

Bytové spoluvlastnictví ve světle novely občanského zákoníku účinné od 1. 7. 2020

Abstrakt

V této diplomové práci se zabývám institutem bytového spoluvlastnictví a změnami, které s sebou přinesl zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tato novela občanského zákoníku zásadním způsobem zasahuje do právní úpravy bytového spoluvlastnictví, tedy i do ustanovení týkajících se společenství vlastníků jednotek, kterým se v této práci zejména věnuji.

Diplomová práce je pro svou přehlednost členěna do částí, v nichž se pokouším systematicky představit změny, které výše zmíněná novela občanského zákoníku přinesla. Důležitou součástí práce je i porovnání nastalých změn s úpravou účinnou před 1. červencem 2020.

V úvodu práce nejprve obecně představuji samotný předmět zkoumání a následně v krátkém historickém exkurzu přibližuji vývoj vlastnictví bytů na našem území. Zásadní je dle mého především pohled do minulého století, kde spoluvlastnictví, resp. vlastnictví bytů zaznamenalo nejvíce změn. V souvislosti s historickým vývojem je důležité zmínit zásadu *superficies solo cedit*, tedy povrch ustupuje půdě. Tato zásada známá již od 2. století našeho letopočtu hraje v občanském zákoníku důležitou roli, zejména pokud mluvíme o právní úpravě nemovitých věcí.

Dále se již věnuji konkrétním novinkám v občanském zákoníku, jejich porovnávání s předešlou úpravou a drobnému hodnocení práce zákonodárců.

Za nejvýznamnější změny, které novela občanského zákoníku přinesla a jimž ve své práci věnuji pozornost, považuji např. úpravu práv a povinností vlastníka jednotky, zejména pak zpřesnění a zúžení možností vlastníka, jak zasahovat do společných částí domu, které mu slouží k výlučnému užívání nebo vylepšený a zjednodušený § 1184 zabývající se nařízeným prodejem jednotky, jenž pomůže společenstvím vlastníků vypořádat se s nepřizpůsobivými členy.

K dalším důležitým změnám, které v diplomové práci rozebírám, patří odstranění možnosti založit společenství vlastníků jednotek v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Nově lze tato právní osoba založit pouze prostřednictvím schválení stanov vlastníky jednotek či rozhodnutím jediného vlastníka všech jednotek v domě.

Za pomyslný vrchol změn považuji přepracování § 1198 stanovujícího podmínky, za nichž musí dojít k založení společenství vlastníků. Tímto tématem se zabývám v nejrozsáhlejší části diplomové práce věnované společenství vlastníků, jakožto právnické osobě zajišťující správu příslušného domu a pozemku. Zmíněné ustanovení nově staví najisto, kdy má společenství nejpozději vzniknout. Z dříve poněkud nepřehledného paragrafu nyní zcela jednoznačně vyplývá, že pokud čtyři vlastníci jednotek v domě chtějí převést vlastnické právo k další jednotce na v pořadí již pátého vlastníka, musí před tím nejprve založit a nechat vzniknout společenství vlastníků, nestane-li se tak, příslušný katastrální úřad převod jednotky nepovolí.

Součástí práce je samozřejmě i představení orgánů společenství vlastníků včetně vymezení jejich působnosti nebo rozbor důvodů, pro které lze společenství zrušit.

V diplomové práci najdete také mnoho soudních rozhodnutí, která nám pomáhají lépe pochopit využití jednotlivých ustanovení občanského zákoníku a konkrétně bytového spoluvlastnictví v praxi.

Klíčová slova: bytové spoluvlastnictví; společenství vlastníků jednotek; novela občanského zákoníku