části budovy, z níž lze vyvodit následný vznik *condominia*. Nejčastěji se jedná o smlouvu o převodu bytové jednotky. Při řešení sporů ohledně určení společných částí domu judikatura připouští jako nabývací titul kromě listin také vydržení.<sup>7</sup> Tato možnost je důsledkem absence listiny, která by obsahovala výčet společných částí domu a byla by závazná pro všechny vlastníky, jakou je v našem prostředí prohlášení vlastníka budovy.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Cass. 8. 8. 1986 n. 4987

<sup>8</sup> V terminologii nového občanského zákoníku je prohlášení vlastníka označováno jako prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

Jelikož ke vzniku *condominia* nejsou stanoveny žádné formální požadavky a není tvořeno prohlášení vlastníka budovy, dochází k označení jednotek vždy v konkrétní smlouvě, která je nabývacím titulem. Základní pravidla pro správu společných částí domu a jejich výčet jsou tím pádem upraveny buď v jednotlivých smlouvách o převodu, nebo až v *regolamento di condominio*.

Smlouva o převodu jednotky může upravit práva a povinnosti vlastníka tak podrobným způsobem, že přijetí *regolamento di condominio* není nutné a jako tzv. *regolamento contrattuale* jej nahrazuje. Takto přijaté *regolamento* má vyšší právní sílu, jelikož bylo schváleno všemi vlastníky ve smlouvách o převodu. Není tedy možné změnit jej na shromáždění vlastníků prostou většinou, změna v takovém případě musí být přijata jednomyslně.

Nastat ovšem může i ta situace, že konkrétní výčet společných částí a pravidla pro jejich správu v konkrétním případě stanoveny nejsou a chod *condominia* se řídí pouze zákonnými ustanoveními. Taková situace je v praxi velmi problematická, jelikož *Codice Civile* neobsahuje vyčerpávající úpravu problematiky *condominia*, což důvodová zpráva vysvětluje různorodostí bytových situací a snahou o zajištění flexibility.<sup>9</sup>

## 2.4 Regolamento di condominio

Dokument zahrnuje prvky stanov společenství vlastníků jednotek a domovního řádu, obsahuje pravidla pro správu a užívání společných částí, způsob rozdělení nákladů na správu společných částí a úpravu vztahů mezi jednotlivými vlastníky. Komise zpracovávající důvodovou zprávu ke *Codice Civile* se o *regolamento di condominio* vyjádřila následovně: „Přijetí *regolamenta* je nanejvýš vhodné, jelikož zákon, ač by byl sebedetailnější, není schopen reagovat na zvláštnosti každého *condominia* a místní zvyklosti.“<sup>10</sup>

Zákon stanoví v čl. 1138 c. c., že se přijímá povinně, pokud je členů *condominia* více než deset, a to prostou většinou, jak vyplývá z dikce čl. 1136 odst. 2 c. c. Jeho přijetí či změnu může iniciovat kterýkoli z vlastníků. Podle ustanovení čl. 1138 odst. 3 c. c. se *regolamento di condominio* zapisuje do příslušného rejstříku. Tento rejstřík,

---

<sup>9</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 382

<sup>10</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 382

však nikdy nebyl vytvořen, a tak se zápis provádí v rámci R.R.I.I.<sup>11</sup> Podle rozhodnutí Kasačního soudu z 28. 1. 1998 má tento zápis deklaratorní povahu, zápis do rejstříku proto není podmínkou platnosti *regolamenta*.<sup>12</sup>

Doktrína připouští také přijetí *regolamenta* mimo shromáždění vlastníků. Může k němu dojít uzavřením dohody mezi všemi vlastníky<sup>13</sup>, případně přijetím *regolamenta* vytvořeným původním vlastníkem budovy *ab initio*, na nějž odkazují smlouvy o převodu. „*Jedině regolamento přijaté smluvní cestou může platně zasáhnout do práv, která souvisejí s částmi budovy ve výlučném vlastnictví. Regolamento přijaté na shromáždění stanoví pravidla týkající se společných částí budovy.*“<sup>14</sup>

V případě, kdy se nepodaří *regolamento* přijmout, ačkoli to zákon vyžaduje, může kterýkoli z vlastníků iniciovat soudní řízení. Doktrína se však neshoduje v tom, zda soud může rozhodnout o přijetí konkrétního *regolamenta*. Někteří autoři zastávají názor, že soud nemůže nahradit vůli *condominia* o znění interních předpisů a musí se omezit na pouhé konstatování povinnosti *regolamento* přijmout.<sup>15</sup>

Soudní přezkum *regolamenta* přijatého shromážděním je upraven v čl. 1107 c. c. (norma týkající se spoluvlastnictví): „*Kterýkoli z vlastníků mající výhrady proti přijetí či změně regolamento jej může napadnout u soudu do 30 dnů od přijetí rozhodnutí, kterým bylo přijetí či změna regolamento schváleno. Nepřítomným běží lhůta ode dne, kdy se o přijetí rozhodnutí dozvěděli. Soud rozhodne o všech námitkách jediným rozsudkem.*“

## 2.5 Tabelle millesimali

Doslovně přeloženo se jedná o tisícinové tabulky, které podle čl. 68 disp. att. tvoří přílohu k *regolamento di condominio*. Jedná se o tabulky, které určují spoluvlastnický podíl jednotlivých vlastníků na společných částech domu. Spoluvlastnický podíl je určen poměrem hodnoty jednotky k hodnotě celé budovy, tyto hodnoty je třeba vyjádřit v tisícínách. *Tabelle* se přijímají stejným způsobem jako *regolamento*, s tím rozdílem,

---

<sup>11</sup> *Registro immobiliare* je rejstřík nemovitostí, který v Itálii funguje vedle katastru nemovitostí.

<sup>12</sup> Cass. 28. 1. 1998 n. 714

<sup>13</sup> V tomto případě hovoříme o tzv. *regolamento contrattuale* (smluvní) či *convenzionale* (dohodou).

<sup>14</sup> Maglia, S. Introduzione allo studio del regolamento condominiale. Archivio delle locazioni e del condominio, 1994, č. 2

<sup>15</sup> Maglia, S. Introduzione allo studio del regolamento condominiale. Archivio delle locazioni e del condominio, 1994, č. 2

že určení jejich konkrétního znění soudem je možné, jelikož jsou vyjádřením objektivně zjištěných skutečností.

„Pro účely stanovené v čl. 1123, 1124, 1126 a 1136 c. c. regolamento di condominio určí poměrnou hodnotu každého podlaží či jeho části patřící do výlučného vlastnictví jednotlivých členů condominia,“ stanoví čl. 68 odst. 1 disp. att. Hodnoty v tabulkách uvedené jsou tedy základem pro rozdělení nákladů souvisejících se správou domu a pro výpočet usnášeníschopnosti shromáždění a většiny potřebné pro přijetí rozhodnutí.

Zákon dává poměrně velkou volnost ve způsobu určení hodnoty jednotky. Určení hodnoty jednotky a hodnoty budovy je závislé na spoustě proměnných faktorů, v průběhu času se tak hodnota jednotky i budovy může měnit. Jediným vodítkem pro způsob určení hodnoty jednotky je ustanovení čl. 68 odst. 3 disp. att., které obsahuje výčet skutečností, k nimž se při určení hodnoty jednotky nepřihlíží

Ustanovení čl. 69 disp. att. pak umožňuje revizi tabulek, pokud jsou hodnoty v tabulkách uvedeny chybně nebo pokud došlo ke stavebním úpravám budovy, které mají vliv na velikost spoluvlastnických podílů. Za chybné určení hodnot lze považovat nejen chyby v psaní a počtech, ale i jakoukoli jinou chybu, v jejímž důsledku dochází k rozdílu mezi faktickou a vypočtenou hodnotou jednotky. V druhém případě se zohledňují stavební úpravy, které mají za následek značnou změnu poměru hodnot mezi jednotkami. Takovou stavební úpravou tedy může být nejen výstavba nových jednotek, ale také *innovazioni* velkého rozsahu. Revizi tabulek lze provést i v zájmu jediného vlastníka.

## 2.6 Innovazioni

Z doktrinálních výkladů vyplývá, že *innovazioni* jsou změnou stávajícího stavu budovy, která vede k lepšímu či pohodlnějšímu využití budovy či jejích společných částí. V tomto pojetí se tedy setkává objektivní prvek – změna s prvkem subjektivním – zlepšení.<sup>16</sup> Ze znění ustanovení, která obsahují právní úpravu *condominia*, lze vyvodit, že opravy a stavební úpravy dělíme do tří základních kategorií.

---

<sup>16</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 124

Nejméně přísný režim mají opravy malého rozsahu, které spadají pod běžnou správu, k jejich provedení není třeba souhlasného usnesení shromáždění vlastníků a může je tak zajistit pouze administrátor. O něco přísnější režim mají opravy velkého či značného rozsahu, ty spadají pod správu mimořádnou a k jejich provedení je třeba přijetí usnesení shromáždění vlastníků podle čl. 1136 odst. 4 c. c., takové usnesení je přijato, souhlasí-li většina přítomných, jejichž součet spoluvlastnických podílů činí alespoň 1/2 hodnoty budovy. Nejpřísněji se *Codice Civile* staví k *innovazioni*, pro jejichž provedení je nezbytné, aby byly schváleny shromážděním vlastníků většinou předepsanou v čl. 1136 odst. 5 c. c. Rozhodnutí o provedení oprav a úprav budovy je přijato, pokud je schváleno většinou členů *condominia*, kteří zároveň disponují takovými spoluvlastnickými podíly, které v součtu představují alespoň 2/3 hodnoty budovy. Existují však i výjimky z tohoto přísného režimu, o kterých se blíže zmíním v části věnované přijímání rozhodnutí na shromáždění vlastníků.

Stanovit, do jaké kategorie oprava spadá, je poměrně obtížné, obecná pravidla neexistují, vždy tak bude nutné zamyslet se nad rozsahem, účelem a dopadem prováděné opravy. Z výše uvedeného lze usoudit, že např. oprava vchodových dveří by spadala do režimu běžné správy, zatímco v případě opravy střechy by se jednalo o správu mimořádnou, a pokud by vlastníci chtěli realizovat stavbu výtahu, museli by jednat v souladu s pravidly pro *innovazioni*.

Právní úprava je v tomto ohledu bohužel velmi roztříštěná a nejednoznačná, zcela odlišný režim mají opravy a stavební úpravy prováděné vlastníky jednotek na jejich vlastní náklady, i když takové opravy zasahují do společných částí domu. Tuto problematiku se pokusím přiblížit v poslední části své práce.

*Innovazioni* jsou zakázány ve třech případech. Jejich provedení není možné, pokud by mohly ohrozit stabilitu a bezpečnost budovy, pokud by podstatně měnily vzhled budovy nebo pokud by zamezily užívání některé ze společných částí domu některému z vlastníků.

Zvláštní režim mají *innovazioni*, které nejsou nezbytné a jejichž náklady by byly pro některé vlastníky zbytečně zatěžující. V tomto případě čl. 1121 c. c. umožňuje, aby se na provedení *innovazioni* podíleli ti členové *condominia*, kteří na ní mají zájem. To ovšem platí pouze v případě, kdy je možné oddělené užívání nově vzniklého díla, pokud oddělené užívání není možné, *innovazioni* nemohou být provedeny. Pro případ, že by

některý z vlastníků, který se na provedení *innovazioni* nepodílel, nebo jeho právní nástupce měli zájem užívat nově vzniklé dílo, stanoví poslední odstavec čl. 1121 c. c., že je to možné, pokud složí příspěvek k provedení díla a budou pravidelně přispívat na jeho údržbu.

## 2.7 Amministratore

Administrátor *condominia* je v podstatě správcem domu, funkce administrátora zahrnuje i některé z prvků funkce člena výboru společenství vlastníků či pověřeného vlastníka.<sup>17</sup> Zajišťuje každodenní chod *condominia* a jeho běžnou správu a zastupuje *condominio* navenek. Hlavní rozdíl je, že z důvodu chybějící právní subjektivity *condominia* není administrátor běžně pojmán jako výkonný a statutární orgán *condominia*, ale pouze jako společný zástupce všech vlastníků. Proto jsou případné nedostatky právní úpravy řešeny použitím ustanovení o smlouvě příkazní. V praxi bývá administrátorem osoba na *condominiu* nezúčastněná.

Podle čl. 1129 c. c. je administrátora nutné jmenovat, je-li počet členů *condominia* větší než čtyři. Je volen shromážděním, kterým může být také kdykoli odvolán. K odvolání je dostačující jmenování nového administrátora. V případě odvolání administrátora zůstává původní administrátor ve funkci, dokud není jmenován nový, aby byl zajištěn chod a správa budovy.

Administrátor je jmenován na dobu jednoho roku a může být jmenován i opětovně. V případě nečinnosti shromáždění nebo pokud na shromáždění není dosažena potřebná většina pro volbu administrátora, jmenuje administrátora na žádost člena *condominia* soud. Osobě administrátora se budu podrobněji věnovat v části osmé.

## 2.8 Assemblea dei condomini

Shromáždění vlastníků přijímá zásadní rozhodnutí týkající se *condominia* a jeho chodu. Skrze hlasování všech členů *condominia* se formuje vůle *condominia*, kterou pak dále vykonává administrátor. Nejedná se o orgán v pravém slova smyslu, jelikož *condominio* dle většinového názoru není nadáno právní subjektivitou. Pokud bychom *condominiu* přiznali právní subjektivitu, jednalo by se o nejvyšší orgán *condominia* mající kolektivní charakter. Za stávající situace se však musíme spokojit s následující

---

<sup>17</sup> Nový občanský zákoník zavádí nové označení této funkce – předseda společenství vlastníků.

definicí: je to organismus, kde se vytváří a vyjadřuje společná vůle jednotlivých vlastníků, kde dochází jak ke zpracování návrhů jednotlivých vlastníků, tak k následné kontrole činnosti uskutečněné k provedení těchto návrhů.<sup>18</sup>

Působnost shromáždění lze z části dovodit z čl. 1135 c. c., který obsahuje výčet záležitostí, jež mají být projednány na řádném shromáždění. Zbylé záležitosti spadající do působnosti shromáždění je nutné dovodit ze znění zákona.

Čl. 1136 c. c. pak určuje, kdy je shromáždění usnášeníschopné a kdy je dosaženo většiny potřebné pro přijetí rozhodnutí v konkrétním případě. V čl. 1137 c. c. najdeme úpravu soudního přezkumu rozhodnutí přijatých shromážděním. Poměrně velká část pravidel týkajících se shromáždění je stanovena v královském dekretu č. 318 z roku 1942, který je prováděcím předpisem ke *Codice Civile*.<sup>19</sup> Těmto ustanovením se budu věnovat podrobněji v části osmé a deváté.

## 2.9 Multi – proprietà

Je dalším zvláštním druhem spoluvlastnictví, který se poslední dobou stále častěji vyskytuje v praxi, zákonem však není upraven. Jedná se o situaci, kdy je jediná jednotka zcizena současně několika subjektům. Každý z nabyvatelů získá právo užívat jednotku výlučným způsobem, avšak pouze v předem stanoveném časovém období – turnusu, které se každoročně opakuje, tak aby se všichni nabyvatelé vystřídali. Nabyvatel nesmí věc užívat takovým způsobem, kterým by ji změnil či zničil. S nabytým užívacím právem však může libovolně disponovat a na jeho obranu použít petitorní či possessorní žaloby.

Otázkou je, zda je možné hovořit o vlastnictví či spoluvlastnictví v pravém slova smyslu, vzhledem k uzavřenému počtu věcných práv. Terzago se domnívá, že je možné k institutu přistupovat jako k vlastnictví, které je limitováno dohodou všech nabyvatelů: „*Multi-proprietà není v podstatě nic jiného než vlastnické právo více subjektů k jediné věci omezené dohodou o jejím užívání.*“<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Viganò, R. Il condominio negli edifici. In Rescigno, P. Trattato di diritto privato. 8-Proprietà. II. volume. 2. edizione. Torino: UTET, 2002, s. 432

<sup>19</sup> Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318 Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie

<sup>20</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 903



Již tak nepřehledná situace se dále komplikuje tím, že nabyvatelé získávají vztah *multi-proprietà* k jednotce a skrze ni vztah *condominio* ke společným částem domu či rezidence. Spoluvlastnický podíl na společných částech náležející k jednotce, která je předmětem *multi-proprietà*, je dále rozdělen mezi její nabyvatele v poměru k časovému období, po které mají právo jednotku užívat.

Nejširší využití nachází tento institut v zónách turistického ruchu z ryze spekulativních důvodů. Prodávající získá maximální možný ekonomický užitek prodejem jediné věci více subjektům. Ceny se pak liší dle období, na které si vlastník možnost užívání věci kupuje. Jednotka, zpravidla situovaná v turistické rezidenci, je již vybavená.

### **3. Prameny právní úpravy**

#### **3.1 Historický vývoj právní úpravy**

##### **3.1.1 Obecně**

Institut vlastnictví bytu se objevuje v různých podobách od starověku až do dnešní doby, a to vždy ze stejného důvodu, kterým je zajištění bytových potřeb co nejširší skupině obyvatelstva. Výstavba bytů je totiž méně nákladná než výstavba domků a klade menší nároky na stavební pozemky. To je výhodné především v hustě zabydlených městech, která bývala svého času pevně ohraničena hradbami.

Klasické římské právo vycházející ze zásady *superficies solo cedit*<sup>21</sup> pak pojem vlastnictví bytu nezná. Vlastník pozemku je vlastníkem celé budovy, která se na pozemku nachází. V případech, kdy byla budova složena z více bytů, byly tyto předmětem vztahu nájemního, případně se jednalo o služebnosti. Byty nebyly věci v právním slova smyslu. Budovy složené z více bytů byly označovány jako *insulae*.

O něco většímu rozšíření vlastnictví bytů, k němuž dochází ve středověku, napomohla feudální koncepce děleného vlastnictví a ústup od názoru, že věci nacházející se na pozemku jsou jeho součástí. Zpočátku k dělení domů docházelo při dělení pozůstalosti. Později se ve městech, která byla uzavřena hradbami, začalo objevovat rozdělování domů také *inter vivos*. „Často pak platilo, že v takto rozdělených

---

<sup>21</sup> Povrch ustupuje pozemku.

*domech vrchní vlastnictví náleželo vlastníkovi domu a užitkové vlastnictví vlastníkům bytů, kteří ovšem měli k bytům rozsáhlá dispoziční a plná užívací práva; hovořilo se tu o *communio pro diviso*.*<sup>22</sup> Za byt přitom mohly být považovány i jednotlivé obytné místnosti. Nejčastěji však bytem bývalo celé podlaží či jeho část.

Další vývoj, v jehož následku došlo k rozpadu feudálního systému, přinesl návrat k římskoprávním tradicím a vnímání vlastnického práva jako práva absolutního. Vlastnictví bytů bylo vnímáno jako feudální přežitek. Velké kodifikace vznikající v 18. a 19. století se tedy vlastnictvím bytu do velkých podrobností nezabývaly, a to navzdory tomu, že historický vývoj přiváděl stále více lidí do měst. V některých případech pouze okrajově upravily právní režim bytů již vlastněných většinou s tím, že nově vznik vlastnictví bytu nebyl možný. Fakticky však k rozdělování budov dochází, soukromé stavební společnosti se tím snaží přizpůsobit vzrůstající poptávce. V reakci na problémy vznikající v těchto oblastech se státy postupně snaží přijmout příslušnou právní úpravu.<sup>23</sup>

K obratu dochází až ve 20. století, kdy se institut vlastnictví bytů znovu rozšiřuje především v reakci na hospodářskou a sociální situaci v poválečných obdobích. K dřívějšímu přijetí příslušné právní úpravy dochází v zemích románského právního okruhu, zřejmě pod vlivem čl. 664 francouzského *Code Civil*. Německý právní okruh zaujímá k vlastnictví bytů odmítavý postoj poměrně dlouhou dobu z důvodu důsledného převzetí římskoprávních principů pandektistickou naukou.

### **3.1.2 Itálie**

Vývoj právní úpravy bytového vlastnictví v Itálii zcela odpovídá výše popsanému celoevropskému vývoji. Ve středověku se projevuje snaha zachovat nedělitelnost především u venkovských nemovitostí. K dělení domů dochází výjimečně následkem rozdělení dědictví. V prosperujících italských městech se však postupem času projevuje nedostatek prostoru a k reálnému dělení domů dochází.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 2

<sup>23</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 341

<sup>24</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 341

K výraznějšímu nárůstu bytové výstavby dochází od 18. století následkem průmyslové revoluce. Krátce po sjednocení Itálie v roce 1861 začínají přípravné práce k přijetí Občanského zákoníku, v platnost vstupuje v roce 1865. Jeho velkým vzorem je Napoleonský kodex – italský *Codice Civile* z roku 1865 zcela kopíruje jeho strukturu. Problematiku vlastnictví bytu sice výslovně neupravuje, avšak v knize II. O vlastnictví, části III. O omezeních vlastnického práva, hlavě II. O pozemkových služebnostech najdeme několik ustanovení, která upravují vztahy vlastníků jednotlivých bytů k celé struktuře domu. Italská nauka pak vyvinula konstrukci, která vycházela z využití práva stavby<sup>25</sup> nejen k umožnění stavby na cizím pozemku, ale i k umožnění návaznosti jednotlivých bytů jako nemovitostí ve výlučném vlastnictví.<sup>26</sup>

První víceméně celistvá úprava je obsažena v Královském dekretu č. 56 z 15. ledna 1934 o úpravě vztahů v *condominiu* v domech.<sup>27</sup> Dekret byl později změněn na zákon č. 8 z 19. ledna 1935. K přijetí tohoto předpisu dochází v reakci na nárůst výstavby bytových domů. Z úpravy obsažené v tomto právním předpise pak vychází královská komise při zpracování návrhu nového Občanského zákoníku.

Přípravné práce na návrhu nového Občanského zákoníku probíhají od roku 1923, zákoník je pak postupně přijímán v letech 1939–1942 a mnohokrát novelizovaný platí dodnes. Právní úprava *condominia* přijatá v roce 1942 na rozdíl od jiných částí občanského zákoníku neprošla velkými změnami. Možná právě proto se v průběhu doby ukázala v jistých ohledech nedostatečnou, z tohoto důvodu jsou otázky zákoníkem neupravené často předmětem rozhodování Kasačního soudu.

Zákonodárce do problematiky vlastnictví bytů zasáhl pouze okrajově prostřednictvím zákonů, jež samostatně upravují odlišnou problematiku. Například čl. 10 zákona č. 392 z roku 1978, o nájmu městských nemovitostí<sup>28</sup>, dává nájemci bytu, který je předmětem individuálního vlastnictví, právo účastnit se shromáždění vlastníků a vystupovat ve věcech, jež se týkají dodávky služeb a rozúčtování jejich cen; jedná-li se o dodávku tepla či klimatizaci a odvětrání, náleží mu dokonce hlasovací právo. Dále bych zmínila čl. 2 zákona č. 13 z roku 1989, o zamezení architektonických bariér

---

<sup>25</sup>Právo stavby je v italském právu označováno jako *superficie*.

<sup>26</sup>Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 343

<sup>27</sup>Regio decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56 Disciplina del rapporti di condominio sulle case

<sup>28</sup>Legge 27 luglio 1978, n. 392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

v soukromých budovách<sup>29</sup>, ten ukládá shromáždění vlastníků povinnost rozhodnout o žádosti osoby stížené handicapem, jež se týká úprav společných částí domu, které by dané osobě zajistily jejich bezbariérové užívání.

### 3.1.3 Česká republika

Také vývoj na našem území více méně odpovídal výše popsanému vývoji. Roku 1811 byl pro všechny země rakouského císařství, s výjimkou zemí Koruny uherské, vyhlášen Všeobecný občanský zákoník. Ten se problematikou vlastnictví bytů výslovně nezabýval, část doktríny však vycházela z předpokladu, že možnost vlastnit byt jako rozdělenou část budovy lze dovodit ze znění § 361, který stanovil: „*Náleží-li věc posud nerozdělená několika osobám zároveň, jest jim všem společná. Hledíc k věci celé, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; jsou-li jim však poukázány jisté části, ačkoliv neoddělené, tehdy jest každý spoluvlastník úplným vlastníkem své části.*“ K reálnému dělení domů tedy stále docházelo.

V druhé polovině 19. století se projeví, především v zákonech o pozemkových knihách, snahy zakázat pro budoucnost dělení domů na jednotlivé byty, avšak zápisy vlastnického práva k bytům vzniklé před přijetím těchto předpisů zůstávaly v platnosti.<sup>30</sup>

I přes rozvoj bytové výstavby související s obnovou bytového fondu v poválečných obdobích byl na našem území institut bytového vlastnictví poprvé upraven až zákonem č. 52/1966, o osobním vlastnictví bytů ze dne 30. 6. 1966.

Zákon o osobním vlastnictví bytů přímo navazoval na úpravu osobního vlastnictví a spoluvlastnictví obsaženou v občanském zákoníku. Vlastnictví bytu bylo koncipováno tak, že byt byl předmětem výlučného osobního vlastnictví, zatímco dům a jeho společné části předmětem osobního podílového spoluvlastnictví, které však nebylo nedílnou součástí vlastnictví bytu. Předmětem osobního vlastnictví mohl být pouze jeden byt či rodinný domek, jehož velikost byla omezena § 128 OZ.

Jedním z cílů tohoto zákona měl být nárůst bytové výstavby za současného omezení výstavby rodinných domů, jelikož do přijetí tohoto zákona byla výstavba

---

<sup>29</sup> Legge 9 gennaio 1989, n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

<sup>30</sup> Luby, Š. Vlastnictví bytů v práve rozličných společenských formácií. Právny obzor, 1964, s. 324

rodinného domu jedinou možností osobního vlastnictví k nemovitosti. Podle ustanovení občanského zákoníku mohl být v osobním vlastnictví rodinný domek či rekreační chata, avšak po přijetí zákona č. 52/1966 Sb. mohl být v osobním vlastnictví nejen rodinný domek, ale i byt.

Vlastník bytu měl právo a povinnost účastnit se na správě domu a jako spoluvlastník rozhodovat o společných částech domu a pozemku, zejména o způsobu jejich údržby a oprav. Hlasovací právo všech vlastníků bylo dle § 8 ZoOVB stejné a rozhodovalo se prostou většinou. Zákon dále v § 18 odst. 1 stanovil vlastníkům povinnost přispívat na náklady spojené s udržováním, opravami, popřípadě zlepšováním společných částí domu a pozemku v poměru ke svým spoluvlastnickým podílům, nebylo-li dohodou určeno jinak, přičemž velikost spoluvlastnického podílu se určovala podle § 17 odst. 2 ZoOVB stejným způsobem jako dnes, tedy poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k velikosti podlahových ploch všech jednotek v domě. Zákon dále upravoval postup při výstavbě domu občany a způsob vzniku vlastnictví bytů.

Samotné přijetí zákona o osobním vlastnictví bytů však větší rozšíření institutu nepřineslo, jelikož prodej bytů do osobního vlastnictví v domech již existujících, které byly ve vlastnictví státu, byl umožněn pouze, pokud by měly být prodány všechny byty v domě. Toto ustanovení změnila novela č. 30/1978 Sb. tak, že nově umožnila prodej jednotlivých bytů v domech ve vlastnictví státu nehledě na to, jestli dojde k prodeji bytů ostatních.<sup>31</sup>

V důsledku změn společenských a politických poměrů po roce 1989 bylo nutné přijmout nový zákon, který by upravoval problematiku vlastnictví bytů v souladu s novými poměry a který by umožnil privatizaci státních a obecních bytů a převody bytů družstevních. Z objektivních důvodů souvisejících s rozdělením Československa došlo k přijetí tohoto zákona až 23. 4. 1994. Jedná se o 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).

---

<sup>31</sup> Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. Právník, 1979, č. 5

## 3.2 Současný stav právní úpravy

### 3.2.1 Itálie

Italská právní úprava vlastnictví bytů je soustředěna v Občanském zákoníku – *Codice Civile*, a to v knize III. O vlastnictví, hlavě VII. O spoluvlastnictví – *comunione*, části II. O *condominiu* v budovách. Systematické umístění vychází z pojetí *condominia* jako speciálního typu spoluvlastnictví. Úpravu vlastnictví jako takového, která je důležitá ve vztahu k jednotkám, najdeme v knize III., hlavě II. O vlastnictví.

Ústavní základ právní úpravy vlastnictví bytů je třeba hledat v čl. 42 *Costituzione*. Odstavec druhý čl. 42 *Cost.* stanoví, že soukromé vlastnictví je uznáno a zaručeno zákonem. Zákon určí, jakým způsobem se vlastnictví nabývá, jakým způsobem by měl být předmět vlastnictví užíván a také jeho omezení za účelem zajištění sociální funkce vlastnictví a jeho všeobecné dostupnosti. Další ustanovení se věnují možnostem vyvlastnění, výhradám vlastnictví státu, speciální povaze vlastnictví zemědělských pozemků a zákonnému postupu při získávání peněžních prostředků. Z hlediska bytového vlastnictví je podstatné ještě ustanovení čl. 47 odst. 2 *Cost.*, pomocí něhož stát podporuje přístup obyvatel k vlastnictví nemovitostí určených k bydlení skrze vlastní úspory.

Limity vlastnického práva ve vztahu ke třetím osobám dle mého názoru nejsou dostatečně vyjádřeny. V doktríně se uvažuje o použití čl. 2 *Cost.*, který vedle zajištění státní záruky základních práv člověku jako jednotlivci, tak v sociálních formacích vyjadřuje obecnou povinnost solidarity v rovině politické, ekonomické a sociální.

Dalším důležitým předpisem, který se věnuje úpravě *condominia*, je královský dekret č. 318 z 30. 3. 1942, který obsahuje prováděcí a přechodná ustanovení ke *Codice Civile*.<sup>32</sup> Zmíněné předpisy upravují zásadní otázky vlastnictví bytů celistvě a systematicky.

V praxi je však třeba dbát zvýšené opatrnosti, jelikož některé okrajové záležitosti jsou v důsledku postupné dekodifikace upraveny i v jiných zákonech. Jedná se o tyto předpisy: zákon č. 392 z roku 1978, o nájmu městských nemovitostí<sup>33</sup>; zákon č. 13

---

<sup>32</sup> Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318 Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie

<sup>33</sup> Legge 27 luglio 1978, n. 392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

z roku 1989, o zamezení architektonických bariér v soukromých budovách<sup>34</sup>; zákon č. 122 z roku 1989, o parkovacích plochách<sup>35</sup>; zákon č. 10 z roku 1991, prováděcí předpis k Národnímu ekologickému plánu<sup>36</sup>; zákon č. 179 z r. 1992, o výstavbě budov za účelem bydlení<sup>37</sup> atd.

Hierarchie pramenů vyplývá z ustanovení čl. 1138 odst. 4 c. c., ten vyjmenovává ustanovení *Codice Civile* kogentní povahy a dává přednost smluvní autonomii stran jak před dispozitivními ustanoveními *Codice Civile*, tak před *regolamento del condominio*. Čl. 1139 c. c., který je posledním ustanovením části II., je odkazem na normy o spoluvlastnictví: „*Pro případy výslovně neupravené v této části použijeme ustanovení o spoluvlastnictví obecně.*“

Pramenem, který nemůžeme opomenout, je poměrně rozsáhlá judikatura Kasačního soudu. „*Čekajíc, že zákonodárce přizpůsobí normy vývoji, soudy musely zasáhnout a zastoupit jej, což často vedlo nejen k interpretaci, ale i k pokusům o přepsání pravidel. Z tohoto důvodu se domnívám, že je možné připodobnit italský právní řád v oblasti úpravy condominia systému common law, který je založený více na soudních precedentech než na zákonné úpravě.*“<sup>38</sup> Klíčovým rozhodnutím se budu věnovat v jednotlivých částech své práce.

