

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA**

KATEDRA OBCHODNÍHO PRÁVA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ:
SROVNÁNÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY VYBRANÝCH INSTITUTŮ
V ZÁKONĚ č. 72/1994 Sb. A V ZÁKONĚ č. 89/2012 Sb.

Konzultant: JUDr. Jaroslav Oehm
Zpracovatel: Mgr. Lenka Engelová

V Praze dne 27.5. 2013

Prohlášení

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

V Praze 27.5. 2013

Mgr. Lenka Engelová

Poděkování

Děkuji panu JUDr. Jaroslavu Oehmovi, konzultantu mé rigorózní práce, za cenné připomínky a účinnou pomoc při jejím zpracování.

Obsah

Obsah	1
Seznam zkratek	5
Úvod.....	6
1. ČÁST TEORETICKÉ OTÁZKY	8
I. ISTITUT VLASTNICTVÍ BYTŮ.....	9
I.1 EXKURS K VÝVOJI INSTITUTU, VČETNĚ PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	9
I.2 TEORETICKÉ KONCEPCE VLASTNICTVÍ BYTŮ	10
II. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V NOZ	12
II.1 OBECNÁ VÝCHODISKA.....	12
II.2 KONCEPCE BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ V NOZ	13
II.3 LEGÁLNÍ DEFINICE	16
III. JEDNOTKA.....	17
III.1 BYT	21
III.2 SOUBOR BYTŮ A SOUBOR NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	24
III.3 SPOLEČNÉ ČÁSTI.....	25
III.3.1 Společné části v zákoně č. 72/1994 Sb.	25
III.3.2 Úprava v z. č. 89/2012 Sb.....	27
III.3.2.1 Výlučné užívání společných částí.....	31
III.3.2.2 Podíl na společných částech	32
IV. POZEMEK – VZTAH POZEMKU A STAVBY Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK, SROVNÁNÍ DOSUD PLATNÉ A NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	36
IV.1 PRÁVA K POZEMKU A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ DLE ZÁKONA Č. 72/1994 Sb.....	37
IV.1.1 Druhy pozemků – terminologie z. č. 72/1994 Sb.	40

IV.1.2 Související pozemek	41
IV.2 PRÁVA K POZEMKU A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONĚ	42
IV.2.1 Právo stavby	44
IV.2.2 Související pozemek v zákoně č. 89/2012 Sb.....	47
IV.2.3 Přejícná ustanovení k pozemku a stavbě v zákoně č. 89/2012 Sb.....	48
IV.2.3.1 Předkupní právo.....	51
IV.2.3.2 Stavba na více pozemcích.....	52
IV.2.3.3 Právo nájmu k pozemku, na němž stojí dům s jednotkami	53
2. ČÁST VZNIK, PŘEVODY A ZÁNÍK JEDNOTKY.....	54
V. VZNIK A ZÁNÍK JEDNOTKY	55
V.1 VZNIK JEDNOTKY ZÁPÍSEM DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU	56
V.2 PROHLÁŠENÍ.....	58
V.2.1 Obsahové změny	58
V.2.2 Neplatnost prohlášení.....	60
V.2.3 Oprava prohlášení	60
V.2.4 Změna prohlášení.....	62
V.3 VZNIK JEDNOTKY VÝSTAVBOU.....	62
V.3.1 Smlouva o výstavbě v z. č. 72/1994 Sb.	63
V.3.2 Smlouva o výstavbě v NOZ.....	63
V.3.2.1 Kritické body přiměřené platnosti ustanovení o společnosti	70
V.3.3. Náležitosti smlouvy o výstavbě	93
V.3.4 Uzavření smlouvy v průběhu výstavby – srovnání úpravy z. č. 72/1994 Sb. a NOZ	97
V.3.5 Strany smlouvy o výstavbě – obecný úvod pro všechny formy výstavby ..	103
V.3.6 Právní nástupnictví smluvních stran	104

V.3.7 Přejedhod práv a povinností z dosavadních vlastníků jednotek na nové vlastníky jednotek.	106
V.3.8 Odpovědnost stran smlouvy o výstavbě, respektive vlastníků jednotek, vůči třetím osobám	107
V.4. FORMY VÝSTAVBY.....	110
V.4.1 Výstavba nového domu.....	110
V.4.2 Výstavba formou stavební změny existujícího domu s cílem vytvořit nové jednotky, nebo změnit existující jednotky	112
V.4.2.1 Výstavba v dokončeném domě, který je v bytovém vlastnictví dle z. č. 72/1994 Sb., respektive bytovém spoluvlastnictví dle NOZ.	112
V.4.2.2 Stavební úprava jednotky.....	115
V.4.2.3 Výstavba v již existujícím domě, který není v bytovém vlastnictví, respektive spoluvlastnictví.....	117
VI. PŘEVODY JEDNOTEK.....	121
VI.1 ZVLÁŠTÍ USTANOVENÍ O PŘEVODU JEDNOTEK V NOZ	122
VI.1.2 Přejedhod dluhů	122
VI.1.3 Ochrana nájemce	122
VI.1.3 Domy právnických osob.....	124
VI.1.4 Ochrana rodinné domácnosti	124
VII. SPOLUVLATNICTVÍ JEDOTEK	125
3. ČÁST FORMY SPRÁVY	127
VIII. SPRÁVA NEMOVITOSTI ROZDĚLENÉ NA JEDNOTKY	128
VIII.1 OBECNÁ VÝCHODISKA PRÁVNÍCH ÚPRAV (z.č. 72/1994 Sb. a NOZ)	128
VIII.2 INSTITUT SPRÁVCE BEZ SVJ	132
IX. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	135
IX.1 PRÁVNÍ FORMA	135
IX.2 PROCES VZNIKU	136
IX.3 NEPLATNOST SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK.....	140

IX.4 STANOVY	141
IX.5 ORGÁNY	144
IX.5.1 Shromáždění vlastníků	145
IX.5.2. Statutární orgán.....	149
IX.6. JEDNÁNÍ SVJ.....	152
IX.7 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍA JEDNOTKY	152
X. ZRUŠENÍ A ZÁNİK SVJ.....	154
Závěr	156
Seznam literatury	159
Abstract	162
Topic of the thesis.....	164
Key words	164

Seznam zkratek

BS	Bytové spoluvlastnictví dle z. č. 89/2012 Sb.
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KatZ	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
LBD	Lidová bytová družstva
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník)
NP	Nebytový prostor
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObčZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
SBD	Stavební bytová družstva
SVJ	Společenství vlastníků jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.
SJM	Společné jmění manželů dle z. č. 40/1964 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.
ZVB	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, bytový zákon), ve znění pozdějších předpisů

Úvod

Problematika vlastnictví bytů je mi profesně velmi blízká, je mojí odbornou specializací jako soudce civilního úseku okresního soudu. Jde o celospolečensky významné téma, kterému však, dle mého názoru, není věnována náležitá pozornost odborné právnické veřejnosti. Důvodem jsou zřejmě teoretické nejasnosti o obsahu a objektu tohoto vlastnického práva. Zároveň jde o poměrně dynamicky se vyvíjející odvětví práva. Některé změny pak přinášejí i potřebu změny teoreticko právních koncepcí. Menší zájem věnovat se této problematice vyvolává bezesporu i skutečnost, že jde o interdisciplinární téma s aspekty mimoprávních oborů, jako je stavebnictví, ekonomika atd. Souhrn všech uvedených specifik činí vlastnictví bytů tématem složitým a je zřejmě příčinou malého počtu odborných právních publikací, jež jsou k tomuto tématu u nás vydávány. I po téměř půl století je pilířem odborné literatury obsáhlé dílo "Vlastnictvo bytov" prof. JUDr. Štefana Lubyho vydané v roce 1971 Vydavatelstvom Slovenskej akademie vied v Bratislavě. To však již v mnohém neodpovídá současné koncepci bytového vlastnictví.

S aktuálnějším obsahem jsou na knižním trhu k dispozici především publikace pro přímou praxi. Jejich ambicí není hlubší zkoumání tohoto institutu, nýbrž odpovědi na konkrétní otázky praxe. Z odborněji zaměřených publikací lze jmenovat především komentáře k zákonu o vlastnictví bytů. Tradičně jsou autory komentáře vydávaného již poněkolkáté nakladatelstvím C:H:BECK JUDr. Josef Fiala,CSc., JUDr. Marek Novotný, JUDr. Jaroslav Oehm. K nim v posledních vydáních přistoupil Mgr. Ing. Tomáše Horák a JUDr. Josef Holejšovký. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR, a.s. vydalo v roce 2009 rovněž komentář k z. č. 72/1994 Sb. od autorů JUDr. Jiřího Čápa a JUDr. Pavly Schödelbauerové. Monograficky zpracoval téma vlastnictví bytů JUDr. Tomáše Dvořáka, Ph.D. v publikaci nazvané "Vlastnictví bytů a nebytových prostor", vydané nakladatelstvím ASPI, a.s. v roce 2007.

Jak téma rigorózní práce napovídá, jde o komparatistickou studii, zaměřenou především na domácí platnou a budoucí úpravu vlastnictví bytů. Z tohoto důvodu v

práci nebyl věnován zvláštní prostor srovnání se zahraničními úpravami, tedy ani zahraniční literatura nebyla příliš využita při zpracování tématu.

I přes uvedený charakter práce nebylo možno vyhnout se obecnějšímu úvodu do problematiky institutu vlastnictví bytů.

Cílem studie není komplexní srovnání zákona č. 72/1994 Sb. s úpravou bytového spoluvlastnictvím v NOZ. Pozornost je zaměřena jen na srovnání vybraných institutů.

Velká část práce je věnována výkladu institutu smlouvy o výstavbě v podání NOZ. Příčinou je její komplikovaná úprava v NOZ. Z téhož důvodu byl v této kapitole zařazen exkurz k výkladovým pravidlům některých legislativně technických pojmů. Osobně považuji zpracování úpravy smlouvy o výstavbě za nejproblémovější část z celé úpravy bytového spoluvlastnictví v NOZ.

Mou snahou bylo poukázat na kritická místa nové úpravy a nalézt možná řešení. V době ukončení práce nebyl k dispozici ani návrh prováděcího předpisu k úpravě bytového spoluvlastnictví a nebyla známa konečná podoba nového katastrálního zákona. V práci proto není provedeno důslednější srovnání fungování některých institutů i z hlediska katastrálního zákona (např. zápis fakticky rozestavěné jednotky). Pouze je upozorněno na několik nesouladností mezi NOZ a návrhem nového katastrálního zákona.

Při výkladu nové právní úpravy jsem se držela východisek pro zpracování NOZ (jak jsou uvedené v důvodové zprávě). Proto jsem se při interpretaci NOZ maximálně a záměrně vyhýbala argumentaci dosavadní judikaturou. Právní diskontinuita byla základním východiskem při tvorbě NOZ.

Práce je zpracována dle právního stavu ke dni 30.3.2013.

1. ČÁST
TEORETICKÉ OTÁZKY

I. ISTITUT VLASTNICTVÍ BYTŮ

I.1 EXKURS K VÝVOJI INSTITUTU, VČETNĚ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Institut vlastnictví bytů se dle odborné literatury¹ uplatňoval už ve starověkých civilizacích. Hlavním motivem byl nedostatek pozemků a vysoká koncentrace obyvatelstva v daném prostoru. Zda se tento institut uplatnil i ve starověkém Římě, zůstává předmětem diskusí odborníků. Hlavním důvodem polemik je základní zásada římského práva *superficies solo cedit*. Jednoznačně však k renesanci institutu došlo v období feudalismu, v důsledku potlačení *superficiální* zásady a rozmachu urbanizace. Tehdy však neexistovaly společné části domu. Dům byl zcela rozdělen na individuálně užívané části. Přístup do těchto jednotlivých, stavebně oddělených prostor byl realizován z vnějšku po schůdkách. V následujícím období, ve století 18. – 19., není postoj k tomuto institutu vyhraněný. S návratem římské právní tradice a zásady *superficies solo cedit* sílí názor zavrhuje jakékoli omezování vlastnického práva. Vlastnictví bytů bylo za takové omezení považováno. Velké kodifikace 19. století se proto raději vyhnuly úpravě tohoto institutu. Nová vlna rozvoje vlastnictví bytů i nebytových prostor přichází po první světové válce. Tehdy bylo třeba obnovit válkou zdevastovaný bytový fond. Cílovou skupinou bytového vlastnictví se především stala sílící střední třída. Na společenské proměny přirozeně reagovaly i právní řády. Dvacátá a třicátá léta minulého století jsou obdobím vzniku prvních novodobých právních úprav, akceptujících reálné rozdělení budov (Itálie 1920, Rumunsko 1921, Maďarsko 1924, Polsko 1934, Francie 1938). K etablování vlastnictví bytů však v Evropě došlo až v letech po druhé světové válce.

Vývoj právní úpravy vlastnictví bytů

- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů.
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů.

¹ Luby, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971. s. 11

- Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ.
- Nový občanský zákoník – z. č. 89/2012 Sb., bytové spoluvlastnictví (§ 1158 – § 1222).
- Prováděcí předpis dle § 1222 – dosud nevydán.
- Návrh zákona o převodu vlastnického práva k jednotce – tisk PS č. 990/2013.

I.2 TEORETICKÉ KONCEPCE VLASTNICTVÍ BYTŮ²

Úhelným kamenem všech teorií o vlastnictví bytů je připuštění existence prostorově oddělené části domu (bytu) a uspořádání vzájemného vztahu této části s domem jako celkem, který není beze zbytku rozdělen na byty.

Výsledný model v konkrétním právním řádu je pak ovlivněn zejména právně-filozofickým chápáním a z toho vyplývající právní možností reálného rozdělení domu (vertikální, horizontální – patrové vlastnictví) a obsahem věci v právním smyslu, tedy možností chápat byt (prostorově oddělenou část domu) jako samostatnou věc způsobilou právního obchodu, či nikoli. V závislosti na zpracování těchto otázek právním řádem je obsahem právního vztahu buď vlastnictví, nebo jiné majetkové právo (Rakousko). Obsah právního vztahu, případně zvolená forma vlastnictví (spoluvlastnictví, výlučné vlastnictví...) a vymezení předmětu individuálního (u nás dosud jednotky) a společného práva (nerozdělená část domu) pak ovlivňují obsah a rozsah oprávnění osob k reálně odděleným částem domu (v dnešní realitě práva a povinnosti vlastníků jednotek).

² Pokud se v této práci hovoří obecně o úpravě vztahů k prostorově odděleným částem domu, je pro zjednodušení užíváno sousloví „vlastnictví bytů“; je-li daná problematika pojednána ve vztahu k úpravě zákonem č. 72/1994 Sb., je dodržena jeho terminologie „bytové vlastnictví“; hovořím-li o úpravě tohoto tématu v NOZ, je užíván v souladu s jeho terminologií termín „bytové spoluvlastnictví“.

Čtyři koncepce institutu vlastnictví bytů³

Základním dělicím kriteriem je, zda daná koncepce uznává spoluvlastnictví, či nikoli.

- 1) *monistická*: neuznává spoluvlastnictví; pracuje vždy jen s jedním výlučným předmětem vlastnictví – buď je jím dům, nebo byt (NP);
- 2) *dualistická*: uznává vlastnictví i spoluvlastnictví; pracuje se dvěma předměty právního vztahu, s domem a bytem (NP), jeden je hlavní a jeden vedlejší; vnitřně lze dualistické teorie dále dělit na ty, jež vycházejí
 - a) z celistvosti vlastnictví a spoluvlastnictví (to tvrdí důvodová zpráva o koncepci bytového spoluvlastnictví v NOZ);
 - b) z akcesority vlastnictví bytu (NP) a spoluvlastnictví domu (koncepce z. č. 72/1994 Sb. s důrazem na byt);⁴
- 3) *dualisticko-monistická*: dům i byt uznává za dva samostatné předměty právních vztahů, které však od sebe nelze oddělit, a proto musí být považovány za celek a jejich vlastnictví tvoří jedno neoddělitelné vlastnické právo; této koncepci se dle mého názoru blíží bytové spoluvlastnictví v NOZ nejvíce;⁵
- 4) *antivlastnická*: ta úplně odmítá, že by předmětem vlastnického práva mohl být byt či NP; někdy je právní vztah k bytu, nebo NP považován za druh věcného břemene, jež zatěžuje dům; poslední varianta se uplatnila např. v Rakousku, kdy „vlastnictví“ bytu (NP) je považováno za majetkové právo sui generis.

³ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 11.

⁴ Ze znění § 1 odst. 1 z. č. 72/1994 Sb. by vyplýval důraz na spoluvlastnictví budovy, z pozitivní úpravy v kontextu celého zákona je však evidentní důraz na jednotku – byt. Tento názor zastává i T. Dvořák. Srov. Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 13. Opačný názor, že hlavním předmětem je budova, zastává např. J. Čáp. Srov. Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 5; dále náleží ÚS sp. zn. Pl. ÚS 51/2000.

⁵ Důvodová zpráva k § 1158 však úpravu bytového spoluvlastnictví řadí k dualistické spoluvlastnické koncepci; o tom dále v textu této práce.

II. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V NOZ

II.1 OBECNÁ VÝCHODISKA

Původním záměrem tvůrců nového občanského zákoníku bylo vyhradit úpravu vlastnictví bytů samostatnému zákonu. Na něm ostatně již delší dobu pracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj a byl de facto připraven. Měl nahradit stávající bytový zákon č. 72/1994 Sb. Ten je komplexní úpravou bytového vlastnictví a doplňuje ho jeden prováděcí předpis – nařízení vlády č. 374/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy.

Rozhodnutí upravit i problematiku vlastnictví bytů v rámci obecného kodexu občanského práva přišlo až v poslední fázi jeho přípravy (podzim 2010). Bylo překvapivé jak pro odbornou veřejnost, tak pro praxi.⁶ Gestor MMR návrh obdržel až v paragrafovaném znění. Z důvodu časové tísně se této části NOZ nedostalo komfortu dvojího připomínkového řízení, kterým prošla zbylá část NOZ.

NOZ tak obsahuje novou úpravu vlastnictví bytů pod názvem „*Bytové spoluvlastnictví*“. Ta je systematicky zařazena v části třetí Absolutní práva, dílu 4 Spoluvlastnictví jako oddíl 5 nazvaný „Bytové spoluvlastnictví“. Vnitřně je Bytové spoluvlastnictví členěno na sedm pododdílů, a to: Obecná ustanovení; Vznik jednotek; Výstavba domu s jednotkami; Práva a povinnosti vlastníka jednotky; Správa domu; Zrušení bytového spoluvlastnictví; Společná ustanovení.

Zařazení úpravy vlastnictví bytů do NOZ je zdůvodňováno koncepcí nového občanského zákoníku jako maximálně komplexní úpravy občanskoprávních vztahů.⁷ Zákonodárce sám však na záměr plně integrovat úpravu bytového spoluvlastnictví do NOZ rezignoval, když část problematiky ponechal k úpravě prováděcím předpisem dle § 1222. Ač tedy NOZ obsahuje v rámci Bytového spoluvlastnictví 64 paragrafů přímé úpravy a řadu odkazů na přiměřené či obdobné užití jiných ustanovení NOZ, jakož i

⁶ Zatočil, J. Vlastníci bytů si zaslouží speciální zákon. Právo, 13. 8. 2011, s. 2.

⁷ Tento přístup není ve světě ojedinělý. Obdobně je úprava vlastnictví bytů obsažena v obecném kodexu občanského práva např. v Belgii, Švýcarsku či Nizozemí. Naopak úpravu vlastnictví bytů samostatným zákonem najdeme v nám komparatisticky blízkých právních řádech Německa i Rakouska.

banketní normy, nedokázal pojmout celou problematiku v takové komplexnosti, jako to činí stávající bytový zákon v cca 34 paragrafech. Nutno poznamenat, že část z nich upravuje problematiku družstev, kterou se již NOZ nezabývá. Téma bývalých LBD a SBD bude řešit nově přijatý zákon. Jednoznačně tak zákonodárce svou ambici integrovat úpravu vlastnictví bytů do obecného kodexu nenaplnil.

II.2 KONCEPCE BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ V NOZ

Do úpravy bytového spoluvlastnictví, jako organické součásti nového občanského zákoníku, se nutně promítly principy, na nichž je tento kodex vystavěn. Jsou to především ochrana autonomie vůle, ochrana slabšího, zásada právo přeje bdělým, ochrana práv nabytých v dobré víře, korektiv dobrých mravů, soudcovské a doktrinální utváření práva, omezení ingerence veřejného práva do soukromého práva. Tyto principy jsou z velké části vyjádřeny v části první, hlavě I, § 1 – § 14 NOZ. Tato ustanovení se uplatní i při posuzování právních vztahů, na které se dle NOZ použijí i po jeho účinnosti dosavadní předpisy. To vyplývá z § 3030. Velmi významně do úpravy bytového spoluvlastnictví zasáhlo znovuoobnovení superficiální zásady, stejně jako nové pojetí věci v právním smyslu.

Ze systematického zařazení úpravy i názvu „*Bytové spoluvlastnictví*“, je zřejmé, že jde o druh spoluvlastnictví, a to spoluvlastnictví sui generis. Úprava bytového spoluvlastnictví v NOZ není ryzím provedením žádné z teoretických koncepcí úpravy institutu vlastnictví bytů. Podle mého názoru tenduje mezi dualistickou koncepcí s důrazem na dům (zde nemovitost, jíž je dům součástí) a dualisticko-monistickou koncepcí. Autoři sami úpravu řadí k dualistické koncepci, stejně jako úpravu bytového vlastnictví v bytovém zákoně, s tím, že větší důraz je nově kladen na spoluvlastnictví, nikoli na individuální vlastnické právo, a proto byl zvolen název Bytové spoluvlastnictví. Předpokladem dualistické koncepce jsou však dva předměty. Rozlišování dvou předmětů v bytovém spoluvlastnictví je ale značně potlačeno novým obsah pojmu jednotka (byt + podíl na společných částech). Byt tak není samostatnou věcí a spolu s podílem na společných částech nemovitosti (ani dům není samostatnou věcí) jsou neoddělitelnými součástmi jednotky. I důvodová zpráva klade důraz na celistvost a nedělitelnost vlastnictví jednotek, z kterých se bezzbytku skládá

nemovitost v bytovém spoluvlastnictví. Z tohoto úhlu pohledu posouvá nový obsah pojmu jednotka bytové spoluvlastnictví směrem k dualisticko-monistickým koncepcím. Na druhou stranu některá jednotlivá ustanovení preferují pojem byt (před pojmem jednotka), což neodpovídá ani dualisticko-monistické ani dualistické spoluvlastnické koncepci, zdůrazňující spoluvlastnictví a názvu bytové spoluvlastnictví. Neodpovídá to však ani tezi o nedělitelnosti a celistvosti jednotky. Posledně uvedené však zřejmě nemá co dělat s jakýmkoli koncepčním záměrem, ale jde o projev terminologické nedůslednosti, která ostatně provází celý NOZ.

Přístup zákonodárce preferující spoluvlastnictví před individuálním vlastnictvím nerespektuje, dle mého názoru, „causu“. Vlastník do právního vztahu vstupuje primárně za účelem být vlastníkem prostorově oddělené části domu, nikoli spoluvlastníkem domu. Napětí mezi causou a právní úpravou je značné např. i v úpravě smlouvy o výstavbě, která se má přiměřeně řídit ustanovením o společnosti. Vztahu je násilně vnucen prvek spolčovací – osobní angažovanost (solidární odpovědnost, zákaz postoupení členství...). Ač je úprava společnosti (přiměřeně platí pro smlouvu o výstavbě) namnoze dispozitivní, není komfortní pro adresáta v tom, že musí aktivně, prozíravě jednat (vyloučit pro sebe tuto úpravu), jinak bude zákonodárcem vmanipulován do vztahů, které neodpovídají jeho motivaci. Přitom přístup moderní úpravy by měl být přesně opačný, zajišťovat maximální možný komfort pro adresáta i při jeho minimální aktivitě.

Inspiračním zdrojem úpravy bytového spoluvlastnictví v NOZ byla oficiálně švýcarská úprava obsažená v tamním kodexu občanského práva ZGB čl. 712a – čl. 712t. Nový občanský zákoník však nepochybně převzal i část úpravy obsažené v připravovaném novém bytovém zákoně. Ten ale již dříve nedoporučila Legislativní rada vlády vládě k přijetí.

Švýcarská úprava je známa tradicí patrového vlastnictví. Obsahem právního vztahu je věcné právo, jež je tvořeno spoluvlastnickým podílem na pozemku a zvláštním právem výlučného užívání konkrétně vymezené části budovy. Předmětem práva výlučného užívání mohou být jednotlivá podlaží, jejich části, vždy prostorově uzavřené. Společné části jsou definovány především jako podstatné pro konstrukci a pevnost domu a vnější vzhled domu. Je evidentní, že tato úprava je značně odlišná od

inspiračního zdroje pro současnou úpravu, jímž byl německý zákon o vlastnictví bytů z roku 1951. Pro srovnání, zde je obsahem právního vztahu čistě vlastnické právo, jež se skládá ze spoluvlastnického práva ke společným částem domu a k němu akcesorického vlastnického práva k bytu. Úprava z. č. 72/1994 Sb. je opačná - akcesorické je spoluvlastnictví společných částí k vlastnictví jednotky (bytu). Předmětem vlastnictví je v německé úpravě byt nebo místnosti sloužící pro jiné než bytové účely. Společné části jsou definovány jednak jako části nutné pro zachování a bezpečnost budovy a jednak jako místnosti, zařízení a vybavení sloužící společnému užívání všech vlastníků.

Tvůrci úpravy bytového spoluvlastnictví v důvodové zprávě uvádějí, že je vystavěna na stejných teoretických principech jako současná úprava, tedy na dualistické koncepci, jen více propracované.⁸ S tímto hodnocením není možno souhlasit. I pokud by šlo v případě NOZ o dualistickou koncepci, byla by to koncepce zdůrazňující spoluvlastnictví. Současná úprava fakticky zdůrazňuje vlastnictví bytu, i když z jejich úvodních ustanovení se zdá, že je hlavním předmětem dům.

Zcela nově je v NOZ vymezen pojem jednotky (dosud legislativní zkratky pro byt a nebytový prostor). Důvodová zpráva uvádí, že došlo k rozšíření obsahu tohoto pojmu o podíl na společných částech. To je však velmi zjednodušující popis skutečného obsahu pojmu jednotka v NOZ (již není legislativní zkratkou). Nový obsah s sebou přináší i posun k monistické teorii (viz výše „Čtyři teorie institutu vlastnictví bytů“). Do jisté míry je posun v obsahu některých pojmů odůvodněn kontextem NOZ, zejména návratem k superficiální zásadě a novým pojetím věci v právním smyslu. Na druhou stranu i v zemích, kde došlo v nedávné době k návratu k této zásadě (Německo), funguje úprava vlastnictví bytů na obdobných principech, jako tomu bylo dosud u nás (německá úprava byla inspirací pro z. č. 72/1994 Sb.). Tedy pro rozchod s obsahem institutů, které má zejména praxe dostatečně zažitě, není návrat k superficiální zásadě dostatečným zdůvodněním. Navíc v některých částech úprava nedodržuje ani novou terminologii a není konzistentní s novým obsahem institutů. Působí dojmem, jako by byla opsána ze stávajícího zákona či připravovaného nového bytového zákona. Některé partie jsou pak nekonzistentním „mixem“ těchto dvou vlivů. Jen obtížně se pro ně nachází logický výklad, který by odpovídal kontextu.