### 3.2.2 Česká republika

V současné době je problematika vlastnictví bytu upravena samostatným zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Základ právní úpravy vlastnictví však najdeme v občanském zákoníku; § 118 odst. 2 OZ stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být rovněž byty a nebytové prostory. Na ustanovení navazuje § 125 odst. 1 OZ, který odkazuje na podrobnější úpravu vlastnictví bytů obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů. Zákon o vlastnictví bytů je speciálním zákonem v poměru

---

<sup>34</sup> Legge 9 gennaio 1989, n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

<sup>35</sup> Legge 24 marzo 1989, n. 122 Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonche' modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del presidente della repubblica 15 giugno 1989, n. 393

<sup>36</sup> Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia

<sup>37</sup> Legge 17 febbraio 1992, n. 179 Norme per l'edilizia residenziale pubblica

<sup>38</sup> Ciaccia G. G., Condominio e mediazione: legittimazione e poteri dell'amministratore, Altalex, 2012; dostupný na WWW: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=16821>

k občanskému zákoníku. To ostatně vyplývá i z ustanovení § 3 ZoVB. Právní úpravu vlastnictví jednotky je tak třeba hledat v § 123 a násl. OZ, pokud zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak.

Z ústavněprávního hlediska je základem vlastnictví bytů úprava obsažená v Listině základních práv a svobod. Vlastnictví bytů se dotýká jak čl. 11 LZPS upravující vlastnické právo, tak čl. 12 LZPS, který zaručuje nedotknutelnost obydlí. Klíčovou je věta druhá čl. 11 odst. 1 LZPS, která stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Z hlediska spoluvlastnických vztahů v domě se jeví jako zásadní ustanovení čl. 11 odst. 3 LZPS: *„Vlastnictví zavazuje. 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.“*

Zákon o vlastnictví bytů se věnuje nejen vlastnictví bytů a nebytových prostor, jeho vzniku a zániku, správě domu, v němž se byty nachází, ale i pravidlům převodu bytů z vlastnictví bytových družstev a obcí do vlastnictví soukromých osob. Zákon je oproti zákonu č. 52/1966 Sb. koncipován tak, že spoluvlastník domu je zároveň vlastníkem jednotky a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku.

Na rozdíl od italského, český zákon výčet kogentních ustanovení neobsahuje a hierarchie pramenů, které upravují právní poměry konkrétního společenství, vyplývá z obecných principů o právní síle.

Zákon o vlastnictví bytů byl až do současné doby několikrát novelizován, nejvýznamněji v roce 2000. Zákon č. 103/2000 Sb. především zavedl vznik SVJ jako právnické osoby *ex lege*, dále umožnil považovat za budovu i sekci se samostatným vchodem, změnil způsob zákonného ručení vlastníků a upřesnil náležitosti prohlášení vlastníka, smlouvy o výstavbě atd. Tato významná novela přinesla některé praktické problémy, na něž zákonodárce reagoval zákonem č. 451/2001 Sb., který mimo jiné zřídil rejstřík společenství. Za zmínku stojí také novela zákona č. 171/2005 Sb., která usnadnila přijímání usnesení shromáždění vlastníků o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu tím, že snížila většinu potřebnou pro přijetí tohoto usnesení. Nově místo souhlasu všech vlastníků postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny.



Na zákon o vlastnictví bytů navazuje nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. § 9 odst. 10 ZoVB stanoví, že vzorovými stanovami se řídí právní poměry společenství, pokud společenství neschválí vlastní stanovy. Toto ustanovení je dále upřesněno § 1 nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek tak, že vzorovými stanovami se řídí právní poměry společenství nejen v případě, že dosud nedošlo ke schválení stanov společenství, ale i v případě, že stanovy společenství vlastníků společenstvím přijaty byly, ale neobsahují některou z náležitostí vypočtených v § 9 odst. 14 ZoVB. V takovém případě se pro úpravu právních poměrů v dané záležitosti použijí příslušná ustanovení vzorových stanov. Vzorové stanovy pak dále rozvádí či doplňují některá ustanovení zákona o vlastnictví bytů a často jsou tak vodítkem pro řešení záležitostí zákonem neupravených. Část odborné veřejnosti nevidí tuto situaci jako žádoucí, a to hned z několika důvodů. Předně dochází k přesunu právní úpravy ze zákona do podzákonného právního předpisu. Dále je vlastníkům zasahováno do výkonu vlastnického práva povinným použitím vzorových stanov pro určité případy.<sup>39</sup>

Dalšími předpisy, jež se společenství vlastníků dotýkají, jsou zákony upravující výstavbu, zákon a vyhláška o odpadech a předpisy týkající se dodávky služeb. Tyto předpisy upravují postavení společenství v určitých situacích, aniž by zasahovaly do vnitřní struktury společenství tak, jak to činí zmíněné italské zákony.

Pro odstranění nedostatků právní úpravy, na něž odkazovala praxe, bylo v letech 2005, 2007 a 2009 uvažováno o přijetí nového zákona o vlastnictví bytů. K přijetí připravených návrhů však nedošlo a nová úprava vlastnictví bytů byla zahrnuta v roce 2011 do návrhu nového občanského zákoníku v rámci rekodifikace soukromého práva.<sup>40</sup>

Nacházíme se tak v přechodové fázi, jelikož dne 3. 2. 2012 byl přijat nový občanský zákoník, jehož součástí je také úprava vlastnictví bytů. Normy týkající se vlastnictví bytů jsou zařazeny do části III. Absolutní majetková práva, hlavy II. Věcná práva, dílu IV. Spoluvlastnictví, oddílu V. Bytové spoluvlastnictví. Systematickým zařazením se úprava vlastnictví bytů obsažená v novém občanském zákoníku přibližuje

<sup>39</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 298

<sup>40</sup> Ditmarová, M. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. Právní fórum, 2011, č. 7

právní úpravě italské. Systematické zařazení také lépe vyjadřuje skutečnost, že na vlastnictví bytu navazuje speciální spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. Nová právní úprava nabude účinnosti dne 1. 1. 2014.

### 3.3 Vyhlídky do budoucnosti

#### 3.3.1 Itálie

Právní úprava v oblasti *condominia* platí beze změn od nabytí účinnosti *Codice Civile*, čas od času bývá diskutována potřeba reformy této právní úpravy, ale je otázkou, zda k nějaké dojde. Zdá se, že judikatura Kasačního soudu celkem obstojně vyplňuje mezery, které zastaralá právní úprava obsahuje a občas do ní vnáší nové světlo. Reforma by však byla vhodná hned ze dvou důvodů: zaprvé – platná právní úprava z roku 1942 byla v podstatě první svého druhu a zjevně tedy nemohla obsáhnout všechny důležité otázky v dané oblasti a zadruhé – běh času a vývoj společnosti přináší nové otázky k řešení. Situace, kdy vlastníci v případě výskytu problémů *Codice Civile* neupravených čekají na jejich řešení během dlouhotrvajícího soudního sporu, jistě není žádoucí.

Jedna z mnoha navrhovaných reforem právní úpravy *condominia* je v současné době projednávána vládou. Neměla by přinést žádné převratné změny, pouze upřesnit některá ze stávajících ustanovení. Zásadní pojetí *condominia* zůstane nezměněno, zákonodárce pouze zareaguje na některé palčivé otázky z praxe, často v konformitě s rozhodovací praxí soudů. Hlavním těžištěm reformy je úprava vzniku a správy tzv. *condominia orizzontale*, bytového komplexu o více budovách. Dále reforma přináší přehlednější pravidla pro změny a opravy společných prostor. Dochází také k posílení postavení administrátora. Úplnou novinkou je postih vlastníků-dlužníků ztrátou hlasovacích práv. Nejspornější otázkou, a sice právní subjektivitu *condominia*, reforma bohužel neřeší.

Italský zákonodárce se dále bude muset zabývat novým pojetím *condominia*, které přináší praxe posledních let využíváním tohoto institutu také ve strukturách určených k zábavě a rekreaci namísto zajištění bytových potřeb. Jedná se o *condominio*-kotviště, *multi-proprietà*, ale i garážová stání.

Urgentní se jeví situace v oblasti *multi-proprietà*. Užívání institutu se rozšiřuje, ačkoli chybí jeho detailní právní úprava a k řešení faktických problémů dochází pomocí

složitých teoretických konstrukcí, což způsobuje v praxi značné problémy. Určité garance nabyvatelům zaručují evropské směrnice. Směrnici 1994/47/CE zpracoval italský zákonodárce do *decreto legislativo*<sup>41</sup> č. 427 z 9. 11. 1998, o ochraně nabyvatele časově omezeného užívacího práva k nemovitostem<sup>42</sup>. Později ji nahradila směrnice 2008/122/CE, jejíž obsah italský zákonodárce částečně promítl do zákona o ochraně spotřebitele<sup>43</sup> a do zákona o turistickém ruchu<sup>44</sup>. Tato úprava směřuje především k ochraně nabyvatele jako spotřebitele, aniž by řešila reálný základ dané situace. V praxi se často používají normy upravující *condominio* pro určení pravidel správy nejen budovy, ale i dané jednotky.

Zajímavým podnětem k zamyšlení je závěrečná část práce autorů M. Dogliotti a A. Figone, která se věnuje směřování budoucího vývoje *condominia*. Ti se překvapivě nezmiňují o nutnosti reformy právní úpravy. Stav, kdy jsou případné nedostatky podloženy četnými závěry judikaturními i doktrinálními, jim nepřipadá tak závadný jako myšlení jednotlivců – vlastníků bytů. Vyzdvihují tedy již zmíněný ústavní princip solidarity, obsažený v čl. 2 *Costituzione*. Dokud bude vlastnictví bytu pojímáno jako právo disponovat věcí – bytem způsobem plným a výlučným, nedosáhnou členové *condominia* snadno shody a nedojde k odstranění případných sporů.<sup>45</sup>

### 3.3.2 Česká republika

Vlastnictví bytů se bude od 1. 1. 2014 řídit ustanoveními nového občanského zákoníku. Nová úprava z větší části vychází z úpravy stávající, současně přináší upřesnění v některých problematických oblastech a drobné změny v názvosloví. Změnám, které nová právní úprava přináší, se budu podrobněji věnovat v jednotlivých částech své práce.

---

<sup>41</sup> *Decreto legislativo* je normativní akt se silou zákona vydávaný mocí výkonnou z výslovného zmocnění mocí zákonodárnou. Pro zákon jako takový se používá pojmu *legge*.

<sup>42</sup> Decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427 Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili

<sup>43</sup> Decreto legislativo 6. 9. 2005 n. 206 Codice del consumo

<sup>44</sup> Decreto legislativo 23. 5. 2011 n. 79 Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonche' attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprieta', contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio

<sup>45</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 396

Autoři nového občanského zákoníku odůvodňují zařazení právní úpravy vlastnictví bytu do Občanského zákoníku následovně: „*Především jde i při úpravě bytového vlastnictví o úpravu vlastnického práva a celý jeho komplex systematicky do občanského zákoníku náleží. Opačné řešení vede k diverzifikaci právního řádu, k jeho entropii a zbytečným duplicitám v zájmu tzv. komplexnosti právní úpravy. Zařazení úpravy do občanského zákoníku umožní zjednodušení a větší přehlednost právní úpravy.*“<sup>46</sup> Činí tak s odkazem na článek M. Zuklínové O vlastnictví bytů, která již v roce 1993, tedy v době, kdy byla přijímána nová úprava vlastnictví bytů, poukazovala na nevhodnost začlenění úpravy vlastnictví bytů do samostatného právního předpisu.<sup>47</sup>

Podle ustanovení § 3028 NOZ se práva a povinnosti řídí novým občanským zákoníkem poté, jakmile tento nabude účinnosti. Vznik věcných práv se řídí právní úpravou platnou v době, kdy k němu došlo. Předchozí právní úpravou se pak i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku řídí ta práva a povinnosti vyplývající z věcných práv, k jejichž vzniku došlo před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku.

Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví obsahuje nový občanský zákoník jediné přechodné ustanovení, a to § 3063, podle nějž vznikne i po dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku vlastnické právo k jednotkám v domě podle zákona o vlastnictví bytů, pokud přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nabyl alespoň jeden z vlastníků vlastnické právo k jednotce podle zákona o vlastnictví bytů.

Ve srovnání se stávající právní úpravou dochází k jistému posunu tím, že nový občanský zákoník nehovoří o vlastnictví bytů, ale o bytovém spoluvlastnictví, čímž je vedle zajištění bytových potřeb kladen větší důraz na spoluvlastnictví domu. „*Název oddílu vyjadřuje hlavní sociální a hospodářský účel úpravy, jímž je především zajištění práva užívat a požívat prostorově vyčleněnou část domu, a to práva odvozeného od vlastnictví jednotky.*“<sup>48</sup> V souladu s tím je jednotka nově definována jako jediná nemovitá věc, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. „*Při bytovém spoluvlastnictví jde v podstatě o modifikaci obecné úpravy spoluvlastnictví v tom*

---

<sup>46</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 497

<sup>47</sup> Zuklínová, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník, 1994, č. 3

<sup>48</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 499

smyslu, že spoluvlastníku sice náleží vlastnictví ideálního podílu k domu, ale rozšířené o výlučné právo k určitým prostorově vymezeným částem domu a zároveň omezené stejným právem jiných spoluvlastníků k jiným prostorově vymezeným částem domu, takže ideální podíly zůstávají na společných částech nemovité věci a na společných zařízeních.<sup>49</sup>

I nový občanský zákoník odkazuje pro bližší podrobnosti na podzákoný právní předpis, činí tak v ustanovení § 1222. Prováděcí právní předpis má stanovit způsob výpočtu podlahové plochy bytu, výčet společných částí, a podrobnější určení správy domu a pozemku. Výčet společných částí bude stanoven formou vyvratitelné právní domněnky, tedy stejnou formou, jako je tomu v Itálii. Společnými jsou ty části, o nichž to stanoví právní předpis, pokud z dokumentů (příp. jednání), které jsou právním titulem, nevyplývá jinak.

Pokud nevyplývá z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se na základě ustanovení § 1221 NOZ přiměřeně ustanovení o spolku, vyjma ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.

## 4. Byt

### 4.1 Vymezení pojmu byt

#### 4.1.1 Vymezení z hlediska italského práva

Jak jsem již zmínila ve vymezení základních pojmů, se kterými v oblasti vlastnictví bytů pracuje italský právní řád, *Codice Civile* pojem bytu či bytové jednotky nezná, nýbrž hovoří o *piano* – podlaží a *porzione del piano* – část podlaží. Jejich vymezením ani účelem, k němuž jsou určeny, se nezabývá. Ze samotného pojmu podlaží či jeho část však vyplývá, že se jedná o prostor uvnitř domu, jehož uzavřenost lze předpokládat. Minimálně jeho horizontální hranice totiž mohou být bez větších problémů určeny.

Definici bytu italský občanský zákoník neobsahuje a je obtížné najít ji v italských právních předpisech vůbec. Na první pohled se zdá, že italská právní úprava vlastnictví

---

<sup>49</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 509

bytů nevychází ani tak ze snahy zajistit uspokojení bytových potřeb, ale že spíše reaguje na společenskou potřebu reálného dělení budov, aniž by zkoumala, za jakým účelem k tomuto dělení dochází. Jde především o úpravu vlastnictví ohraničeného prostoru uvnitř domu a nutnost navázat na něj spoluvlastnictví společných částí této budovy bez ohledu na to, zda je tento prostor užíván k bytovým či nebytovým účelům. *Codice Civile* tedy neobsahuje ani definici pojmu nebytový prostor.

Z pohledu soukromoprávních předpisů je tedy možné, aby vlastník změnil účel, k němuž využívá podlaží či jeho část ve svém výlučném vlastnictví, aniž by k tomu potřeboval rozhodnutí úřadu či souhlas ostatních vlastníků. Jediným omezením, které mu italský občanský zákoník dává, je povinnost neomezovat činností práva ostatních vlastníků. Veřejnoprávní předpisy se k možnosti změny účelu užívání jednotky staví odlišně. Účel, k němuž je jednotka užívána, je evidován v katastru nemovitostí.<sup>50</sup> Takto zapsaný údaj pak hraje významnou roli v oblasti práva daňového. Vlastník by tedy měl jakoukoli změnu účelu užívání jednotky hlásit na příslušném úřadě.<sup>51</sup>

Přesto bych se ráda o vymezení pojmu bytu pokusila. Italský etymologický slovník odvozuje vznik slova byt – *appartamento* od slovesa *appartare*, které znamená rozdělovat, čímž vyjadřuje, že byt vzniká v důsledku rozdělení domu na více částí tak, aby bylo zajištěno jeho pohodlnější využití. Pojem byt tedy označuje soubor místností, který tvoří obydlí oddělené od zbývajících částí domu.<sup>52</sup>

Oběžník Ministerstva veřejných zakázek č. 1820 z 23. 7. 1960,<sup>53</sup> jehož účelem je sjednocení kritérií pro výstavbu budov<sup>54</sup>, definuje byt jako místnost či soubor místností vzájemně propojených, které jsou umístěny v trvalé stavební konstrukci nebo jsou s takovou stavební konstrukcí funkčně propojeny a jsou určeny k rodinnému bydlení.

---

<sup>50</sup> čl. 12 Regio decreto-legge 1939, n. 652 Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano

<sup>51</sup> čl. 20 Regio decreto-legge 1939, n. 652 Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano; čl. 9 Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalita' di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale

<sup>52</sup> Il Vocabolario Etimologico di Pianigiani; dostupný na WWW:

<http://www.etimo.it/?term=appartamento&find=Cerca>

<sup>53</sup> Circolare ministero dei lavori pubblici 23 luglio 1960, n.1820; dostupný na WWW:

<http://www.agenziainpreselazio.com/urbanistica.html>

<sup>54</sup> K vydání tohoto oběžníku vedla snaha o sjednocení terminologie v oblasti výstavby budov na celostátní úrovni tak, aby se zamezilo nedorozuměním, která vznikala v důsledku odlišnosti terminologie používané v jednotlivých italských regionech.

Vnitřní předpis *Agenzia del territorio*<sup>55</sup> obsahující výkladová pravidla sektoru nemovitostí<sup>56</sup> hovoří o bytu jako o jednotce určené k soukromému bydlení, která je složená z jedné nebo více propojených místností a nachází se ve stavbě určené k bydlení, jež je složena z více bytových jednotek. Za byt se považují nejen jednotky, do kterých je zaručen přístup skrze společné prostory, ale také jednotky, které mají samostatný přístup zvnějšku.

#### 4.1.2 Vymezení z hlediska českého práva

Byt je ustanovením § 2 písm. b) ZoVB definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Vazba pojmu byt na rozhodnutí stavebního úřadu vychází z historického vývoje bytového práva. Zákon o vlastnictví bytů definici převzal z § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, který zněl: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.*“

Tato definice se jeví z hlediska současného právního stavu poměrně nešťastnou. Především z hlediska principů, na kterých stojí soukromé právo, není vhodné vázat obsah soukromoprávního institutu na správní rozhodnutí. Dalším problémem, na který definice bytu naráží, je skutečnost, že k vydávání rozhodnutí stavebního úřadu, kterým by došlo k určení účelu užívání místnosti nebo souboru místností, již nedochází.<sup>57</sup> Vazba pojmu bytu na stavebně-právní předpisy byla vyjádřena také pro účely nájmu bytu, podle Nejvyššího soudu není rozhodující, jakým způsobem jsou místnost či soubor místností užívány, nýbrž kolaudační stav.<sup>58</sup>

Definice bytu z hlediska stavebně-technického je obsažena ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. srpna 2009 o technických požadavcích na stavby, č. 268/2009 Sb. Podle § 3 písm. g) této vyhlášky se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně-technickým

---

<sup>55</sup> *Agenzia del territorio* je správní úřad odpovědný za vedení katastru nemovitostí, rejstříku nemovitostí, statistiky o vývoji trhu nemovitostí a poskytování odhadních služeb.

<sup>56</sup> Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare; dostupný na WWW:<http://www.agenziaterritorio.it/sites/territorio/files/servizi/Osservatorio%20immobiliare/glossario.pdf>

<sup>57</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 18

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 400/2000

uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Od tohoto pojetí nový občanský zákoník upouští, bytem se podle něj rozumí prostorově oddělená část domu, vazba na rozhodnutí stavebního úřadu mizí. To souvisí s celkovým pojetím nového občanského zákoníku, který klade velký důraz na autonomii vůle. Pro zajímavost uvádím, jak je byt novým občanským zákoníkem definován pro účely nájmu bytu v § 2236. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. V případě, že by se jednalo o místnost či soubor místností, které k bydlení určeny nejsou, nemůže tato skutečnost být nájemci na újmu. Navíc pokud si smluvní strany ujednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

Definici nebytového prostoru nám pak nabízí § 2 pís. c) ZoVB, je jím místnost nebo soubor místností, které na rozdíl od bytu nejsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, ale k jiným účelům než k bydlení, přičemž nebytovými prostory nemohou být příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Obdobnou definici obsahuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v § 1. Nový občanský zákoník o nebytovém prostoru stanoví, že ustanovení oddílu o bytovém spoluvlastnictví platí také pro nebytové prostory.

## **4.2 Jednotka**

### **4.2.1 Vymezení z hlediska italského práva**

Pojem jednotky má v italském právním řádu mnohem širší dopad, než jaký známe z českých právních předpisů. Vymezení pojmu jednotky vychází z veřejnoprávních předpisů v oblasti úpravy katastru nemovitostí a daňového práva, avšak doktrína i judikatura jej používají i v oblasti bytového práva. Čl. 5 královského dekretu č. 652 z roku 1939 stanoví, že za jednotku je možno považovat i část budovy, pokud je tato způsobilá ve stavu, v jakém se nachází, zajistit majiteli příjem.<sup>59</sup>

Ucelenější definici jednotky obsahuje čl. 40 prezidentského dekretu č. 1142 z roku 1949, o vytvoření katastru městských nemovitostí. Jednotkou je podle tohoto

---

<sup>59</sup> Regio decreto-legge 1939, n. 652 Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano



předpisu každá stavba či její část, případně i soubor staveb, které se nacházejí ve vlastnictví jediného vlastníka a podle místních zvyklostí mohou být považovány za nezávislé.<sup>60</sup> Prakticky vždy se jedná o autonomní nemovitost sloužící k účelu bydlení.

Nařízení Ministerstva financí č. 28 z roku 1998 tento pojem dále rozvádí za již zmíněným účelem kontroly příjmů. Za jednotku se považují stavby, části staveb či soubory staveb bez ohledu na materiál, z něhož jsou postaveny, a bez ohledu na způsob, jakým jsou připevněny k pozemku. Hlavním kritériem je samostatnost jednotek, jak z hlediska funkčního, tak z hlediska potencionálního zajištění příjmu.<sup>61</sup>

Stejně jako v našem právním prostředí i v Itálii je s vlastnictvím bytové či nebytové jednotky nedílně spjata spoluvlastnictví společných částí domu, ty *Codice Civile* označuje jako *parti comuni* – společné části, jejichž výčet je uveden v čl. 1117 c. c. V doktríně jsou jednotky označovány jako *beni finali* – účelový, cílový předmět vlastnictví a společné části domu jako *beni strumentali* – pomocný předmět vlastnictví. Důvodem tohoto rozlišení je skutečnost, že společné části domu pomáhají lepšímu využití jednotek v individuálním vlastnictví, což je účelem celé této konstrukce.

Problematické je, že společné části budovy v Itálii v katastru nemovitostí evidovány nejsou. To může být příčinou sporů mezi vlastníky o určení společných částí domu, v krajních případech může dokonce dojít ke zmenšení společných částí v důsledku vydržení některé ze společných částí jedním ze spoluvlastníků.

#### **4.2.2 Vymezení z hlediska českého práva**

V současné době se jednotkou podle § 2 pís. h) ZoVB rozumí byt nebo nebytový prostor (i rozestavěný), který je vymezen podle zákona o vlastnictví bytů. Za rozestavěný byt nebo nebytový prostor lze považovat byt nebo nebytový prostor, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Právní povaha bytu je tak ovlivněna tím, jestli je vymezen jako jednotka. Pokud došlo k vymezení bytové jednotky, na byt se pohlíží jako na věc nemovitou, jejíž režim je v souladu se zněním § 125 OZ upraven zvláštním zákonem o vlastnictví bytů.

---

<sup>60</sup> Decreto del presidente della repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano

<sup>61</sup> Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalita' di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale

V případě, že k vymezení jednotek v budově nedošlo, nejsou byty ani nebytové prostory věcí v právním smyslu slova, avšak podle § 118 OZ mohou být předmětem jiných občanskoprávních vztahů.

Ustanovení § 1 odst. 1 ZoVB vyjadřuje, že spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Vlastnictví jednotky tak navazuje na spoluvlastnictví společných částí, se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu není možné disponovat samostatně.

Nový občanský zákoník pojímá jednotku odlišným způsobem, podle něj se jedná o nemovitou věc, která zahrnuje jak byt, tak podíl na společných částech domu, vzájemně spojené a neoddělitelné.

Že se v případě bytu – jednotky jedná o nemovitou věc, lze usuzovat ze znění § 498 NOZ, jež se zabývá rozdělením věcí na movité a nemovité. Nemovitostmi jsou podle tohoto ustanovení především pozemky, stavby na nich umístěné se obnovením superficiální zásady stávají jejich součástí. Nemovitou věcí může být kromě pozemku taková věc, o níž to stanoví zákon, případně věc, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku, nelze-li takovou věc přemístit bez porušení její podstaty. Ustanovení § 1159 NOZ pak jasně stanoví, že jednotka je věcí nemovitou.

## **5. Vymezení a správa společných částí domu**

### **5.1 Společné prostory dle Codice Civile**

#### **5.1.1 Zákonné ustanovení**

Čl. 1117 c. c., který uvozuje celou část týkající se *condominia*, obsahuje výčet společných částí domu, které jsou předmětem spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků, pokud z *titolo* nevyplývá jinak. Výčet je rozdělen na tři části. Prvá část zahrnuje pozemek, na kterém dům stojí a jednotlivé části domu, konkrétně: základy, nosné zdi, střechu i jiné střešní prostory, schodiště, vstupní brány, chodby, sloupoví, dvůr i ostatní části budovy, u nichž společné užívání vyplývá z jejich povahy. Druhá část je výčtem místností k zajištění služeb ke společnému užívání: vrátnice, prádelna, kotelna, sušárna a ostatní místnosti pro jiné společné služby. Třetí část vyjmenovává díla a instalace, které slouží ke společnému užívání: výtahy, studny, jímky, rozvody vody, kanalizace,

rozvody plynu a elektřiny, odpady, společné vytápění apod., a to až k odbočkám do jednotlivých bytů či nebytových prostor.

Doktrína i judikatura se dle mého pohledu zcela správně shodují, že tento výčet není taxativní. Ostatně to vyplývá i ze znění zákona samého, který výčet zakončuje slovy, že ustanovení se vztahuje i na ostatní části domu, které jsou nezbytné ke společnému užívání. O věcech a prostorách uvedených v zákonném výčtu se předpokládá, že jsou společnými částmi domu. Nejedná se tedy o kogentní ustanovení, čl. 1117 pouze zakládá domněnku spoluvlastnictví. Tuto domněnku je možno vyvrátit doložením vlastnického titulu k části domu, která by jinak byla považována za společnou. Toto pravidlo se nepoužije u těch částí domu, které jsou objektivně nezbytné pro jeho existenci.

### 5.1.2 Condominio a condominio parziale

Čl. 1119 c. c. stanoví: „*Společné části budovy mohou být dále děleny pouze v případě, že toto dělení neztíží užívání společné věci žádnému z vlastníků.*“ Tím se dostáváme k zajímavé otázce, a sice zda je možné, aby věci vymezené ve výčtu čl. 1117 c. c. byly předmětem spoluvlastnictví jen některých vlastníků, jako tzv. *condominio parziale*<sup>62</sup>.

Tato možnost je převážnou částí doktríny a judikatury vyvozována ze znění čl. 1123 odst. 3 c. c., ten upravuje rozdělení nákladů na údržbu a správu společných částí následujícím způsobem: „*Pokud má budova více schodišť, dvorků, střešních prostorů<sup>63</sup>, děl nebo rozvodů, které jsou určeny, aby sloužily různým částem budovy odlišným způsobem, náklady na jejich údržbu hradí pouze ti vlastníci, kteří z nich mají užitek.*“

Většina autorů ze znění tohoto článku vyvozuje vznik *condominia parziale* pro danou část budovy vedle *condominia* pro celou budovu. Poměrně detailně se této konstrukci věnuje G. Terzago<sup>64</sup>. *Condominio parziale* podle něj vzniká *ex lege* tam, kde jsou v budově funkčně propojené věci a zařízení, jež mohou účelně sloužit pouze některým vlastníkům. Tito vlastníci konají shromáždění a spravují společné věci

---

<sup>62</sup> *condominio* dílčí, částečné

<sup>63</sup> Vedle klasické střechy – *tetto*, je italským zákonodárcem upraven také tzv. *lastrico solare*, jedná se o rovnou střechu domu, jejíž prostor může být využíván k rekreaci a slunění obyvatel domu nebo pro sušení prádla, jelikož k obdobnému využití střech v našich podmínkách běžně nedochází, budu i ve zbytku své práce označovat *lastrico solare* i střechu souhrnně jako střešní prostory.

<sup>64</sup> Terzago, G. *Il condominio. Trattato teorico-pratico*. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 24 an.

relativně nezávisle na hlavním *condominiu*. V absolutní podobě by tato teorie mohla vést ke komplikaci spoluvlastnických vztahů uvnitř budovy, jelikož spoluvlastnické právo by nenáleželo všem spoluvlastníkům ke společným částem jako celku, ale různé části budovy by byly předmětem spoluvlastnictví odlišných vlastníků.

Oproti tomu R. Viganò je toho názoru, že pouze ze způsobu rozdělení nákladů není možné vyvodit vznik dalšího *condominia* v téže budově. Tím však *condominio parziale* nevyklučuje, pouze v něm vidí spíše možnost výlučného užívání určitých společných částí budovy vlastníky jen některých jednotek. Podle něj slouží norma nikoli k tomu, aby dala vzniknout dalšímu *condominiu*, ale k tomu, aby zabránila sporům o rozdělení nákladů v rámci jediného *condominia*.<sup>65</sup> Dle mého názoru správnou odpověď na kladenou otázku nabízí Viganò, jím nabízené řešení je vhodné z praktického hlediska, jen těžko si lze v praxi představit správu budovy na dvou či více úrovních (*condominio* pro celou budovu, *condominio* pro konkrétní část budovy).

Judikatura se touto problematikou zabývá poměrně hojně při řešení konkrétních případů, nabízí poměrně jasný postup určení vzniku *condominia parziale*, avšak nezabývá se jeho povahou, čímž je i nadále otevřen prostor pro výše naznačené teoretické spory. Z rozhodnutí Kasačního soudu vyplývá, že vznik tzv. *condominia parziale* může nastat *ex lege* tam, kde z objektivního hlediska dochází k funkčnímu propojení určitých společných částí pouze s některými jednotkami. *Condominio parziale* tedy vzniká tam, kde užívání společných věcí nebo služeb je k užítku pouze některých jednotek.<sup>66</sup>

### **5.1.3 Určení společných částí v konkrétním případě**

Výčet společných částí budovy bývá v konkrétních případech nejčastěji uveden v *regolamento di condominio* nebo v *titolo*. Může být měněn pouze za souhlasu všech vlastníků, s výjimkou případů, kdy je soudem uznáno vydržení některé ze společných částí domu jedním z vlastníků.

*„Smluvní autonomii však není přidělen velký prostor: tato nemůže z condominia vyloučit ty části, které čl. 1117 označuje jako části budovy nezbytné ke společnému*

---

<sup>65</sup> Viganò, R. Il condominio negli edifici. In Rescigno, P. Trattato di diritto privato. 8-Proprietà. II. volume. 2. edizione. Torino: UTET, 2002, s. 389

<sup>66</sup> Cass. 2. 2. 1995 n. 1255

užívání.“<sup>67</sup> Ne všechny společné části budovy určené čl. 1117 jsou ovšem nezbytné ke společnému užívání, některé jsou nadstandardní a ve většině budov se ani nevyskytují (např. vrátnice). Nejprísnejší právní úprava tedy bude platit pro části podstatné pro samotnou existenci domu (pozemek, nosné zdi atd.).