⁸ Důvodová zpráva k § 1158 NOZ.

Jedním z přístupových východisek k tvorbě NOZ byla právní a terminologická diskontinuita. „*Přitom tento přístup má důsledky velmi praktické, protože z této koncepce plyne, že celou dosavadní občanskoprávní (a zčásti i obchodněprávní) judikaturu, a to i z posledních 20 let, je třeba zahodit a budovat znovu. „Usazení“ nového předpisu bude tak trvat minimálně dalších 20 let, s důsledky, pokud jde o právní jistotu, obecné právní cítění, i právní praxi.*“⁹ Ztráta dosavadní judikatury bude o to citelnější, že úprava bytového spoluvlastnictví jako část obecného občanského kodexu je programově obecná, a při jejím výkladu tak má důležitou roli soudcovské dotváření práva.

Významným rozdílem bytového spoluvlastnictví proti stávající úpravě bytového vlastnictví v z. č. 72/1994 Sb. je minimální definice pojmů. Nová úprava tak nedefinuje dům, byt, NP, podlahovou plochu, nezná rozestavěnou jednotku, neřeší příslušenství bytu (dosud v § 121 OBčZ) atd. K obsahu těchto pojmů v režimu NOZ bude třeba dospět cestou obecného výkladu, zejména prostřednictvím judikatury.

Na výsledek legislativních prací měl jistě negativní vliv krátký časový interval, v kterém byla problematika bytového spoluvlastnictví zpracována. Práce začaly v druhé polovině roku 2010. Prvý oficiální koncept návrhu NOZ s partii bytového spoluvlastnictví byl předložen Legislativní radě vlády v dubnu 2011. Zákon byl přijat 3. února 2012 a ve Sbírce zákonů publikován 22. 2. 2012. Je otázkou, proč se autoři pustili do tvorby nové úpravy a maximálně nevyužili již připravený návrh nového bytového zákona.

II.3 LEGÁLNÍ DEFINICE

Bytové spoluvlastnictví je, vedle názvu úpravy vztahů k prostorově odděleným částem domu, legálním právním pojmem definovaným v § 1158 odst. 1. Cituji:

„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“

⁹ Tomsa, M. K návrhu nového občanského zákoníku. Právní zpravodaj, 2008, č. 1, str. 6.

Z definice vyplývá, že jde o zvláštní druh spoluvlastnictví, které není ani reálné ani akcesorické. Pro jeho vznik musí být splněny dva předpoklady. Zaprvé, dům je součástí nemovitosti. Zadruhé, v takovém domě musí být alespoň dva byty. Byt je dle § 1158 odst. 2 legislativní zkratkou i pro nebytový prostor (dále též NP) a soubor bytů nebo NP. První podmínka je důsledkem obnovení superficiální zásady a splňují ji jen dva druhy nemovitosti – pozemek a právo stavby. Jen ony jako nemovitosti mohou mít součást dům.¹⁰ V druhé podmínce se shoduje NOZ s dosavadní úpravou. Obě podmínky musí být splněny kumulativně a jsou podmínkami sine qua non.

III. JEDNOTKA

Jak již bylo uvedeno shora, používá NOZ termín jednotka nikoli jako legislativní zkratku, nýbrž jako zákonný pojem. Obsah i charakter tohoto předmětu občanskoprávních vztahů je tedy ve srovnání s jednotkou dle z. č. 74/1994 Sb. zásadně odlišný. Z tohoto důvodu nebylo šťastné a legislativním zásadám odpovídající zvolit pro zákonný pojem název shodný s jiným obsahově odlišným pojmem (v tomto případě legislativní zkratkou). To tím spíš, že i po účinnosti NOZ tu budou nadále existovat vlastnictví bytů dle z. č. 72/1994 Sb.

V dosud platné právní úpravě byla jednotka (byt nebo nebytový prostor), na základě výslovné úpravy zákona, předmětem právních vztahů sui generis.¹¹ Definici bytu pro účely z. č. 72/1994 Sb. obsahuje § 2 písm. b). Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, přičemž účel těchto místností se nezjišťuje dle faktického stavu, ale dle veřejnoprávního rozhodnutí (kolaudačního souhlasu). Nebytový prostor definuje zákon č. 72/1994 Sb. v § 2 písm. c) obdobně, s tím rozdílem, že dle veřejnoprávního rozhodnutí mají místnosti sloužit jinému účelu než bydlení. Jednotkou byl dle § 2 písmeno h) bytového zákona pouze byt, nebytový prostor, případně rozestavěný byt či

¹⁰ Stejný názor vyjádřil na školení agentury VOX v listopadu 2012 lektor A. Zítek; důvodová zpráva k § 1158 uvádí, že podmínky definice mohou splňovat i jiná věcná práva než právo stavby, neuvádí však jaká.

¹¹ Dle § 118 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb. „*Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“

NP. Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, případně pozemku jen sledoval právní osud jednotky. Jednotka netvořila se spoluvlastnickým podílem na domě, pozemku jeden předmět vlastnického práva. V případě spoluvlastnických podílů šlo o akcesorické spoluvlastnictví.

Zákon č. 89/2012 Sb. přichází s koncepcí vlastnictví bytů odlišnou od koncepce sledované platnou právní úpravou (viz shora kapitola Bytové spoluvlastnictví). Důraz je kladen na celistvost vlastnického objektu. Z této nové dualisticko-monistické koncepce vyplývá i zásadní změna pojetí a obsahu pojmu jednotka. Nový občanský zákoník v § 1159 rozumí legálním pojmem jednotka nejen byt,¹² jako prostorově oddělenou část domu, ale na rozdíl od stávající úpravy i podíl na společných částech nemovité věci. Pro obě složky jednotky platí, že jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Nově je jednotka zákonem výslovně prohlášena přímo za věc, a to nemovitou. Je tak učiněno v § 1159.¹³ Do nového obsahu pojmu jednotka se promítly změny v pojetí věci v právním smyslu¹⁴

¹² Byt je dle § 1159 NOZ legislativní zkratkou i pro nebytový prostor, soubor bytů, nebytových prostor či jejich kombinaci.

¹³ Domnívám se, že systematicky vhodnější by bylo prohlásit jednotku nemovitou věcí v rámci úpravy nemovitých a movitých věcí v § 498, cituji: „(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

Znění § 498 mylně vzbuzuje dojem, že jde o taxativní výčet nemovitých věcí. Přitom je výslovně stanoveno, že katalog nemovitých věcí může být zákonem na jiném místě rozšířen (jen) o práva. Tedy pokud jde o ostatní nemovité věci, měl by být obsah § 498 vyčerpávající. Druhý odstavec veškeré další věci, které nesplňují charakteristiky uvedené v prvním odstavci, označuje za movité. Nadto důvodová zpráva k § 496 – § 498 uvádí, cituji: „respektuje se osvědčené legislativní pravidlo, že při vymezení párových pojmů, je-li namístě užití legální definice, není vhodné definovat oba pojmy. Vzhledem ke známé zásadě *omnis definitio in iure civili periculosa est* by při definování obou párových pojmů snadno došlo k tomu efektu, že by určitá část materie zůstala nepokryta. Definuje se tudíž jen jeden z obou pojmů s tím, že obsah druhého lze spolehlivě zjistit argumentací a *contrario*.“ Uvedené jen potvrzuje, že absence jednotky ve výčtu nemovitostí v § 498 není záměrná, je legislativní nedůsledností. De lege ferenda by měla být jednotka jako věc, a to nemovitá, jmenovitě uvedena v § 498 NOZ. Dlužno dodat, že původní osnova NOZ, která počítala s úpravou bytového vlastnictví v samostatném zákoně, obsahovala v § 470 (dnešní § 498) odstavci druhém ustanovení, podle něhož se na byt, vymezený podle jiného zákona jako část domu (jednotku), hledí jako na věc nemovitou. Totéž platilo i pro nebytový prostor.

¹⁴ Věc v právním smyslu definuje NOZ v § 489 takto: „Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Jednotka je tedy na základě tohoto ustanovení věcí v právním smyslu. Jde o věc hromadnou dle § 501 NOZ: „Soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě, považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek a tvoří hromadnou věc.“ Podle definice § 489 pak věci musí být i byt (nebytový prostor, soubor) a podíl na společných částech nemovitosti. Jednotka však není ani hmotnou ani nehmotnou věcí, protože v sobě kumuluje jak hmotné věci (byt), tak nehmotné věci (práva k pozemku).

a v pojetí vlastnictví¹⁵. Tyto změny umožnily, aby soubor jednotlivých, přitom navzájem souvisejících, vlastnických, užívacích a dalších subjektivních práv a povinností vytvořil ve smyslu práva jeden objekt, jenž je předmětem vlastnictví. Takto definovaná jednotka je jedním neoddělitelným vlastnickým objektem (vlastnickou entitou). Důvodová zpráva od nového pojetí jednotky očekává odstranění komplikací, jež původní koncept, oddělující spoluvlastnictví nemovité věci (domu) od výlučného vlastnictví jednotky, dle názoru autorů NOZ přinášel.¹⁶

S názorem prezentovaným v důvodové zprávě lze však polemizovat. V první řadě si praxe koncepci bytového zákona, včetně českého unikátu – jednotky, osvojila a bez větších problémů ji aplikuje. I když vytvoření jednoho funkčního celku z plurality předmětů vlastnictví může být na první pohled logický postup, nemusí být výsledek nutně praktický. Problém je, že právní úprava dostatečně nepředvídá, a tedy neupravuje pravidla pro dispozici s jednotkou v případě, kdy se mění její jednotlivé složky. Například podíly na společných částech nemovitosti při vzniku jednotky nástavbou atd. Úprava těchto otázek jako by byla opsána z dosavadního zákona. Nerespektuje nový obsah pojmu jednotka, její proklamovanou neoddělitelnost a celistvost. Uvedu dva příklady. Prvým je zákonem používaný výraz „*dům s jednotkami*“, který odpovídá koncepci z. č. 72/1994 Sb., ale ne NOZ. Dle NOZ jednotka přesahuje prostor domu, její neoddělitelnou součástí je podíl na společných částech nemovitosti (nemovitostí je pozemek, právo stavby, vždy s domem jako součástí). Druhým příkladem je zákonný příkaz § 1172 odst. 2 ujednat převody podílu na společných částech, když z definice jednotky nelze s podílem na společných částech samostatně nakládat (tomu se bude více věnovat kapitola o vzniku jednotky výstavbou). NOZ nedává odpověď na otázku, zda lze k jednotlivým „neoddělitelným“ částem jednotky samostatně uzavírat smlouvy o nájmu. NOZ sice hovoří o předkupním právu nájemce bytu po vzniku jednotek, je však otázkou, nakolik je tohoto výrazu použito promyšleně, a nakolik jde i v tomto případě o

¹⁵ Vlastnictví definuje NOZ v § 1101 takto: „*vše co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím*“.

¹⁶ K tomu srovnání zákonných definic jednotky: Dosud platný zákon č. 72/1994 Sb. v § 2 písm. h) uvádí, co se rozumí jednotkou: „*byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona,*“; zákon č. 89/2012 Sb. v § 1159: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“

setrvačnost myšlení v pojmech dosavadní úpravy. Tedy i pro zákonodárce je jednotka dle NOZ někdy těžko uchopitelný pojem.

Dalším komplikujícím faktorem bude nestabilita ve vlastnickém komplexu jednotky, daná právě pluralitou předmětů (včetně práv), které sdružuje. Především jde o subjektivní práva, o kterých hovoří důvodová zpráva. Jako neoddělitelná součást jednotky by měla být tato práva vždy přesně vymezena ve všech právních jednáních, týkajících se jednotky (prohlášením počínaje). Při každé změně těchto práv se mění i vlastnický předmět jednotka (jehož jsou dle důvodové zprávy součástí). Měla by tedy následovat změna prohlášení (údaj dle § 1166 odst. 1 písm. c)), smluv atd. s uvedením aktuálního vymezení jednotky? Otázkou je, zda bude zachována totožnost předmětu vlastnictví a zda práva, jež svědčila původně definovanému předmětu vlastnictví, budou svědčit i změněné jednotce.

NOZ oproti současné úpravě vůbec nedefinuje rozestavěnou jednotku. Vznik jednotky NOZ posouvá už do fáze její faktické rozestavěnosti (§ 1163 NOZ). Důvodem pro její nedefinování je její veřejnoprávní charakter. Tomu však neodpovídá terminologie návrhu nového katastrálního zákona, který nadále pracuje s pojmem rozestavěná jednotka. Korelaci mezi NOZ a katastrálním zákonem bude nutno najít záhy po účinnosti NOZ. V opačném případě budou znemožněny zápisy stavebně nedokončených jednotek, tedy i poskytování úvěrů pro jejich výstavbu.

Nový obsah pojmu jednotka nelze zdůvodňovat jako nevyhnutelný následek návratu NOZ k zásadě superficies solo cedit. Vlastnictví bytů či jiné reálně vymezené části budovy funguje i v právních řádech s mnohaletou tradicí superficiální zásady. Jejich vzájemný antagonistický vztah je překlenut zvláštní úpravou institutu vlastnictví bytů.

Ze všech shora uvedených důvodů mám za to, že autoři měli převzít původní, již vžitý obsah legislativní zkratky jednotka = byt, nebytový prostor, jejíž právní osud sleduje ideální spoluvlastnický podíl na domě a pozemku. Pro toto řešení hovoří i ta skutečnost, že zákonodárce nezvládl uspokojivě vyřešit koexistenci bytového vlastnictví založeného dle z. č. 72/1994 Sb. a bytového spoluvlastnictví dle NOZ. Jediné intertemporální ustanovení (§ 3063) zabývající se touto otázkou již od počátku vyvolává

mezi odbornou veřejností diskuse o své interpretaci, a tedy dopadu na již existující právní vztahy v bytovém vlastnictví.

Nové pojetí domu jako součásti nemovité věci (pozemku ., práva stavby), jakož i nový obsah pojmu jednotka se nutně odrazí v právních předpisech o „veřejných seznamech“. K harmonizaci NOZ se zápisy do katastru nemovitostí je navržen nový katastrální zákon. V době dokončení práce probíhá jeho projednávání v Poslanecké sněmovně ČR.

Budoucnost ukáže, zda tento nový mnohvrstevný vlastnický komplex (spojující v jedno vlastnictví jednotky, domu, pozemku a práv) naplní očekávání autorů, či naopak.

III.1 BYT

Z definice věci § 489 vyplývá, že v NOZ je byt věcí v právním smyslu, a to dle § 498 odst. 2 věcí movitou. Tvoří spolu s podílem na společných částech nemovitosti vzájemně neoddělitelnou součást jednotky (§ 1159). Byt není v NOZ pouze skromně definovaným právním pojmem, ale je i legislativní zkratkou pro nebytový prostor, soubor bytů a nebytových prostor (§ 1159). V rámci úpravy bytového spoluvlastnictví je k definici bytu řečeno pouze tolik, že jde o prostorově oddělenou část domu (§ 1159). Důvodová zpráva otevřeně přiznává, že byt v NOZ definován není. Nevidí v tom však žádný problém, když citují *„zákon poukazuje na jeho hlavní vlastnost, tj. musí jít o prostorově oddělenou část domu ... Z povahy věci i podpůrné aplikace jiných ustanovení lze další vlastnosti bytu spolehlivě dovodit.“* Nevím, jaká zkušenost vedla tvůrce zákona k přesvědčení, že by mohly vzniknout pochyby o tom, že je byt prostorově oddělenou částí domu. Důvod uvedený v DZ (citují: *„vylučuje to použití ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou částí domu“*) ztrácí smysl, není-li zároveň definován dům. Dům v NOZ definován není.

Důvodová zpráva k § 1159 uvádí, že další vlastnosti bytu lze dovodit podpůrnou aplikací jiných ustanovení. K tomu lze mít následující výhrady.

NOZ je, dle autorů, moderní civilistický kodex připravovaný více jak 10 let. Od takového díla lze právem očekávat, že bude systematické,¹⁷ tedy přehledné. Uživatel by při práci s ním neměl tápat, kde všude může vlastnosti či definice základních pojmů daného institutu hledat.¹⁸ Jinak řečeno, bude-li chtít uživatel zákoníku zjistit, co se rozumí bytem jako součástí jednotky dle § 1159, měl by v rámci úpravy institutu, jež tento pojem používá, najít odpověď. Maximálně, na základě zákonného odkazu na konkrétní ustanovení, vyhledat údaje jinde. U nového kodexu je neakceptovatelné, aby základní pojmy institutu byly bez dalšího roztroušeny mezi 3080ti paragrafy, jak je tomu v případě NOZ.¹⁹

Budeme-li se při objasnění obsahu pojmu byt držet návodu důvodové zprávy, nalezneme další charakteristiku bytu až v rámci „*Zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu*“ v § 2236. Toto ustanovení stanoví, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Byt tak je v rámci nájmu definován dalšími, zákonem blíže nepopsanými pojmy, jako je místnost, soubor místností, dům, a je stanoven účel bytu, jímž je bydlení.²⁰

Použití speciálních ustanovení o nájmu bytu pro výklad pojmů institutu bytového spoluvlastnictví je však přinejmenším diskutabilní. Byt v rámci nájemního vztahu je předmětem obligačního práva a tento nemusí být zcela totožný s bytem –

¹⁷ Není zatíženo novelami, které více či méně snižují jeho přehlednost, logickou návaznost.

¹⁸ Autoři o NOZ hovoří jako o zákonu, který je polopatický a srozumitelný široké veřejnosti.

¹⁹ Pojem byt, i při nové definici jednotky, zůstává jedním ze základních pojmů bytového spoluvlastnictví. Nejde o pojem, jenž by se vyskytoval zřídka, a proto by jeho definice nemusela být obsažena v základním zákoně civilního práva. Přístup zákona k výběru pojmů, které definuje, tak nesleduje základní princip vlastní moderním kodexům. Tím je definovat a zákonem upravit jevy, které se ve společnosti vyskytují ve větší míře, nikoli marginální témata. Dokazuje to porovnání výskytu pojmu byt a pojmu přestavek v životě běžného uživatele práva. Přestavek je pojem běžné populaci neznámý, a to zcela logicky. Jeho výskyt je dnes, kdy lze pozemek i budoucí stavbu na něm přesně zaměřit, spíše ojedinělým jevem. Nadto ho lze spolehlivě řešit s pomocí obecných ustanovení OZ už dnes. Přesto ho NOZ definuje. Vedle toho je byt pojem dnes běžně užívaný. Ačkoli jeho obsah z hlediska práva není zcela jednoznačný, zákonodárce ho přesto odmítá definovat. Takových příkladů by se bohužel v NOZ našlo víc.

²⁰ Bohužel za definiční znak bytu nelze spolehlivě považovat jeho účel, totiž sloužit k bydlení. Dle § 2242 odst. 2 i prostor, který není způsobilý k obývání (přitom mezi obýváním a bydlením nevidím obsahový rozdíl), je stále bytem, jen se zvláštní povahou - cituji: „*Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav.*“

jedním z předmětů většího vlastnického celku – jednotky.²¹ Soudní praxe tak bude muset sama dotvořit obsah pojmu byt s odkazem na § 10 odst. 2 NOZ.²² Analogií legis dle § 10 odst. 1 (a nepřímo navrhovanou zákonodárcem) bychom se zjištěním obsahu pojmu byt mnoho nepokročili.

Ze skromné definice bytu vypadla, tentokrát úmyslně, podmínka kolaudačního souhlasu k účelu bydlení. Pro účel bydlení je již bez významu, zda je veřejnoprávním rozhodnutím dán souhlas k bydlení a u nebytového prostoru k jinému účelu než bydlení.²³ Opuštění tohoto požadavku v NOZ je realizací záměru zákonodárce striktně oddělit soukromoprávní vztahy od vztahů veřejnoprávních. Věta druhá § 1 odst. 1 zákona stanoví: „*Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného*“. V souladu s tímto postulátem nebude mít porušení veřejnoprávního rozhodnutí následek v soukromoprávní sféře ve formě neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, ale maximálně v podobě práv z vadného plnění.

Potřeba precizněji definovat byt, nebytový prostor, stejně jako jejich soubor a další související pojmy (např. příslušenství bytu) vyplývá už z faktu, že jde o základní pojmy institutu vlastnictví bytů.

Absence definice příslušenství bytu (NP, soubor) může v budoucnu způsobit značné problémy, a to vzhledem k novému pojetí příslušenství v NOZ. Nebude již platit vžitá pravidla, že při převodu věci hlavní je třeba převáděné příslušenství konkrétně

²¹ To vyplývá i ze zařazení úprav v rámci NOZ. Bytové spoluvlastnictví je upraveno v rámci absolutních majetkových práv a nájem v rámci relativních majetkových práv NOZ. Rozbor rozdílů těchto dvou druhů práv zde nebudu uvádět, neboť přesahuje cíle této práce.

²² Podle § 10 odst. 2 se mimo jiné má „... *přihlédnout ke stavu právní nauky a ustálené rozhodovací praxi...*“. Tím má však zákonodárce na mysli odborná díla a soudní rozhodnutí řešící právní případy již dle NOZ. Nevztahuje se na dosud užívanou odbornou literaturu a judikaturu, která nereflakuje rekodifikační principy NOZ. Tedy s tímto podpůrným výkladovým zdrojem lze reálně počítat až za několik let po účinnosti NOZ.

²³ Posouzení účelu bydlení podle faktického stavu, a nikoli podle rozhodnutí stavebního úřadu považuji za krok správným směrem, a to hned z několika důvodů. Jedním z nich je skutečnost, že stále existuje řada bytů a staveb, kde rozhodnutí o kolaudaci buď není vůbec, nebo jej nelze dohledat, a pokud by se i dohledalo, jakou vypovídací hodnotu bude mít např. 50 let staré kolaudační rozhodnutí o vhodnosti objektu k bydlení? Dalším důvodem je mnohdy ne zrovna spravedlivé řešení bytových sporů, v důsledku povinnosti soudu respektovat kolaudační rozhodnutí. Ve své praxi jsem se opakovaně setkala s různými variantami sporu o právo k bytu, kdy fakticky měla dotčená osoba zajištěné bydlení (často i velmi luxusní), podle kolaudačního rozhodnutí šlo ale o rekreační objekt, který by však mohl být bez problémů rekolaudován na objekt trvalého bydlení. Vzhledem k tomu, že nebyl naplněn zákonný předpoklad účelu trvalého bydlení, nemohl soud vycházet v rozhodnutí z toho, že bytové potřeby dotčené osoby jsou de facto zajištěné.

uvést, jinak se příslušenství nepřeveďte (nenásleduje automaticky osud věci hlavní, jako je tomu u součástí). NOZ stanoví opačný režim, když § 510 odst. 2 stanoví právní domněnku, že příslušenství následuje právní osud věci hlavní. Vzhledem k povaze příslušenství jako věci, která je způsobilá být věcí samostatnou, může být problematické, bez bližšího zákonného vymezení bytu (NP, souboru) a vymezení jejich příslušenství, určit, co je příslušenstvím bytu (NP, souboru). Navíc uvedení příslušenství bytu zákon nevyžaduje ani jako náležitost prohlášení § 1166. To může vyvolat spory o to, co bylo vlastně s jednotkou jako její příslušenství převedeno. Bohužel za současného stavu úpravy NOZ nezbude než vyjít z obecné definice příslušenství věci.

Shrnuto: programově nedefinovat základní pojmy daného právního institutu a spoléhat se na soudní dotváření práva je neodůvodnitelným hazardováním s právní jistotou uživatelů práva. Paradoxem je, že jeden z hlavních autorů NOZ v minulosti publikoval názor - cituji: „*Byt je svou povahou věcí nemovitou, vyznačující se zvláštními charakteristikami, a právo proto musí přesně stanovit podmínky, za nichž může být s bytem právě jako se svým způsobem atypickou věcí v právním smyslu nakládáno*“.²⁴ Mezi tyto podmínky jistě patří i definice jeho obsahu.

III.2 SOUBOR BYTŮ A SOUBOR NEBYTOVÝCH PROSTOR

Nový občanský zákoník zavádí v § 1158 odstavci 2 nové termíny „*soubor bytů*“ a „*soubor nebytových prostor*“. Jejich právní režim prohlašuje za shodný s bytem. Tím však k charakteru těchto pojmů není řečeno mnoho, jak vyplývá z části věnované bytu. Další vymezení těchto termínů zákon neobsahuje. Je tedy sporné, co je soubor bytů (NP) a jaké jsou jeho imanentní znaky. Těžko si lze představit, že byt by mohl volně tendovat mezi souborem bytů a samostatným bytem a opačně. Např. tři jednotlivé byty s podíly na společných částech nemovitosti by se jen z vůle vlastníka měnily z tří samostatných jednotek na jednu jednotku. To by nahrávalo účelovému jednání jejich vlastníka. Vlastník všech bytů na jednom podlaží by trval na tom, že jde o soubor bytů, s cílem minimalizovat příspěvek na odměňování osob spravujících dům (§ 1180 odst.

²⁴ Zuklínová, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník 1994, č. 3, s. 211.

2). Tento příspěvek se totiž dle zákona rozvrhne na každou jednotku stejně. Tedy místo tří příspěvků by takový vlastník hradil jeden.

O souboru bytů či NP, jejich právním režimu a praktickém významu zavedení se nezmiňuje ani důvodová zpráva. V diskusích vedených o NOZ, zůstávají tyto pojmy naprosto bez povšimnutí. Lze odhadovat (naprosto bez zákonné opory), že mezi předměty souboru by měla být nějaká souvislost. V úvahu přichází obecně souvislost časová, místní (stavební) a účelová (funkční). Ve vztahu k souboru NP a bytů se pravděpodobně souvislost časová neuplatní.

Využití tohoto institutu bude klást bezpochyby zvýšené nároky na kvalitu zpracování podkladů pro katastr nemovitostí (prohlášení, smlouva o výstavbě...).

III.3 SPOLEČNÉ ČÁSTI

Rozhraničení mezi předmětem individuálního vlastnictví (bytem) a předmětem společného vlastnictví (společnou částí) je vždy kruciólním problémem úpravy vlastnictví bytů. Je tedy přirozené, že i NOZ tento pojem společných částí zná a řeší jeho obsah.

III.3.1 Společné části v zákoně č. 72/1994 Sb.

Podle dosavadní právní úpravy je právní základ pro určení společných částí domu vymezen výlučně v zákoně č. 72/1994 Sb. Jde o demonstrativní výčet. Novelou zákona č. 103/2000 Sb. došlo ke zpřesnění ustanovení o společných částech domu. Společnými částmi jsou ty v zákoně výslovně určené a další v zákoně neuvedené části domu, které s ohledem na svůj účel zajišťují funkce domu jako celku. Podle § 2 písm. g) z. č. 72/1994 Sb. je základní charakteristikou společné části domu její společné užívání. Zákon připouští i tzv. relativně společné části domu. Jde o části, jež jsou ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek. Jejich zákonná úprava je však

minimální. V praxi se jim vlastníci v prohlášení vyhýbají.²⁵ Přitom jde o velmi praktický institut. Relativně společnou částí by mohl být výtah, balkon na podlaží atd.