Pojem *titolo* může být v případě čl. 1117 c. c. vykládán poměrně široce. Nemusí zahrnovat pouze listinu, na jejímž základě dochází k převodu vlastnictví jednotky, ale již zmíněné *regolamento di condominio*, dohodu uzavřenou mezi všemi vlastníky, závěť a ve výjimečných případech může vyplývat z faktického stavu vydržení.

V závěti je možné upravit výčet společných částí pouze v případě, kdy je zůstavitel vlastníkem celé budovy, která má být rozdělena mezi více dědiců. Není možné zasahovat do výčtu společných částí, je-li zůstavitel vlastníkem pouze jediného podlaží či jeho části.

K vydržení může dojít, pokud vlastník užívá společnou věc takovým způsobem, který vylučuje z užívání ostatní vlastníky, po dobu nezbytnou k vydržení, s úmyslem nakládat s věcí jako s vlastní.<sup>68</sup> Tato možnost se vyvozuje a contrario z čl. 1102 odst. 2 c. c., který stanoví: „*Spoluvlastník nemůže rozšířit své právo na společné věci ke škodě ostatních spoluvlastníků, aniž by vykonal úkony způsobilé změnit titul držby.*“ Je na vlastníkov, který se domnívá, že vydržel společnou věc, tuto skutečnost prokázat. K vydržení může dojít v případě takové společné části, z jejíž povahy a povahy jejího užívání nevyplývá účelová vazba na celou budovu a její chod.

## **5.2 Společné prostory dle české právní úpravy**

### **5.2.1 Zákonné ustanovení**

Společné části domu jsou vymezeny v § 2 pís. g) ZoVB jako části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, rozvody plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství

---

<sup>67</sup> Galgano, F. Trattato di diritto civile. Volume I. 2. edizione. Padova: Cedam, 2006, s. 575

<sup>68</sup> Cass. 8. 8. 1986 n. 4987

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

Výčet společných částí domu je poměrně dlouhý, to však neznamená, že se jedná o výčet úplný. T. Dvořák se domnívá, že: „*Obecné exaktní a důsledné vymezení společných částí domu v zákoně i v prohlášení je mimořádně náročné a ve své podstatě (téměř) nemožné.*“<sup>69</sup> Skutečnost, že není možné udat všeplatný výčet společných částí domu, je dána odlišnými stavebními a technickými dispozicemi jednotlivých domů. Komentář k zákonu o vlastnictví bytů nám pak uvádí další příklady společných částí domu jako např. společné lodžie, telefonní rozvody, domácí zvonek či telefon, světlíky apod.<sup>70</sup> Odborníci se tedy shodují, že se jedná o výčet demonstrativní.

Přestože se jedná o výčet demonstrativní, nemůže vlastník budovy svévolně rozhodovat o tom, které části domu se stanou jednotkami, výčet je kogentní povahy. Vlastník budovy je tedy při tvorbě prohlášení tímto výčtem vázán. Kritériem pro zařazení některé z částí domu mezi části společné je účel jejího užívání, tedy zda se jedná o část domu určenou pro společné užívání více vlastníky v domě.<sup>71</sup> Z logiky věci tak vyplývá, že vše, co není součástí jednotky a slouží ke společnému užívání, by mělo být společnou částí domu.

V novém občanském zákoníku dochází k vymezení společných částí flexibilnějším způsobem, neboť každý dům je odlišný a jen těžko lze vymezit společné prostory pomocí všeplatného seznamu. Ustanovení § 1160 odst. 1 NOZ stanoví, že společnými částmi jsou ty části nemovitosti, které ze své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Tím se vlastníkům otevírá prostor pro snazší určení společných částí v konkrétním případě. Přílišné volnosti je pak zamezeno tím, že § 1160 odst. 2 NOZ stanoví, které části jsou vždy společné, jedná se o pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru i vzhledu, včetně jeho hlavních konstrukcí, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část

---

<sup>69</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 51  
Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*.  
4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 24

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1788/2003; Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 31 Ca 247/98-19

přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Od tohoto ustanovení se nelze odchýlit. Výčet společných částí pak bude dle § 1222 NOZ uveden v prováděcím právním předpisu, a to stejným způsobem, jako je tomu v Itálii, části domu uvedené ve výčtu budou považovány za společné, pokud nebude prokázán opak.

Znovuzavedením superficiární zásady dochází k tomu, že se dům stává součástí pozemku; rozdělením domu na jednotky pak rozdělovanou věcí v právním smyslu slova není nemovitost – dům, ale nemovitost – pozemek a vše, co se na něm nachází. Pozemek či právo k pozemku je tak vždy společnou částí domu. Jelikož v současnosti je možné, aby vlastník pozemku byl odlišný od vlastníka budovy, která se na pozemku nachází, upravuje zákon o vlastnictví bytů práva k pozemku relativně samostatně především v ustanovení § 21. Základním pravidlem je, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku.

### **5.2.2 Absolutně a relativně společné části domu**

Absolutně společnými částmi jsou části domu společné vlastníkům všech jednotek, zatímco relativně společnými částmi jsou části domu společné vlastníkům jen některých jednotek. Ze své povahy budou absolutně společnými ty části domu, které jsou nezbytné pro fungování domu jako celku – tedy základy, zdi, střecha atd. Absolutně společné části se tedy v domě nacházejí vždy a je třeba je vymezit v každém případě.

Možnost vymezení relativně společných částí vyplývá ze znění § 4 odst. 2 pís. c) ZoVB, podle nějž mezi obsahové náležitosti prohlášení vlastníka budovy náleží určení společných částí budovy, a to jak těch, které budou společné vlastníkům všech jednotek, tak těch, které budou společné pouze vlastníkům některých jednotek. Stejně tak § 6 odst. 1 pís. c) ZoVB označuje určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek za obsahovou náležitost smlouvy o převodu jednotky. Jedná se o možnost, nikoli o povinnost, k vymezení relativně společných částí dojde zpravidla tam, kde z funkčního hlediska dochází k užívání části domu jen vlastníky některých jednotek. Typickým příkladem jsou společné lodžie či balkony, chodby vedoucí jen k několika bytům, rozvody společné jen několika bytovým jednotkám apod.

Jak jsem již zmínila, vymezení relativně společných částí domu není povinností, avšak absence tohoto vymezení by v praxi mohla přinést problémy tím, že by se

kterýkoli z vlastníků mohl domáhat svého práva užívat společnou část domu, přestože by se jednalo např. o uzavřenou chodbu, jež spojuje několik bytů se společnou chodbou, a dotyčnému vlastníku její užívání není k užítku.

Absolutně společné části a podíl na nich se evidují v katastru nemovitostí, zatímco relativně společné části a podíl na nich nikoli. Podíly na všech společných částech domu se vždy uvádí v prohlášení vlastníka. Podíl na relativně společných částech má svůj význam pro užívání a správu těchto společných částí domu, stejně jako na rozdělení nákladů na jejich správu. Ne vždy však může být zohledněn i v rámci podílu na absolutně společných částech domu, může tomu tak být pouze v případě, že se jedná o společnou část domu, u níž lze určit velikost podlahové plochy. V takovém případě se část podlahové plochy společné části odpovídající podílu, který připadá na danou jednotku, přičítá k velikosti podlahové plochy jednotky, a tím dojde ke zohlednění podílu na relativně společné části i v rámci podílu na absolutně společných částech domu. Tento postup však nevyplývá přímo ze zákona, ale přinesla jej až navazující praxe.<sup>72</sup>

Velikost spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě, při určení spoluvlastnického podílu na relativně společných částech domu se postupuje tak, že určíme vzájemný poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše těch jednotek, pro něž je užívání společné části zaručeno.

Související otázkou je, zda může být některá ze společných částí domu ve výlučném užívání jediného vlastníka. Zákon o vlastnictví bytů totiž hovoří o některých vlastnicích pouze v množném čísle. Dovozuje se však, že výlučné užívání společné části jediným vlastníkem možné je, jelikož to zákon nezakazuje.<sup>73</sup> Navíc umožňuje-li zákon vytvoření relativně společných částí jako částí společných jen některým vlastníkům jednotek, není zde důvod, pro který by některým z vlastníků jednotek nemohl být vlastník jediný.

Nový občanský zákoník se již možnosti přenechání určité společné části k výlučnému užívání některému z vlastníků věnuje poměrně detailně. Reaguje tak na

---

<sup>72</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 55

<sup>73</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 54



problémy s nynějším přístupem k určování společných částí domu, podle nějž se společnými částmi často stávají i ty části domu, které jsou z logiky věci způsobilé sloužit pouze jedinému vlastníku. Jedná se především o balkony a lodžie přístupné pouze z bytové jednotky. Důvodová zpráva k tomu uvádí: „*Některé části domu (např. balkony, lodžie, terasy) mohou být přístupné jen z jednoho bytu a sloužit k výhradnímu užívání společně s bytem, jiné mohou být přístupné jen z několika bytů (např. terasa společná pro dva byty) a sloužit k výhradnímu užívání společně s nimi (tzv. subcondominium).*“<sup>74</sup> Jelikož nový občanský zákoník hovoří pouze o výlučném užívání společné části vlastníkem některé z jednotek, jeví se spornou otázka, zda je i nadále možné užívání společné části více vlastníky či zda institut relativně společných částí mizí. Vzhledem k tomu, co říká důvodová zpráva, přiklonila bych se k řešení, že je možné určit společnou část do výlučného užívání některého z vlastníků i některých z vlastníků, přestože v textu zákona se vyskytuje pouze jednotné číslo.

### **5.2.3 Určení společných částí v konkrétním případě**

Ustanovení § 4 odst. 1 ZoVB stanoví, že k určení prostorově vymezených částí budovy, které se stanou společnými částmi či jednotkami, dochází v písemném prohlášení vlastníka budovy. K určení společných částí v konkrétních případech tedy dochází vždy před převodem jednotek v rámci jediného dokumentu, který musí splňovat zákonem dané náležitosti. Prohlášení se povinně vkládá do katastru nemovitostí, a to jako příloha návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. Navíc se dle § 4 odst. 3 ZoVB k prohlášení vlastníka přikládají půdorysy všech podlaží, na nichž jsou označeny jednotlivé jednotky a společné části.

Obsahové náležitosti prohlášení vlastníka jsou určeny v § 4 odst. 2 ZoVB, patří mezi ně označení budovy, popis jednotek, určení společných částí, stanovení spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků na společných částech domu, označení pozemku, uvedení těch práv a povinností, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek a pravidla pro správu společných částí domu, jakož i přispívání spoluvlastníků

---

<sup>74</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 500

na výdaje s ní spojené. Při určení společných částí se uvede, které části domu budou společné všem vlastníkům a které budou společné jen vlastníkům některých jednotek.

Toto poměrně detailní vymezení náležitosti prohlášení vlastníka v zákoně zajišťuje všem vlastníkům, i vlastníkům budoucím, jisté a přehledné určení toho, které části domu jsou jednotkami a které jsou společné všem či jen některým vlastníkům. Postup určení společných částí zvolený českým zákonodárcem je tak zárukou vyšší právní jistoty ve srovnání s postupem uplatňovaným v Itálii.

Určení absolutně společných částí domu v prohlášení vlastníka má deklaratorní povahu, vzhledem k povaze zákonného výčtu společných částí. Vyjmenování společných částí domu je tedy příkladné a případné neuvedení některé ze společných částí v prohlášení nemůže ovlivnit podstatu společného užívání. Může se však stát, že uvedení některých společných částí v prohlášení bude mít konstitutivní účinky, to se týká především relativně společných částí domu, jejichž vznik nevyplývá ze zákona a záleží pouze na vůli vlastníka budovy.

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku přímo počítá s různým vymezením společných částí v konkrétních případech dle stavebních, technických nebo uživatelských kritérií v prohlášení vlastníka.<sup>75</sup> Obsahové náležitosti prohlášení jsou nově vymezeny na první pohled o něco úžeji, při hlubším zkoumání však zjistíme, že rozsah obsahových náležitostí se oproti současnému stavu příliš neliší. Také ustanovení § 1166 NOZ vyžaduje uvést v prohlášení údaje o domu a pozemku, údaje o jednotce, vymezení společných částí, včetně těch vyhrazených k výlučnému užívání, určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech a výčet práv a závad, která přecházejí na vlastníky jednotek, případně na které z nich. V případě, kdy rozdělením budovy vznikne alespoň pět jednotek, které budou ve vlastnictví tří různých vlastníků, je nutné v prohlášení uvést i náležitosti stanov budoucího společenství vlastníků jednotek. Pokud je při rozdělení budovy zřejmé, že nebudou splněny podmínky pro vznik společenství na základě zákona, je nutné uvést pravidla pro užívání společných částí a určení příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku už v prohlášení.

---

<sup>75</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 501

## 5.3 Určení podílu na společných částech domu

### 5.3.1 Spoluvlastnický podíl podle italských právních předpisů

Velikost spoluvlastnického podílu ovlivňuje především způsob určení příspěvků na náklady spojené se správou domu a váhu hlasu vlastníka na shromáždění vlastníků. Velikost spoluvlastnického podílu určíme podle čl. 68 odst. 2 disp. att. poměrem hodnoty jednotky k celkové hodnotě budovy, tyto hodnoty vyjádříme v tisícinách. Text prováděcího ustanovení nám neuvádí, k jakým skutečnostem je možno při určení spoluvlastnického podílu přihlédnout. Čl. 68 odst. 3 disp. att. však obsahuje negativní výčet skutečností, ke kterým se při určení hodnoty jednotky nepřihlíží, jsou jimi výše nájemného, provedené opravy a stav jednotky. K tomuto ustanovení se přistupuje spíše restriktivně, jelikož skutečnosti ve výčtu uvedené mají často z objektivního hlediska na hodnotu jednotky podstatný vliv, k opravám velkého rozsahu se tak při určení hodnoty jednotky zpravidla přihlíží.<sup>76</sup>

Jelikož se jedná o přístup v českém právním řádu neznámý a jelikož jej jako jednu z možností určení spoluvlastnického podílu uvádí také nový občanský zákoník, ráda bych na tomto místě uvedla několik názorů, k jakým skutečnostem je při určení hodnoty jednotky možné přihlížet.

F. Galgano se domnívá: „*Samozřejmě se vedle plochy jednotky přihlíží ke skutečnosti, že větší hodnotu mají prostory určené ke komerčním účelům oproti prostorům určeným k bydlení, prostory lépe viditelné oproti těm méně viditelným, a tak podobně.*“<sup>77</sup>

Podobně smýšlí i G. Terzago: „*Z největší části se při tvorbě tabelle millesimali přihlíží (pokud mají všechna podlaží stejnou výšku) ke skutečné ploše ve výlučném vlastnictví, případně ke skutečnému objemu. Dále je potřeba vzít v úvahu všechny ostatní prvky způsobilé objektivního posouzení, a to podle jejich relevance: vzdálenost od zemského povrchu (s přihlédnutím k okolnosti, jestli se v budově nachází výtah či nikoli); orientace jednotky (na ulici, do dvora, k volnému prostranství, skýtající panoramatický výhled; v případě obchodů směrem k rušnějším či klidnějším ulicím),*

---

<sup>76</sup> Scalettaris, P. Effetti sulle tabelle millesimali dell'esecuzione di nuove opere nell'edificio condominiale. Archivio delle locazioni e del condominio, 2009, č. 3

<sup>77</sup> Galgano, F. Trattato di diritto civile. Volume I. 2. edizione. Padova: Cedam, 2006, s. 581

*izolace a ochrana před větrem (ve větrných lokalitách), umístění jednotky v rámci budovy (s ohledem na kvalitu zajištění hygienických a zdravotních norem, na ruch z ulice či hluk způsobený obyvateli domu, na způsob přístupu do jednotek určených průmyslu a obchodu atd.), rozumnost vnitřního uspořádání jednotky vzhledem k jejímu účelu užívání, příslušenství jednotky (sklepy, balkony, terasy atd.), účel užívání (sklad, dílna, obchod, kancelář, byt) s přihlédnutím k nejlepšímu možnému účelu, který by mohla jednotka mít, a to z toho důvodu, aby nedocházelo ke změnám tabelle při každé změně účelu užívání, kterou vlastník učiní.*<sup>78</sup>

Obdobný je názor Kasačního soudu: „*Za účelem vyhotovení tabelle millesimali, jimiž se určuje hodnota každého podlaží či jeho části, je nezbytné vzít v úvahu jak vnitřní prvky nemovitostí, které jsou předmětem výlučného vlastnictví (rozloha, výška místností, počet místností atd.), tak jejich vnější prvky (umístění, vystavení jednotky vnějším vlivům, výška od povrchu atd.), jakož i příslušenství jednotky, za něž mohou být považovány také zahrádky ve výlučném vlastnictví, a to v míře, v jaké dovolují lepší užívání jednotlivých bytových jednotek, pro jejichž dlouhodobé užívání a okrasu jsou určeny, čímž zvyšují majetkovou hodnotu nemovitostí.*“<sup>79</sup>

Způsob určení spoluvlastnického podílu, který je závislý na mnoha proměnných, je dle mého názoru poněkud nešťastný především proto, že některé z těchto proměnných mohou poměrně snadno ovlivňovat sami vlastníci. Problematice se poměrně důkladně věnuje P. Scalettaris, podle něj může stávající úprava vést k situacím, kdy vlastník pomocí revize tabulek na základě stavebních úprav ve své jednotce naprosto vědomě získá větší podíl na společných částech tak, aby zvýšil váhu svého hlasu při přijímání rozhodnutí týkajících se *condominia*. Dle čl. 68 disp. att. se sice při určení hodnoty jednotky k provedeným opravám ani jejímu stavu nepřihlíží, avšak čl. 69 umožňuje revizi tabulek v případě oprav a úprav velkého rozsahu provedených v některé části domu, v jejichž důsledku dochází ke značným změnám poměru mezi hodnotami jednotek a společných částí.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 432

<sup>79</sup> Cass. 27. 7. 2007 n. 16644

<sup>80</sup> Scalettaris, P. Effetti sulle tabelle millesimali dell'esecuzione di nuove opere nell'edificio condominiale. Archivio delle locazioni e del condominio, 2009, č. 3

### 5.3.2 Spoluvlastnický podíl podle českých právních předpisů

Určení spoluvlastnických podílů v našich podmínkách tolik výkladových otázek nepřináší. Ustanovení § 8 odst. 2 ZoVB jasně stanoví, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je dána vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě, k žádným dalším skutečnostem se nepřihlíží. Velikost spoluvlastnického podílu tedy záleží na jediné snadno měřitelné skutečnosti, čímž se určení podílu usnadňuje. Ke změnám takto určeného podílu dochází jen ve výjimečných případech v důsledku provedení takových stavebních úprav, kterými se mění velikost podlahové plochy jednotek. Pro provedení stavebních úprav, kterými se mění spoluvlastnické podíly, je podle § 11 odst. 5 ZoVB třeba souhlasu vlastníků všech jednotek. Dokumentem, který obsahuje určení spoluvlastnických podílů, je prohlášení vlastníka. Tento dokument musí být vytvořen před rozdělením budovy na jednotky.

Spoluvlastnický podíl se určuje zlomkem, kde číselník vyjadřuje velikost jednotky a jmenovatel velikost podlahových ploch všech jednotek v domě. Pro určité účely je možné vyjádřit velikost podílu také procenty, avšak do katastru nemovitostí se velikost spoluvlastnického podílu zapisuje výhradně formou zlomku.

Toto pravidlo bylo převzato z § 17 odst. 2 zákona č. 52/1966 Sb., do novely zákona o vlastnictví bytů provedené zákonem č. 103/2000 Sb. však neplatilo bezvýhradně, ustanovení § 18 odst. 1 pís. d) ZoVB totiž umožňovalo, aby si vlastníci při výstavbě nového bytového domu určili ve smlouvě o výstavbě dohodou velikost spoluvlastnických podílů podle jiného kritéria.

Nový občanský zákoník přináší větší volnost pro určení spoluvlastnických podílů, vedle jejich určení poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě připouští v § 1161 jako alternativu jejich určení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, případně umožňuje, aby byly určeny jako shodné. Pro případ jejich určení se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu dává § 1162 vlastníkům právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. Vlastník své právo může uplatnit na shromáždění, nedojde-li však ke změně prohlášení vlastníka, může se obrátit na soud, aby ve věci rozhodl. Nový občanský zákoník tak zavádí způsob určení spoluvlastnického podílu obdobný italskému způsobu určení spoluvlastnického

podílu s tím, že kritérium hodnoty jednotky je převládající ve většině evropských států. Avšak nový občanský zákoník neudává tento způsob jako jedinou možnost určení spoluvlastnického podílu a nechává tak na zúčastněných, aby se rozhodli, jaký ze způsobu určení spoluvlastnického podílu zvolí.

Důvodová zpráva k tomu uvádí: „... *není v současné době důvodu soukromou vůli omezovat. Navrhuje se proto změnit právní pravidlo dosavadního zákona tak, že rozhodující nemá být v první řadě jen poměr podlahových ploch, ale také povaha a umístění bytu, tedy že podíl na společných částech má být přednostně určen se zřetelem k hodnotě bytu nebo nebytového prostoru. Pro ni má význam nejen velikost bytu, ale i jiné jeho vlastnosti, např. umístění bytu v určitém podlaží nebo na určité straně domu, prostor, který má vlastník jednotky ve své výlučné dispozici (v domě mohou být např. místnosti s různě vysokými stropy) apod.*“<sup>81</sup>

## **5.4 Správa společných částí**

### **5.4.1 Pravidla pro správu společných částí v Itálii**

Zákonná ustanovení bohužel příliš přehlednou úpravu nepřinášejí, základní pravidla pro správu domu jsou obsažena především v ustanoveních, která upravují působnost a činnost orgánů *condominia*. Obsah pojmu správy, ani účel vzniku *condominia* italský občanský zákoník nevymezuje. Lze však dovodit, že se jedná o údržbu domu jako celku i jeho částí, které jsou společné vlastníkům jednotek, o zajištění provozu domu a dodávky služeb, o provedení potřebných oprav a úprav a úkony s tím související.

V konkrétním případě mohou být tato pravidla upravena v *regolamento di condominio*, v dohodě uzavřené mezi vlastníky, případně ve smlouvách o převodu jednotky. Zákon však nedává za povinnost tyto dokumenty přijmout. *Regolamento di condominio* je povinně přijímáno v domech, kde je počet jednotek větší než deset, uzavření dohody pak zcela závisí na vůli vlastníků. Smlouva o převodu jednotky je sice nezbytná jako nabývací titul, její náležitosti však nejsou zákonem stanoveny, zda bude nebo nebude obsahovat pravidla pro správu společných prostor závisí pouze na smluvních stranách.

---

<sup>81</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 502

Vzorová úprava pravidel pro správu společných prostor neexistuje. *Regolamento di condominio* by mělo obsahovat pravidla pro správu a užívání společných věcí, rozdělení nákladů, zachování vzhledu budovy. Vzhledem budovy je myšlen nejen vnější architektonický ráz budovy, ale i její vnitřní uspořádání a výzdoba. Jedná se o jednu z mála oblastí, kde může *regolamento di condominio* zasahovat do individuálních práv vlastníků jednotek. Ti nemohou provádět ve svých jednotkách takové zásahy, které by mohly vzhled budovy poškodit.

*Regolamento di condominio* nemůže zasahovat do vnitřní sféry a soukromí vlastníků, může obsahovat pouze taková omezení práv vlastníků, která umožňuje zákon. Vlastníci jsou při jeho tvorbě limitováni kogentními ustanoveními *Codice Civile*. Je tedy možné uložit vlastníkům povinnost zachování klidu v domě, avšak pouze v takovém rozsahu, který je v souladu s úpravou sousedských práv v *Codice Civile*, nikoli nad její rámec.

Přijetím *regolamenta* nemohou být měněna práva a povinnosti jednotlivých vlastníků, která plynou ze smlouvy o převodu nebo dohody uzavřené mezi všemi vlastníky. Pro změnu práv a povinností vyplývajících z těchto dokumentů je třeba uzavření nové dohody za souhlasu všech vlastníků či jednomyslné schválení změn shromážděním vlastníků.

#### **5.4.2 Pravidla pro správu společných částí v České republice**

Zákon o vlastnictví bytů používá pojem správa domu, kterým rozumí správu, provoz a opravy společných částí domu. Pravidla správy domu jsou řešena oproti italské právní úpravě přehledněji. Navíc zákon dává za povinnost vlastníkovu budovy určit základní pravidla správy ještě před vznikem vlastnického práva k jednotkám v prohlášení vlastníka budovy. Následně by pravidla správy domu měla být upravena ve stanovách společenství vlastníků jednotek. V případě prodlení s přijetím stanov se aplikuje úprava obsažená v již zmiňovaných vzorových stanovách.

V Komentáři k zákonu o vlastnictví bytů je správa domu přiblížena následovně: „*Správa společných částí zahrnuje nejrůznější činnosti, jejichž úplný výčet nelze podat. Patří do ní obstarávání společných záležitostí, např. péče o údržbu společných částí, včetně zajišťování oprav, dále i zajištění dodávky nejrůznějších médií (el. energie, plynu, tepla, vody), odvoz tuhého komunálního odpadu, čištění komínů, protipožární opatření, provoz výtahu, zajištění řádného chodu společné televizní antény, případně*

*rozvodu kabelové televize, dále také úhrada za plnění poskytovaná vlastníků jednotek, pokud tato plnění budou poskytována společně vlastníků jednotek, nikoliv individuálně, vyúčtování záloh na tato plnění atd.*<sup>82</sup>

Správu společných částí domu může vykonávat samo společenství vlastníků jednotek, a to zejména prací výboru či pověřeného vlastníka, nebo může její výkon přenést příkazní smlouvou na správce. Správce nemusí pro společenství vykonávat veškerou správu společných částí domu, může se také jednat pouze o vymezené úkony. V každém případě je třeba si uvědomit, že přenesením výkonu správy na další subjekt nedochází k přenosu odpovědnosti, jež z výkonu správy vyplývá.<sup>83</sup>

Nový občanský zákoník rozšiřuje v ustanovení § 1189 pojem správy oproti tomu, jak jej známe ze zákona o vlastnictví bytů. Zákon o vlastnictví bytů správou rozumí především zajištění provozu a oprav společných částí domu, nový občanský zákoník pak rozumí správou vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí a co zároveň není úkolem jednotlivých vlastníků. Platí domněnka, že pod správu společných částí domu spadají i společné části domu vyhrazené k výlučnému užívání. Správu dle nové právní úpravy zajišťuje společenství vlastníků jednotek nebo osoba správce.

## **5.5 Výdaje spojené se správou společných částí**

### **5.5.1 Výdaje spojené se správou podle italských předpisů**

Pod výdaje spojené se správou společných částí lze zahrnout výdaje vynaložené na údržbu těchto částí, výdaje za užívání společných částí, cenu služeb a náklady spojené s opravami, stavebními úpravami a *innovazioni*, o nichž řádně rozhodlo shromáždění vlastníků. Pravidla pro rozdělení výdajů spojených se správou domu jsou obsažena v již zmíněném čl. 1123 c. c. Základním pravidlem je rozdělení výdajů v poměru k velikosti spoluvlastnických podílů, nedohodnou-li se vlastníci jinak.

---

<sup>82</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 102

<sup>83</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 349



Čl. 1123 dále stanoví, že je možné rozdělit výdaje v poměru k tomu, jak je věc patřící do společného vlastnictví jednotlivými vlastníky užívána. V první řadě zmiňuje možnost rozdělení nákladů v poměru k tomu, jak by mohla být společná věc jednotlivými vlastníky užívána. Dále pak toto pravidlo konkretizuje pro případ budovy, v níž se nachází více schodišť, dvorků, střešních prostor, děl či rozvodných soustav. V takovém případě se na výdajích spojených se správou dané věci podílí pouze ti vlastníci, kteří ji užívají.

Na tuto myšlenku navazuje následující ustanovení čl. 1124 c. c., které upravuje rozdělení výdajů na údržbu a opravu schodišť takovým způsobem, že tyto výdaje jsou rozděleny mezi vlastníky, jejichž jednotky dané schodiště spojuje. Náklady na údržbu schodiště jsou rozděleny mezi tyto vlastníky z jedné poloviny podle výše spoluvlastnických podílů a z druhé poloviny v poměru k výšce podlaží, v němž se daná jednotka nachází.

Obdobně je v čl. 1125 c. c. stanoveno rozdělení výdajů na údržbu a opravu stropů a podlah, tyto se rozdělí rovnou měrou mezi vlastníky jednotek, jejichž jednotky spojují, přičemž majitel horní jednotky hradí náklady za podlahovou krytinu, zatímco majitel spodní jednotky vybílení stropu.

Čl. 1126 c. c. pak určuje, že náklady na údržbu a opravy střešních prostor, které jsou ve výlučném užívání některého z vlastníků, se rozdělují tak, že vlastník, který má právo výlučného užívání těchto prostor, hradí 1/3 nákladů, zatímco zbylé 2/3 jsou rozděleny mezi všechny vlastníky podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

Z čl. 1123 c. c. dále vyplývá možnost uzavřít dohodu o rozdělení výdajů jiným způsobem. K platnosti této dohody je nezbytná účast všech vlastníků. Shromáždění nemá pravomoc přijmout rozhodnutí určující pravidla rozdělení způsobem odlišným od zákonného, leda by toto rozhodnutí bylo přijato jednomyslně.

Dalším důležitým ustanovením je čl. 1118 odst. 2, který stanoví: „*Vlastník se nemůže osvobodit od přispívání na správu společných prostor v žádném případě, ani pokud by se vzdal práva na jejich užívání.*“ Toto pravidlo nelze změnit ani společnou dohodou všech vlastníků, jelikož toto ustanovení je obsaženo ve výčtu kogentních ustanovení v čl. 1138 odst. 4 c. c.

Vlastník, který vynaložil náklady na opravu společné věci bez předchozího souhlasu shromáždění nebo administrátora, nemá právo na náhradu těchto nákladů,

ledaže by se jednalo o opravu, jejíž provedení bylo nezbytně nutné. Z uvedeného ustanovení vyplývají dvě věci. Zaprvé vlastník nemůže svévolně zasahovat do společných částí a požadovat náhradu ze strany *condominia*. Zadruhé v případech havarijních stavů může vlastník zasáhnout a zákon mu dává jistotu, že vynaložené náklady mu budou nahrazeny. To je praktické zejména v případech, kdy je z různých důvodů obtížné přijmout rozhodnutí o opravě společné části.

Poměrně zásadním se jeví nedávné rozhodnutí *Sezioni Unite*<sup>84</sup>, které pomocí rozsáhlé a složitě konstruované argumentace rozšiřuje působnost čl. 1123 c. c. také na vztahy s třetími osobami. *Sezioni Unite* byly povolány rozhodnout vzhledem k narůstající diverzitě rozhodování sporů o obligacích přijatých za *condominio* jako celek administrátorem. Z jednání administrátora jsou totiž přímo zavázáni vlastníci, neexistuje samostatný právní subjekt, který by vstupoval do vnějších vztahů, smlouvy však nejsou ani uzavírány všemi vlastníky naráz, což vede k nemilému postavení věřitelů.

Většinový názor byl takový, že se jedná o obligace solidární, tedy, že věřitel může požadovat plnění na kterémkoli z vlastníků, pokud není závazek včas splněn. *Sezioni Unite* se však překvapivě přiklonily k menšinovému názoru, že se jedná o závazek dílčí, tedy, že na vlastníkovvi lze požadovat pouze takové plnění, které odpovídá výši jeho spoluvlastnického podílu.

Tímto do značné míry překvapivým rozhodnutím dochází ke zhoršení a znejistění pozice věřitele, pro nějž bude vymáhání pohledávky mnohem složitější. V praxi to nejspíš povede k tomu, že věřitelé budou vyžadovat před uzavřením smlouvy ve prospěch *condominia* jako celku další záruky.<sup>85</sup>

### **5.5.2 Výdaje spojené se správou podle českých předpisů**

Způsobu náhrady nákladů spojených se správou a chodem domu se věnuje § 15 ZoVB. Ten stanoví, že všichni vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to v poměru k velikosti svých spoluvlastnických podílů. Žádná další kritéria, podobná těm obsaženým v *Codice Civile*, zákon neobsahuje, pouze umožňuje, aby si vlastníci určili způsob rozdělení nákladů dohodou.