Problémy s objektovým zařazením

Zákonná kritéria pro určení, co je společnou částí domu, přinášejí v praxi řadu problémů. Právní teorie i praxe se rozcházejí v chápání společného užívání. Typickou částí domu, o jejímž zařazení do společných částí se vedou diskuze, jsou balkony, lodžie, okna, vstupní dveře do jednotky. Zastánci extenzivního výkladu argumentují, např. u lodžie či střešní terasy, že tyto části zároveň tvoří střechu či strop další jednotky, tedy jsou společně užívány více než jedním vlastníkem. Proto patří do společných částí domu. Tento názor zastávají například autoři JUDr. Jiří Čáp a JUDr. Pavla Schödelbauerová – citují: „...části domu určené pro společné užívání je nezbytné chápat v nejširším slova smyslu, jako užívání technických prvků budovy...“²⁶ Opačný názor, tedy že v případě, kdy nejde o společné užívání (v užším slova smyslu), nejde o společné části, vyslovil ve svém rozhodnutí 1As 2/2004-214 ze dne 21.12.2005 Nejvyšší správní soudu ČR.²⁷ Závěr soudu odpovídá praxi. Ve smlouvách o převodech jednotek jsou totiž jako příslušenství jednotek (dle § 121 odst. 2 ObčZ) uváděny balkony a lodžie. Jejich hodnota je plně započítána do kupní ceny jednotky. Zastánci výkladu společného užívání v užším slova smyslu argumentují dále právy a povinnostmi, jež vlastníku jednotky vůči těmto částem plynou ze zákona. JUDr. Jaroslav Oehm uvádí, citují: „Přírozeným důsledkem této úpravy je dvojitá jasná povinnost vlastníka: jednak zajišťovat výlučně na své náklady údržbu a opravy své jednotky včetně jejího příslušenství (viz § 13 odst. 1-4 ZVB), jednak se formou povinného příspěvku podílet na nákladech spojených se správou domu a pozemku, a to podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2 a § 15 odst. 1 ZVB). Správou se rozumí podle § 9 odst. 1 ZVB pouze „správa, provoz a opravy společných částí domu“. Ve smyslu § 13 odst. 3 ZVB je ale vlastník jednotky povinen respektovat určitá omezení

²⁵ Důvodem je i to, že relativně společné části domu se podle pokynu ČUZK č. 24 čl. bod 2.2.2 v katastru nemovitostí neevidují, což je pro mnohé vlastníky matoucí.

²⁶ Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009 s. 34.

²⁷ Citace z odůvodnění: „...balkon, který přiléhá k bytu a je přístupný pouze z tohoto bytu, není součástí obvodové zdi, a proto nepatří do podílového spoluvlastnictví všech jednotek...“.

výkonu svých vlastnických práv.“²⁸ Nedostatky zákonné definice neodstranila ani stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj.²⁹ Od nové úpravy společných částí nemovitosti se především očekávalo odstranění této nežádoucí dichotomie.

III.3.2 Úprava v z.č. 89/2012 Sb.

Nový občanský zákoník definuje pojem společné části nemovitosti v § 1160. Jde pouze o základní vymezení pojmu. Bližší vymezení částí nemovité věci, „o kterých se má zato, že jsou společné,“ bude dle § 1222 zákona předmětem prováděcího předpisu. Z dikce zmocňovacího ustanovení vyplývá, že o společnosti těchto částí platí vyvratitelná domněnka. Zákonodárce se snažil reagovat na dosavadní problémy spojené s autoritativním vymezením společných částí v zákoně. To, ať formou zobecňování znaků společných částí, nebo jejich vyjmenováním, nedokázalo uchopit rozdílnost jednak stavebně technickou, jednak uživatelskou, která je mezi jednotlivými domy s jednotkami. Proto je zákonem ponechán větší prostor samotným adresátům těchto norem. Předpokládá se, že svým projevem vůle v prohlášení, ve smlouvě o výstavbě, při změně spoluvlastnictví domu atd. více než dříve aktivně zasáhnou do vymezení společných částí. Tak by měla být maximálně zohledněna konkrétní stavebnětechnická provedení domu a jeho užívání. Autonomie vůle ve vymezení společných částí nemovitosti je však omezena kogentními ustanoveními o společných částech nemovitosti.³⁰

Zákon č. 89/2012 Sb. přináší zásadní obsahovou změnu pojmu společné části, která je patrná již z použití výrazu nemovitosti na místo dosud užívaného domu. Do nového obsahu pojmu „společné části nemovitosti“ se promítl návrat zásady *superficio solo cedit*, dále nové pojetí věci v právním smyslu a konečně nová, širší definice jednotky jako věci nemovité.

²⁸ Oehm, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj 11/2008, s. 10.

²⁹ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo financí ČR a Český úřad katastrální a zeměměřičský vydaly k otázce společných částí budovy stanovisko, které prvotně sloužilo jako podklad pro odpověď veřejnému ochránci práv. Podle něj lodžie, balkony, terasy, okna, vstupní dveře do bytu a jiné architektonické doplňky domu jsou nedílnou součástí společných částí domu.

³⁰ Důvodová zpráva k § 116 NOZ uvádí: „Od zákonného určení společných částí se projevem soukromé vůle (v prohlášení, ve smlouvě o výstavbě, v dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví apod.) nelze odchýlit“.

Společným částem je v zákoně věnován § 1160, který v odstavci 1 obsahuje obecnou definici – citují: „*Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.*“

Charakteristickým znakem společné části je to, že jde o část nemovitosti a její povaha ji předurčuje k tomu, aby sloužila vlastníkům jednotek společně. Výčet absolutně společných částí nemovitostí obsahuje druhý odstavec § 1160. Popis jednotlivých společných částí, včetně schématu určujícího polohu v domě, jejich určení (zřejmě funkční) je obligatorní náležitostí prohlášení (§ 1166).

Nyní podrobněji k odstavci 1 § 1160. Jak bylo řečeno shora, znakem společné části je, že jde o **část nemovité věci**. Z názvu ustanovení „*Společné části*“, jakož i dikce § 1160 odst. 1 „...*ty části nemovité věci...*“ plyne, že pod pojem společné části je nutno zahrnout nejen společné části domu, ale nově pozemek, na němž stojí dům.³¹ Do společných částí budou dále patřit **jiná než vlastnická práva** k dalším vedlejším stavbám a technickým zařízením umístěným na jiném pozemku s právní povahou samostatných věcí,³² pokud podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.³³ Pokud by sice uvedené **samostatné věci umístěné na jiném pozemku či jiné pozemky, sloužily vlastníkům společně a přitom by k nim vlastníci měli vlastnické právo, nemohlo by jít o společné části nemovitosti** (pozemku, práva stavby), jíž je dům s jednotkami součástí. V bytovém spoluvlastnictví platí, že dům je součástí nemovité věci (rozdělené na jednotky).³⁴ Tedy nemovitosti (další pozemky...), jejichž součástí není tento dům a jsou ve vlastnictví vlastníků jednotek, nemohou být předmětem bytového spoluvlastnictví. Vlastnické podíly vlastníků jednotek na těchto nemovitostech podléhají režimu přídatného spoluvlastnictví. Uvedené platí zřejmě i tehdy, tvoří-li samostatné věci příslušenství nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví, neboť příslušenství je i nadále samostatnou věcí a nelze jej považovat za část nemovitosti. Na zařazení příslušenství nemovité věci do režimu přídatného

³¹ Pozemek výslovně uvádí mezi absolutními částmi i odst. 2 § 1160.

³² Inženýrské sítě jsou dle z. č. 89/2012 Sb. samostatnou věcí.

³³ Důvodová zpráva k § 1160 NOZ.

³⁴ Důvodová zpráva k § 1159, poslednímu odstavci z. č. 89/2012 Sb. uvádí, citují: „K užívání společně s domem mohou sloužit i samostatné pozemky, zařízení, vedlejší stavby na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí apod. Případné podíly vlastníků jednotek na těchto věcech nelze zahrnout do pojmu jednotky, protože jde o další samostatné věci v právním smyslu.“

spoluvlastnictví nemůže zřejmě nic změnit ani § 510 odst. 2: „*právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci se týkají i jejího příslušenství.*“ Toto ustanovení by se mělo uplatnit jen tak, že například v prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám budou tyto věci uvedeny jako věci v přídatném spoluvlastnictví, a nikoli jako předmět bytového spoluvlastnictví.

Druhým znakem společných částí je jejich **povaha**, podle níž mají sloužit vlastníkům společně. Nový zákon tak zachovává původní princip, že společné části mají **sloužit více než jednomu vlastníku jednotky**. Při vymezení společných částí však zákon změnil dikci. Dosud platný zákon společné části mimo jiné vymezuje jako „*určené pro společné užívání*“. NOZ užívá slovního spojení: „*podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně*“.

Zamysleme se nyní nad jazykovým významem nové dikce. Užití modálního slovesa mít s infinitivem sloužit vyjadřuje jeho pravděpodobnost či podmíněnost.³⁵ Jinými slovy, dikci *podle své povahy mají sloužit* lze vykládat jen tak, že v praxi k využití této povahy může, a nemusí dojít. Vlastníci danou část nemovitosti mohou využít i tak, že jim nebude sloužit společně, a přesto by měla být společnou částí, protože to určuje její povaha. Z důvodové zprávy však vyplývá, že zákonodárce chtěl dosáhnout svým normativním vyjádřením jiného účinku, cituji: „*V prvním odstavci se vymezuje, že společnými částmi jsou ty, které slouží společně vlastníkům jednotek. To je pojetí obdobné základnímu kritériu vymezenému i v platném zákoně o vlastnictví bytů.*“ Zde se ve slovesném tvaru již nevyskytuje žádná pravděpodobnost či podmíněnost, nýbrž popis existujícího stavu, a tedy předmětné části nemovitosti skutečně slouží vlastníkům společně. Pak je však nutno konstatovat: jasný smysl textu normy je v rozporu s důvodovou zprávou, tedy úmyslem zákonodárce. Podle § 2 odstavce 2 z. č. 89/2012 Sb. se zakazuje přikládat zákonným ustanovením jiný význam, než jaký plyne z vlastního významu slov a z jasného úmyslu zákonodárce. Tyto dva výkladové aspekty v daném případě skloubit nelze bez toho, že „zmrzačíme“ jasný jazykový smysl zákonného textu nebo popřeme jasný úmysl zákonodárce. K čemu se v budoucnu přikloní autoritativní výklad zákona, lze jen stěží odhadnout.

³⁵ Akademie Věd České republiky, Ústav pro jazyk český. Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost. Praha: Academia, 2003, s. 182.

Otázkou, kterou nedokázala uspokojivě zodpovědět už dosavadní právní úprava, stále zůstává, která z povah (účelů slovy bytového zákona) dané části je pro zařazení mezi společné části určující. Je to její stavebně technická,³⁶ či uživatelská povaha (účel)? Zákon se k tomuto nevyjadřuje a důvodová zpráva uvádí: „*Které části jsou společné, podmiňuje jejich povaha stavební, technická nebo uživatelská*“. Tedy rovněž nedává jasnou odpověď.

Autoři NOZ v diskuzích k nové úpravě uvádějí, že vychází vstříc potřebám praxe, když vedle stavebně technického hlediska má být zohledněno i kritérium užívání. Tedy za společnou část lze určit i takovou, která není objektivně (z hlediska stavebního a technického uspořádání domu) částí společnou, ale je jí vzhledem ke konkrétnímu fungování domu. Takový přístup je jistě racionální, bohužel ze zákonné dikce jej nelze ani tušit.

Druhý odstavec § 1160, stejně jako dosavadní úprava podává kogentní, demonstrativní výčet částí nemovitosti, jež jsou vždy společnými. NOZ je však podstatně obecnější. Nově je společnou částí pozemek, na němž dům stojí, či věcné právo k pozemku, umožňující mít na pozemku dům (právo stavby). Obdobně jako v dosud platné úpravě, zůstaly v definici absolutních částí tyto vágní pojmy: „*stavební části podstatné pro zachování domu, jeho hlavní konstrukce, jeho tvaru, vzhledu, pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky*“. Situace proti současné úpravě je složitější o to, že v zákoně nenalezneme definici základních pojmů, jako jsou byt, nebytový prostor, dům, podlahová plocha.³⁷ Nadto znění § 1 odst. 1 zákona³⁸ nepřipouští analogii s předpisy správního práva, tj. nelze použít definici bytu, hlavních stavebních konstrukcí atd. např. ze stavebního zákona. Rovněž by neměla být k interpretaci zákona využita dosavadní judikatura ani odborné texty, a to s ohledem na diskontinuitu – přístupové východisko k tvorbě NOZ.³⁹

³⁶ Pokud nejde o části spadající pod 2. odstavec § 1160 NOZ.

³⁷ V zákoně č. 72/1994 Sb. tyto pojmy a další vymezuje § 2.

³⁸ § 1 odst. 1 z. č. 89/2012 Sb.: „*Ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“

³⁹ Důvodová zpráva k NOZ str. 18 „*Hlavní zásady*“. Dlužno podotknout, že v diskuzích na téma NOZ a použitelnosti dosavadní judikatury se diskontinuita, jako přístupové východisko k výkladu NOZ, podceňuje, ne-li ignoruje.

Objektové zařazení oken, vstupních dveří, lodžii atd. není nadále jednoznačně vyřešeno. Lze souhlasit s názorem autorů NOZ, že není objektivně možné ani vhodné vytvořit jednotící kritérium pro vymezení společných částí bytových domů. Není pak ale lepší nepokoušet se vůbec obecně a přitom kogentně vymezovat jakékoli společné části? Maximálně prohlásit v zákoně za absolutně společné části pozemek a práva k němu náležející? Pokud jde o stavební části domu a zařízení, nechat toto na vlastnících jednotek, aby na základě konkrétní situace sami vymezili, které části jsou společné?

Je škoda, že se autoři zákona nenechali inspirovat některým řešením úpravy společných částí navrhovaným v rámci odborných diskusí k tomuto tématu. Jak konkrétně zasáhne do úpravy společných částí prováděcí předpis (§ 1220 NOZ), nelze dnes seriózně předvídat. Dosud oficiálně neexistuje ani jeho návrh. Nedomnívám se však, že to, co bylo shora zákonu vytknuto, je materií pro prováděcí předpis. Zásadní pro dotvoření institutu společných částí bude opět soudní judikatura. Proces jejího utváření a konsolidace si však vyžádá delší časové období. Bezprostředně po účinnosti NOZ zavládne s velkou pravděpodobností nejistota ohledně obsahu a výkladu institutu společných částí nemovitosti.

Nově je nedílnou součástí jednotky, a tedy společných částí, pozemek či právo stavby. Problematice vztahu pozemku a domu z hlediska vlastnictví jednotek je věnována samostatná kapitola této práce. V jejím rámci je pojednáno i o právu stavby.

III.3.2.1 Výlučné užívání společných částí

Novinkou je v NOZ institut výlučného užívání. Přestože je mu v pozitivní úpravě věnována jen zmínka v poslední větě odst. 2 § 1160, jde o významnou změnu. Inspirací k tomuto institutu byl zjevně návrh nového bytového zákona, který jej upravoval pod názvem „výhradní užívání“. Tento návrh byl propracovanější, kogentním způsobem uváděl některé části, které jsou vždy v režimu výhradního užívání. Vedle toho upravil v § 45 odst. 2, 3 zvýšení úhrad vlastníka jednotky, oprávněného výhradně užívat danou společnou část. Zvýšení bylo vázáno na podlahovou plochu výhradně užívané společné části. NOZ pouze v § 1180 stanoví některé skutečnosti, jež by měly

být zváženy při stanovení příspěvku. Ač to z textu zákona nevyplývá, dle důvodové zprávy lze přenechat společnou část do výlučného užívání i několika vlastníkům společně.

Institut výlučného užívání může být řešením sporů o objektové zařazení balkonů, lodžii, střešních teras atd., tedy částí, jež jsou přístupné jen z konkrétní jednotky, slouží k výlučnému užívání jen vlastníku této jednotky, přesto je dosud sporné, zda jsou součástí jednotky, či společnými částmi.

Domnívám se, že úprava společných částí v NOZ celkově nesplnila očekávání. V řešení problematiky objektového zařazení částí domu nedošlo k žádnému zásadnímu posunu. Příznivě lze hodnotit zavedení institutu výlučného užívání, naopak negativně je vnímáno upuštění od úpravy relativně společných částí.

III.3.2.2 Podíl na společných částech

Podíl na společných částech (dále i jen podíl) je výrazem ideálního podílového spoluvlastnictví (domu, dle NOZ nemovitosti) sui generis. To dle z. č. 72/1994 Sb. akcesoricky náleželo k vlastnictví bytů a dle NOZ je neoddělitelnou složkou vlastnického práva k jednotce. Velikosti podílu, dnes i v budoucnu, bude odpovídat podíl vlastníka jednotky na správě bytového vlastnictví (je jí určena váha hlasů).

Stejně jako dosud je určení podílu na společných částech podstatnou náležitostí prohlášení. Určí-li však prohlášení neurčitě nebo nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu (§ 1168 odst. 2).

Dle stávající úpravy je velikost podílu stanovena výhradně poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 z. č. 72/1994 Sb.). NOZ přichází s dalšími alternativními způsoby stanovení velikosti podílu.

Určit velikost podílu lze dle NOZ třemi způsoby, popsány v § 1161, cituji: *„Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“*

Hodnotové kritérium

První způsob stanovení velikosti podílu klade důraz na hodnotu bytu (nebytového prostoru). Hodnota je dle zákona a důvodové zprávy daná jeho povahou, umístěním v domě (podlaží, orientace dle světových stran atd.) a rozměrem bytu. Podíl na společných částech nemovitosti by měl být dle tohoto kritéria určen jako poměr takto stanovené hodnoty bytu k hodnotám ostatních bytů v domě. Zvolení tohoto způsobu určení podílu na společných částech by mohlo být dalším způsobem⁴⁰ řešení sporu o objektové zařazení lodžii, balkonů apod. (přístupných z jedné nebo jen některých jednotek). Předtím je však nutné nalézt odpověď na řadu otázek o samotném způsobu zjištění hodnoty bytu, které zákon neřeší.

Předně text zákona hovoří toliko o bytu, nikoli i o jeho příslušenství. Bude možné do hodnoty bytu, pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech, započítat i hodnotu příslušenství bytu? Logické by to bylo, neboť jeho hodnota je započítaná do kupní ceny bytu. Tento výklad lze možná opřít i o § 510 odst. 2 NOZ. Pokud připustíme, že podíl na společných částech je právem závislým na bytu, pak se týká i jeho příslušenství, tedy i jeho hodnota by měla být brána v úvahu. Totéž by mělo platit i pro podíl zjištěný dle velikosti podlahové plochy.⁴¹

Další otázkou je, co zákonodárce v § 1161 NOZ myslí povahou bytu, když to není rozměr a umístění v domě? Co se rozumí bytem, jehož rozměr se bude zjišťovat, patří k němu i rozměr příslušenství? Shora jsem se přiklonila k názoru, že komplexně s bytem by mělo být hodnoceno i příslušenství.

Vůbec není jasné, zda má podíl na společných částech se stoupající hodnotou bytu stoupat, nebo klesat. Větší podíl na společných částech nemusí být vlastníkem vnímán jako výhoda, ale naopak i jako zátěž. Neznamená totiž jen větší počet hlasů pro rozhodování, ale i větší příspěvek na správu domu a pozemku. Vlastník většinového podílu se za určitých podmínek stává ze zákona osobou odpovědnou za správu, což je spíš přítěž než výhoda.

⁴⁰ Vedle svěřené společné části do výlučného užívání.

⁴¹ To je zároveň další důvod pro zařazení údajů o příslušenství bytu mezi povinné náležitosti prohlášení a dalších dokumentů, kterými se zřizují jednotky.

De lege ferenda by v zákoně na místo vágních pojmů měl být uveden přesný popis metody zjišťování hodnoty bytu nebo odkaz na právní předpis toto řešící⁴². Byla by tak garantována i přezkoumatelnost stanovení velikosti podílu. Zákon totiž dává vlastníku jednotky právo za určitých podmínek se domáhat u soudu změny takto určené velikosti podílu na společných částech. Za současného stavu právní úpravy NOZ lze jen doporučit, aby se autoři prohlášení vyhnuli tvorbě vlastních pravidel pro stanovení hodnoty bytu a využili např. z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Žaloba na změnu určení velikosti podílu na společných částech nemovitosti

Právo vlastníka jednotky domáhat se u soudu žalobou změny prohlášení v části uvádějící velikost podílu na společných částech nemovitosti upravuje § 1162. Toto právo může být užito, jen byl-li podíl na společných částech stanoven se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, tedy hodnotovým kritériem.

Z procesního hlediska půjde o určovací žalobu sui generis. Právní zájem nebude žalobce dokládat, jde o výslovně zákonem upravenou žalobu. Aktivně legitimován je vlastník jednotky v domě, kde jsou podíly určeny jinak než jako stejné, nebo dle poměrů podlahových ploch (tj. určeny dle hodnoty bytu). Zákon ani důvodová zpráva neuvádějí, od jakého okamžiku je změna okolností ve smyslu § 1162 relevantní. Z logiky věci vyplývá, že změna okolností musela nastat po stanovení velikosti podílů. Domnívám se, že relevantní bude i změna nastalá v intervalu mezi určením velikosti podílů (v prohlášení, ...) a vkladem těchto listin do katastru nemovitostí.

Ze zákonem stanovených podmínek vyplývá, že vědomost žalobce o změně okolností, a tedy nesprávném určení velikosti podílu, respektive objektivní možnost to vědět, před nabytím vlastnického práva k jednotce žalobcem nemá pro úspěch žaloby žádný význam.

Aby byl žalobce se svou žalobou úspěšný, musí prokázat kvalifikovanou změnu okolností. Musí jít o jejich **podstatnou změnu**, která má za následek, že stávající určení podílu na společných částech je ohledně žalobce **zjevně nespravedlivé**. Obě podmínky musí být splněny kumulativně a musí být mezi nimi příčinná souvislost. Tedy, i kdyby

⁴² Např. zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

bylo prokázáno zjevně nespravedlivé určení podílů (např. již od samého počátku), které by však nebylo důsledkem změny okolností, musela by být žaloba zamítnuta.

Zákonodárce použil právně vágní pojmy „*podstatná změna okolností*“, „*zjevně nespravedlivé*“. Při výkladu se nelze opřít o důvodovou zprávu, neboť k § 1162 zcela mlčí, šlo o poslanecký pozměňovací návrh. Bude tedy na judikatuře, aby těmto pojmům dala konkrétní obsah.

Vlastník jednotky bude muset podstatnou změnu okolností, zjevnou nespravedlnost a jejich vzájemnou souvislost soudu konkrétně tvrdit a prokazovat. To se neobejde bez tvrzení a prokázání konkrétních kritérií, na jejichž základě došlo k výpočtu hodnoty jednotky a následně velikosti podílu na společných částech. Pokud nebude prokázán výchozí stav,⁴³ nebude soud moci učinit závěr o tom, zda a k jaké změně došlo, a žalobu zamítne pro neunesení důkazního břemene, aniž by žalovaný (nejspíše SVJ) musel vyvinout ve sporu jakékoli úsilí. Bylo by proto nanejvýš užitečné zachytit zcela konkrétně ocenění jednotlivých jednotek v písemném dokumentu, nejlépe v prohlášení vlastníka (což bohužel zákon nepožaduje). Lze doporučit oceňovat jen empiricky zjiřitelné vlastnosti bytu, které vykazují trvalost a jen výjimečně je mohou změnit okolní vlivy.

Vzhledem k mnoha záležitostem lze očekávat, že tento způsob stanovení podílu na společných částech nebude v praxi valně užíván.

De lege ferenda by bylo praktické doplnit do ustanovení o náležitostech prohlášení (§ 1166) vedle údaje o velikosti podílů na společných částech domu i způsob jejich určení a v případě použití hodnotového kritéria uvést i metody ocenění bytu. Další možností je přímo v zákoně stanovit přesný popis metody zjišťování hodnoty bytu nebo odkaz na právní předpis toto řešící.

Stejně velikosti podílů; velikost podílů dle poměru podlahových ploch

Druhým způsobem určení velikosti podílu na společných částech nemovitosti je prohlásit podíly všech vlastníků jednotek za stejné.

⁴³ Co a jaký mělo vliv na stanovení hodnoty jednotky, potažmo velikosti podílu na společných částech.

Nejsou-li podíly stanoveny ani jedním z uvedených způsobů, platí o jejich velikosti, že jsou stanoveny poměrem podlahových ploch bytu k podlahovým plochám všech bytů v domě. I když to zákon neuvádí, je logické, že lze tento způsob určení podílu zvolit nejen mlčky, ale i výslovně.

Otázkou je, zda bude využitelná dosavadní judikatura o určení podlahových ploch pro účely výpočtu podílu na společných částech. Kontinuita s původní definicí bytu je nejistá (NOZ nemá definici). Vedle toho by autoritativní výklad zákona měl respektovat oficiální přístupová východiska k tvorbě NOZ – právní diskontinuitu. Problematika výpočtu podlahové plochy je vyhrazena prováděcímu předpisu dle § 1220. V době dokončení této práce není zveřejněn ani návrh prováděcího předpisu.

IV. POZEMEK – VZTAH POZEMKU A STAVBY Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ JEDNOTEK, SROVNÁNÍ DOSUD PLATNÉ A NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Jak již bylo několikrát v této práci uvedeno, zásadně se s novým občanským zákonem mění vztah pozemku a stavby na něm umístěné. Nový pohled na tyto dosud samostatné věci, jako na jednu nemovitou věc, významně zasáhl do úpravy bytového spoluvlastnictví, především novým obsahem pojmu jednotka (viz shora). Považuji za vhodné uvést v této práci nejen srovnání pozitivních úprav institutů vlastnictví bytů, ale přiblížit i širší souvislosti a právně teoretická východiska, jež jsou v pozadí obou koncepcí.

Právní poměr pozemku a stavby úzce souvisí s tím, zda se v daném právním řádu uznává zásada *superficies solo cedit*. Pokud ano, je obecně stavba součástí pozemku, není samostatnou věcí v právním smyslu a její právní osud sleduje osud pozemku. Není-li v obecné rovině v právním řádu uvedená zásada akceptována, je stavba samostatnou nemovitou věcí, způsobilou být samostatně předmětem právního obchodu.

V případě institutu vlastnictví bytů jde, zjednodušeně řečeno, o více předmětů vlastnictví, jež jsou spolu více či méně svázané. Jeho potřebám proto nevyhovuje zcela superficiální ani non superficiální zásada. Z uvedeného důvodu funguje ve většině právních řádů, které v nějaké míře uznávají vlastnictví bytů, speciální úprava vztahu pozemku a stavby, respektive bytu, která modifikuje obecnou úpravu.

IV.1 PRÁVA K POZEMKU A BYTOVÉ VLASTNICTVÍ DLE ZÁKONA Č. 72/1994 Sb.⁴⁴

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. vznikl v právním prostředí, jež neuznává zásadu superficies solo cedit.⁴⁵ Z toho vychází i v něm obsažená zvláštní úprava práv k pozemku.