---

<sup>84</sup> Jedná se o obdobu pléna Nejvyššího soudu ČR.

<sup>85</sup> Cass. 8.4. 2008 n. 9148

Za účelem přispívat na správu domu a pozemku skládají vlastníci jednotek předem zálohy ve výši, kterou určí shromáždění svým usnesením. Cílem určení a platby záloh je zajistit dostatečné finanční prostředky k zajištění předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 14. 10. 2008 dovodil, že je možné určit výši příspěvků také zpětně v případě, že nedošlo ke stanovení výše příspěvků dříve, a to za předpokladu, že o zpětné úhradě příspěvku na správu domu a pozemku rozhodne shromáždění vlastníků potřebnou většinou hlasů.<sup>86</sup>

České právní předpisy neobsahují ustanovení srovnatelné s čl. 1134 c. c., povinnosti společenství vlastníků zajistit nutné opravy společných částí domu a případu, kdy tyto opravy zajistí na své náklady vlastník, se věnoval Nejvyšší soud. Je toho názoru, že posláním společenství je obstarat nutné opravy společných částí domu. Koná-li namísto společenství vlastník jednotky, je třeba situaci posoudit podle § 454 OZ jako bezdůvodné obohacení. Zajistí-li ovšem vlastník na své náklady opravu společných částí domu, čímž zvýší jeho hodnotu, dochází k bezdůvodnému obohacení nikoli společenství vlastníků jednotek, které není vlastník domu ani jeho částí, ale k bezdůvodnému obohacení jednotlivých vlastníků, spoluvlastníků společných částí domu. Společenství vlastníků je však tím, kdo měl na starost náklady vynaložit a opravu provést a zajistit finanční prostředky od jednotlivých vlastníků, proto bude na něm, aby rozúčtovalo vynaložené náklady mezi jednotlivé vlastníky.<sup>87</sup>

Ručení za závazky společenství je v českém právním řádu upraveno přímo zákonem. Vlastníci jednotek jednak ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a v případě sjednání smlouvy o zástavním právu sjednané za účelem zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu ručí vlastníci až do výše ceny jednotky. Tuto smlouvu je společenství vlastníků oprávněno sjednat pouze se souhlasem vlastníka jednotky.

Dílčí povaha závazků vyplývá přímo ze zákona, konkrétně z ustanovení § 12, jehož povaha je kogentní. Vlastníci tak nemohou svévolně změnit ručení na solidární. Toto pravidlo se však uplatní pouze v případech, kdy nevzniká společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba. Může se však týkat těch právních úkonů ohledně

---

<sup>86</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 5330/2008

společné věci, které učiní jiná osoba než společenství vlastníků s právní subjektivitou. V případě, kdy vzniká společenství vlastníků jako právní subjekt, vstupuje do závazků, které se společných částí týkají, přímo společenství vlastníků a jednotliví vlastníci mají postavení ručitele podle § 13 odst. 7 ZoVB. I tento ručitelský závazek má pouze dílčí povahu.

Nový občanský zákoník obsahuje v oblasti náhrady nákladů spojených se správou domu a pozemku obdobná pravidla jako zákon o vlastnictví bytů. Ustanovení § 1180 NOZ určuje, že vlastník jednotky přispívá na správu dle výše svého spoluvlastnického podílu, pokud nebylo stanoveno jinak. Je-li některá ze společných částí určena k výlučnému užívání některému z vlastníků, zohlední se tato skutečnost při stanovení výše příspěvku na správu. Ustanovení o tom, že vlastník ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech, je obsaženo v § 1194 NOZ.

## **6. Srovnání SVJ a Condominia**

### **6.1 Vznik**

#### **6.1.1 Condominio**

Podmínky vzniku vlastnictví jednotky nejsou italským občanským zákoníkem výslovně upraveny. Ke vzniku vlastnického práva k jednotce dochází stejným způsobem, jako vzniká vlastnické právo i k jiným věcem. Předpokládá se, že vlastník celé budovy se může samovolně rozhodnout o tom, zda část svého vlastnického práva převede na jiného a v jakém rozsahu. K rozdělení budovy na jednotky tak nedochází v jediném okamžiku, jako je tomu u nás vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, ale jednotky vznikají postupně. Vznik a zánik vlastnictví jednotky a vznik a zánik *condominia* nebývají v praktické ani teoretické rovině rozlišovány, to je dáno věcnou povahou *condominia*.

*Codice Civile* neupravuje ani podmínky vzniku *condominia*, panuje však obecná shoda, že *condominio* vzniká rozdělením budovy, konkrétně převodem první bytové či nebytové jednotky do vlastnictví osoby odlišné od vlastníka celé budovy. K rozdělení již existující budovy tak může dojít prodejem podlaží či jeho části nebo na základě vůle zůstavitele vyjádřené v závěti. Žádné formální požadavky stanoveny nejsou. „*Zrození*

(nebo také ustanovení) *condominia* je jevem automatickým, nezávislým na vůli zainteresovaných subjektů, který produkuje svoje efekty *ex lege* nebo, jak bývá často upřesňováno, *ipso iure et facto*.<sup>88</sup>

O následném postupu mlčí nejen zákon, ale i doktrína a judikatura. Dle běžné praxe by mělo dojít ke svolání shromáždění vlastníků, na němž dojde ke jmenování administrátora. Ten pak oznámí vznik *condominia* na příslušném úřadě,<sup>89</sup> který zapíše nově vzniklé *condominio* do rejstříku a přidělí mu identifikační číslo nezbytné pro veškerá právní jednání.<sup>90</sup> Ke svolání shromáždění v případě, kdy *condominio* z jakéhokoli důvodu nemá administrátora, je dle čl. 66 odst. 2 disp. att. oprávněn kterýkoli z vlastníků. Pokud se svolanému shromáždění vlastníků jmenování administrátora nepodaří, může se dle čl. 1129 odst. 1 c. c. kterýkoli z vlastníků obrátit na soud, aby tento administrátora jmenoval. Problémem je, že výše uvedený postup týkající se jmenování administrátora platí pouze v případě, kdy je počet členů *condominia* větší než čtyři, jen tehdy totiž mají dle čl. 1129 odst. 1 c. c. povinnost jmenovat administrátora.

Vznik a způsob fungování *condominia* není na rozdíl od naší úpravy omezen počtem členů, *condominio* vzniká vždy tam, kde jsou alespoň dvě jednotky ve vlastnictví různých vlastníků. Codice Civile se otázkou počtu členů *condominia* zabývá pouze v čl. 1129, kdy stanoví povinnost jmenovat administrátora *condominium*, jehož počet členů je vyšší než čtyři, a v čl. 1138, kdy udává povinnost přijetí *regolamenta*, je-li členů *condominia* více než deset.

Vznik *condominia* výstavbou nové budovy se Codice Civile nevěnuje. V praxi se často objevují snahy o umožnění prodeje jednotek před výstavbou budovy nebo během ní. Použití ustanovení o prodeji věci budoucí ztroskotalo na většinovém názoru, který vychází z přesvědčení, že vznik budovy je nezbytnou podmínkou pro vznik *condominia*, tedy i vznik vlastnického práva k jednotce. Další snaha vycházela ze zajištění spoluvlastnického práva k pozemku, na němž výstavba probíhá, zájemcům o vlastnictví jednotek. Takový postup však nevede ke vzniku *condominia*, ale ke vzniku podílového spoluvlastnictví. Objevují se i další teorie vycházející z práva stavby či konstrukce

---

<sup>88</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 5

<sup>89</sup> Agenzia dell'entrate

<sup>90</sup> codice fiscale

dělení věci budoucí.<sup>91</sup> Problém možnosti vzniku *condominia* výstavbou budovy tak není dořešen. V důsledku absence právní úpravy nemohou výše uvedené postupy zaručit nabyvatelům jejich práva v plném rozsahu.

### 6.1.2 Vznik vlastnického práva k jednotce

Jelikož v českém právním řádu vzniká společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, je třeba odlišit okamžik vzniku vlastnictví jednotky a vzniku společenství vlastníků. Vznikem vlastnictví jednotky se zabývá § 5 ZoVB. Ke vzniku vlastnictví jednotek dochází v budovách, v nichž se nachází alespoň dvě jednotky, a to vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Vznik vlastnického práva k jednotce je v případech, kdy je budova v podílovém spoluvlastnictví či společném jmění manželů, možný také dohodou spoluvlastníků či rozhodnutím soudu. Dohoda spoluvlastníků musí splňovat náležitosti prohlášení vlastníka budovy dle § 4 odst. 2 a 3 ZoVB.

Další zvláštní možností vzniku vlastnictví jednotek a následně případně společenství vlastníků je výstavba domu. Zatímco v Itálii *condominio* vzniká až převodem první jednotky do vlastnictví další osoby, u nás je možný vznik vlastnictví jednotek již během výstavby domu. Institut, který tuto možnost upravuje, se nazývá smlouva o výstavbě a je upraven v § 17–19 ZoVB. Do katastru nemovitostí se vlastnictví jednotek zapíše na základě této smlouvy.

Těchto ustanovení se použije také v případech výstavby jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky, ale také v případech, kdy se stavebními úpravami mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. V těchto případech se mění vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek v domě, pokud k rozdělení budovy na jednotky dosud nedošlo.

Nový občanský zákoník celou situaci řeší obdobným, avšak přehlednějším způsobem. Základem je úvodní ustanovení části týkající se bytového spoluvlastnictví, tedy § 1158 odst. 1. Podle tohoto ustanovení vzniká bytové spoluvlastnictví tam, kde je

---

<sup>91</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 346

součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Bytovým spoluvlastnictvím se rozumí spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.

Ke vzniku jednotky dochází obdobnými způsoby jako na základě zákona o vlastnictví bytů. Podle § 1164 NOZ vzniká jednotka zápisem prohlášení vlastníka o rozdělení svého práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, dohod o vypořádání či zrušení podílového spoluvlastnictví či dohod o vypořádání, případně změně rozsahu společného jmění manželů do katastru nemovitostí. Ke vzniku jednotky může dojít také na základě soudního rozhodnutí při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

Vznik jednotky výstavbou upravuje § 1163 NOZ tak, že jednotka vzniká, je-li dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a zároveň byt je uzavřen obvodovými stěnami. Smlouva o výstavbě je podrobně upravena v § 1170–1174 NOZ.

### **6.1.3 Vznik společenství vlastníků jednotek**

Ke vzniku společenství vlastníků jednotek, s výjimkou SVJ vznikajících z LBD či SBD<sup>92</sup>, dochází dle § 9 odst. 3 ZoVB v domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků ve chvíli, kdy je třetímu vlastníkovi doručena listina osvědčující jeho vlastnické právo. Katastr nemovitostí současně s tím rozesílá ostatním vlastníkům vyrozumění podle § 9 odst. 3 ZoVB o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, ve kterém jim oznamuje, že byl proveden vklad ve prospěch třetího různého vlastníka v domě.

Zvláštní úpravu týkající se vzniku společenství vlastníků jednotek z bytových družstev uvedených v § 24 odst. 1 a 2 ZoVB, tedy družstev, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, obsahuje § 9 odst. 4 ZoVB. Jedná se o velká bytová družstva typu LBD a SBD, případně menší družstva z těchto vyčleněná. V tomto případě vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu.

---

<sup>92</sup> Zkratka LBD označuje lidové bytové družstvo, zkratka SBD stavební bytové družstvo.

Do doby vzniku společenství se v tomto případě použijí ustanovení § 9, 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platná před účinností zákona č. 103/2000 Sb., podle nichž správu domu vykonává správce. Shromáždění přijímá rozhodnutí nadpoloviční většinou všech hlasů. Toto ustanovení je z praktického hlediska spíše problematické, jelikož vede ke složitějšímu přijímání rozhodnutí. Nový občanský zákoník zvláštní úpravu pro převod jednotek z vlastnictví bytových družstev již neobsahuje.

Pro zajištění chodu budovy zákon v § 9 odst. 8 ZoVB ukládá původnímu vlastníkovu budovy povinnost svolat do 60 dnů od vzniku SVJ shromáždění vlastníků jednotek, na kterém dojde k volbě orgánů společenství a schválení stanov, a to za přítomnosti notáře. Situaci, kdy by původní vlastník první shromáždění společenství nesvolal, zákon výslovně neřeší. V takovém případě by se postupovalo podle ustanovení § 11 odst. 1, které umožňuje svolání shromáždění společenství z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 1/4 hlasů.

Zvolený výbor nebo pověřený vlastník je pak dle § 10 odst. 2 ZoVB povinen podat do 60 dnů od svého zvolení návrh na zápis nově vzniklého společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který je veden soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku. Tento zápis má vzhledem k tomu, že ke vzniku společenství vlastníků jednotek dochází automaticky splněním zákonných podmínek, deklaratorní povahu.

Společenství vlastníků tedy vzniká, podobně jako *condominio* nezávisle na aktivitě zainteresovaných subjektů. To F. Helešič nevidí jako nejvhodnější možné řešení: *„Na rozdíl od vzniku obchodní společnosti nebo družstva vzniká společenství vlastníků bytů ze zákona, tj. bez jakékoliv aktivity jeho budoucích členů – vlastníků bytů. To považujeme za vážný nedostatek současné zákonné úpravy jeho vzniku; to především proto, že už při vzniku této právnické osoby může v jeho členech vzniknout dojem, že se o jejich bydlení bude starat kdosi třetí a nebude třeba jejich pracovní ani jiné aktivity.“*<sup>93</sup> Jeho názor se mi jeví jako správný, členové společenství si skutečně často neuvědomují odpovědnost se vznikem společenství související. Přestože v porovnání s italskou právní úpravou je proces vzniku společenství formalizovaný, nejsou pravidla vzniku společenství vlastníků dostatečnou zárukou jeho řádného průběhu.

---

<sup>93</sup> Helešič, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 82



Řešení tohoto problému přináší nový občanský zákoník, v § 1198 je stanoveno, že v případech, kdy společenství vlastníků nebylo dosud založeno, založí je vlastníci sami. Důvodová zpráva k NOZ k tomu uvádí: „Zásadní změna se navrhuje v tom směru, že společenství vlastníků jednotek nemá nadále vznikat ze zákona, nýbrž zakladatelským právním jednáním. Některé zahraniční právní úpravy, zejména v jurisdikcích galorománské právní kultury sice konstruují vznik této právnické osoby přímo ze zákona nebo takovou právnickou osobu utvářejí cestou právní fikce. Toto pojetí přijal i dosud platný zákon o vlastnictví bytů. V praxi se však ukázalo, že jde o řešení, které není zcela vyhovující, protože z moci zákona vznikaly právnické osoby a zároveň byly zaznamenány případy, že si vlastníci jednotek tento stav neuvědomují nebo jsou k němu lhostejní, neřídili se vzorovými stanovami společenství stanovenými nařízením vlády, leckdy svolávají první shromáždění společenství až dlouhou dobu po vzniku společenství a činnost těchto společenství se mnohdy vyvíjí dosti živelně; zaznamenány jsou i případy faktického řízení společenství realitními kanceláři zajišťujícími pro společenství správcovskou činnost. Záměrem navrhované úpravy je vytvořit legislativní rámec pro založení a vznik společenství, který odpovídá obvyklému postupu zakládání a vzniku právnických osob v soukromé sféře.“<sup>94</sup>

K založení společenství vlastníků jednotek musí dojít nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Tato časová podmínka se ve srovnání s úpravou obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů jeví jako neurčitá, avšak není tomu tak. Na vznik společenství vlastníků je totiž vázán zápis vlastnického práva k dalším převedeným jednotkám do katastru nemovitostí. Do katastru nemovitostí je tak možné zapsat nabytí první převáděné jednotky, pro zápis vlastnického práva k dalším jednotkám musí být prokázán vznik společenství vlastníků. Takovéto omezení bude pro vlastníky jednotek velkou motivací k tomu, aby řádně založili společenství vlastníků a splnili veškeré zákonné požadavky.

Z ustanovení § 1200 NOZ vyplývá, že k založení společenství vlastníků dochází schválením stanov, pokud nebylo založeno prohlášením či ve smlouvě o výstavbě. Na základě ustanovení § 1202 NOZ je do doby vzniku společenství vlastníků jednotek správcem domu a pozemku zakladatel společenství vlastníků jednotek, který má většinu

---

<sup>94</sup> Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, s. 520

hlasů. Ustanovení § 1204 NOZ stanoví, že společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Zápis do rejstříku společenství tak získává konstitutivní charakter. Nový občanský zákoník přibližuje společenství vlastníků co do způsobu vzniku ostatním právníckým osobám, když pro jeho vznik vyžaduje zakladatelské jednání a rozlišuje okamžik vzniku společenství vlastníků jako okamžik odlišný od jeho založení.

Pododdíl pátý věnovaný správě domu pak dále stanoví, že ke vzniku společenství vlastníků jako subjektu, který zajišťuje správu budovy, dochází z vůle vlastníků povinně v domech, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. V opačném případě může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek. Neshodnou-li se všichni vlastníci na založení společenství, je osobou odpovědnou za správu domu správce. Problematiku správy domu, kde společenství vlastníků jednotek nevzniká, se pokusím z pohledu současné i budoucí právní úpravy přiblížit v části sedmé.

## 6.2 Právní povaha subjektu

### 6.2.1 Condominio

O právní povahu *condominia* vede italská doktrína i judikatura dlouholeté spory. Že se jedná o zvláštní případ účelového a nuceného spoluvlastnictví společných částí budovy, nepopírá žádný z autorů, nedaří se však nalézt shodu v otázce právní subjektivity *condominia*. Zákon se touto otázkou nezabývá vůbec, čímž se otevírá prostor různým teoriím o povaze a postavení tohoto zvláštního subjektu a zda se vůbec o subjekt jedná.

Častá argumentace vychází ze systematiky *Codice Civile*. Je-li *condominio* upraveno v knize III. O vlastnictví, hlavě VII. O spoluvlastnictví, zákonodárce jej zřejmě zamýšlel pojmut jako věcné právo, pouze jako zvláštní druh spoluvlastnictví. Kdyby zákonodárce chtěl vytvářet právní subjekt oddělený od jednotlivých vlastníků, zařadil by jej do knihy V. O práci,<sup>95</sup> hlavy V. O společnostech nebo by jej zmínil ve výčtu právníckých osob v knize I.

---

<sup>95</sup> Kniha V. nese název *del lavoro*, obsahuje normy upravující pracovní právo, podnikatelskou činnost a právo společností.

Někteří autoři hovoří o *condominium* jako o kolektivním vlastnictví vycházející přitom z důvodové zprávy ke *Codice Civile*, z níž vyplývá, že vlastnické právo k celé společné věci náleží kolektivu členů *condominia*, zatímco jedinec má právo pouze ke svému spoluvlastnickému podílu.<sup>96</sup> Vlastníci jednotek podle této teorie nemohou se společnými věcmi disponovat jako jednotlivci, ale pouze jako celek. Tato myšlenka je již o něco blíže vzniku subjektu odlišného od jednotlivých vlastníků, jedná se však pouze o teoretickou konstrukci, která se snaží být kompromisním řešením, aniž by stála na reálných právních základech. Nic jako kolektivní vlastnictví totiž italský právní řád nezná.

V dobách před přijetím právní úpravy *condominia* se italská nauka snažila vysvětlit existenci děleného vlastnictví v jediné budově pomocí teoretické konstrukce založené na právu stavby. Nastupovala fikce, že každé podlaží jest nemovitostí srovnatelnou s pozemkem. Vlastník vrchního podlaží měl vždy věcné právo stavby k podlaží, které se nacházelo pod ním. Vlastníkovi posledního podlaží toto právo zůstávalo a mohl jej kdykoli zcizit třetí osobě nebo sám ke stavbě využít.<sup>97</sup> Z této praxe se vyvinulo právo vlastníka posledního podlaží k provedení nástavby, které je dnes upraveno v čl. 1127 c. c. a kterému se budu blíže věnovat v části desáté.

Pro praxi má rozhodující slovo judikatura Kasačního soudu, která se postupně ustálila na názoru, že *condominio* je *ente di gestione* – správní jednotka, která není nadána právní subjektivitou. Přesné vysvětlení nově vzniklého pojmu *ente di gestione* bychom však těžko hledali. Nejblíže je rozsudek Kasačního soudu ze 14. 12. 1993: „*Condominio není subjektem nadaným vlastní právní subjektivitou, odlišnou od osob, které jsou jeho členy, ale pouhou správní jednotkou, která funguje na principu zastoupení a jedná ve společném zájmu účastníků. Její fungování je omezeno pouze na správu a správné užívání společné věci, aniž by bylo zasahováno do práv jednotlivých členů.*“<sup>98</sup>

G. Terzago je toho názoru, že přistupovat ke *condominium* jako k právnické osobě by znamenalo popření jeho věcněprávní podstaty. Argumentuje tím, že celá budova je

---

<sup>96</sup> Terzago, G. *Il condominio. Trattato teorico-pratico*. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 3

<sup>97</sup> Dogliotti, M., Figone, A. *Condominio negli edifici*. In Sacco R. *Digesto delle Discipline Privatistiche*. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 343

<sup>98</sup> Cass. 14. 12. 1993 n. 12304

ve spoluvlastnictví jednotlivců a že *condominio* nemá svůj majetek, kterým by mohlo autonomně disponovat a na kterém by se mohli zhojit věřitelé. Chybí mu tedy znaky typické pro právnické osoby a jejich nabytí by zasáhlo jeho podstatu.<sup>99</sup> Svůj názor, že *condominio* nemá svou vlastní vůli, pomocí níž by mohlo dosáhnout svých cílů a zájmů, odůvodňuje tím, že se nejedná o čistou sociální formaci kolektivního typu, ale že *condominio* je specifickou sociální formací, v níž se setkávají prvky kolektivního i individuálního typu. Orgány, jakými jsou shromáždění vlastníků a administrátor, jsou znakem typickým pro sociální formace kolektivního typu, avšak v *condominiu* nepřebírají tyto plnou moc, jelikož nemohou zasáhnout do autonomní sféry jednotlivých vlastníků. Mocí jsou tedy nadáni především vlastníci, což je znak typický pro sociální formace individuálního typu.<sup>100</sup>

Já osobně se však s tímto názorem neztotožňuji, nevidím důvod, proč by v rámci správy domu ve spoluvlastnictví nemohl vzniknout od spoluvlastníků odlišný subjekt. Z praktického hlediska by toto řešení bylo mnohem šťastnější, zpřehlednilo by vztahy mezi vlastníky a usnadnilo by vstup *condominia* do dalších právních vztahů. Stejný názor zastává i N. Scripelliti ve svém odborném článku.<sup>101</sup> Ten vidí v absenci právní subjektivity *condominia* omezující hranici.

Nutno ovšem podotknout, že vznik právnické osoby by měl být podmíněn jasnými a určitými pravidly, za stávajícího stavu italské legislativy tedy nelze než souhlasit s G. Terzagem a Kasačním soudem v tom, že *condominio* není a nemůže být samostatným právním subjektem, a to bez ohledu na vhodnost a praktičnost tohoto řešení.

### 6.2.2 Společenství vlastníků

Na rozdíl od *condominia* o právní povaze společenství vlastníků jednotek není pochyb, pomineme-li ne příliš častou situaci domů s méně než pěti jednotkami, o které se podrobněji zmíním v části sedmé. Zákon o vlastnictví bytů v § 9 odst. 1 jasně stanoví, že se jedná o právnickou osobu, která může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory.

---

<sup>99</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 9

<sup>100</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 203

<sup>101</sup> Scripelliti, N. Capacità giuridica, nuova frontiera del condominio. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 4

Tak tomu ale nebylo vždy, vznik společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou byl zaveden zákonem č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000. Do té doby byla úprava přijatá českým zákonodárcem mnohem blíže úpravě italské. Správu domu zpravidla zajišťoval správce na základě smlouvy o správě domu, který byl povinen nejméně jednou ročně předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti. O správu se tak staral nezávislý subjekt na základě zmocnění vlastníků jednotek, v čemž lze spatřit paralelu mezi správcem a administrátorem. Novela byla přijata, aby odstranila nedostatky předchozí právní úpravy, s nimiž se praxe potýkala.

Přijatá změna byla záhy napadena skupinou poslanců u Ústavního soudu s tím, že *„zákonodárce podrobuje vlastníky jednotek zákonem přikázaným povinnostem, které vyplývají z výkonu funkce orgánů společenství a klade nepřiměřený důraz na kolektivní stránku realizace práv, spojených s užíváním a nakládáním s domem a jednotkami v něm umístěnými“*. Dále pak *„podle navrhovatelů zákonodárce v napadených ustanoveních nadřadil nad individuální vůli vlastníků jednotek vůli kolektivní, tedy vůli ze zákona vzniklého společenství. Tento princip, na kterém je založena celá konstrukce „společenství vlastníků jednotek“ jako právnické osoby vzniklé ze zákona, je podle názoru navrhovatelů potlačením individuálních vlastnických práv, autonomie jedince a jeho vůle ve prospěch kolektivního rozhodování a ve svých důsledcích v rozporu s ústavní zásadou rovnosti vlastníků v právech“*. Problematickým se navrhovatelům zdálo také přechodné ustanovení obsažené v článku II bod 2, které stanovilo, že SVJ jako právnická osoba vzniká automaticky dnem účinnosti tohoto zákona v domech s nejméně pěti jednotkami ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a do tohoto data jim byly doručeny listiny osvědčující vlastnické vztahy k jednotce, v čemž navrhovatelé spatřovali zakázanou retroaktivitu.

Ústavní soud ve věci rozhodl nálezem sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, který byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 128/2001 Sb. Ústavní soud odmítl návrh na zrušení ustanovení článku II bod 2 zákona č. 72/1994 Sb. jako zjevně neopodstatněnou s tím, že takové ustanovení se v tomto zákoně nenachází, nýbrž je obsaženo v zákoně č. 103/2000 Sb., který navrhovatelé nenapadli. Navíc se jednalo pouze o ustanovení přechodné, které již v době podání návrhu splnilo svůj účel. V odůvodnění nálezu

Ústavní soud pak dále uvádí, že nepřijetím tohoto ustanovení by byla narušena rovnost mezi vlastníky jednotek.

Ve zbývajících částech Ústavní soud návrh zamítl. Ústavní soud se domnívá, že „za zpětně působící by bylo možné novou právní úpravu považovat jen tehdy, kdyby konstituovala vznik společenství přede dnem své účinnosti. Zákon však jednoznačně stanoví svou účinnost do budoucna a je z tohoto hlediska v souladu s ústavním pořádkem České republiky“. Dále se v nálezu uvádí, že „napadená ustanovení právo každého vlastnit majetek nikterak neomezují a není jimi vytvořena ani nerovnost v obsahu a ochraně vlastnického práva, když daná právní úprava dopadá na každého spoluvlastníka domu a vlastníka jednotky stejně“. Uplatněním kolektivního principu k poškozování ani omezování individuálního vlastnického práva v daném případě nedochází, je třeba si uvědomit, že „vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je potom z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek. Argumentům navrhovatelů proto nelze přisvědčit, neboť platná právní úprava je vedena právě snahou na zmíněná specifika reagovat“.<sup>102</sup>

Právní subjektivita SVJ má své limity vyplývající ze znění § 9 odst. 1 ZoVB, podle kterého je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, vykonávat další činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory může společenství pouze k výše uvedeným účelům. Právní subjektivita společenství vlastníků je tedy omezena na úkony a činnosti související se správou a provozováním společných částí domu.

§ 9a odst. 1 ZoVB dále upřesňuje, že společenství vlastníků je v rámci předmětu své činnosti oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy, zejména aby zajistilo dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu a nájem

---

<sup>102</sup> Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 128/2001 Sb.

v případech nájmu společných částí domu či nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Nový občanský zákoník řeší celou situaci obdobně. Právní subjektivitu neomezuje předmětem činnosti, ale účelem založení společenství vlastníků, kterým je i nadále zajištění správy domu a pozemku. Za účelem zajišťování správy domu a pozemku je společenství způsobilé dle § 1194 NOZ nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, dle § 1195 NOZ nabývat majetek a nakládat s ním, dle § 1996 NOZ právně jednat s vlastníky jednotek i třetími osobami. V ustanovení § 1194 NOZ je pak vyjádřen zákaz účasti společenství vlastníků na podnikatelské činnosti.

## 6.3 Zánik

### 6.3.1 Condominio

K zániku *condominia* může dojít třemi způsoby. *Condominio* zaniká, dostane-li se celá budova do vlastnictví jediné osoby. *Condominio* většího rozsahu<sup>103</sup> může být za podmínek uvedených v čl. 61 a 62 disp. att. rozpuštěno a změněno ve více malých. Této situaci se budu věnovat podrobněji v části sedmé. Poslední z možností zániku *condominia* je faktický zánik budovy.

Případ zániku *condominia* ve chvíli, kdy se celá budova dostává do vlastnictví jediné osoby, není italskými předpisy upraven. Ze způsobu vzniku *condominia* lze dovodit, že k zániku *condominia* dochází postupem opačným, tedy je převodem poslední bytové jednotky ve vlastnictví vlastníka odlišného od vlastníka zbylých jednotek v budově.

*Codice Civile* obsahuje v čl. 1128 ustanovení, které bylo zřejmě velmi aktuální v době přijetí *Codice Civile*, tedy během II. světové války, jelikož se poměrně detailním způsobem zabývá tím, co dělat v případě, kdy dojde ke zničení budovy. Tato norma však najde své uplatnění i v současné době, dojde-li k havárii či zasáhne-li oblast přírodní katastrofa.

Čl. 1128 odst. 1 c. c. stanoví: „Dojde-li k zániku celé budovy nebo ke zničení části, jejíž hodnota je větší než 3/4 hodnoty budovy, každý z vlastníků může požadovat prodej pozemku a materiálu ve veřejné dražbě, pokud nebylo mezi vlastníky stanoveno jinak.“

---

<sup>103</sup> *condominio orrizzontale*

Pro posouzení, zda došlo ke zničení části, jejíž hodnota je větší než 3/4 hodnoty budovy, je třeba porovnat stávající hodnotu budovy s její hodnotou původní, bez ohledu na hodnotu pozemku. Pokud by byla brána v úvahu také hodnota pozemku, mohlo by především ve městech dojít k absurdní situaci, kdy by zničená budova prakticky neztratila na hodnotě.

Prodejem pozemku a materiálu ve veřejné dražbě dochází k zániku *condominia*, výtěžek z dražby se použije na krytí nákladů prodeje a dražby, zbylá část je potom rozdělena mezi vlastníky. Není vyloučeno, aby se dražby zúčastnili vlastníci jednotek v původní budově. K prodeji ve veřejné dražbě se nepřistoupí, pokud shromáždění vlastníků rozhodne jiným způsobem nebo pokud je to stanoveno v *regolamento di condominio*.

Nepožádá-li žádný z vlastníků o prodej pozemku a materiálu ve veřejné dražbě, jsou všichni vlastníci povinni přispět na rekonstrukci budovy v poměru svých spoluvlastnických podílů tak, jak to stanoveno v čl. 1128 odst. 2 c. c. pro případ zničení menší části budovy. Jednotliví vlastníci mají dále možnost dle čl. 1128 odst. 4 c. c. rozhodnout se, že se rekonstrukce budovy nezúčastní. V takovém případě mají však povinnost převést své vlastnické právo k jednotce i ke společným částem na ostatní vlastníky.

### **6.3.2 Zánik společenství vlastníků jednotek**

Zániku společenství vlastníků jednotek – právnické osoby se věnuje § 9 odst. 15 ZoVB. Podle tohoto ustanovení, SVJ zaniká dnem zániku domu nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 ZoVB, přičemž § 5 ZoVB upravuje vznik a zánik vlastnictví jednotky. Úprava všech zmíněných situací je prakticky shodná, ostatně dojde-li k zániku vlastnictví jednotek, právnická osoba, která by se starala o správu domu, již není potřebná. K zániku společenství tedy dochází v souvislosti se zánikem vlastnictví jednotek.