Problematicke práv a povinností vlastníků jednotek k pozemku, na kterém je postaven dům s jednotkami, případně dalším souvisejícím pozemkům je věnována část pátá „Práva k pozemku“. Tuto část tvoří jediné ustanovení, a to § 21. Odstavce. 1 až 3 § 21 upravují obecně práva k pozemku. Odstavce 4 až 6 řeší situace, kdy původní vlastník budovy nebo původní vlastník nepřevedených jednotek má k pozemku, na němž stojí dům s byty, jiné než vlastnické právo. Odstavce 5 a 6 § 21 konstituují zvláštní zákonné věcné břemeno k tomuto pozemku. Odstavec 7 obsahuje příkaz k bezplatnému převodu spoluvlastnických podílů na pozemku pro bytová družstva.

Koncepce zákona o vlastnictví bytů je vybudována na zvláštním druhu spoluvlastnictví budovy, které je tvořeno vzájemně neoddělitelným vlastnictvím jednotky s podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu. S tím je dle § 30 spojeno akcesorické spoluvlastnictví pozemku či práva k němu (co platí pro pozemek, platí i pro právo k němu - § 21 odst. 4). Úprava práv a povinností vlastníků jednotek k pozemku v zákoně č. 72/1994 Sb. tak respektuje princip samostatné právní existence stavby a pozemku, zakotvený v § 120 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb.

⁴⁴ Pasáž o úpravě v z. č. 72/1994 Sb. byla zařazena do této práce i proto, že na stav založený ustanoveními bytového zákona navazují přechodná ustanovení z. č. 89/2012 Sb.

⁴⁵ Viz § 120 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb.

Rozdíl mezi akcesorickým spoluvlastnictvím společných částí domu a akcesorickým spoluvlastnictvím pozemku je v platné úpravě ten, že jednotka je vždy spojena se spoluvlastnictvím společných částí domu, ale není bezvýhradně spojena se spoluvlastnictvím pozemku. Z uvedeného důvodu nemůže být právní vztah k pozemku podřízen stejným ustanovením jako vztah ke společným částem domu, a musel být řešen samostatně.

Spojení vlastnictví jednotky a práv k pozemku (zde označenému za stavební parcelu) zakotvuje hned první odstavec § 21 a promítá se i do odst. 2 požadavkem převádět spoluvlastnický podíl k pozemku současně s jednotkou na základě smlouvy o převodu jednotky. Spoluvlastnictví vlastníků jednotek k pozemku vznikne zejména tehdy, když vlastník budovy a původce prohlášení byl v okamžiku prohlášení nebo kdykoli poté až do převodu poslední jednotky zároveň vlastníkem či spoluvlastníkem pozemku (stavební parcely), na kterém dům stojí (§ 21 odst. 1). Za této situace je nevyhnutelně s každou vzniklou jednotkou spojen i spoluvlastnický podíl na pozemku. Jeho velikost je rovna spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (§ 21 odst. 1). Spoluvlastnický podíl na pozemku vznikne jednou provždy. Může pouze nastat změna jeho velikosti, která je však vždy stejná s podílem na společných částech domu (§ 21 odst. 2). Tím, že se vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví pozemku spojí v „jedné rukou“, nepřestává být pozemek nebo jeho část⁴⁶ samostatnou věcí (non superfiціальní zásada), nicméně je od této chvíle vázán na právní osud jednotek. Tento na spoluvlastnické podíly rozdělený pozemek nebo jeho část nelze samostatně převádět či jakkoli zatěžovat. Uvedené řešení vztahu domu s jednotkami a pozemku je kompromisem mezi non superfiціальní zásadou a požadavky na praktické fungování vlastnictví bytů. Pro vlastnictví bytů je výhodné zajistit práva k pozemku, na němž je dům s jednotkami postaven.

Část pozemku, která není ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek (stejně jako pozemek, který nevlastnil původní majitel budovy či nepřevedených jednotek), je nadále samostatnou věcí, způsobitou samostatného převodu či zatěžování. Pokud vlastníci jednotek a vlastník pozemku o své vůli neupravili mezi sebou písemně právní

⁴⁶ Může nastat situace, kdy část pozemku vlastní od počátku osoba odlišná od vlastníků jednotek. Vlastník, který prohlášením rozdělil budovu na dům s jednotkami, vlastnil např. pouze 1/2 pozemku.

vztah k pozemku (např. smlouva o nájmu, výpůjčce...), nebylo do novely provedené z. č. 103/2000 Sb. žádné zákonné úpravy k řešení tohoto vztahu.

Novelou zákona č. 72/1994 Sb. provedenou z. č. 103/2000 Sb. došlo k zavedení zvláštního zákonného věcného břemene (§ 21 odst. 5). Toto břemeno zatěžovalo zastavěný pozemek ve prospěch vlastníka jednotky za náhradu. Podmínkou vzniku tohoto věcného břemene je existence vlastnictví jednotky ke dni 31.12.2000 a absence písemné smlouvy o úpravě práv k tomuto pozemku. Ustanovení §21 odstavec 5 obsahuje zákonný odkaz na ustanovení občanského zákoníku § 151n a násl. Dle § 151n odst. 2 ObčZ přejde věcné břemeno při převodu vlastnictví jednotky na jejího nabyvatele. Obsahem práva z věcného břemene pro vlastníka jednotky je spoluužívat zastavěný pozemek a za určitých podmínek i nádvoří (§ 21 odst. 5, 6). Úprava věcného břemene měla přechodný charakter. Při vzniku vlastnictví jednotky po 31.12.2000 již věcné břemeno dle § 21 odst. 5 zákona nevznikne. Pokud vlastník pozemku není vlastníkem či spoluvlastníkem ani budovy a ani jednotek, může své vlastnictví k pozemku bez omezení zcizit či jakkoli zatěžovat, protože v současnosti neexistuje v zákoně žádné omezení s nakládáním pozemku tohoto vlastníka. NOZ tuto situaci řeší v přechodných ustanoveních zavedením vzájemného, zákonného, předkupního práva pro vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm (§3056 NOZ).

Ustanovení § 21 odst. 7 obsahuje speciální úpravu pro bytová družstva, jež nabyla bezplatně od státu vlastnictví či spoluvlastnictví pozemku tvořící funkční celek s bytovým domem. Zákon zde přikazuje bytovému družstvu převést s jednotkou na nabyvatele bezplatně též spoluvlastnický podíl na tomto pozemku. Podle § 60a zákona o majetku ČR, který je citován v odstavci 7, je předmětem bezplatného převodu „*pozemek, který tvoří jeden funkční celek s bytovým domem*“. Tento pojem není v zákoně o majetku ČR definován, jeho výkladem se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí Rc 16/99 2 Cdo 1026/96⁴⁷. Z výkladu soudu vyplývá, že jde o pojem širší než zastavěný pozemek definovaný v § 2 písm. k) a než pojem stavební parcela, který

⁴⁷ Nejvyšší soud zaujal stanovisko, že za jeden funkční celek je třeba považovat stavební pozemek, resp. pozemek zastavěný stavbou, o níž se jedná, a dále přilehlé pozemky, jež tvoří s tímto pozemkem souvislý celek bez přerušení. Na přilehlém pozemku se zpravidla nacházejí společná zařízení domu, jako jsou klepadla, přístřešky na nádoby pro tuhý odpad, studny, a jsou to také předzahrádky či přístupové cesty k domu.

bez definice užívá § 21 odst. 1 bytového zákona. Benefit bezplatného převodu se týká pouze nabyvatele jednotky fyzické osoby.

IV.1.1 Druhy pozemků – terminologie z. č. 72/1994 Sb.

Zákonodárce nebyl v užívání terminologie týkající se pozemku důsledný. Zákon používá pojem pozemek s významem zastavěný pozemek v § 2 písm. k)⁴⁸ a v přechodném ustanovení § 21 odst. 5 ve vztahu k věčnému břemeni. Termín pozemek s významem stavební parcela používá v § 21 odst. 1.⁴⁹ Ve zbytku úpravy zákon užívá výraz pozemek bez dalšího upřesnění. Definici pozemku jako takového či stavební parcely však zákon neobsahuje, i když dává vlastníkům pozemku povinnost převést na vlastníky jednotek pozemek - stavební parcelu. Vzhledem k tomu, že jde o vymezení pojmu pro vlastnicko-právní účely a obecná definice pojmů neexistuje, je namístě vyjít, v rozsahu, v jakém nejsou tyto pojmy definovány přímo v zákoně o vlastnictví bytů, ze zákona svým obsahem a účelem nejbližšího, v souladu s § 853 ObčZ. Právní teorie i praxe vykládá pojem pozemek a stavební parcela shodně s katastrálním zákonem § 27 písmeno a) c). Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pojem stavební parcela je širší než zastavěný pozemek. Stává se, že budova (zejména panelové domy) stojí na více stavebních parcelách. Vlastník budovy či zbylých nepřevedených jednotek má povinnost převést všechny tyto stavební parcely. Vlastník budovy však o své vůli může do prohlášení dle § 4 písm. e) zahrnout a následně s jednotkami převádět podíly i na dalších pozemcích, které nejsou stavební parcelou. Ke všem pozemkům uvedeným v prohlášení vznikají práva a povinnosti shodně jako ke stavební parcele dle § 21.

⁴⁸ § 2 písmeno k) z. č. 72/1994 Sb.: „Pro účely tohoto zákona se rozumí: zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.“

⁴⁹ § 21 odst. 1 z. č. 72/1994 Sb.: „S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele)...“

IV.1.2 Související pozemek

V teorii i praxi se objevil pojem související pozemek,⁵⁰ který zákon č. 72/1994 Sb. nezná. Setkáváme se s ním v souvislosti s privatizací bytového fondu. Na účelově vzniklá bytová družstva obce převáděly svůj bytový fond, a to nejen se stavební parcelou, ale i s dalšími pozemky. Ty jsou užívány k provozu domu a navazují na stavební parcelu (jsou na nich výměňkové stanice, nádoby na tuhý odpad...). Souvisejícími pozemky jsou i dvory u starších pavlačových domů. Tyto pozemky se vyskytují též u nové výstavby bytových komplexů (předzahrádky, společná zeleň, hřiště...).

Je sporné, zda lze související pozemky zahrnout do komplexu práv a povinností v akcesorickém spoluvlastnictví, podobně jako společné části domu a shodně jako stavební parcely, tedy zda jsou neoddělitelnou součástí jednotky a podléhají režimu § 21 ZVB. Nebo zda u těchto pozemků jde jen o klasické spoluvlastnictví, a tudíž spoluvlastnický podíl na souvisejícím pozemku lze převést odděleně od jednotky.

Katastrální úřady ve věci souvisejících pozemků postupují dle pokynu ČÚZK.⁵¹ Pro převod jednotky a spoluvlastnického podílu na souvisejících pozemcích vyžadují dva samostatné návrhy na vklad vlastnického práva, nebo zvláštní ohlášení pro záznam přechodu spoluvlastnického práva k souvisejícímu pozemku. V případě vzniku, změny či zániku jiných věcných práv k jednotce se související pozemek již zvlášť neuvádí. Katastrální úřady zjevně související pozemky nepovažují za součást akcesorického spoluvlastnictví, ač pak nelogicky často u souvisejících pozemků na listu vlastnictví v rubrice omezení vlastnického práva uvádějí, že se jedná o „funkční celek s vlastnictvím jednotky“. Pro praxi je však tento přístup nevyhovující. Související pozemky jsou začleněny do podílového spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Je s nimi zacházeno stejně jako s podíly na stavební parcele, pouze je respektován postup katastrálního úřadu při zápisech práv k nim. Potížím spojeným s postupem katastrálních úřadů se praxe snaží vyhnout tím, že související pozemky nabývá do vlastnictví SVJ.

⁵⁰ T. Dvořák k tomu uvádí: „Pojem související pozemek lze vymezit tak, že se jedná o pozemek funkčně navazující na zastavěný pozemek určený v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě jako pozemek související s užíváním a provozem domu. V praxi související pozemek musí mít společnou hranici se zastavěným pozemkem.“ (Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007 s. 73.)

⁵¹ Pokyn č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního čl. 3 bod 1.3.2 a 1.3.3.

Toto řešení označil za správné Krajský soud v Hradci Králové.⁵² Má však i odpůrce. Ti argumentují tím, že SVJ je právnickou osobou zřízenou zákonem pouze za účelem správy domu (§ 9 odst. 1 ZVB) a tento účel nelze rozšiřovat na další, byť s domem související zájmy vlastníků domů.⁵³ Sporné rovněž zůstává, zda mezi stavební parcelou a souvisejícím pozemkem musí být společná hranice.

Koncepce souvisejícího pozemku, jak ji teorie i praxe v režimu z. č. 72/1994 Sb. (bez přímé úpravy) vytvořila, nebyla převzata do NOZ. Související pozemek dle NOZ má právní režim odlišný od pozemku, jehož je dům v BS součástí. Právní vztahy k němu se řídí ustanoveními o přídatném spoluvlastnictví.

Je patrné, že platná úprava práv a povinností k pozemku není příliš vyhovující. Zákonu č. 72/1994 Sb. lze vytknout řadu věcí. Terminologickou nedůslednost, nejednoznačnost, neprovázanost s katastrálními předpisy, nedotaženost či spíše absenci úpravy souvisejícího pozemku atd. To vše vede k nejistotě při používání právní normy. Autoři zákona úpravu pozemku v z. č. 72/1994 Sb. již od počátku pokládali za provizorní a volali po návratu k superficiální zásadě (viz důvodová zpráva k z. č. 72/1994 Sb.). Domnívali se, že úprava i realizace práv a povinností k pozemku při platnosti superficiální zásady bude jednodušší a pro praxi přirozenější.