K zániku vlastnictví jednotky dochází zrušením vymezení jednotek v domě či jejím faktickým zánikem. Zrušení vymezení jednotek je možné prohlášením jediného vlastníka či dohodou vlastníků, pro jejichž platnost je vyžadována forma notářského zápisu. Účinky zrušení vymezení jednotek nastávají po provedení vkladu prohlášení jediného vlastníka či dohody vlastníků do katastru nemovitostí.



§ 5 odst. 6 ZoVB umožňuje vlastníkům jednotek v domě, aby uzavřeli dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změni na podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů je pak stejná, jako byla velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Dohoda musí mít formu notářského zápisu a jejím vkladem do katastru nemovitostí zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy.

Odst. 7 téhož ustanovení se týká situace, kdy je vlastníkem všech jednotek pouze jedna osoba, ta může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě, a tím změnit vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. K zániku vlastnictví jednotek a vzniku vlastnictví budovy dochází vkladem prohlášení do katastru nemovitostí.

Jinými možnostmi zániku společenství se zákon nezabývá, judikatura tedy dovodila, že ztráta předpokladů vzniku společenství nevede automaticky k jeho zániku. Pokles počtu vlastníků jednotek tedy nemá za následek zánik společenství. Může tak dojít i k situaci, kterou zmiňuje T. Dvořák: „*Pokud v domě vzniklo společenství, může se stát, že bude trvat i jako jednočlenné, neboť zákonné podmínky vzniku společenství nejsou důvody jeho zániku. Zánik společenství je vázán výhradně na podmínky uvedené v ust. § 9 odst. 15 byt. z.; z jiných důvodů společenství zaniknout nemůže.*“<sup>104</sup> Pro zánik společenství s jediným vlastníkem je nezbytné, aby tento jednal v souladu s § 5 odst. 7 ZoVB a svým prohlášením zrušil vymezení jednotek v domě.

Touto situací se zabývá Vrchní soud v Praze v usnesení sp. zn. 7 Cmo 131/2007. Jediný vlastník všech jednotek v domě se domáhal výmazu společenství z rejstříku společenství vlastníků jednotek na základě zrušení společenství vlastníků jednotek dle § 68 odst. 3 pís. c) obchodního zákoníku, tedy na základě rozhodnutí společenství samotného, aniž by však došlo ke zrušení vymezení jednotek v domě. Vlastník své počínání odůvodňoval svými ekonomickými záměry s jednotkami a zájmem na snížení nákladů, jež jsou vyžadovány provozem společenství vlastníků jednotek. Vrchní soud dovodil, že k zániku společenství vlastníků jednotek může dojít pouze na základě skutečností uvedených v § 9 odst. 15 ZoVB.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 162

<sup>105</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 131/2007

Zákon výslovně neupravuje likvidaci společenství. Většinový názor je takový, že práva i závazky společenství přecházejí na vlastníky jednotek v poměru jejich spoluvlastnických podílů.<sup>106</sup> S tím nesouhlasí T. Dvořák, neboť se domnívá, že likvidace je obligatorní fází zániku všech právnických osob, a to na základě § 20a odst. 3 OZ.<sup>107</sup> Avšak již zmíněné usnesení Vrchního soudu v Praze aplikaci tohoto ustanovení odmítá a otázku likvidace společenství řeší následovně: „*Ustanovení § 9 odst. 15 lze považovat za speciální ustanovení dopadající na společenství, podle nějž nepředchází zániku společenství zrušení ani likvidace, když na základě zákonem stanovených skutečností dochází přímo k zániku společenství. Zánik nastává okamžikem, kdy dojde k rozhodné právní skutečnosti.*“ Likvidace se tedy neprovádí nejen proto, že není upravena v zákoně o vlastnictví bytů jako ve speciálním předpise, ale také proto, že její provedení není fakticky možné. Likvidace totiž předchází zániku právnické osoby, probíhá ve fázi zrušení, která ve vztahu ke společenství vlastníků chybí.<sup>108</sup>

Faktickému zániku domu či jeho části se na rozdíl od italské právní úpravy česká právní úprava nevěnuje. „*Jestliže bude dům s jednotkami zničen, resp. stavba odstraněna (lhostejno, zda cestou zásahu vyšší moci nebo z vůle vlastníků), pak zaniká i vlastnictví jednotek. Bývalí vlastníci jednotek však i nadále zůstávají podílovými spoluvlastníky pozemku; jejich vlastnictví pozemku není zničením stavby dotčeno.*“<sup>109</sup> Bude pak záležet na jejich dohodě, jak s pozemkem naloží. Pokud by se rozhodli obnovit původní stav, museli by postupovat v souladu s ustanoveními zákona o vlastnictví bytů, jež se týkají smlouvy o výstavbě.

Nový občanský zákoník upravuje zrušení společenství vlastníků a zrušení bytového spoluvlastnictví, přičemž zániku domu jako takového se výslovně nevěnuje. Ke zrušení společenství vlastníků dochází buď dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, nebo bylo-li společenství založeno dobrovolně rozhodnutím vlastníků, či v případě, kdy klesne počet jednotek na méně než pět. V případě zrušení společenství vlastníků rozhodnutím vlastníků je nezbytné určit nová pravidla pro správu domu. Dle § 1216 NOZ se v případě zrušení společenství likvidace neprovádí a práva

---

<sup>106</sup> Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 90

<sup>107</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 346

<sup>108</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 131/2007

<sup>109</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 165

a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném spoluvlastnickými podíly.

Ke zrušení bytového spoluvlastnictví, tedy vlastnictví jednotek a podílu na společných částech, může dojít v již zmíněných případech, a sice uzavřením dohody o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví, nebo prohlášením jediného vlastníka o zrušení vymezení jednotek v domě. Nově je také možné, aby se manželé, kteří mají všechny jednotky v domě ve společném jmění, dohodli o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění. Forma notářského zápisu již vyžadována není, dostačuje písemná forma, přičemž účinky nastávají zápisem do veřejného seznamu. V případě, že je některá z jednotek zatížena, vyžaduje § 1219 NOZ jako podmínku platnosti dohody či prohlášení písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva.

## **7. Zvláštní případy**

### **7.1 Domy s malým počtem bytových jednotek**

#### **7.1.1 Condominio minimo**

Absence výslovné právní úpravy minimálního počtu členů *condominia* vedla k nejistotě, jakým způsobem přistupovat k situaci, kdy je budova rozdělena pouze mezi dva vlastníky. Jelikož mnohost vlastníků je podmínkou vzniku *condominia*, pro vznik *condominia* je nezbytné, aby budova byla rozdělena minimálně mezi dva vlastníky, proto tato situace bývá označována jako *condominio minimo*.<sup>110</sup> Doktrína ani judikatura týkající se této problematiky není nikterak rozsáhlá, přesto byly dlouhá léta vedeny spory o to, jak k této situaci přistupovat, a až rozhodnutí *Sezioni Unite* Kasačního soudu ze 31. 1. 2006 dalo jasnou odpověď na tuto otázku.

Část odborníků se přikláněla k aplikaci norem týkajících se podílového spoluvlastnictví z důvodu nemožnosti uplatnění majoritního principu při rozhodování, Kasační soud má však za to, že vznik a existence *condominia* a možnost aplikace souvisejících norem nezávisí na počtu členů *condominia*, jelikož neexistuje žádná norma, která by výslovně vyloučila aplikaci ustanovení týkajících se *condominia*

---

<sup>110</sup> nejmenší *condominio*; *condominio* s minimálním počtem členů

v případech, kdy je *condominio* tvořeno pouze dvěma členy. Pouhá nemožnost uplatnění majoritního principu v rámci shromáždění nemůže vést k aplikaci odlišných norem, ačkoli znamená, že shromáždění je usnášeníschopné pouze za přítomnosti obou vlastníků a k přijetí rozhodnutí je nezbytná jednomyslnost. „*Ustanovení čl. 1136 c. c. je možno aplikovat také na condominio tvořené pouze dvěma členy: ostatně, pokud nedosáhnou rozhodnutí jednomyslně, obrátí na soud ve smyslu čl. 1105 a 1139 c. c., neboť dosažení rozhodnutí pomocí majoritního principu není možné.*“<sup>111</sup>

Pro vlastníky jednotek je přitom použitelná právní úprava důležitou otázkou. Na rozdíl od *condominia* lze podílové spoluvlastnictví zrušit prakticky kdykoli dohodou či soudní cestou na žádost některého ze spoluvlastníků. „*Spoluvlastnictví se zdá být stavem pomíjivým a časově omezeným, určeným k zániku rozdělením, zatímco condominio má za cíl zachování a užívání společných částí domu, proto je nucený a stálý, protože pro některé části domu je takový vskutku nezbytný.*“<sup>112</sup>

V praxi zřejmě nejcitelnějším rozdílem je oblast náhrady nákladů vynaložených jedním z vlastníků na opravu společné věci bez předchozího schválení. Ostatně tato otázka byla předmětem rozhodování Kasačního soudu ve zmíněném rozhodnutí.

Podílový spoluvlastník má dle znění čl. 1110 c. c. v případě nezájmu a nečinnosti ostatních spoluvlastníků či administrátora vždy právo na náhradu nákladů nezbytných k zachování společné věci. Postavení člena *condominia* ve stejné situaci již tak přívětivé není. Člen *condominia* nemá dle čl. 1134 c. c. nárok na náhradu nákladů, jež nebyly schváleny administrátorem či shromážděním, s výjimkou urgentních případů a havarijních stavů. V praxi tak rozhodnutí Kasačního soudu znevýhodní toho z dvojice vlastníků, který má zájem na opravě, zachování, případně zlepšení společné věci. Pokud nedojde k jednomyslnému schválení opravy oběma vlastníky na shromáždění nebo pokud se nebude jednat o opravu urgentní, nebude mít vlastník, který náklady na zachování společné části vynaložil, nárok na náhradu nákladů. Kterýkoli vlastník se sice může obrátit na soud, aby svým rozhodnutím nahradil patové rozhodnutí shromáždění, ale takový postup má nejistý výsledek a potrvá poměrně dlouhou dobu.

---

<sup>111</sup> Cass. 31. I. 2006 n. 2046

<sup>112</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 344

### 7.1.2 Domy s malým počtem bytových jednotek

Jak již bylo řečeno, společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba vzniká v domech s více než pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků, zatímco vlastnictví bytu vzniká v domech s alespoň dvěma jednotkami. Zvláštním případem je tedy správa domu, v němž se nachází od dvou do čtyř jednotek, nebo domu, kde jsou jednotky vlastněny pouze dvěma vlastníky.<sup>113</sup>

Zákon o vlastnictví bytů v § 11 odst. 8 umožňuje použití pravidel týkajících se shromáždění, která jsou obsažena v § 11 odst. 1–6, také pro rozhodování vlastníků jednotek v domech, kde společenství nevzniklo. Svolání shromáždění vlastníků je možné pouze vlastníky jednotek, kteří mají alespoň 1/4 hlasů. Pravidla pro rozhodování jsou shodná vyjma případů, kdy se v domě nacházejí pouze tři vlastníci jednotek. Tento případ upravuje ustanovení § 11 odst. 6 ZoVB, podle něj je k přijetí usnesení třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že i pro rozhodování tří vlastníků je vyžadována jednomyslnost, je zřejmé, že stejné pravidlo aplikujeme i v případě, kdy je dům rozdělen mezi pouhé dva vlastníky.

Právní úprava vztahů s třetími osobami bohužel chybí. Dle mého názoru se jedná o situaci srovnatelnou s italským *condominiem*, kterou lze řešit jedině tím, že vlastníci zmocní osobu správce k jednání se třetími osobami.<sup>114</sup> T. Dvořák se ve své publikaci domnívá, že je možné, aby správce jednal na základě plné moci udělené mu vlastníky jednotek, kteří disponují nadpoloviční většinou spoluvlastnických podílů.<sup>115</sup> V tomto ohledu vidím jako správný krok to, že nový občanský zákoník umožňuje vznik společenství vlastníků i v domech, kde není splněna podmínka pěti jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků, pokud se tak vlastníci rozhodnou.

Nový občanský zákoník obsahuje pravidla pro správu domu bez vzniku společenství vlastníků v § 1191–1193. Z těchto ustanovení vyplývá, že pro rozhodování se přiměřeně použijí pravidla obsažená v ustanoveních o shromáždění. K určení pravidel správy dochází v prohlášení vlastníka. K rozhodování svolává vlastníky správce, tím se stává ten z vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech

---

<sup>113</sup> Taková situace je srovnatelná s výše popsaným *condominiem minimem*, jelikož i zde je uplatnění majoritního principu znemožněno.

<sup>114</sup> Samozřejmě pokud vlastníci nemají zájem vstupovat do právních vztahů společně.

<sup>115</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 352

je větší než poloviční. Není-li takového vlastníka, volí vlastníci správce většinou hlasů. Je-li pro to důležitý důvod, může se kterýkoli z vlastníků obrátit na soud, aby správce odvolal a jmenoval nového. Aby nedošlo ke zneužití postavení většinového vlastníka, nepřihlíží se v domech, kde je méně než pět jednotek, k hlasům správce, které převyšují součet hlasů ostatních vlastníků jednotek.

### 7.1.3 Supercondominio

V praxi se setkáváme stále častěji s velkými bytovými komplexy, které jsou tvořeny velikou budovou s více vchody, případně více budovami, jež mají společné věci, prostory a služby nezbytné k jejich chodu. Tato situace bývá označována jako *condominio complesso*, *condominio orrizzontale* či *supercondominio* (označení pro bytový komplex, který je složený z více budov). Základní myšlenkou je rozdělení na vertikální a horizontální pojetí *condominia*. Jak vysvětluje F. Galgano: „*Vertikální condominio, které je jediné předpokládané čl. 1117-1139 Codice Civile, se týká budovy rozdělené na bytové a nebytové jednotky tvořené podlažím či jeho částí, které jsou ve vlastnictví různých vlastníků v závislosti na stavebních podmínkách.*“<sup>116</sup> Horizontální pojetí *condominia* pak zahrnuje velké bytové komplexy, u kterých není na první pohled zcela zřejmé, zda se dají pod pojem budovy zařadit.

V současné době je zákonem upravena pouze možnost rozdělení velkého *condominia*. Podle čl. 61 disp. att. je možné, aby došlo k rozdělení budovy či souboru budov, v nichž jednotlivá podlaží či jejich části náleží různým vlastníkům, a to za předpokladu, že rozdělené části mají charakter autonomních budov. Pojem autonomní budova bývá vykládán extenzivně, často se neshoduje s technickým vymezením budovy jako samostatné stavby. Jedná se spíše o rozdělení budovy z hlediska funkčního než z hlediska faktického, čímž vzniká právní fikce samostatnosti budovy.<sup>117</sup> Rozdělení *condominia* je tedy možné také v případě, že i nadále zůstanou mezi nově vzniklými *condominii* společné některé části, které byly společné původnímu *condominiu*. V takovém případě jsou tyto části předmětem podílového spoluvlastnictví mezi *condominii*.

---

<sup>116</sup> Galgano, F. Trattato di diritto civile. Volume I. 2. edizione. Padova: Cedam, 2006, s. 575

<sup>117</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 346

O rozdělení *condominia* rozhoduje shromáždění prostou většinou. Pokud by však rozdělení nebylo možné bez provedení stavebních úprav, rozhodovalo by shromáždění stejnou většinou, jaká je předepsána pro rozhodování o *innovazioni*. O rozdělení *condominia* může rozhodnout také soud, pokud o to požádá alespoň třetina vlastníků z původního *condominia*.

Názory, jak přistupovat ke správě velkých bytových komplexů, nejsou jednotné. Méně problematická se zdá být situace jediné budovy s více sekcemi, která na první pohled spadá do vertikálního pojetí *condominia*. Větší diskuzi přináší bytové komplexy složené z více budov. Někteří se domnívají, že by v této situaci mělo být vytvořeno jedno velké *condominio* zahrnující všechny vlastníky jednotek ve všech budovách, a to proto, že společné části již svou existencí a účelem určují nutnost kooperace pro zajištění funkčnosti celého objektu.<sup>118</sup> Jiní se naopak domnívají, že vytvoření *supercondominia* není možné a přiklání se k vytvoření *condominia* pro každou budovu zvlášť a správě společných věcí v režimu podílového spoluvlastnictví. Argumentují vertikálním pojetím *condominia*, které vychází ze znění čl. 1117 c. c.

Jsou i tací, kteří odmítají soukromoprávní charakter této situace s poukazem na čl. 8 zákona z 6. 8. 1967 č. 765 upravující změny územního plánování,<sup>119</sup> který stanoví, že vzniku takových bytových komplexů musí předcházet autorizace obce a následné uzavření písemné dohody mezi obcí a vlastníkem pozemku, potažmo stavitelem, která upravuje zásadní otázky vzniku těchto společných věcí. Toto pojetí je problematické hned ze dvou důvodů. Zaprvé písemná dohoda s obcí upravuje ze zákona pouze vznik společných částí, nikoli způsob jejich správy. Za druhé ustanovení bývá v praxi často obcházeno postupnou výstavbou jednotlivých budov, které jsou v jednotný bytový komplex spojeny až později.<sup>120</sup>

Judikatura se v posledních letech ustálila na názoru, že je možné aplikovat normy týkající se *condominia* na zmíněnou situaci a ve stejném duchu se nese i již zmíněný návrh novelizace. Kasační soud se zabýval otázkou, zda *supercondominio* vzniká pouze projevem vůle vlastníků jednotek či původního stavitele. Při hledání odpovědi na tuto

---

<sup>118</sup> Zde se názory rozcházejí, jedni zahrnují do této definice veškeré společné části, jiní se zamýšlí nad jejich účelem. Z hlediska účelovosti by předmětem *supercondominia* mohly být společné rozvody tepla, ale společná zahrada či hřiště by již tvořily předmět podílového spoluvlastnictví.

<sup>119</sup> Legge 6 agosto 1967, n. 765 Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150

<sup>120</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 821

otázkou se soud přiklonil k extenzivnímu výkladu norem, jež upravují *condominio*, který do té doby zastávala jen část doktríny, a vztáhl jej na situaci *supercondominia* – více budov za předpokladu, že mají společné části k užitku všech budov.<sup>121</sup>

#### 7.1.4 Budova a sekce

Problémy s možností aplikace zákona o vlastnictví bytů (a v budoucnu také nového občanského zákoníku) v případě bytových komplexů tvořených několika budovami se v českém právním nevyskytuje, jelikož ze znění zákona přímo vyplývá, že je možno jej aplikovat pouze na vztahy uvnitř jediného domu. To však neznamená, že problematika bytových komplexů není českým zákonodárcem řešena vůbec. V praxi se vyskytující potíže se správou velikých budov s více vchody vedly českého zákonodárce k vytvoření fikce, že budovou ve smyslu zákona o vlastnictví bytů se může stát i její část se samostatným vchodem – sekce.

Budovu definuje § 2 pís. a) ZoVB jako trvalou stavbu spojenou 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. Z definice budovy podle zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že za budovu lze považovat pouze takovou stavbu, v níž se nacházejí alespoň dvě jednotky. Na definici budovy navazuje definice domu, tím je taková budova, která je rozdělena na jednotky a je ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů. Nový občanský zákoník pak v rámci části věnované bytovému spoluvlastnictví od používání pojmu budova upouští a dále používá jen pojem domu.

Do roku 2000 bylo možné vytvořit společenství vlastníků pouze v celých samostatně stojících budovách. Zákon č. 103/2000 Sb. zavedl výjimku, jelikož se ukázalo, že ve velkých bytových domech dochází k problémům s tvorbou prohlášení vlastníka a zavedení vlastnictví bytu z toho důvodu, že jednotlivé sekce těchto domů se samostatným vchodem mají přidělené číslo popisné jsou v katastru nemovitostí evidovány samostatně a často se nachází ve vlastnictví různých subjektů. Od 1. 7. 2000 je tedy možné v souladu s novým zněním § 2 pís. a) věty druhé ZoVB 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

---

<sup>121</sup> Cass. 31. 1. 2008 n. 2305



funkci budovy. K tomu, aby byla sekce se samostatným vchodem považována za budovu, je nezbytné rozhodnutí vlastníka. Není však zřejmé, zda se jedná o vlastníka dané sekce, či vlastníka celé budovy.

Tato možnost má svoje pozitiva v usnadnění přijímání rozhodnutí, zmenšíme-li okruh vlastníků, snáze dosáhneme toho, aby se scházeli na shromáždění v počtu dostatečném pro přijetí rozhodnutí. Na druhou stranu přináší také problémy, jelikož sekce je vždy jen součástí celku a nemůže jednat zcela samostatně. Navíc z teoretického hlediska není vhodné, aby docházelo k dělení věci – budovy na další věci – sekce. Nový občanský zákoník tedy od této možnosti upouští. Toto řešení však není zcela ojedinělé, v italském právním prostředí se setkáváme s obdobným, a to v případě rozdělení tzv. *condominia orizzontale*.

## 8. Orgány

### 8.1.1 Pojetí

Nejasná právní povaha *condominia* má za následek zvláštní pojetí administrátora a shromáždění vlastníků jako jeho orgánů. Vycházíme-li z teze, že *condominio* není samostatným právním subjektem, není možné, aby mělo své vlastní orgány. Shromáždění je pouze místem střetu názorů jednotlivých vlastníků a administrátor jimi zvolený zástupce. Spravují budovu nikoli ve jménu *condominia*, nýbrž ve jménu jednotlivých vlastníků. Již zmíněné rozhodnutí Kasačního soudu říká: „*Administrátor svým jmenováním dle čl. 1129 se stává pouze zástupcem ex mandato všech členů condominia a jeho ustanovení nezbavuje jednotlivé členy condominia možnosti jednat osobně na obranu svých zájmů jak v oblasti výlučného, tak v oblasti společného vlastnictví.*“<sup>122</sup> Shromáždění má povahu rozhodovací, zatímco administrátor výkonnou.

F. Galgano dodává: „*Pojem orgánu je v oblasti právní úpravy condominia legislativní terminologii neznámý, avšak doktrína jeho používání doporučuje vycházet z analogie s výskytem administrátora a shromáždění v obchodních společnostech a*

---

<sup>122</sup> Cass. 14. 12. 1993 n. 12304

*sdrúženích,<sup>123</sup> podpořena tou skutečností, že se v obou případech nacházíme v přítomnosti organizovaného společenství.<sup>124</sup>*

Situace ve společenství vlastníků jednotek je mnohem přehlednější. V § 9 ZoVB se stanoví nejen to, že se jedná o právnickou osobu, ale také jaké jsou její orgány. Nejvyšším orgánem je shromáždění vlastníků jednotek. Výkonným a zároveň statutárním orgánem je výbor společenství vlastníků, případně pověřený vlastník. Zákon dále dává společenství možnost zřízení dalších orgánů, za předpokladu, že zřízení takového orgánu a bližší úprava jeho působnosti je upravena ve stanovách společenství.

Toto pojetí zachovává i nový občanský zákoník, vzhledem ke komplexnímu pojetí právní úpravy se na orgány vztahují ustanovení o orgánech v obecné části, která se věnuje právnickým osobám, a to v tom případě, že část o bytovém spoluvlastnictví nestanoví jinak. To se týká především právní úpravy statutárního orgánu, kde se nový občanský zákoník omezuje pouze na určení statutárního orgánu a osoby způsobilé k výkonu této funkce. Právní úprava shromáždění je naopak řešena podrobným způsobem. To je dáno zvláštním charakterem bytového spoluvlastnictví, které přímo navazuje na výlučné vlastnictví jednotek, z čehož vyplývá nutnost určení zvláštních pravidel pro většinové rozhodování, které v důsledku ovlivní všechny vlastníky, i ty, kteří by s rozhodnutím nesouhlasili.

### **8.1.2 Administrátor**

Administrátor je v podstatě správce, který zastupuje všechny vlastníky. Vykonává také činnosti, které v českém právním prostředí zpravidla spadají do působnosti statutárního orgánu. Jedním z hlavních rozdílů oproti české právní úpravě je možnost jmenovat administrátorem osobu na *condominiu* nezúčastněnou. Někteří se domnívají, že se jedná nikoli o možnost, nýbrž o povinnost. Já osobně s tímto názorem nesouhlasím, a to z toho důvodu, že zákon žádná omezení týkající se osoby administrátora neobsahuje. Také G. Terzago je toho názoru, že kdokoli může být jmenován administrátorem, jelikož zákon nestanoví žádné limity. Podle jeho názoru je

---

<sup>123</sup> V terminologii nového občanského zákoníku by se jednalo o spolek.

<sup>124</sup> Galgano, F. Trattato di diritto civile. Volume I. 2. edizione. Padova: Cedam, 2006, s. 583

předmětem k diskuzi spíše otázka, zda je možné jmenovat administrátorem osobu právnickou.<sup>125</sup>

Gramatickým výkladem zákona lze dovodit, že jmenování právnické osoby možné není. Na podporu tohoto názoru byla uváděna osobní povaha příkazní smlouvy. Čerstvější soudní rozhodnutí, zřejmě v reflexi potřeb praxe, však připouští, aby byla administrátorem jmenována společnost věnující se správě domů.<sup>126</sup> Administrátory jsou pak nejčastěji jmenování odborníci z praxe, často advokáti specializující se na problematiku bydlení. Výhodou je kromě zkušeností z oboru také nestrannost při řešení případných rozporů mezi členy *condominia*.

Jak jsem již zmínila, administrátor je pojímán jako společný zástupce všech členů *condominia*, obsahem zmocnění jsou pak záležitosti, které podle čl. 1130 c. c. spadají do působnosti administrátora. Z toho důvodu se pro otázky neupravené v části *Codice Civile* věnující se *condominiu* použijí ustanovení o zastoupení čl. 1387 c. c. an. a o smlouvě příkazní čl. 1703 c. c. an. Na základě čl. 18 c. c. je administrátor z výkonu své funkce odpovědný podle norem, které upravují smlouvu příkazní.

O jmenování i případném odvolání administrátora rozhoduje shromáždění vždy dle čl. 1136 odst. 2 c. c., tedy nadpoloviční většinou přítomných, jejichž spoluvlastnické podíly ve svém součtu představují alespoň polovinu hodnoty budovy. Jmenování administrátora je zákonem vyžadováno, je-li počet členů *condominia* vyšší než čtyři.

*Codice Civile* stanoví, že jmenování i odvolání administrátora se запиše do příslušného rejstříku. Tato norma však nebyla nikdy italským zákonodárcem provedena, v praxi se tedy pro zajištění publicity používá ustanovení čl. 1392 c. c., jež vyžaduje pro platnost úkonů učiněných zástupcem, aby se prokázal jmenováním uděleným ve stejné formě, jaká je vyžadována pro daný úkon.

Odkaz na ustanovení upravující příkazní smlouvu přináší další zajímavou otázku týkající se okamžiku vzniku funkce. Dle čl. 1326 c. c. je pro vznik příkazní smlouvy nezbytný souhlas příkazníka. Normy upravující *condominio* otázku vzniku funkce výslovně neřeší, proto převažuje názor, že výslovné udělení souhlasu se jmenováním není ze strany administrátora nutné, postačí, ujme-li se funkce.

---

<sup>125</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 301

<sup>126</sup> Cass. 23. 1. 2007 n. 1406

K zániku funkce dochází kromě uplynutí doby také vzdáním se funkce, odvoláním za strany shromáždění či soudu. V těchto případech však administrátor vykonává svou funkci dále, a to do chvíle, kdy je jmenován nový administrátor, jelikož je to nezbytné pro zajištění správy a provozu domu. Je však možné, aby shromáždění přijalo výslovné rozhodnutí o skončení funkce odvolaného administrátora. K zániku funkce administrátora dochází také v důsledku smrti a zbavení či omezení způsobilosti k právním úkonům, to vyplývá z čl. 1722 c. c., který upravuje důvody zániku příkazní smlouvy. K odvolání administrátora shromážděním může dojít kdykoliv a bez udání důvodu. Administrátor může být na základě čl. 1129 odst. 3 c. c. odvolán soudně, pokud po dobu dvou let nepředá shromáždění ke schválení účetní uzávěrku, pokud nesvolá shromáždění pro přijetí rozhodnutí, které nespadá pod jeho pravomoc dle čl. 1131 c. c. či v případě vážného porušení povinností při správě budovy.

Působnost administrátora je upravena v čl. 1130 c. c. následovně: Administrátor má za povinnost 1) vykonávat usnesení přijatá shromážděním vlastníků a dohlížet na dodržování *regolamento di condominio*, 2) zajišťovat řádné užívání společných částí domu všemi vlastníky a dodávku služeb, 3) vybírat příspěvky na správu společných částí domu a dodávku služeb a zajistit platby, 4) provádět úkony zajišťující zachování práv souvisejících se společnými částmi budovy. Dále je povinen na konci každého roku předložit zprávu o své činnosti. Působnost administrátora může být rozšířena rozhodnutím shromáždění nebo přímo v *regolamento di condominio*.

Čl. 1131 c. c. pak stanoví, že v rámci své působnosti je administrátor oprávněn zastupovat *condominio* ve vztahu ke třetím osobám, a zakládá mu jak aktivní, tak pasivní legitimaci pro případná soudní i správní řízení týkající se *condominia*. Pokud by se však jednalo o řízení ve věcech, jež nespadají do působnosti administrátora, má povinnost informovat o nich shromáždění. Jakým způsobem má administrátor informovat shromáždění, zákon neuvádí. Vzhledem ke kolektivní povaze shromáždění a k dikci čl. 1132 a čl. 1136 odst. 4 c. c. však lze usuzovat, že je v takovém případě třeba svolat mimořádné shromáždění, aby rozhodlo o dalším postupu v dané věci. V opačném případě může být administrátor odvolán a odpovídá za náhradu škody. Ovšem v případě situace, kdy je *condominio* žalováno, je administrátor pasivně legitimován a musí v dané věci jednat nehledě na vůli vlastníků tak, aby nevznikla škoda.

Z úkonů administrátora, kterými nepřekračuje své pravomoci, jsou zavázáni přímo vlastníci. Protistrana může požadovat plnění přímo na vlastnících, kteří za ně ručí svým dalším majetkem, avšak pouze do výše svého spoluvlastnického podílu, jak rozhodly *Sezioni Unite*.<sup>127</sup>

Z ustálené rozhodovací praxe italských soudů vyplývá, že existence administrátora jako jediného zástupce *condominia* potažmo jeho členů nezabavuje vlastníky možnosti domáhat se u soudu svých práv, která vyplývají ze spoluvlastnictví společných částí domu. To je dáno tím, že *condominio* nemá právní subjektivitu a že administrátor není statutárním orgánem *condominia*.<sup>128</sup>

### 8.1.3 Výkonný orgán SVJ

Dle § 9 odst. 11 ZoVB je výkonným orgánem společenství výbor. V případě, kdy není výbor zvolen, je možné, aby shromáždění pověřilo některého z vlastníků, aby vykonával funkci výboru. Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud rozhodnutí v těchto věcech není vyhrazeno shromáždění a zároveň v souladu se zněním ustanovení § 9 odst. 13 ZoVB zastupují společenství navenek, v jednáních se třetími osobami, jako jeho statutární orgán. V důsledku omezené právní subjektivity SVJ je platnost právního jednání statutárního orgánu podmíněna jednáním v rámci předmětu činnosti SVJ.

Jedná se o orgán volený, pro volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka je nezbytná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Nesejde-li se shromáždění v počtu dostatečném pro volbu výkonného orgánu nebo není-li tento orgán zvolen z jiného důvodu, plní podle § 9 odst. 9 ZoVB funkci orgánu společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. Není-li takového vlastníka, plní funkci orgánu společenství vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Jak postupovat v případě, kdy již členové-zakladatelé nejsou členy společenství, je otázkou. Nabízí se dvě možnosti, zaprvé by bylo možné považovat za takové členy jejich právní nástupce členů-zakladatelů<sup>129</sup>,

---

<sup>127</sup> Cass. 8. 4. 2008 n. 9148

<sup>128</sup> Cass. 5. 2. 1993 n. 12304; Cass. 8.4. 2008 n. 9148

<sup>129</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 337

zadruhé by za takové členy mohli být považováni ti vlastníci, kteří jsou členy společenství nejdéle.

K zániku funkce dochází uplynutím funkčního období, odvoláním, odstoupením, ztrátou způsobilosti. Délku funkčního období je třeba stanovit ve stanovách, dle § 9 odst. 11 ZoVB však nesmí přesáhnout pět let.

Kdo může být zvolen členem výboru, zákon výslovně neuvádí, většinový názor je takový, že ze znění § 9 odst. 7 ZoVB lze dovodit, že členem výboru se může stát pouze některý z vlastníků. V běžné praxi se s ničím jiným ani nesetkáme. Často však společenství vlastníků jednotek pověřují na základě mandátní smlouvy výkonem určitých činností souvisejících se správou domu externí správce, kteří mají dostatečné odborné znalosti. Výkon funkce statutárního a výkonného orgánu je umožněn i právnické osobě, jelikož tato může být vlastníkem jednotky.

Výbor musí být minimálně tříčlenný, přesný počet členů výboru by měl být určen stanovami. Za výbor navenek zpravidla jedná jeho předseda, kterého volí členové výboru ze svého středu. Pro platnost písemného úkonu je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Pro tvorbu vůle výboru jakožto kolegiálního orgánu je nezbytné, aby se jeho členové scházeli pravidelně k jednání. Způsob jednání výboru není zákonem upraven, bylo by tedy vhodné určit jej ve stanovách. Jisté vodítko poskytuje čl. VII vzorových stanov, podle něž výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Činnost výboru organizuje, svolává a řídí jeho předseda. Každý člen výboru má jeden hlas. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. V případě nesouhlasu člena výboru s přijatým usnesením může tento člen výboru žádat, aby byl jeho nesouhlas s přijatým usnesením, případně též důvody jeho nesouhlasu, uveden do zápisu z jednání výboru. Výbor jako celek je za svou činnost odpovědný shromáždění.

Je-li statutárním orgánem pouze pověřený vlastník, jedná za společenství samostatně a k platnosti písemného právního úkonu postačí jeho podpis. Svou činnost organizuje samostatně tak, aby zajistil fungování domu a je za ní odpovědný shromáždění. Pověřený vlastník je stejně jako jednotliví členové výboru odpovědný za škodu způsobenou porušením právní povinnosti při výkonu funkce podle ustanovení občanského zákoníku.

Důležitou změnou, kterou přináší nový občanský zákoník, je odstranění vazby členství ve společenství vlastníků jako podmínky pro členství v orgánech společenství, tím se naše právní úprava přibližuje právní úpravě italské v jednom z velice pozitivních aspektů. Činí tak zřejmě v reakci na neochotu vlastníků zastávat tuto důležitou a poměrně náročnou funkci. Přínosem, který tato změna přináší, je především možnost zajištění správy domu na profesionální úrovni. V běžné praxi se jistě osvědčí také nestrannost třetí osoby při řešení drobných sporů mezi vlastníky. Pokud by se některá společenství této změny obávala, nic jim nebrání, aby omezení způsobilosti k výkonu funkce člena statutárního orgánu určili ve stanovách. V ostatních otázkách je úprava statutárního orgánu ponechána té části nového občanského zákoníku, která se věnuje obecné úpravě právnických osob.

#### **8.1.4 Assemblea dei condomini**

Působnost shromáždění vlastníků vyplývá z ustanovení *Codice Civile*, kompletní výčet záležitostí, jež spadají do působnosti shromáždění, však zákon neobsahuje. Pouze v čl. 1135 c. c. stanoví, že kromě záležitostí, o nichž pojednávají ostatní ustanovení týkající se *condominia*, rozhoduje shromáždění vždy o: 1) jmenování administrátora a jeho případné odměně za výkon funkce, 2) schválení platebního plánu pro následující rok, se stanovením výše příspěvků jednotlivých vlastníků, 3) schválení účetní závěrky, 4) opravách či stavebních úpravách většího rozsahu, případně o založení zvláštního fondu pro jejich financování. Tyto základní body jsou povinně projednávány na řádném shromáždění, které se koná alespoň jednou za rok. Mimořádná shromáždění jsou svolána, považuje-li to administrátor za nezbytné nebo požádají-li o svolání mimořádného shromáždění alespoň dva členové *condominia*, jejichž spoluvlastnické podíly představují alespoň 1/6 hodnoty celé budovy.

Do působnosti shromáždění patří vedle jmenování administrátora a rozhodování o jeho případné odměně také odvolání administrátora podle čl. 1129 c. c. a přezkum rozhodnutí administrátora podle čl. 1133 c. c. Činnost administrátora tedy plně podléhá kontrole shromáždění.

Do kontrolní činnosti shromáždění náleží také schválení platebního plánu a účetní závěrky, takto členové *condominia* ovlivňují a kontrolují výši nákladů vynaložených na správu domu. Schválení platebního plánu je pro chod domu klíčové, jelikož na jeho základě jednotliví vlastníci přispívají na náklady spojené se správou domu.

Shromáždění ze zákona rozhoduje také o opravách společných částí domu, vyjma oprav spadajících pod běžnou správu a oprav urgentních, o těch je oprávněn rozhodnout administrátor. Pod pojem oprav spadají nejen mimořádné opravy značného rozsahu a rekonstrukce budovy podle čl. 1136 odst. 4 c. c., *innovazioni* podle čl. 1120 c. c., ale také situace zániku budovy či její části podle čl. 1128 c. c.

Do působnosti shromáždění dále patří rozhodování o účasti a zastoupení *condominia* v soudních sporech dle čl. 1132 c. c., rozhodování o přijetí nebo změně *regolamento di condominio* a *tabelle millesimali*, rozhodování týkající se služeb apod. Rozhodnutí shromáždění o záležitosti, která nespadá do působnosti administrátora je zároveň zmocněním administrátora jednat v této záležitosti.

### **8.1.5 Shromáždění vlastníků**

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků, místem, kde se formuje kolektivní vůle a kde mají jednotliví vlastníci možnost prezentovat své názory. Působnost shromáždění vyplývá stejně jako v Itálii ze znění zákona, aniž by tento obsahoval úplný výčet záležitostí, jež spadají do působnosti shromáždění. Tento výčet je obsažen čl. VII odst. 3 vzorových stanov. Nový občanský zákoník již úplný výčet záležitostí, které do výlučné působnosti shromáždění spadají, obsahuje, a to v § 1208. Výčty nejsou zcela totožné, ale v praktické rovině mají obdobné důsledky. Do výlučné působnosti shromáždění vždy patří zásadní otázky ovlivňující chod společenství, jako je určení závazných pravidel chodu společenství, rozhodování o podobě a využití domu, určení osob, které se budou na chodu společenství podílet, rozhodování o zásadních finančních otázkách a rozhodování o právních úkonech, jež by mohly podstatně zasáhnout do majetkové situace společenství a jeho členů. Pokusím se tedy o příkladné vymezení okruhu záležitostí, které patří do výlučné působnosti shromáždění.

K určení závazných pravidel chodu společenství dochází ve stanovách, o jejichž přijetí shromáždění rozhoduje. Některá z těchto pravidel bývají zmíněna také v prohlášení vlastníka budovy, které však především vymezuje podobu, umístění a využití budovy. Změny obou těchto dokumentů podléhají schválení shromážděním vlastníků jednotek.

Do rozhodování o podobě a využití domu patří především rozhodování o změně účelu užívání domu, o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách



společných částí domu apod. Nový občanský zákoník ve výčtu uvádí také rozhodování o změně účelu užívání bytu.

Osobami, které se budou na chodu společenství podílet, jsou jak členové orgánů společenství, jejichž volba patří do výlučné působnosti shromáždění, tak případně osoba správce, o jehož určení a podobě smlouvy s ním rozhoduje taktéž shromáždění.

Mezi zásadní finanční otázky můžeme zařadit schválení účetní závěrky, zprávy o hospodaření společenství a správě domu, určení výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, schválení výše záloh na úhradu služeb a výsledného rozúčtování cen služeb.

Mezi právní úkony, o kterých rozhoduje shromáždění, patří nabytí, zcizení, zatížení nebo jiné nakládání s nemovitými i movitými věcmi, uzavření smlouvy o úvěru, uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce se souhlasem vlastníka této jednotky.

Shromáždění je dle § 9 odst. 11 ZoVB, respektive § 1208 pís. i) NOZ, jako nejvyšší orgán společenství oprávněno vyhradit si rozhodování v určité otázce, která do jeho působnosti nespadá. Působnost shromáždění stanovenou zákonem nelze zúžit.

## **9. Přijímání rozhodnutí v rámci SVJ a condominia**

### **9.1 Obecně**

Zásadní rozhodnutí týkající se domu a jeho provozu přijímá shromáždění vlastníků většinovým způsobem. Při formování závazného kolektivního rozhodnutí je nezbytné dodržet předem daná procesní pravidla, aby byla zajištěna jeho zákonnost. Pro platnost rozhodnutí je nezbytné, aby bylo shromáždění řádným způsobem svoláno a ustanoveno, aby měli jednotliví vlastníci možnost vyjádřit svůj názor ve volné diskuzi a aby proběhlo hlasování, jehož výsledky musí být řádně zaznamenány.

Pravidla pro tvorbu rozhodnutí závazných pro všechny vlastníky je třeba nastavit tak, aby zaručovala ochranu práv jednotlivých vlastníků a aby zároveň neomezovala správu a provoz domu. Přísnější pravidla pro formování rozhodnutí jistě poskytují jednotlivým vlastníků větší ochranu, avšak mohou vést ke ztížení, někdy i ke znemožnění přijetí rozhodnutí nezbytných pro správu a provoz domu. Za účelem ochrany práv jednotlivých vlastníků je tak vhodné zaručit možnost přezkumu důležitých rozhodnutí nestranným soudem.

## 9.2 Svolaání shromáždění

### 9.2.1 Condominio

Svolaání shromáždění se poměrně detailně věnuje čl. 66 disp. att. Rozlišuje mezi shromážděním řádným, které se koná každoročně za účelem přijetí rozhodnutí dle čl. 1135 c. c., a shromážděním mimořádným v případě, že to administrátor považuje za nezbytné. Mimořádné shromáždění je možné svolat také, požádají-li o to alespoň dva vlastníci, jejichž součet spoluvlastnických podílů představuje alespoň 1/6 hodnoty celé budovy. Jestliže *condominio* administrátora nemá, může shromáždění svolat kterýkoli z jeho členů, případně i jeho zástupce. Svolaání shromáždění nezpůsobilým subjektem by pak bylo důvodem relativní neplatnosti přijatých usnesení, která by mohla být podrobena soudnímu přezkumu v režimu čl. 1137 c. c.

Pro platnost přijatých usnesení vyžaduje čl. 1136 odst. 6 c. c., aby na něj byli pozváni všichni vlastníci. V případě sporu je na *condominiu*, respektive administrátorovi, aby podal důkaz o tom, že byli pozváni všichni vlastníci. Je sporné, zda tato vada je důvodem neplatnosti relativní či absolutní. Nedodržení tohoto ustanovení by mělo být důvodem absolutní neplatnosti přijatých usnesení, v rozhodování soudů je však možné spatřovat snahu o zmírnění dopadů, které by striktní dodržování tohoto postoje mohlo mít.<sup>130</sup>

Svolaání shromáždění je třeba oznámit alespoň pět dní přede dnem jeho konání. Pozvánka na shromáždění by měla obsahovat čas a místo jeho konání spolu s předpokládaným programem jednání. V pozvánce je možné uvést také termín případného náhradního shromáždění, které je možné svolat na základě čl. 1136 odst. 3 c. c., nesejdou-li se vlastníci v dostatečném počtu.

### 9.2.2 Společenství vlastníků jednotek

Shromáždění společenství se musí konat dle § 11 odst. 1 ZoVB alespoň jednou ročně. Zákon o vlastnictví bytů výslovně nerozlišuje mezi shromážděním řádným a mimořádným tak, jak je tomu v Itálii, někteří autoři se domnívají, že řádným shromážděním je shromáždění konané dle zákona jednou ročně, nejlépe s určitou

---

<sup>130</sup> Viganò, R. Il condominio negli edifici. In Rescigno, P. Trattato di diritto privato. 8-Proprietà. II. volume. 2. edizione. Torino: UTET, 2002, s. 436

pravidelností.<sup>131</sup> Jiní dále upřesňují, že je možné, aby k tomuto určení došlo ve stanovách společenství vlastníků jednotek.<sup>132</sup>

Ke svolání shromáždění je oprávněn výbor či pověřený vlastník, případně také vlastníci jednotek, kteří mají alespoň 1/4 hlasů. K tomu vzorové stanovy uvádí, že výbor nebo pověřený vlastník musí svolat shromáždění na žádost vlastníků, kteří disponují alespoň 1/4 hlasů. Pokud výbor nebo pověřený vlastník shromáždění nesvolá do 30 dnů od doručení žádosti, jsou ke svolání shromáždění oprávněni členové společenství, kteří o svolání shromáždění marně žádali výbor.

Způsob svolání shromáždění určuje čl. VII odst. 7 a 8 Vzorových stanov následovně: písemná pozvánka musí být doručena všem vlastníkům a zároveň vyvěšena na domovní vývěsce společenství nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program jednání shromáždění a informaci, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednání, nejsou-li tyto podklady k pozvánce připojeny. Pokud tato pravidla nebyla dodržena, nelze rozhodnutí shromážděním přijatá považovat za platná.

Svolání shromáždění upravuje nový občanský zákoník v § 1207, shromáždění svolává statutární orgán tak, aby se konalo minimálně jedenkrát za rok. Statutární orgán je povinen svolat shromáždění také z podnětu vlastníků, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, za předpokladu, že se jedná o dva různé vlastníky. V tomto jediném ustanovení nový občanský zákoník přináší princip dvojího testování počtu hlasů,<sup>133</sup> který je hojně uplatňován v italské úpravě shromáždění vlastníků. Domnívám se, že zavedení dvojího testování je vedeno snahou předejít situacím, kdy by se jediný vlastník s dostatečně velkým spoluvlastnickým podílem svévolně snažil ovlivňovat chod společenství. Pokud statutární orgán shromáždění nesvolá, svolají je vlastníci, kteří o svolání shromáždění žádali na náklady společenství sami. Nově vyplývá povinnost společenství umožnit každému z vlastníků seznámit se s podklady pro jednání přímo ze zákona, což je jistě krok správným směrem.

---

<sup>131</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 140

<sup>132</sup> Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 13

<sup>133</sup> Pod pojmem dvojí testování počtu hlasů mám na mysli, že se přihlíží jak k počtu členů, tak k výši jejich spoluvlastnických podílů.

Náležitosti pozvánky a způsob svolání shromáždění lze vyvodit z ustanovení § 245 NOZ, v návaznosti na § 1221 NOZ, který umožňuje přiměřené použití ustanovení o spolku, pokud z ustanovení o společenství vlastníků nevyplývá něco jiného. Náležitosti pozvánky se tak nemění. Svolání shromáždění by mělo proběhnout vhodným způsobem ve lhůtě určené ve stanovách. Není-li lhůta ve stanovách určena, je třeba svolat shromáždění nejméně třicet dnů před jeho konáním.

### 9.3 Subjekty způsobilé k účasti na shromáždění

#### 9.3.1 Condominio

Subjektům oprávněným k účasti na shromáždění se věnuje čl. 67 disp. att. a již zmíněný čl. 10 zákona č. 392 z 27. 7. 1978.<sup>134</sup> Oprávněným subjektem je bez pochyb vlastník jednotky – *condomino*, ten se podle čl. 67 odst. 1 disp. att. může nechat na shromáždění zastoupit. *Regolamento di condominio* pak může dále upravit podmínky zastoupení, ale nemůže je vyloučit. V praxi bývá v *regolamento di condominio* upraveno, od kolika vlastníků může jediný zástupce plnou moc přijmout či zda zástupcem musí být někdo ze členů *condominia*.

Pokud jednotka náleží do podílového spoluvlastnictví, mají spoluvlastníci jednotky právo na jediného zástupce, k jehož určení dojde společnou dohodou. Nedohodnou-li se spoluvlastníci jednotky na určení společného zástupce, rozhodne o jeho určení soud. Tímto postupem se zákonodárce snaží zaručit, že každá jednotka má na shromáždění váhu jednoho hlasu.

K účasti na shromáždění je oprávněn také poživatel<sup>135</sup> jednotky. Náleží mu hlasovací právo ohledně záležitostí, které spadají pod běžnou správu, dodávku služeb a užívání společných věcí. Stejná práva náleží také uživateli<sup>136</sup> a oprávněnému z věcného břemene užívání bytu.<sup>137</sup> Vlastníkovi jednotky zůstává hlasovací právo v otázkách přesahujících běžnou správu, tedy především v otázkách týkajících se oprav a *innovazioni*.

---

<sup>134</sup> Legge 27 luglio 1978, n. 392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

<sup>135</sup> *usufruttuario*

<sup>136</sup> *usuario*

<sup>137</sup> *abitazione*, v terminologii nového občanského zákoníku se jedná o služebnost bytu

Nájemce bytu je oprávněn k účasti na shromáždění ve smyslu čl. 10 zákona č. 392 z 27. 7. 1978. Má právo podávat podněty a zapojit se do diskuze ohledně dodávky služeb a rozúčtování jejich cen. Zákon nájemci bytu dokonce přiznává hlasovací právo, a to ve věcech, které se týkají dodávky tepla či klimatizace a odvětrání. Možnost uplatnění tohoto práva je zcela závislá na vzájemné dohodě vlastníka bytu a jeho nájemce, jelikož za jednu jednotku může na shromáždění vystupovat a hlasovat pouze jediná osoba.

### **9.3.2 Společenství vlastníků jednotek**

K účasti na shromáždění je zcela jistě oprávněn vlastník jednotky, případně její spoluvlastníci či manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci jednotky mají dle § 11 odst. 3 ZoVB jeden hlas a jsou společnými členy společenství. Ohledně osob způsobilých k účasti na shromáždění není zákon o vlastnictví bytů tak podrobný jako italské předpisy.

Do poměrně nedávné doby byl za osobu oprávněnou zúčastnit se shromáždění považován bez větších problémů také zástupce vlastníka jednotky. Jako diskutabilní se jevila pouze možnost účasti dalších osob. V praxi běžně dochází k účasti osob bez hlasovacích práv na shromážděních vlastníků jednotek, zpravidla se jedná o zástupce společností, s nimiž má společenství vlastníků nějaké smluvní vztahy, či o odborníky, kteří mají vlastníkům poskytnout informace k některému z bodů v programu. Obecně se má za to, že přítomnost dalších osob na shromáždění je možná, ovšem jen za předpokladu, že proti tomu nebude mít námitek žádný z vlastníků jednotek.

Zásadní změnu náhledu na možnost zastoupení přináší rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3399/2010 ze dne 23. 5. 2012. Nejvyšší soud v něm dovedl, že ze zákona právo vlastníka nechat se na shromáždění zastoupit neplyne, avšak může být založeno stanovami společenství. Je pravdou, že zákon o vlastnictví bytů se možností zastoupení vlastníka jednotky na shromáždění výslovně nezabývá, tato možnost však bývala vyvozována ze soukromoprávní povahy zákona o vlastnictví bytů a subsidiárního použití ustanovení občanského zákoníku.

Nejvyšší soud své rozhodnutí odůvodňuje tím, že právo účastnit se na shromáždění vlastníků jednotek a podílet se na jeho rozhodování je osobním právem vlastníka jednotky. Klíčovým je v argumentaci Nejvyššího soudu právě právo účasti na shromáždění, na účasti nebo neúčasti vlastníka jednotky na shromáždění totiž zcela

závisí, zda bude moci vykonávat i další práva s ním spojená (hlasovací právo, právo podávat návrhy, právo nahlížet do podkladů apod.). Podle Nejvyššího soudu nelze pro zastoupení vlastníka jednotky použít § 3 odst. 1 ZoVB ve spojení s § 31 odst. 1 OZ, jelikož zmíněné ustanovení upravuje možnost zastoupení k výkonu právního úkonu. Přestože výkon hlasovacího práva lze za právní úkon považovat, samotná účast na shromáždění vlastníků jednotek, od níž se možnost výkonu hlasovacího práva odvíjí, právním úkonem není.<sup>138</sup>

Nový občanský zákoník zachovává okruh osob způsobilých k účasti na shromáždění a zavádí v § 1185 novou povinnost pro podílové spoluvlastníky jednotky zmocnit společného zástupce, aby vykonával jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Stejná povinnost platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění. Tím se naše právní úprava v tomto ohledu přibližuje právní úpravě italské, je dokonce o něco přísnější. Určení společného zástupce podílových spoluvlastníků jednotky je v Itálii povinné pouze pro účely účasti a hlasování na shromáždění, zatímco nový občanský zákoník jej zřejmě zavádí pro veškeré úkony spoluvlastníků ve vztahu ke společenství. V praxi by toto ustanovení při doslovném výkladu mohlo mít omezující dopad na spoluvlastníky jednotky.

Vzhledem k principům, z nichž nový občanský zákoník vychází, a komplexního pojetí celé nové úpravy lze očekávat, že jeho účinností dojde k odstranění problému s možností zastoupení na shromáždění vlastníků.

## **9.4 Usnášeníschopnost shromáždění vlastníků**

### **9.4.1 Condominio**

Usnášeníschopnost shromáždění je upravena v čl. 1136 odst. 1 c. c. takto: *„Shromáždění je řádně ustanoveno, je-li přítomno tolik členů condominia, jejichž součet spoluvlastnických podílů je větší než 2/3 hodnoty celé budovy, a je-li zároveň přítomno více než 2/3 členů condominia.“* Nejen usnášeníschopnost, ale i sčítání hlasů při přijímání rozhodnutí podléhá dvojímu testování hlasů, podle počtu vlastníků a podle výše jejich spoluvlastnických podílů. Touto kombinací, která se jeví pro výpočet poměrně složitá, se italský zákonodárce zřejmě snaží zamezit možným zneužitím

---

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3399/2010

postavení většinového vlastníka. Kombinace obou kritérií pak také může být vnímána jako snaha o zaručení větší míry spravedlnosti tím, že zohledňuje obě možná kritéria výpočtu.

V případě, že shromáždění není usnášeníschopné, je možné svolat náhradní shromáždění se stejným programem dle čl. 1136 odst. 3 c. c. v den následující, nejpozději však do 10 dnů ode dne konání původního shromáždění. Počet přítomných vlastníků a hlasů nezbytných pro usnášeníschopnost náhradního shromáždění stanoven není, lze jej však dovodit z pravidel pro přijetí rozhodnutí. Rozhodnutí náhradního shromáždění je platné, je-li přijato alespoň 1/3 vlastníků, jejichž součet spoluvlastnických podílů zároveň tvoří alespoň 1/3 hodnoty budovy. Konáním náhradního shromáždění však není možné obejít většiny vyžadované zákonem pro přijetí rozhodnutí ve zvláštních případech, kterými jsou volba či odvolání administrátora, rozhodování o účasti condominia v soudním sporu, schválení oprav či *innovazioni*.

#### **9.4.2 Společenství vlastníků jednotek**

Shromáždění vlastníků je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina hlasů. Pro výpočet počtu hlasů je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

Svolání náhradní schůze není českým zákonodárcem řešeno, nesejdou-li se vlastníci v dostatečném počtu, snížení kvor pro další „náhradní“ shromáždění není možné. F. Helešič se domnívá, že není vyloučeno, aby si vlastníci zajistili možnost svolání náhradní schůze ve stanovách s určením lhůty, do které se má taková schůze konat, způsobu jejího svolání, počtu členů nezbytných pro zajištění usnášeníschopnosti a počtu hlasů nezbytných pro přijetí rozhodnutí.<sup>139</sup>

Podle mého názoru není přijetí platného rozhodnutí možné, aniž by byl dodržen zákonem předepsaný postup, jehož účelem je především ochrana práv všech vlastníků. Ostatní autoři možnost upravit konání náhradní schůze ve stanovách nepřipouští, ač mají k zákonným postupům při nemožnosti přijetí rozhodnutí jisté výhrady.<sup>140</sup> Zákon sám navíc obsahuje řešení situace, kdy se nedaří rozhodnutí přijmout. Podle ustanovení

---

<sup>139</sup> Helešič, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 137

<sup>140</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 313

§ 11 odst. 3 ZoVB je možné obrátit se v takovém případě na soud. Další možností by mohlo být přijetí rozhodnutí mimo zasedání tak, jak vyplývá ze vzorových stanov, ostatně úprava obsažená v novém občanském zákoníku týkající se přijetí rozhodnutí mimo shromáždění je zamýšlena jako řešení situace, kdy se vlastníci nesešli v počtu dostatečném pro přijetí rozhodnutí. Náhradní svolání shromáždění zákonodárce nepřipouští ani tentokrát.

Na straně jedné je nemožnost konání náhradní schůze opodstatněna potřebou zajistit co největší ochranu vlastnického práva. Na druhou stranu existují i logické argumenty pro její umožnění. Umožněním konání náhradní schůze je usnadněno přijetí rozhodnutí shromáždění a tím je zaručeno, že nebude narušena správa a provoz domu. Vlastníci, kteří se shromáždění nezúčastnili, ačkoli na něj byli řádně pozváni, jsou za svůj projevený nezájem potrestáni ztrátou možnosti ovlivnit přijímané rozhodnutí. Tento trest by je propříště mohl motivovat k účasti na shromáždění. To je podle mého názoru správné, jelikož vlastnické právo s sebou nese také povinnosti. Za současného stavu jsou nezájmem některých vlastníků a následnou nemožností přijetí rozhodnutí potrestáni ostatní vlastníci, kteří se na výkonu správy a zajištění řádného chodu budovy aktivně podílejí.

## **9.5 Přijímání rozhodnutí**

### **9.5.1 Condominio**

Rozhodnutí řádně přijaté na shromáždění vlastníků je na základě čl. 1137 odst. 1 c. c. závazné pro všechny vlastníky, pokud byla dodržena zákonem předepsaná pravidla pro jeho přijetí. Dalším aspektem závaznosti rozhodnutí je povinnost administrátora jednat v souladu s přijatým rozhodnutím, uložená mu čl. 1130 c. c.

K přijetí rozhodnutí je podle čl. 1136 odst. 2 c. c. třeba, aby bylo schváleno většinou přítomných, jejichž součet spoluvlastnických podílů je větší než 1/2 hodnoty celé budovy. V případě konání náhradního shromáždění je rozhodnutí přijato, je-li schváleno alespoň 1/3 vlastníků, jejichž součet hodnot spoluvlastnických podílů zároveň tvoří 1/3 hodnoty budovy. *Codice Civile* upravuje stejně jako zákon o vlastnictví bytů záležitosti, jimž přikládá zvláštní důležitost, a v případě rozhodování o těchto záležitostech vyžaduje pro přijetí rozhodnutí vyšší počet hlasů. *Regolamento di*



*condominio* může k přijetí rozhodnutí vyžadovat vyšší většinu než tu předepsanou zákonem, ale nikdy nemůže zákonem předepsanou většinu snížit.

Podle ustanovení čl. 1136 odst. 4 c. c. je pro přijetí rozhodnutí dostačující souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků, jejichž součet spoluvlastnických podílů je větší než 1/2 hodnoty celé budovy, tuto většinu je však nezbytné dodržet vždy, tedy i v případě konání náhradního shromáždění. Toto pravidlo se uplatní při jmenování či odvolání administrátora, rozhodování o účasti na soudních sporech ve věcech, které jsou nad rámec působnosti administrátora, a rozhodování o rekonstrukci budovy a mimořádných opravách společných částí značného rozsahu.

Ještě přísnější pravidla jsou stanovena pro *innovazioni* dle čl. 1120 odst. 1 c. c., tedy pro odsouhlasení změn stávajícího stavu budovy, které povedou k lepšímu či pohodlnějšímu využití budovy či jejich společných částí. Pro přijetí takových rozhodnutí je nezbytný souhlas většiny všech členů *condominia*, pokud zároveň součet jejich spoluvlastnických podílů převyšuje 2/3 hodnoty celé budovy. I tato přísnější pravidla mají své výjimky. Zvláštní zákony umožňují schválení *innovazioni* prostou většinou, jelikož se předpokládá jejich vysoká společenská přínosnost. Ustanovení čl. 2 zákona č. 13 z roku 1989, o zamezení architektonických bariér v soukromých budovách,<sup>141</sup> umožňuje schválení *innovazioni* prostou většinou, pokud zajistí bezbariérový přístup handicapovaným osobám. Ustanovení čl. 9 zákona č. 122 z roku 1989, o parkovacích plochách,<sup>142</sup> vyžaduje pro *innovazioni* spočívající v realizaci podzemních garáží souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků, jejichž součet spoluvlastnických podílů je větší než 1/2 hodnoty celé budovy. Prostá většina je dostačující pro schválení *innovazioni* dle čl. 26 zákona č. 10 z roku 1991, který je prováděcím předpisem k Národnímu ekologickému plánu,<sup>143</sup> jejich provedení má totiž vést k lepšímu energetickému využití budovy.

O přijatých rozhodnutích a průběhu shromáždění se vyhotovuje protokol, který se dle čl. 1136 odst. 7 c. c. ukládá u administrátora. Protokol musí být vyhotoven v

---

<sup>141</sup> Legge 9 gennaio 1989, n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

<sup>142</sup> Legge 24 marzo 1989, n. 122 Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonche' modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del presidente della repubblica 15 giugno 1989, n. 393

<sup>143</sup> Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia

písemné formě, slouží jako důkaz o průběhu shromáždění a postupu přijímání rozhodnutí, v některých případech slouží jako nástroj realizace přijatého rozhodnutí, např. pokud má na základě přijatého rozhodnutí administrátor uzavřít smlouvu, která nespadá do jeho působnosti.<sup>144</sup>

### 9.5.2 Společenství vlastníků jednotek

O průběhu shromáždění se vyhotovuje zápis. Je vhodné u každého hlasování uvést, kolik vlastníků bylo přítomných a jakým způsobem hlasovali. Obě skutečnosti totiž mají vliv na platnost přijatého usnesení. Usnesení shromáždění vlastníků není právním úkonem společenství. Právní úkony jménem právnické osoby činí její statutární orgán, tím je v případě společenství vlastníků jednotek na základě § 9 odst. 13 výbor nebo pověřený vlastník.<sup>145</sup>

Základní úprava obsažená v zákoně o vlastnictví bytů i novém občanském zákoníku je shodná. Rozhodnutí je přijato, je-li schváleno nadpoloviční většinou přítomných hlasů, pokud zákon či stanovy nestanoví jinak. Pro hlasování je vždy rozhodující velikost spoluvlastnických podílů, počet osob účastnících se shromáždění na rozdíl od Itálie nehraje významnou roli.

Tento princip zůstal nezměněn, přestože před přijetím nového občanského zákoníku bylo uvažováno o snížení kvora shromáždění vlastníků jednotek a tím i většiny potřebné pro přijetí rozhodnutí. Tyto úvahy byly vedeny snahou motivovat vlastníky k větší účasti na shromážděních, jelikož především ve velkých bytových domech je řádné rozhodování shromáždění často velmi obtížné.<sup>146</sup>

Přísnější pravidla platí dle § 11 odst. 4 ZoVB pro přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZoVB, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 ZoVB, tehdy je nezbytný souhlas tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Ještě přísnější pravidla stanoví § 11 odst. 5 ZoVB, jelikož pro přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby vyžaduje souhlas všech vlastníků

---

<sup>144</sup> Viganò, R. Il condominio negli edifici. In Rescigno, P. Trattato di diritto privato. 8-Proprietà. II. volume. 2. edizione. Torino: UTET, 2002, s. 446

<sup>145</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

<sup>146</sup> Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 142

jednotek. Toto pravidlo však neplatí bezvýjimečně, nepoužije se v případě, že se jedná o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V takovém případě postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Znění tohoto ustanovení, jež bylo do zákona o vlastnictví bytů vloženo novelou, se zdá být zavádějícím. Stanoví totiž, že *postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek*, ostatní ustanovení hovoří o souhlasu *nadpoloviční či tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů*, ne o většině vlastníků jednotek. Vedou se tedy spory o to, zda jsou hlasy v tomto případě počítány podle velikosti spoluvlastnických podílů, nebo podle počtu osob.<sup>147</sup>

Zvláštní většina je vyžadována také k volbě členů výboru nebo pověřeného vlastníka, ustanovení § 9 odst. 12 pro změnu stanoví, že k volbě členů výkonného orgánu společenství je nezbytný souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků. Ani znění tohoto ustanovení není pro výpočet hlasů potřebných k přijetí usnesení jednoznačné.

Odlišná pravidla platí pro hlasování společenství vlastníků jednotek, jehož členy jsou pouze tři vlastníci jednotek. V takovém případě je dle § 11 odst. 6 ZoVB pro přijetí rozhodnutí třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Obdobné ustanovení nový občanský zákoník neobsahuje a dává tak možnost společenství, aby určilo konkrétní pravidla ve stanovách.

Hlavním rozdílem mezi stávající a novou úpravou je, že zákon o vlastnictví bytů přímo stanoví pro přijetí určitých rozhodnutí zvláštní většiny, zatímco nový občanský zákoník této možnosti nevyužívá zřejmě ve snaze zjednodušit přijímání rozhodnutí. Výjimkou jsou případy, kdy se mění velikost spoluvlastnických podílů či způsob rozúčtování příspěvků na správu domu a pozemku, tehdy je třeba souhlasu všech vlastníků, což je možné vyvodit z ustanovení § 1214 NOZ. Vyšší počet hlasů pro přijetí rozhodnutí může být vyžadován zákonem nebo stanovami. Je-li vlastníkem některé z jednotek společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

---

<sup>147</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 186

## 9.6 Možnost přijetí rozhodnutí mimo shromáždění

### 9.6.1 Condominio

Tuto otázku *Codice Civile* výslovně neupravuje, možnost přijetí rozhodnutí mimo shromáždění však lze dovodit z ustanovení čl. 1138 odst. 4 c. c., které uvádí jako jeden z možných pramenů právní úpravy chodu *condominia* dohodu vlastníků. Náležitosti takové dohody ani procesní postup jejího přijímání upraveny nejsou. Jistě by bylo možné upravit je v *regolamento di condominio*, ovšem pouze za předpokladu, že budou dodržena kogentní ustanovení týkající se chodu *condominia*, které čl. 1138 c. c. také vyjmenovává.

Je třeba si uvědomit, že rozhodnutí přijaté mimo shromáždění dle *Codice Civile*, je především dohodou vlastníků, není rozhodnutím přijatým mimo shromáždění, jak jej chápeme v našich podmínkách. Hlavní rozdíl spočívá ve skutečnosti, že *Codice Civile* řeší situaci, kdy na shromáždění nebylo z objektivních důvodů možné přijmout rozhodnutí, možností svolání náhradní schůze shromáždění, která je poměrně detailně upravena. Z tohoto důvodu není nutná detailní úprava náležitostí dohody vlastníků a postupu jejího přijímání.

Touto dohodou tedy není možné vnutit některému z vlastníků většinou vůli. Aby tedy dohoda vlastníků plnila žádoucí účinky, je nutné, aby s ní jednomyslně souhlasili všichni vlastníci.

### 9.6.2 Společenství vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů výslovnou úpravu o přijetí rozhodnutí mimo shromáždění neupravuje, tato možnost je v současné době zakotvena v čl. XII vzorových stanov jako zvláštní způsob rozhodování ve společenství, avšak pouze pro případy, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství. Ze zákona je souhlas všech vlastníků nutný ve dvou případech, pro přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby dle § 11 odst. 5 ZoVB a pro udělení souhlasu se stavebními úpravami jednotky, jimiž se mění vzhled budovy dle § 13 odst. 3 ZoVB.

Společenství vlastníků se však snaží institut využívat i v jiných případech ve snaze zajistit snazší přijetí rozhodnutí tam, kde se vlastníkům nedaří sejít se na shromáždění v počtu dostatečném pro přijetí rozhodnutí. Ve srovnání s možnostmi

přijetí rozhodnutí v Itálii je zřejmé, že snaha o častější využití tohoto institutu v našich podmínkách pramení z nemožnosti konání náhradní schůze.

Absence výslovné zákonné úpravy však s sebou přináší řadu problémů, možnost přijetí rozhodnutí mimo shromáždění tak mnohá společenství upravují ve stanovách. Tato praxe bývá respektována, např. ve Sdělení odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k zákonům č. 345/2009 Sb. a č. 379/2009 Sb., kterými se mění § 110 stavebního zákona, se uvádí: „*Rozhodování per rollam je možné dle čl. XII vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., v případech, kdy je podle § 11 odst. 5 zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Dále dle názoru odboru bytové politiky lze tento způsob rozhodování použít i v případech, kdy je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, pokud tak upraví vlastníci jednotek ve vlastních schválených stanovách konkrétního společenství. Pokud společenství vlastní stanovy nepřijalo a řídí se tedy stanovami vzorovými, je rozhodování per rollam možné pouze v případě nutnosti souhlasu všech vlastníků jednotek, tj. v případě změny účelu užívání společných částí domu.*“<sup>148</sup>

V reakci na sporné užívání tohoto institutu se nový občanský zákoník úpravou této možnosti zabývá poměrně detailně, a to tak, aby upravil v zákonné rovině to, co by se rádo stalo běžnou praxí. Výslovně však umožňuje pouze tzv. dodatečný souhlas, v jiných případech lze rozhodnutí mimo zasedání přijmout, připouští-li to stanovy společenství. Dodatečným souhlasem je myšlena situace, kdy se rozhodnutí mimo zasedání shromáždění přijímá z toho důvodu, že svolané shromáždění nebylo schopné rozhodnutí přijmout pro nedostatek hlasů.

Podle § 1210 odst. 1 NOZ je možné, aby osoba oprávněná shromáždění svolat navrhla přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků, a to do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno. Návrh musí být písemný a obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, případně informaci,

---

<sup>148</sup> Sdělení odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k zákonům č. 345/2009 Sb. a č. 379/2009 Sb., kterými se mění § 110 stavebního zákona ze dne 23. 12. 2009; dostupné na WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Sdeleni-odboru-stavebniho-radu-Ministerstva-pro-mi>

kde jsou tyto podklady uveřejněny, a lhůtu, v níž se má vlastník jednotky vyjádřit. Dle ustanovení § 1211 NOZ je lhůta patnáctidenní, neurčí-li stanovy jinak.

Základním pravidlem přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění je podle § 1214 NOZ souhlas většiny všech vlastníků. Zákon nebo stanovy však mohou určit i jinak. Souhlas všech vlastníků je ustanovením § 1214 vyžadován, týká-li se rozhodnutí změny velikosti podílů na společných částech nebo změny poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech. Pro platnost hlasování vyžaduje § 1212 NOZ vyjádření vlastníka jednotky podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí s uvedením data, kdy bylo učiněno.

Nová úprava přijetí rozhodnutí mimo shromáždění směřuje k odstranění problémů s nedostatečnou účastí na schůzích shromáždění. Tím, že připouští rozhodování těch věcí, které již byly na programu jednání shromáždění, zároveň zaručuje vlastníkům, kteří mají zájem, možnost diskuze a seznámení se s danou problematikou. Z hlediska optimálního přijímání rozhodnutí v rámci kolektivu totiž není žádoucí rozhodovat veškeré záležitosti formou hlasování *per rollam*.

## 9.7 Možnost soudního přezkumu

### 9.7.1 Povinná mediace ve sporech týkajících se *condominia*

Italský zákonodárce je v posledních letech nucen řešit problémy italské justice, jelikož délka soudních řízení patří k nejděším v Evropě a stává se neúnosnou. Pomocí *decreto legislativo* č. 28 ze 4. 3. 2010<sup>149</sup> se pokouší odlehčit italské soudní soustavě zavedením povinné mediace ve vybraných občanskoprávních a obchodněprávních sporech. Čl. 5 tohoto předpisu zahrnuje do výčtu sporů, pro které je stanovena povinná mediační fáze před uplatněním žalobního práva u soudu, od 20. 3. 2012 nově také spory týkající se *condominia*. Čl. 1 DLM definuje mediaci následujícím způsobem: „*Činnost vykonávaná třetí, nestrannou osobou směřující k nalezení přátelského řešení sporu mezi dvěma či více subjekty, případně k formulaci návrhu na vyřešení tohoto sporu.*“

Mediační fáze je procesní podmínkou soudního řízení. Chybějící mediační fázi však může žalovaný namítat nejpozději do skončení prvního jednání. Stejná lhůta platí

---

<sup>149</sup> Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali

i pro odhalení chybějící mediační fáze soudem z moci úřední. Pokud strany naleznou pomocí mediace smírné řešení sporu, stává se vykonatelným po schválení a potvrzení soudem. Neshodnou-li se strany, mediátor předá soudci svůj návrh řešení sporu. Jestliže soudce dojde ke stejnému závěru, jaký navrhoval mediátor, hradí náklady soudního řízení ta strana, která odmítla výsledek mediace.

Ze znění zákona však není zcela zřejmé, co jsou to spory týkající se *condominia*. Zákon v čl. 5 odst. 3 a 4 DLM stanoví pouze obecně, že mediační fáze není povinná v případě řízení o předběžných a zajišťovacích opatřeních, o platebním rozkazu, o vyklizení, o výkonu rozhodnutí, v případě řízení týkajících se držby a v případě uplatnění civilního nároku v rámci trestního řízení. Jelikož se jedná o úpravu poměrně novou, výkladů není mnoho, zřejmě tedy budeme muset počkat, jakým způsobem se vyvine rozhodovací praxe soudů.

O možný výčet se pokouší G. G. Ciaccia ve svém článku z ledna 2012: *„Předmětem mediace je bez pochyb přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků a také žaloby týkající se vytvoření a změn tabelle millesimali. ... Předmětem povinné mediace by neměly být eventuální spory, v nichž má condominio roli spíše „pasivní“, tedy spory s dodavateli služeb (úklid, údržba výtahu nebo kotle, desinfekce atd.) nebo se společnostmi, které vykonaly pro condominio stavební práce, za předpokladu, že se jedná o spor mající ryze peněžní charakter.“*<sup>150</sup>

### **9.7.2 Soudní přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků dle Codice Civile**

Soudní přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků je v italském právním řádu umožněn pouze pro případy neplatnosti rozhodnutí. To je dáno tím, že nemožnost přijetí rozhodnutí je v Itálii řešena konáním náhradní schůze, o přijetí rozhodnutí se tak shromáždění postará vždy samo a zásah soudu není potřeba. Doktrína i judikatura rozlišuje mezi usneseními relativně neplatnými<sup>151</sup> a absolutně neplatnými<sup>152</sup>. Možnosti soudního přezkumu rozhodnutí přijatých shromážděním vlastníků se v oblasti právní úpravy *condominia* věnuje pouze čl. 1137 c. c., na jehož základě probíhá přezkum relativní neplatnosti rozhodnutí, zatímco přezkum absolutní neplatnosti rozhodnutí

---

<sup>150</sup> Ciaccia G. G., *Condominio e mediazione: legittimazione e poteri dell'amministratore*, Altalex, 2012; dostupný na WWW: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=16821>

<sup>151</sup> *annullabilità*

<sup>152</sup> *nullità*

podléhá pravidlům pro přezkum absolutní neplatnosti právních úkonů, která jsou obsažena v čl. 1418 a násl. c. c.

Čl. 1137 c. c. je jedním z mála kogentních ustanovení v oblasti právní úpravy *condominia*, tak jak určuje čl. 1138 c. c. Čl. 1137 odst. 2 c. c. dává přehlasovanému vlastníkovi právo obrátit se na soud, pokud se domnívá, že přijaté rozhodnutí odporuje zákonu nebo *regolamento di condominio*. Podání žaloby na neplatnost usnesení shromáždění na základě tohoto ustanovení nevede automaticky k pozastavení účinnosti daného rozhodnutí. O pozastavení účinnosti napadeného rozhodnutí může k žádosti žalobce soud rozhodnout jako o předběžném opatření.

Čl. 1137 odst. 3 c. c. pak stanoví, že přehlasovaný vlastník se může obrátit na soud v prekluzivní lhůtě 30 dnů od přijetí rozhodnutí. Za přehlasovaného vlastníka lze považovat jak vlastníka, který hlasoval proti přijetí rozhodnutí, tak vlastníka, který pro přijetí usnesení nehlasoval, protože se shromáždění nezúčastnil. Nepřítomný vlastník se může na soud obrátit do 30 dnů ode dne, kdy se o přijetí rozhodnutí dozvěděl. Názory na to, zda lze za přehlasovaného vlastníka považovat i vlastníka, který se zdržel hlasování, nejsou jednotné. Judikatura se v nedávné době začala přiklánět k názoru, že všichni vlastníci, kteří nehlasovali pro přijetí rozhodnutí, se mohou považovat za přehlasované, čímž se odklání od svého předchozího postoje, že za přehlasovaného vlastníka lze považovat pouze vlastníka, který hlasoval proti přijetí rozhodnutí nebo nebyl při hlasování přítomen.<sup>153</sup>

Zavedením povinné mediační fáze se proces přezkumu platnosti rozhodnutí přijatého shromážděním poněkud zkomplikoval. Před podáním žaloby by měl žalobce zahájit proces mediace. Zahájení procesu mediace má podle § 5 odst. 6 DLM stejné účinky jako podání žaloby, staví se tak veškerý běh lhůt. Pokud není mediace úspěšná, prekluzivní lhůta 30 dní k podání žaloby na neplatnost rozhodnutí dle čl. 1137 c. c. běží znovu ode dne vytvoření protokolu o průběhu mediace.

Přezkum *regolamento di condominio* je ovládám obdobnými pravidly, vychází však z ustanovení čl. 1107, který upravuje přímo přezkum *regolamento* pro případ podílového spoluvlastnictví.

---

<sup>153</sup> Cass. 10. 10. 2007 n. 21298



Absolutní neplatnost rozhodnutí může či spíše musí odhalit také soudce z úřední povinnosti. Podání žaloby je možné vždy, k prekluzi nedochází. Lze rozlišit dva typy absolutně neplatných rozhodnutí shromáždění. Rozhodnutí, jemuž chybí některý z podstatných prvků, a rozhodnutí, jehož vykonání by mohlo vést ke spáchání deliktu.

V prvním případě se bude jednat především o nezhojitelné vady v procesu přijímání rozhodnutí, takovou vadou by bylo přijetí rozhodnutí jinou než předepsanou většinou, přijetí rozhodnutí na shromáždění, které nebylo řádně svoláno. Rozdíl mezi neplatností relativní a absolutní v případě nedodržení procesních pravidel je v tom, zda a jakým způsobem dané porušení zasahuje do práva vlastníka zúčastnit se shromáždění a hlasovat na něm. Neplatné rozhodnutí není možné konvalidovat, je však možné jeho neplatnost zhojit novým řádným přijetím.

Oproti tomu v druhém případě se bude jednat o nezákonný obsah rozhodnutí. Jako příklady tohoto typu rozhodnutí uvádí R. Viganò úmyslné neplacení povinných odvodů, provádění prací bez příslušných povolení, nerespektování správních rozhodnutí týkajících se budovy apod. V takových případech je administrátor i jakákoli další osoba povoláná k výkonu rozhodnutí shromáždění oprávněna výkon rozhodnutí odmítnout s poukazem na jeho protiprávní následky.<sup>154</sup>

V případě přezkumu rozhodnutí v režimu čl. 1137 c. c. je aktivně legitimován přehlasovaný vlastník. V případě rozhodování o absolutní neplatnosti rozhodnutí je žalobu oprávněn podat kdokoli, kdo prokáže naléhavý právní zájem. Pasivní legitimize náleží v obou případech administrátorovi *condominia* a skrze něj má pak soudní rozhodnutí dopad na jednotlivé vlastníky.

### **9.7.3 Soudní přezkum rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek**

Soudní přezkum přijatého rozhodnutí je možný na základě ustanovení § 11 odst. 3 věty druhé ZoVB, to upravuje dvě možnosti soudního přezkumu. První je možnost, aby soud rozhodl v případě rovnosti hlasů či v případě, kdy nebylo dosaženo potřebné většiny nebo dohody, a to na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky.

Druhou možností zajištěnou § 11 odst. 3 ZoVB je právo přehlasovaného vlastníka obrátit se na soud, aby ve věci rozhodl. Tento postup je možný pouze, jedná-li se

---

<sup>154</sup> Viganò, R. Il condominio negli edifici. In Rescigno, P. Trattato di diritto privato. 8-Proprietà. II. volume. 2. edizione. Torino: UTET, 2002, s. 444

o důležitou záležitost. Právo zaniká, nebylo-li uplatněno u soudu do 6 měsíců od přijetí napadeného rozhodnutí. Ze znění ustanovení není zřejmé, zda se tato lhůta uplatní pouze při řízení k ochraně přehlasovaného vlastníka, nebo ve všech řízeních podle § 11 odst. 3 ZoVB. Za důležitou záležitost by pak bylo možné považovat změnu stanov či prohlášení vlastníka, změny domu či účelu jeho užívání, rozhodování o finančních otázkách apod.

Aktivní legitimace tedy v prve zmíněném případě připadá kterémukoli z vlastníků jednotek. K širšímu stanovení okruhu aktivně legitimovaných osob oproti druhému ze zmíněných případů dochází proto, že závazné rozhodnutí nevzniklo a je třeba zaručit vlastníkům možnost domoci se přijetí rozhodnutí, případně se bránit výkonu rozhodnutí nepřijatého.

Aktivní legitimace v druhém z uvedených případů připadá přehlasovanému vlastníkovi. Odpověď na otázku, koho lze považovat za přehlasovaného vlastníka, nám nabízí usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 12. 2009: *„Takovou osobou je bezesporu osoba, jež se zúčastnila shromáždění vlastníků jednotek a hlasovala na něm proti přijímanému, resp. přijatému rozhodnutí tohoto shromáždění. Otázkou však je, jak pohlížet na osobu, která se shromáždění vůbec nezúčastnila. Z hlediska možnosti využití práv vlastníka jednotky účastnit se každé schůze shromáždění vlastníků jednotek, resp. každého shromáždění, lze odlišovat dvě základní situace, a to případ, kdy byl vlastník jednotky řádně, tedy v souladu se zákonem a především pro společenství účinnými stanovami na shromáždění pozván, a případ, kdy takto pozván nebyl. V případě, že byl vlastník jednotky na schůzi řádně pozván, leč ze své vůle se schůze nezúčastnil, nevyužil tak svého práva a k jeho tíži je třeba přičítat všechny úkony, jež na shromáždění mohl učinit a neučinil. K jeho tíži je tak třeba rovněž přičíst, že není přehlasovaným vlastníkem jednotky, neboť o přijatém rozhodnutí shromáždění nehlasoval, ačkoli hlasovat mohl, kdyby se shromáždění zúčastnil.“*<sup>155</sup>

Za přehlasovaného vlastníka tak nelze považovat toho vlastníka, který byl na shromáždění přítomen a hlasování se zdržel. To je přístup, který v minulosti zastávala také italská judikatura, její odklon od tohoto názoru lze vysvětlit odlišnou funkcí soudního přezkumu, který se v Itálii týká pouze platnosti a neplatnosti rozhodnutí,

---

<sup>155</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 188/2009-9

soudní přezkum není zamýšlen jako možnost ochrany přehlasovaného vlastníka v důležitých záležitostech. Proto je v Itálii za přehlasovaného vlastníka vždy považován vlastník nepřítomný bez ohledu na to, zda byl řádně pozván na shromáždění či nikoli.

K pasivní legitimaci v soudních sporech podle § 11 odst. 3 ZoVB se vyjádřil i ve svém nálezu Ústavní soud. Podle něj rozhodnutí přijaté na základě vůle spoluvlastníků budovy zavazuje nejen je, ale také společenství vlastníků jednotek, jelikož se jedná o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu. V důsledku toho je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 ZoVB. V případě, že vzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba, je pasivně legitimováno společenství. Pokud však společenství nevzniklo, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek<sup>156</sup>

T. Dvořák se domnívá, že vedle možností soudního přezkumu rozhodnutí uvedených v § 11 odst. 3 ZoVB je možný také soudní přezkum platnosti rozhodnutí podle ustanovení občanského zákoníku o platnosti právních jednání ve spojení s § 80 pís. c) občanského soudního řádu.<sup>157</sup> Tento názor je pochopitelný, jelikož ochrana vlastníků před neplatností rozhodnutí dle § 11 odst. 3 ZoVB se jeví jako nedostatečná. Všem vlastníků zaručuje pouze ochranu při nedodržení procesního postupu přijímání rozhodnutí, avšak ochrana pro případ rozporu rozhodnutí s právními předpisy chybí. Z tohoto pohledu se zdá být italský přístup šťastnější, jelikož byt' přeneseně pomýšlí na všechny možné důvody neplatnosti, procesní i věcné vady.

Názor T. Dvořáka je však spíše ojedinělý. Autoři Komentáře k zákonu o vlastnictví bytů se s tímto názorem neztotožňují a vidí v ustanovení § 11 odst. 3 ZoVB úpravu speciální, jež v sobě zahrnuje jak žalobu na nahrazení projevu vůle, tak žalobu o určení platnosti. Podle nich se soud může k neplatnosti rozhodnutí vyjádřit i v rámci řízení dle § 11 odst. 3 ZoVB, a proto je ochrana zaručená tímto ustanovením dostatečná.<sup>158</sup>

Ke stejným závěrům dochází i judikatura. Podle názoru Nejvyššího soudu ustanovení § 11 odst. 3 ZoVB tím, že upravuje předpoklady i podmínky pro soudní přezkum, vylučuje přezkum usnesení jiným způsobem. Platnost usnesení shromáždění

---

<sup>156</sup> Nález Ústavního soudu ČR. zn. I. ÚS 646/04

<sup>157</sup> Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007, s. 322

<sup>158</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 177

proto nelze napadat žalobou o určení neplatnosti podle ustanovení § 80 písm. c OSŘ. Nejvyšší soud dále uvedl, že soud se v rámci řízení dle § 11 odst. 3 ZoVB může omezit pouze na vyslovení neplatnosti usnesení, není nutné, aby svým rozhodnutím usnesení nahradil.<sup>159</sup>

Nový občanský zákoník upravuje v § 1209 taktéž dvě možnosti soudního přezkumu rozhodnutí, avšak v opačném pořadí. První možností je, aby se na soud obrátil přehlasovaný vlastník nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, a navrhl soudu, aby o záležitosti rozhodl. Předpokladem je, že navrhovatel má pro napadení rozhodnutí vážný důvod a návrh podá do tří měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, v opačném případě jeho právo zaniká.

Druhou možností je situace, kdy shromáždění nerozhodlo o věci, která mu byla řádně předložena k rozhodnutí, pro nezpůsobilost usnášet se. V takovém případě může kterýkoli vlastník navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby o této záležitosti rozhodl.

V podstatě tak zůstávají zachovány možnosti dané vlastníkům stávajícím zákonem o vlastnictví bytů. V praxi by však mohlo dojít k jejich rozšíření vzhledem k tomu, že § 1221 NOZ umožňuje přiměřené použití ustanovení o spolku. Své využití by tak mohlo najít především ustanovení § 245 NOZ, které stanoví, že na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. Totéž platí i pro případ, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout. Aplikací tohoto ustanovení také v oblasti práva bytového by tak mohl být vyřešen výše uvedený nedostatek současného stavu právní úpravy.

## **10. Práva a povinnosti vlastníka bytu**

### **10.1 Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky**

Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví jednotky vyplývají z ustanovení občanského zákoníku, jež upravují vlastnické právo v obecné rovině. Vlastník tedy může jednotku držet, užívat, disponovat s ní apod. K této obecné úpravě pak přistupuje

---

<sup>159</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3399/2010

úprava speciální, která práva a povinnosti vlastníka jednotky dále upřesňuje vzhledem k zvláštní povaze jednotky jako předmětu právních vztahů, která je dána tím, že se současně jedná o část domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Vlastník tak například nemůže jednotku zničit, jelikož by tím narušil dům a jeho uspořádání a navíc by poškodil ostatní vlastníky jednotek – spoluvlastníky domu.

Právo každého vlastnit majetek je zaručeno ústavními předpisy obou států. S tímto právem by měl být spojen závazek tohoto práva nezneužívat a vykonávat jej v souladu s právními předpisy tak, aby zůstala zachována práva dalších osob. V případě vlastnictví jednotky by vlastnické právo mělo být limitováno nejen vlastnickým právem ostatních vlastníků, ale také zachováním domu jako celku.

Vlastníkovi jednotky náleží také právo na ochranu vlastnického práva pomocí reivindikační či negatorní žaloby. Reivindikační žalobou se vlastník bude domáhat, aby se jednotka vrátila od neoprávněné osoby do jeho moci. Negatorní neboli záporní žaloba umožňuje vlastníkovi jednotky, aby se bránil proti ostatním neoprávněným zásahům. Vlastník může své žalobní právo uplatnit též jako spoluvlastník společných částí domu.

### 10.1.1 Italské pojetí

Právní úprava vlastnictví jednotky se řídí čl. 832 a následujícími italského občanského zákoníku. Článek 832 c. c. stanoví, že vlastník má právo užívat věc a disponovat s ní úplným a výlučným způsobem. Při výkonu svého vlastnického práva musí vlastník respektovat povinnosti, které jsou mu ukládány právním řádem. Následující ustanovení čl. 833 je na pomezí uložené povinnosti a úpravy sousedských práv;<sup>160</sup> vyjadřuje, že vlastnictví zavazuje, když stanoví: „*Vlastník nemůže činit úkony, které nemají jiného cíle, než škodit a způsobovat nepříjemnosti třetím osobám.*“

Sousedské vztahy jako takové jsou pak upraveny především v čl. 844 c. c., který se věnuje zakázaným imisím<sup>161</sup>. Sousedské vztahy jsou řešeny v oddílu *Codice Civile*, který se věnuje pozemkovému vlastnictví, což je důsledkem důsledného uplatnění superficiální zásady. V našem případě nedochází ke střetu práv vlastníků dvou odlišných pozemků, ale práv vlastníků dvou odlišných nemovitostí. Norma však lze

---

<sup>160</sup> Za sousedy jsou z tohoto hlediska považováni vlastníci sousedních nemovitostí. Z hlediska právní úpravy vlastnictví bytů se pak bude jednat o vlastníky sousedních bytových a nebytových jednotek či o vlastníky sousedních budov.

<sup>161</sup> Imise je neoprávněným zásahem do vlastnického práva jiné osoby.

analogicky aplikovat i ve vztahu k jiným nemovitostem než k pozemkům, tedy i k bytům.

Střet absolutních práv dvou vlastníků s různými zájmy je řešen tak, že oběma povolíme konat, co uznají za vhodné, pokud imise nepřekračují hranici běžné únosnosti a jsou odůvodněny činností, ze které vychází. Činnost způsobující imise by měla být prokazatelným způsobem užitečná. To vše s ohledem na charakter místa a jeho podmínky. K posouzení těchto kritérií ve vzájemném poměru a se zachováním principu proporcionality dochází v případě sporu ze strany soudu.

Vlastník je z hlediska úpravy *condominia* při užívání jednotky limitován pouze ustanovením čl. 1122 c. c., který zakazuje provedení takových prací v jednotce, které by vedly k poškození společných částí domu. Toto ustanovení je použitelné i v případě změny účelu užívání jednotky. Vlastník sice není limitován vazbou účelu užívání jednotky na rozhodnutí stavebního úřadu, jako to v současné době vyplývá ze zákona o vlastnictví bytů, může libovolně měnit účel užívání své jednotky, pokud tím však nezasáhne do užívání společných částí, potažmo jednotek, ostatními vlastníky. Určité činnosti je možné zakázat také v *regolamento di condominio* nebo dohodou všech vlastníků.

### 10.1.2 České pojetí

Pro právní úpravu vlastnictví jednotky jako takové aplikujeme normy obsažené v § 123 a následujících občanského zákoníku. Vlastník má právo předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, toto právo však může vykonávat pouze v mezích stanovených zákonem, jak vyplývá z § 123 OZ. Toto ustanovení je dále rozvedeno ustanovením § 124 OZ, z něhož vyplývá, že práva a povinnosti všech vlastníků mají stejný rozsah a poskytuje se jim stejná právní ochrana.

Úpravu sousedských práv nalezneme v § 127 OZ, základním východiskem je pravidlo, že se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nadměrně obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. To je dále rozvedeno další větou § 127 odst. 1 OZ: „*Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými*

*odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“* I zde je třeba připustit, že se jedná především o vztahy vlastníků dvou sousedních nemovitostí.

Povinnost zdržet se všeho, čím by mohlo být zasaženo do práv jiného, je pro potřebu vlastnictví bytů dále rozvedena v § 13 a 14 ZoVB. Ustanovení § 13 odst. 3 ZoVB obsahuje pravidlo srovnatelné s pravidlem obsaženým v čl. 1122 c. c., avšak jeho rozsah je rozšířen k zajištění větší ochrany vlastnického práva k jednotkám. Vlastník jednotky především nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. V provádění úprav, které by měnily vzhled domu, je vlastník omezen povinností získat souhlas všech vlastníků jednotek. Úpravy jednotky, kterými by zásahem do společných částí došlo ke změnám spoluvlastnických podílů, lze provádět pouze na základě smlouvy o výstavbě, tedy se souhlasem všech vlastníků. V případě, že by jednáním vlastníka došlo k poškození jiných jednotek nebo společných částí domu, je vlastník povinen toto poškození odstranit na svůj náklad dle § 13 odst. 2 ZoVB.

Vlastník je ve vztahu k jednotce dále povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, je-li to nezbytné z důvodu úprav, provozu a oprav ostatních jednotek či celého domu, jak normuje ustanovení § 13 odst. 4 ZoVB. Vlastník jednotky je také povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Povinnost umožnit přístup do jednotky ať už za jakýmkoli účelem je upřesněna vzorovými stanovami tak, že výzvu k umožnění přístupu do jednotky činí výbor písemnou formou, a to nejméně 3 dny předem, výjimkou jsou havarijní stavy. Jedná se o povinnost těžko vynutitelnou. Při jejím porušení bude vlastník odpovědný za škodu, která by vznikla tím, že nezpřístupnil svou jednotku k provedení nutných oprav.<sup>162</sup>

§ 14 ZoVB je krajním řešením problému s nepřizpůsobivými vlastníky, umožňuje totiž, aby soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídil prodej

---

<sup>162</sup> Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 202

jednotky ve vlastnictví toho vlastníka, který by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že by podstatně omezil nebo znemožnil jeho výkon nebo by nesplnil povinnosti uložené rozhodnutím soudu. Obdobnou možnost v italském právním řádu nenajdeme, je to dáno odlišným vnímáním vlastnického práva. Přesný procesní postup, který by následoval, bohužel stanoven není.

Nový občanský zákoník nepřináší zásadní změny, dochází především k větší konkretizaci práv a povinností vlastníka ve vzájemném vztahu, což lze označit za krok velice pozitivní.

Právní úprava vlastnického práva k jednotce bude vycházet z obecné právní úpravy vlastnického práva, která je obsažena v čl. 1011 a následujících NOZ. Určujícím je v tomto ohledu § 1012 NOZ, který stanoví, že vlastník má právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, ovšem za předpokladu, že jedná v mezích daných mu právním řádem. Vlastníkovi se zakazuje rušit práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Obecný zákaz imisí je pak vyjádřen v čl. 1013 NOZ.

Ustanovení § 1175 NOZ umožňuje vlastníkovi jednotky svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, a to za předpokladu, že neztíží vlastníkovi jiné jednotky výkon stejných práv ani neohrozí, nezmění nebo nepoškodí společné části. Vlastník jednotky má rovněž povinnost udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že vlastník jednotky je především spoluvlastníkem společné věci.

Povinnost umožnit přístup do bytu je zajištěna v § 1182 NOZ v případě, kdy vlastník jednotky provádí stavební úpravy svého bytu, a to za účelem ověření, že stavební úpravy neohrožují, nepoškozuje nebo nemění společné části. Podmínkou je předchozí vyzvání ze strany osoby odpovědné za správu domu. Následující ustanovení § 1183 NOZ rovněž dává vlastníkovi jednotky povinnost umožnit přístup do bytu na vyzvání ze strany osoby odpovědné za správu domu, avšak za účelem provedení údržby, oprav, úprav, přestavby či jiných změn domu nebo pozemku za podmínky, že o nich bylo řádně rozhodnuto. Stejná pravidla platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Zmíněné ustanovení § 1183 NOZ se však nevěnuje pouze zpřístupnění jednotky, ale celkově povinnosti



vlastníka zajistit součinnost k provedení údržby, oprav a jiných změn domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Vlastník jednotky je tak povinen zdržet se všeho, co by jejich provedení bránilo. V situaci, kdy by provedením údržby, oprav či jiných změn vznikla vlastníkově jednotky škoda, má tento právo na její nahrazení ze strany SVJ.

Nový občanský zákoník zachovává v § 1184 možnost soudního nařízení prodeje jednotky. Pravidla jsou o něco přísnější, lze nařídit jen prodej ve vlastnictví toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. Návrh na nařízení prodeje jednotky je oprávněn podat ten, kdo je odpovědný za správu domu, případně vlastník, který je porušováním povinnosti jiného vlastníka přímo dotčen.

Při dispozicích s jednotkou je vlastník jednotky oprávněn na základě § 1185 NOZ své právo k jednotce rozdělit na podíly, pokud to nebylo vyloučeno stanovami, prohlášením vlastníka budovy, smlouvou o výstavbě nebo i jiným právním jednáním, které je pro vlastníka jednotky závazné. Možnost vyloučit rozdělení vlastnického práva na podíly je zřejmě vedeno snahou umožnit odstranění problémů, jež v praxi podílové spoluvlastnictví přináší.

## **10.2 Práva a povinnosti související se správou domu**

Práva a povinnosti související se správou domu jsou nedílně spjatá. Vlastník, jako vlastník konkrétně vymezené části domu a jako spoluvlastník společných částí, jen těžko může odmítnout přispět svým dílem k údržbě domu a zachování jeho chodu. Na druhou stranu nelze vlastníku upírat práva související s aktivní účastí na správě domu a s její kontrolou.

Vlastníci jednotek tak mají určitá práva i povinnosti k domu jako celku. O využití či nevyužití svých práv se mohou vlastníci svobodně rozhodnout. Někteří tak budou ve výkonu svých spoluvlastnických práv souvisejících se správou domu aktivnější než jiní, avšak povinnosti související se správou domu spadají na všechny vlastníky bez rozdílu, jelikož je to nezbytné pro zachování domu jako celku. I to je důsledkem toho, že vlastnictví zavazuje.

### 10.2.1 Italské pojetí

Vlastník jednotky má podle čl. 1118 c. c. povinnost přispívat na správu a údržbu společných věcí. Jinou povinnost podílet se na správě společných částí domu *Codice Civile* vlastníkům neukládá. Ostatně pro zajištění správy domu se jedná o povinnost klíčovou. Při dostatku prostředků k zajištění správy domu není nutná aktivní osobní účast členů *condominia*, což je umocněno i tou skutečností, že administrátorem může být osoba na *condominium* nezúčastněná.

To však neznamená, že by bylo možné obcházet vlastníky, kteří mají zájem na správě domu se osobně podílet. Každý z vlastníků má jako spoluvlastník budovy právo účastnit se shromáždění a hlasovat na něm, podávat podněty ke správě domu, nahlížet do veškerých dokumentů, které se *condominia* týkají apod.

Žádný z nich však nemá povinnost osobně se na správě domu účastnit. Situace je snazší i v tom případě, že se vlastník rozhodne nevyužívat svého práva k účasti na shromáždění, jelikož v Itálii existuje institut náhradní schůze, není správa domu a zajištění jeho chodu pravidelnou neúčastí některých vlastníků na procesu rozhodování ohrožena.

P. Gatto se domnívá, že dispoziční práva a výkon správy ve vztahu ke společným částem domu postupují jednotliví vlastníci shromáždění jako celku. Je to jedna z mnoha právních konstrukcí, která se snaží reagovat na fakt, že *condominio* není právním subjektem a že jednání všech vlastníků ve vzájemné shodě není složité, ale občas ani není možné.<sup>163</sup>

Povinnosti vlastníků se v oblasti správy týkají především povinnosti přispívat na náklady spojené se správou a údržbou domu, povinnosti dodržovat zákon a *regolamento di condominio*, jakož i rozhodnutí řádně přijatá shromážděním.

### 10.2.2 České pojetí

Ustanovení § 13 odst. 1 ZoVB stanoví, že pokud se vlastníci nedohodli jinak, podílí se vlastník jednotky na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu. Otázkou je, jak by taková dohoda vlastníků mohla vypadat,

---

<sup>163</sup> Gatto, P. La delibera condominiale tra provvedimento e procedimento. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 1

aby nedošlo k nežádoucímu oslabení či posílení vlivu některého z vlastníků. Na toto ustanovení navazuje ustanovení § 15 odst. 1 ZoVB, podle nějž jsou vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku v poměru k velikosti svého spoluvlastnického podílu, pokud nebylo dohodou určeno jinak.

Vzorové stanovy dále rozvádí v čl. XIV práva a povinnosti vlastníka bytu ze zákona vyplývající. Tento poměrně detailně pojatý výčet práv a povinností se týká především správy domu. Práva související se správou domu spočívají v možnosti účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství, předkládat orgánům společenství návrhy a podněty, nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Vzorové stanovy pak vlastníkově jednotky ve vztahu ke správě domu určují následující povinnosti: dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a stanovami, hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce, odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil, umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkově nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství, oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků domácnosti, předat výboru nebo pověřenému vlastníkově ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky se přijetím nové právní úpravy zásadně nezmění. Podstatnou změnou je, že některá z těchto práv a povinností jsou nově upravena na úrovni zákona. Dle § 1176 NOZ má vlastník jednotky povinnost řídit se

pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, a to od chvíle vzniku jeho vlastnického práva k jednotce, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je znát měl a mohl. K tomu přistupuje i povinnost zajistit dodržování těchto pravidel dalšími osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

Následující ustanovení § 1177 NOZ zakotvuje povinnost vlastníka oznámit osobě odpovědné za správu domu a ostatním vlastníkům jednotek skutečnost, že nabyl jednotku do svého vlastnictví, sdělit jim své jméno a adresu, případně jména a adresy dalších osob, které budou v jednotce pobývat. Této povinnosti odpovídá právo vlastníka jednotky, aby mu osoba odpovědná za správu domu sdělila jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Ustanovení § 1179 NOZ výslovně opravňuje vlastníka jednotky, aby se seznámil s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, a to především nahlížením do uzavřených smluv, do účetních knih a dalších dokladů. Ustanovení § 1180 a 1181 NOZ pak dávají vlastníkům za povinnost přispívat na správu domu a pozemku, jakož i hradit zálohy na služby a jejich vyúčtování.

Vlastník se může svobodně rozhodnout, kterých svých práv využije a kterých nikoli. Problematická je však situace, kdy se některý z vlastníků rozhodne nevyužít svého práva účastnit se shromáždění a hlasovat na něm. Především ve velkých bytových domech je obtížné, aby se shromáždění sešlo v počtu dostatečném k přijetí rozhodnutí. Jelikož účast na shromáždění není povinností vlastníka, stává se, že se shromáždění nepodaří svolat v dostatečném počtu několikrát v řadě a správa domu a jeho běžný chod jsou tím ochromeny. Vlastník tak svým rozhodnutím nevyužít svého práva, které vyplývá z vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu, zasahuje do práv ostatních vlastníků, kteří se shromáždění pravidelně zúčastňují a mají zájem na zajištění řádné správy a chodu domu. Z přijaté právní úpravy v tomto bodě nevyplývá, že vlastnictví zavazuje. Vlastník, který se shromáždění nezúčastňuje, není motivován tuto situaci jakkoli měnit a neškodit ostatním vlastníkům. Domnívám se, že možnost konání náhradní schůze, by byla vhodnou sankcí. Správa a chod domu by zůstaly kontinuálně zajištěny a vlastník by byl potrestán ztrátou hlasovacího práva pro daný případ. Ztrátou práva nemyslím ztrátu v pravém slova smyslu, ale situaci, kdy je závazné rozhodnutí přijato bez ohledu na to, zda se každý z vlastníků k němu mohl vyjádřit. Předpokladem takového řešení je však zcela nutně řádné svolání shromáždění

s poskytnutím dostatku informací a projednáním pouze těch věcí, které byly na programu jednání, aby se vlastník na základě okruhu záležitostí určených k projednání mohl svobodně rozhodnout, zda riziko ztráty svého hlasovacího práva podstoupí či nikoli.

### **10.3 Právo užívat společné prostory a jeho limity**

Zatímco k ostatním právům a povinnostem vlastníka přistupují oba právní systémy obdobně, právo užívání společných prostor je pojato rozdílně, v italském právním řádu až překvapivě, proto mu tedy věnuji větší pozornost a prostor.

Limitem práva užívat společné prostory je vždy totéž právo ostatních vlastníků a zachování domu jako celku, nejedná-li se o případ, kdy je určitá společná část domu vyhrazena do užívání vlastníka konkrétní bytové jednotky.

#### **10.3.1 Italské pojetí**

Na základě čl. 1118 c. c. má každý vlastník právo užívat společné prostory v poměru k hodnotě svého spoluvlastnického podílu, pokud *titolo* nestanoví jinak. Odpovídající povinností je přispívat na správu a údržbu společných věcí. Tohoto práva a s ním související povinnosti se vlastník nemůže vzdát.

Čl. 1122 c. c. stanoví další poměrně konkrétní povinnost vlastníka ve vztahu ke společným částem domu, a sice zákaz provádění stavebních prací, které by mohly poškodit společné části domu, i kdyby se jednalo o stavební práce vykonávané v bytové či nebytové jednotce, která je v jeho výlučném vlastnictví.

Jelikož část *Codice Civile* věnovaná *condominiu* neobsahuje žádná obecnější pravidla týkající se užívání společných prostor, je třeba, jak vyplývá z odkazu obsaženém v čl. 1139 c. c., nahlédnout do části upravující spoluvlastnictví. Další limity užívání společných věcí a prostor jsou stanoveny čl. 1102 odst. 1 c. c. Zaprvé by vlastník měl užívat věc způsobem, pro který byla zamýšlena, nemůže tedy měnit účel užívání společné věci ani její podstatu. Zadruhé vlastník nemůže užíváním společné věci omezovat ostatní vlastníky v tom, aby užívali společnou věc stejným způsobem. Ustanovení je třeba vykládat tak, že není nutné, aby všichni vlastníci užívali všechny společné věci a prostory stejnou měrou, to ostatně není z objektivních důvodů možné. Je však nezbytné, aby měli všichni vlastníci zaručenu stejnou možnost.

Zmíněné ustanovení umožňuje, aby vlastník jednotky na vlastní náklady společnou věc opravil či upravil za účelem jejího lepšího užívání, pokud tím nedojde ke zhoršení postavení ostatních vlastníků. Je důležité se zamyslet nad účelem a způsobem užívání dané věci a v jeho světle zjistit, zda je oprava či úprava způsobilá přinést užitek pouze jednotlivci, nebo i ostatním vlastníkům. Problematika bezesporu úzce souvisí s problematikou vydržení společné části domu, obecná pravidla bohužel neexistují, a proto jsou různé případy posuzovány různě. „*Soudce se musí ujistit, že opravy či úpravy provedené jedním z vlastníků neomezí ostatní v provedení oprav či úprav, ať již předpokládaných či předpokladatelných vzhledem k účelu užívání dané věci a k potenciálním změnám vyplývajícím z jejich struktury a funkce, které by dovolovaly ostatním vlastníkům stejným či jiným způsobem vylepšené užívání společné věci ve prospěch jejich výlučného vlastnictví.*“<sup>164</sup>

Například zásah do obvodových zdí, které ohraničují jednotku, v podobě proražení nových dveří či okna, v rozšíření oken stávajících nebo v konstrukci balkonu namísto okna je podle judikatury zásahem, který zaručuje vlastníkovvi lepší užívání společné věci, aniž by měnil podstatu zdi jako společné věci a bránil ostatním vlastníkům v jejím užívání.<sup>165</sup> Jelikož výše popsané situace spadají do režimu čl. 1102 c. c., vlastník, který se pro tuto úpravu rozhodne, nemusí čekat na schválení shromážděním.

Zvláštní ustanovení o užívání částí domu společných jen některým vlastníkům jednotek v rámci tzv. *condominia parziale* italský občanský zákoník neobsahuje, lze však předpokládat, že pravidla jsou shodná.

### 10.3.2 České pojetí

Zákon o vlastnictví bytů neobsahuje výslovné ustanovení o právu vlastníka užívat společné prostory, toto právo však vyplývá ze smyslu a podstaty tohoto zákona. Je-li vlastník jednotky ze zákona zároveň spoluvlastníkem společných částí domu, má nepochybně právo společné části domu jako předmět svého spoluvlastnického práva užívat. Ani vzorové stanovy toto právo výslovně nezmiňují, stanoví však, že vlastník jednotky – člen společenství má povinnost řídit se při užívání společných částí domu,

---

<sup>164</sup> Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010, s. 101

<sup>165</sup> Cass. 31. 5. 1990 n. 5122

pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. V českém pojetí vlastník v zásadě nemůže bez souhlasu ostatních společnou věc opravit či upravit za účelem jejího lepšího užívání, a to ani na vlastní náklady.

Nový občanský zákoník je ve vyjádření práva užívat společné části domu důslednější, když v § 1175 odst. 1 stanoví, že vlastník jednotky má nejen právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, ale i právo užívat společné části. Užíváním společných částí však nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Odpovídající povinností je povinnost přispívat na správu společných částí domu a povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí.

Nový občanský zákoník již oproti stávající úpravě hovoří o možnosti, aby některé společné části byly přenechány k výlučnému užívání vlastníka určité jednotky. Dojde-li k vymezení takových společných částí, má vlastník jednotky povinnost udržovat společné části vyhrazené k výlučnému užívání tak, aby byl zajištěn bezvadný stav domu a jeho řádný vzhled. Výše příspěvku na správu společných částí domu pak narůstá k tíži vlastníka, který má určité společné části ve výlučném užívání.

#### **10.4 Sopraelevazione**

Je zvláštním právem vlastníka, případně vlastníků jednotek v posledním podlaží, které je poměrně detailně upraveno v čl. 1127 c. c. Podle tohoto ustanovení je vlastník posledního podlaží oprávněn zvýšit budovu nástavbou, pokud dodrží předepsané podmínky.

Právu nástavby odpovídá povinnost vlastníka či vlastníků, kteří ji provádí, poskytnout ostatním členům *condominia* finanční náhradu ve výši odpovídající hodnotě nástavby. Tato náhrada je rozdělena mezi jednotlivé vlastníky podle výše spoluvlastnických podílů, přičemž se mezi podíly započítává také podíl vlastníka, který nástavbu provádí, a podíl připadající na nástavbu. Výsledná výše náhrady se snižuje o podíl vlastníka či vlastníků, kteří nástavbu provádí, nikoli o podíl připadající na nástavbu.<sup>166</sup> Další povinností vlastníka, který nástavbu provádí, je povinnost

---

<sup>166</sup> De Giorgi, M. La costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio nell'analisi delle giurisprudenza. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 4

zrekonstruovat střešní část domu tak, aby zůstala zachována možnost užívat tuto všem vlastníkům, kteří měli právo užívat tuto část domu před provedením nástavby.

Zákon stanoví, že provedení nástavby není možné ve třech případech. Pokud by nástavba narušila statické podmínky budovy, její provedení není možné. Ohrožení stability budovy vyjadřuje objektivní zákaz provedení nástavby, zatímco k dalším dvěma omezením se přihlíží pouze jako k námitce některého z vlastníků. Ostatní vlastníci se mohou nástavbě bránit, pokud by tato narušila architektonický styl budovy nebo pokud by v jejím důsledku došlo k významnému snížení pronikání světla a vzduchu do spodních podlaží domu.

Právo nástavby může být omezeno také v dokumentech, které určují části ve výlučném a společném vlastnictví. V případě, kdy vlastník nerespektuje *titolo*, jež jeho právo na nástavbu omezuje, mohou se ostatní vlastníci či *condominio* jako celek obrátit na soud. Vzhledem k tomu, že zmíněná norma obsažená v čl. 1127 c. c. chybí ve výčtu kogentních ustanovení čl. 1138 c. c., je možné, aby se zúčastnění dohodli i jiným způsobem.

Výše zmíněná pravidla se použijí i v případě zhotovení terasy na střeše budovy, zatímco zhotovení balkonu, menších úložných prostor či vikýře pod pojem *sopraelevazione* již nespadá a byla by řešena v režimu úpravy společné věci na náklady jednoho z vlastníků dle čl. 1102 c. c. Rozhodujícím kritériem je, zda dochází ke zvýšení úrovně střechy.<sup>167</sup>

Otázkou, kterou již *Codice Civile* nezmiňuje, však zůstává, zda je možné a jakým způsobem přenechat právo nástavby třetí osobě. Právo nástavby, které svědčí vlastníkovvi posledního podlaží, je v podstatě právem stavby na cizí nemovitosti, potažmo pozemku. Pokud tedy *titolo* nestanoví jinak, svědčí toto právo pouze vlastníkovvi posledního podlaží, který jej může využít a nástavbu provést, nebo zcizit a přenechat provedení nástavby jiné osobě.<sup>168</sup> Pro případné provedení nástavby v případě, že *titolo* právo nástavby omezuje, bude nutná jeho změna nebo uzavření dohody mezi všemi vlastníky, jelikož taková dohoda je dle hierarchie pramenů obsažená v čl. 1138 c. c. způsobila ke změně *titolo*.

---

<sup>167</sup> De Giorgi, M. La costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio nell'analisi delle giurisprudenza. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 4

<sup>168</sup> Cass. 24. 2. 2006 n. 4258



Pokud je poslední podlaží rozdělena na více bytových jednotek, svědčí právo nstavby všem vlastníkům jednotek v posledním podlaží. Každý z vlastníků však může právo nstavby realizovat pouze v prostoru nad svojí bytovou jednotkou.<sup>169</sup>

Z našeho pohledu se jedná o velice zvláštní právo, jelikož naše právní úprava vychází z předpokladu, že střecha domu je vždy společnou částí domu, navíc provedením nstavby dochází ke změně spoluvlastnických podílů, a proto je třeba, aby o provedení nstavby hlasovali všichni vlastníci. Právo nstavby má však v Itálii poměrně dlouhou tradici, vyvinulo se již v průběhu 18. století, kdy italská nauka vytvořila k ospravedlnění dělení vlastnictví v budovách konstrukci opírající se o právo stavby. Obdobné právo umožňující jedinému vlastníku zvětšení jednotky v jeho vlastnictví tedy v českém právním řádu neexistuje. Nstavba či jiná stavební úprava vedoucí ke zvětšení jednotky je sice možná, ovšem pouze se souhlasem všech vlastníků jednotek, a to uzavřením smlouvy o výstavbě dle § 17 odst. 3 ZoVB. Nový občanský zákoník v tomto ohledu změny nepřináší, smlouvu o výstavbě upravuje v § 1170, respektive v § 1172, jedná-li se o vznik nových jednotek v domě, který je již na jednotky rozdělen, ať již formou nstavby, přístavby či jiných stavebních úprav.

## 11. Závěr

Právní úprava vlastnictví bytů v českém a italském pojetí je poměrně odlišná. Rozdíly jsou způsobeny odlišným historickým vývojem obou zemí. V Itálii je soukromé vlastnictví silně zakořeněno, má dlouhou a ničím nerušenou tradici. Prapočátky právní úpravy vlastnictví bytů lze sledovat už v občanském zákoníku z roku 1865 a ta současná je platná bez velkých změn již od roku 1942. Oproti tomu je česká právní úprava vlastnictví bytů poměrně mladá.

Hlavní rozdíly mezi oběma právními úpravami pramení z odlišného pohledu na vlastnictví jako takové. V Itálii se na vlastnictví pohlíží jako na nedotknutelné, vlastník bytu je především jedinec, který je zvyklý předmět svého práva užívat a disponovat s ním, aniž by byl jakkoli omezován. V našich podmínkách jednotliví vlastníci vykazují větší ochotu přizpůsobit se v zájmu zajištění bezproblémového chodu celého domu. K obdobným závěrům dochází i dvojice autorů M. Dogliotti a A. Figone, když za hlavní

---

<sup>169</sup> Cass. 24. 2. 2006 n. 4258

problém současné právní úpravy *condominia* nepovažuje její zastaralost, ale myšlení a přístup lidí jako vlastníků, kteří stále tíhnou k pojmání vlastnického práva jako práva absolutního, a to přesto, že povaha jednotky jako reálné části domu toto pojmání ze své podstaty ztěžuje, ne-li vylučuje.<sup>170</sup>

Dle mého názoru je italský problém definovat právní povahu *condominia* důsledkem absolutního pojmání vlastnického práva. Přílišné lpění na co nejsilnějším postavení vlastníka jednotky vede k neurčitosti pravidel týkajících se správy domu, byť se často jedná o sílu zdánlivou. Snaha o ponechání co nejširšího prostoru pro soukromou vůli a dohodu zúčastněných je chvályhodná, v některých situacích je však třeba předem zajistit taková pravidla, která v případě nemožnosti dohody či neshod zúčastněných zajistí stejná práva všem.

---

<sup>170</sup> Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003, s. 396

## Seznam zkratek

- c. c. – Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 Approvazione del testo del Codice Civile
- Cost. – Costituzione della Repubblica Italiana, approvata dall'Assemblea Costituente il 22 dicembre 1947
- disp. att. – Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 318 Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie
- DLM – Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali
- LZPS – usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb.
- NOZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- OZ – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- 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 (zákon o vlastnictví bytů)
- ZoOVb – zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
  
- SVJ – společenství vlastníků jednotek

## Seznam literatury

### Monografie

Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007

Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012

Helešic, F. Bydlení ve vlastním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010

Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.

4., doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011

Dogliotti, M., Figone, A. Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I. 1. edizione. Torino: UTET, 2003

Galgano, F. Diritto privato. 15. edizione. Padova: Cedam, 2010

Galgano, F. Trattato di diritto civile. Volume I. 2. edizione. Padova: Cedam, 2006

Terzago, G. Il condominio. Trattato teorico-pratico. 7. edizione. Milano: Giuffrè, 2010

Varano, V., Barsotti, V. La tradizione giuridica occidentale. Volume I. 1. edizione. Torino: Giappichelli, 2010

Viganò, R. Il condominio negli edifici. In Rescigno, P. Trattato di diritto privato. 8-Proprietà. II. volume. 2. edizione. Torino: UTET, 2002

### Časopisecké publikace

Bruk, D. Zákon o vlastnictví bytů z pohledu činnosti katastrálního úřadu. Právní rádce, 1994, č. 10

Čech, P. Komplikace se zastoupením na schůzi shromáždění SVJ. Právní rádce, 2012, č. 8

Ditmarová, M. Vlastnictví bytu a společenství vlastníků jednotek ve světle rekodifikace. Právní fórum, 2011, č. 7

Dvořák, T. Poznámky ke společenství vlastníků jednotek. Právní rádce, 2008, č. 12

Luby, Š. Vlastnictví bytů v práve rozličných společenských formací. Právní obzor, 1964, s. 321 a násl.

Zítek, A. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. Právní rozhledy, 2012, č. 8

- Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. Právník, 1979, č. 5
- Zuklínová, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník, 1994, č. 3
- Zuklínová, M. Zákon o vlastnictví bytů. Právní praxe v podnikání, 1994, č. 7
- De Giorgi, M. La costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio nell'analisi delle giurisprudenza. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 4
- Gallucci, A. La natura giuridica del condominio. Archivio delle locazioni e del condominio, 2009, č. 1
- Gatto, P. La delibera condominiale tra provvedimento e procedimento. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 1
- Maglia, S. Introduzione allo studio del regolamento condominiale. Archivio delle locazioni e del condominio, 1994, č. 2
- Scalettari, P. Effetti sulle tabelle millesimali dell'esecuzione di nuove opere nell'edificio condominiale. Archivio delle locazioni e del condominio, 2009, č. 3
- Scripelliti, N. Capacità giuridica, nuova frontiera del condominio. Archivio delle locazioni e del condominio, 2007, č. 4
- Viganò, R. Il condominio fra „pubblico“ e „privato“. Archivio delle locazioni e del condominio, 1994, s. 11 a násl.

### **Právní předpisy**

Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný občanský zákoník rakouský

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů

Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb.

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)

Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Regio decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56 Disciplina del rapporti di condominio sulle case

Regio decreto-legge 1939, n. 652 Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano

Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262 Approvazione del testo del Codice Civile

Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318 Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie

Costituzione della Repubblica Italiana, approvata dall'Assemblea Costituente il 22 dicembre 1947

Decreto del presidente della repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 Approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano

Legge 6 agosto 1967, n. 765 Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150

Legge 27 luglio 1978, n. 392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Legge 9 gennaio 1989, n. 13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Legge 24 marzo 1989, n. 122 Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del presidente della repubblica 15 giugno 1959, n. 393

Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia

Legge 17 febbraio 1992, n. 179 Norme per l'edilizia residenziale pubblica

Decreto 2 gennaio 1998, n. 28 Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale

Decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427 Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili

Decreto legislativo 6. 9. 2005 n. 206 Codice del consumo

Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali

Decreto legislativo 23. 5. 2011 n. 79 Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio

## **Judikatura**

Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, publikovaný ve sbírce zákonů pod č. 128/2001 Sb.

Nález Ústavního soudu ČR. zn. I. ÚS 646/04

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 400/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1788/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 5010/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 5330/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, dostupný na WWW:  
[http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura\\_ns.nsf/\\$\\$WebSearch1?SearchView&Query=\[spzn1\]%20%3D%2029%20AND%20\[spzn2\]%3DCdo%20AND%20\[spzn3\]%3D3399%20AND%20\[spzn4\]%3D2010&SearchMax=1000&Start=1&Count=15&pohled=1](http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/$$WebSearch1?SearchView&Query=[spzn1]%20%3D%2029%20AND%20[spzn2]%3DCdo%20AND%20[spzn3]%3D3399%20AND%20[spzn4]%3D2010&SearchMax=1000&Start=1&Count=15&pohled=1)

Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 131/2007, dostupný v Právní rozhledy. 2008, č. 12.

Usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 188/2009-9

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 31 Ca 247/98-19

Není-li uvedeno jinak, rozsudky jsou dostupné v databázi právního systému Codexis Academia.

Cass. 8. 8. 1986 n. 4987

Cass. 31. 5. 1990 n. 5122

Cass., 14. 12. 1993, n. 12304

Cass. 2. 2. 1995 n. 1255

Cass. 28. 1. 1998 n. 714

Cass., 31. 1. 2006, n. 2046

Cass. 24. 2. 2006 n. 4258

Cass. 23. 1. 2007 n. 1406

Cass. 27. 7. 2007 n. 16644

Cass. 10. 10. 2007 n. 21298

Cass. 8. 4. 2008 n. 9148

Všechny uvedené rozsudky jsou dostupné v databázi právního systému DeJure Giuffre.

### **Ostatní zdroje**

Sdělení odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k zákonům č. 345/2009 Sb. a č. 379/2009 Sb., kterými se mění § 110 stavebního zákona ze dne 23. 12. 2009; dostupné na WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Sdeleni-odboru-stavebniho-radu-Ministerstva-pro-mi>

Ciaccia G. G., Condominio e mediazione: legittimazione e poteri dell'amministratore, Altalex, 2012; dostupný na WWW: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=16821>

Circolare ministero dei lavori pubblici 23 luglio 1960, n.1820; dostupný na WWW: <http://www.agenziainpreselazio.com/urbanistica.html>

Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare; dostupný na WWW:<http://www.agenziaterritorio.it/sites/territorio/files/servizi/Osservatorio%20immobiliare/glossario.pdf>

Il Vocabolario Etimologico di Pianigiani; dostupný na WWW: <http://www.etimo.it>



## Resumé

Diplomová práce se zabývá srovnáním české a italské právní úpravy vlastnictví bytů. Práce je rozdělena do deseti částí. V každé části, kromě částí úvodních, je nejprve rozebrán italský přístup, který je dále srovnáván s přístupem českým. Po krátkém úvodu následuje část druhá věnovaná základním pojmům italské právní úpravy, které jsou nezbytné pro orientaci ve srovnávací části práce. Část třetí popisuje vývoj institutu vlastnictví bytů a jeho právní úpravy, stávající stav právní úpravy a zamýšlí se nad vyhlídkami možného dalšího vývoje. Další část práce je věnována výkladu pojmů byt a jednotka. Úprava společných částí domu je detailně rozebrána v části páté. Klíčovou oblastí je část šestá obsahující srovnání společenství vlastníků jednotek (jakož i vlastnictví jednotek) a *condominia*. Následuje část věnovaná zvláštním případům správy domu v budovách s malým nebo velkým počtem bytových jednotek. Kapitola osmá je věnována orgánům odpovědným za správu domu. Následující část se podrobným způsobem zabývá popisem procesu přijímání rozhodnutí, která se týkají správy domu. Poslední část práce pojednává o právech a povinnostech vlastníků jednotek. Odlišnosti či shody v přístupu k některým situacím vyplývají z textu práce, závěr je pak pokusem o nalezení příčin těchto odlišností.

## Riassunto

La tesi concerne la comparazione delle legislazioni ceca e italiana della proprietà degli appartamenti. La tesi si compone di dieci parti. Ogni parte, eccetto le parti introduttive, analizza al primo posto l'approccio italiano il quale è successivamente confrontato con l'approccio ceco. La prefazione è conseguita dalla parte seconda dedicata alle nozioni italiane necessarie per la comprensione migliore della parte comparativa. L'evoluzione dell'istituto e della legislazione, la sistemazione della legislazione vigente e le prospettive dell'evoluzione sono descritte nella parte terza. La parte successiva è dedicata alla spiegazione dei termini appartamento e unità immobiliare. Le norme concernenti le parti comuni sono analizzate in modo dettagliato nella parte quinta. La parte sesta è di gran rilievo perché contiene la comparazione di SVJ - collettività dei proprietari degli appartamenti (nonché gli aspetti della proprietà di unità immobiliare nell'ordinamento giuridico ceco) e condominio. Conseguente la parte concernente l'amministrazione dell'edificio nei casi speciali, come condominio minimo o

supercondominio. La parte ottava presenta gli organi responsabili per l'amministrazione dell'edificio. Nella parte seguente è descritto il processo della formazione delle delibere che riguardano l'amministrazione dell'edificio. I diritti e i doveri dei proprietari degli appartamenti sono considerati nella parte finale. Le diversità nell'approccio italiano e ceco risultano dal testo della tesi, per concludere cerco di trovare le radici della diversità nell'approccio.

## **Abstract**

The purpose of my thesis is the comparison of Czech and Italian legislation of the ownership of the flats or apartments. The thesis is composed of ten chapters. In all chapters, except the introductory, first the Italian approach is analyzed and subsequently is compared with the Czech approach. Chapter one contains brief introduction. Chapter two is dedicated to the basic terms of Italian legislation which are necessary for understanding of comparative part of the thesis. Chapter three describes the evolution of rules regulating the ownership of the apartments, classifies the current legislation and focuses on the expectation of future development. Following chapter provides the commentary on the terms flat or apartment and housing unit. Regulation concerning the common parts of building is analyzed in chapter five. Chapter six is crucial because focuses on the comparison of SVJ – community of flat owners (as well as the aspects of the ownership of housing unit in Czech legal order) and *condominio*. The chapter dealing with special cases of administration of the building follows. Chapter eight relates to the bodies responsible for the administration of the building. In the next chapter the process of decision-making relating to the administration of the building is described. Chapter ten deals with rights and duties of the flat owners. Differences in Czech and Italian approach results from the text of the thesis, the conclusion is the place for finding the cause of the differences.

<b>Klíčová slova</b>	<b>Parole chiave</b>	<b>Keywords</b>
vlastnictví bytu	proprietà dell'appartamento	ownership of the flat/apartement
společné části domu	parti comuni dell'edificio	common parts of building
správa domu	amministrazione dell'edificio	administration of the building
shromáždění vlastníků jednotek	assemblea dei condomini	assembly of condominium owners