IV.2 PRÁVA K POZEMKU A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONĚ

Nový občanský zákon prohlašuje v § 498 pozemek a věcná práva k němu za nemovitou věc.⁵⁴ Součástí pozemku jsou dle § 506 stavby, zařízení na pozemku s výjimkou staveb dočasných, včetně podzemní stavby, pokud není samostatnou věcí.⁵⁵

⁵² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 8. 10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002.

⁵³ Dvořák, T.: Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy 18/2009, s. 648

⁵⁴ Z. č. 89/2012 Sb. § 498 odst. 1): „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

⁵⁵ Z. č. 89/2012 Sb. § 506: „(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. (2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“

Příslušenství stavby, která je součástí pozemku, je příslušenstvím pozemku (§ 512).⁵⁶ Tato ustanovení jsou normativním vyjádřením zásady superficies solo cedit (viz § 506 z. č. 89/2012 Sb.).

Úprava práv k pozemku v bytovém spoluvlastnictví není, na rozdíl od platné úpravy, soustředěná. Žádné ustanovení se nevěnuje výhradě úpravě pozemku či právu k němu. Pokud je pozemek v úpravě bytového spoluvlastnictví zmiňován, je to v souvislosti s jiným probíraným tématem (jednotka, společné části, prohlášení, výlučné užívání, správa...). Pravidla, jimiž se řídí vztah k pozemku, jsou rozeseta napříč úpravou bytového spoluvlastnictví.

Z úpravy pozemku v bytovém spoluvlastnictví vyplývají následující pravidla:

- pozemek nebo věcné právo k němu je výslovně prohlášen za absolutní společnou část (§ 1160 odstavec 2);
- povinnou součástí prohlášení a smlouvy o výstavbě jsou údaje o pozemku (§ 1166, § 1170 odst. 2 písm. a));
- vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku je vždy neoddělitelnou součástí jednotky (§ 1159); to je zásadní rozdíl proti dosavadní úpravě, kdy bytové vlastnictví nemuselo být vůbec spojeno s právy k pozemku, jestliže původní vlastník budovy či zbylých nepřevedených jednotek sám žádné právo k pozemku neměl;
- péče o pozemek je spolu s péčí o dům obsahem správy (§ 1189); zákon stanoví právní domněnku, že správa zahrnuje i péči o části pozemku, které slouží k výlučnému užívání jen některých spoluvlastníků (předzahrádky, ...), těm může být uložena povinnost spravovat tuto část pozemku na vlastní náklady (§ 1180 odst. 2); uvedená část pozemku bude i nadále absolutní společnou částí;

⁵⁶ Z. č. 89/2012 Sb. § 512: „Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“

IV.2.1 Právo stavby

I přes návrat k zásadě superficies solo cedit, vnímali autoři NOZ potřebu praxe zachovat do budoucna legální možnost využití cizího pozemku ke stavbě. Řešením je znovuzavedení práva stavby. Právo stavby se uplatní i v bytovém spoluvlastnictví. Nemovitostí, jež je předmětem bytového spoluvlastnictví, může být jen pozemek se součástí domem nebo právo stavby se součástí domem. To vyplývá ze znění § 1158 NOZ. Dům je pak součástí práva stavby, nikoli pozemku. Věcné právo stavby je dle § 1242 nemovitou věcí.⁵⁷

Jak uvádí důvodová zpráva, hlavním inspiračním zdrojem pro úpravu práva stavby v NOZ byl zákon č. 88/1947 Sb.. Nový občanský zákoník právo stavby systematicky řadí do části třetí, nazvané „*Absolutní majetková práva*“.

Pojem stavba není v občanském zákoně definován. Obsahem věcného práva stavby s povahou nemovitosti je buď právo stavby na cizím pozemku (povrchu nebo pod povrchem) dosud nezastavěném, nebo právo mít již existující stavbu na cizím pozemku. Právo stavby může být zřízeno též k cizímu pozemku, který není zapotřebí pro stavbu, ale slouží k jejímu lepšímu užití (§ 1240). Terminologicky se osoba, již právo svědčí, označuje stavebník.⁵⁸ Stavebník má stejná práva jako vlastník. Ohledně jiného využití pozemku zatíženého právem stavby má práva jako poživatel (§ 1250). Dle důvodové zprávy (k § 1240 – § 1249) není možné zřídit právo stavby jen k části stavby. Pozemek se nesmí přičít účelu stavby. Pokud na pozemku vázne zástavní právo, lze právo stavby zřídit jen se souhlasem zástavního věřitele (§ 1241). Souhlas je součástí právního jednání, jímž se zřizuje právo stavby (věcné právo k nemovitosti), proto musí mít dle § 560 písemnou formu.

⁵⁷ V minulosti na našem území platil zákon č. 86/1912 ř. z. o právu stavby a následně z. č. 88/1947 Sb. o právu stavby, který byl nahrazen šesti paragrafy v rámci úpravy občanského zákoníku z. č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník z roku 1964 z. č. 40/1964 Sb. již věcné právo stavby nezná. S právem stavby počítal návrh koncepce občanského zákoníku z roku 1996. Odchylně od nové úpravy považoval stavbu, k níž právo svědčí, za nemovitou věc. Podle z. č. 89/2012 Sb. je věcné právo stavby nemovitou věcí, stavba sama není samostatnou věcí.

⁵⁸ Důvodová zpráva na str. 326 uvádí, že jde o klasickou terminologii. Shodnost pojmu se stavebníkem dle § 3 odst. 2 stavebního zákona není na závadu, neboť tam je definován pojem pouze pro potřeby stavebního zákona jako předpisu veřejného práva.

Jak bylo uvedeno, právo stavby je nemovitá věc, její součástí je stavba, která zároveň podléhá ustanovením o nemovitých věcech (§ 1242). Důvodová zpráva uvádí, že zákon, cituji: „*setrvává na tradičním pojetí a odmítá spojit právo stavby s jiným dílem, než právě se stavbou.*“⁵⁹ V zákoně však není definice stavby ani zákonný odkaz, rovněž tak v důvodové zprávě. Je tedy otázkou, co je stavbou pro účely práva stavby. Nabízí se využít definici ze stavebního zákona. To však není v souladu s principem nového občanského zákoníku, nezávislostí soukromého a veřejného práva (viz. § 1 odst. 1 NOZ).

Právo stavby se nabývá smlouvou, rozhodnutím orgánu veřejné moci či vydržením. Smlouva o zřízení věcného práva stavby musí mít písemnou formu (§ 560) a podpisy jednajících osob musí být na téže listině (§ 561). Totéž platí o změně či zrušení práva stavby smlouvou. K rozvazovací podmínce omezující právo stavby se nepřihlíží (§ 1246). Ve smlouvě lze stavebníku uložit lhůtu, dokdy má být stavba provedena, povinnost pojistit stavbu (§ 1251), vyhradit souhlas vlastníka pozemku se zatížením práva stavby (výhrada se zapíše do veřejného seznamu, § 1252). Smluvně si vlastník pozemku může vymínit schvalování konkrétních faktických či právních jednání, avšak pokud to není k újmě vlastníka, nemůže odepřít souhlas. Takto vlastník pozemku může vymínit svůj souhlas s rozdělením stavby na jednotky. Tato blokáce práva stavby však dle návrhu nového katastrálního zákona nebude zjistitelná z LV, pouze ze smlouvy o právu stavby založené ve sbírce listin, což je chyba.

Právo stavby se zřizuje jako dočasné. V novém občanském zákoně byla vymezena maximální hranice 99 let při vzniku práva smlouvou a rozhodnutím orgánu veřejné moci (§ 1244).⁶⁰ Právo stavby lze časově prodloužit, zákon však vyžaduje souhlas osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (§ 1245). Opět by mělo jít o písemný souhlas vzhledem k § 560 NOZ. Domnívám se, že celková doba trvání práva stavby i s eventuálním prodloužením nesmí v součtu

⁵⁹ Důvodová zpráva k § 1240 až § 1249 k z. č. 89/2012 Sb.

⁶⁰ Např. v zákoně č. 88/1947 Sb. nebyla uvedena žádná hranice pro trvání práva stavby, pouze bylo konstatováno, že je dočasné.

překročit hranici 99 let. V opačném případě by nemělo smysl jakoukoli hranici v zákoně stanovovat a požadavek dočasnosti by byl relativizován.⁶¹

Právo stavby zřízené smlouvou se nabyvá zápisem do veřejného seznamu § 1105 NOZ. Při zřízení rozhodnutím orgánu veřejné moci vzniká právo stavby již právní mocí samotného rozhodnutí,⁶² nikoli až zápisem. Zákon takové rozhodnutí svěřuje pouze soudu, a to při vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení společné věci (§ 1145). Jak v rozhodnutí orgánu veřejné moci, tak ve smlouvě by měl být jednoznačně určen poslední den lhůty, na kterou je právo zřízeno. Zákon v § 1244 totiž vyžaduje, aby byl tento den patrný z veřejného seznamu. Konečně lze právo stavby nabýt vydržením, a to maximálně na dobu 40 let. V ojedinělých případech může soud na návrh dotčené strany tuto dobu zkrátit, nebo prodloužit, s respektováním maximální doby existence práva 99 let. Pro vydržení nemovité věci, jíž je věcné právo stavby, je třeba nepřerušená držba práva trvající deset let. I držbou nabyté právo stavby podléhá zápisu do veřejného seznamu. Nedohodne-li se vydržitel práva s vlastníkem pozemku na dobrovolném zápisu práva do veřejného seznamu, může se vydržitel obrátit na soud s žalobou na určení vlastnictví k vydrženému právu stavby. Na základě rozhodnutí soudu o jeho vlastnictví práva stavby bude proveden zápis do veřejného seznamu. I zde právo vzniká již právní mocí rozhodnutí soudu.

Z obecných ustanovení o věcných právech vyplývá, že o věcném právu zapsaném do veřejného seznamu platí domněnka správnosti, totéž o jeho výmazu. Právo stavby, jako věcné právo k cizí věci zapisované do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), má přednost před věcným právem tam nezapsaným (§ 982).

Zákon zavádí termín stavební plat (§ 1247). Tím je sjednaná úplata za zřízení práva stavby, uhrazovaná v opětujičích se dávkách. Právo stavby lze převést, přechází na dědice či jiné právní nástupce, a lze ho zatížit jiným věcným či užívacím právem (§ 1252, § 1253). Věcné právo k právu stavby se zapisuje do veřejného seznamu vždy, užívací pouze, stanoví-li tak zákon. Výhrada souhlasu vlastníka pozemku se zatížením

⁶¹ Domnívám se, že délka 99 let byla zvolena tak, aby stavebník mohl dostatečně čerpat užitek z práva stavby, když tato doba zohledňuje i délku lidského života, v jejímž kontextu je, dle mého názoru, termín dočasnost třeba vykládat.

⁶² Toto vyplývá z textu § 1243 odst. 2 věta druhá: „Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.“

se uvede ve veřejném seznamu a bez souhlasu vlastníka pozemku nelze stavbu zatížit (§ 1252).

Zákon zavádí pro vlastníka pozemku předkupní právo ke stavbě a pro vlastníka stavby předkupní právo k pozemku § 1254. Tedy vlastníci jednotek, jejichž součástí je podíl na právu stavby, mají předkupní právo k pozemku.

Při absenci jiných ujednání zaniká právo stavby uplynutím doby, na niž bylo zřízeno, a to za náhradu za stavbu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby (§ 1255). Jde o dispozitivní ustanovení, účastníci smlouvy mohou náhradu zcela vyloučit či určit její výši jinak. V případě, že na právu stavby vázla v okamžiku jeho zániku zástavní a jiná práva, která vždy zanikají nejpozději s ním, použije se náhrada na jejich uspokojení (§ 1256).

IV.2.2 Související pozemek v zákoně č. 89/2012 Sb.

Dosavadní právní úpravě byla vytýkána, jako zásadní nedostatek, absence obecné úpravy akcesorického spoluvlastnictví. Zákon č. 72/1994 Sb. byl jedinou, přitom specifickou úpravou akcesorického spoluvlastnictví. Tato úprava nebyla dostatečná ani pro samotný bytový zákon. Situaci navíc komplikovalo ustanovení § 3 odst. 1 z. č. 72/1994 Sb., které výslovně vylučovalo použití právní úpravy podílového spoluvlastnictví v ObčZ na vlastnictví jednotek.

Nový občanský zákoník reagoval na uvedený nedostatek zařazením ustanovení o akcesorickém spoluvlastnictví, takzvaném „*přídatném spoluvlastnictví*“. Z hlediska nyní probíraného tématu pozemek versus institut vlastnictví bytů, je zavedení přídatného spoluvlastnictví řešením právního režimu souvisejících pozemků. Podle NOZ jde o akcesorické spoluvlastnictví, tj. zvláštní druh podílového spoluvlastnictví.⁶³ Podíly vlastníků jednotek na těchto souvisejících pozemcích nelze zahrnout do pojmu jednotky. Jde o další samostatné věci v právním smyslu.⁶⁴ Právní poměry k těmto

⁶³ Srovnej pojednání o režimu souvisejícího pozemku v úpravě z. č. 72/1994 Sb., v kapitole „*IV.1.2 Související pozemek*“ v této práci.

⁶⁴ Důvodová zpráva k z. č. 89/2012 Sb. § 1159.

pozemkům se řídí ustanoveními § 1223 – § 1235 o přídatném spoluvlastnictví,⁶⁵ případně obecnými ustanoveními o spoluvlastnictví § 1115 – § 1157 NOZ. Věci v přídatném spoluvlastnictví by měly následovat právní osud jednotek. Z tohoto důvodu, ač to zákon nevyžaduje, by měly být uvedeny v prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Správa věcí v přídatném spoluvlastnictví je dle NOZ řešena odděleně od správy bytového spoluvlastnictví a má vlastní pravidla, což není praktické.

IV.2.3 Přejídná ustanovení k pozemku a stavbě v zákoně č. 89/2012 Sb.

Nový zákon se musel vypořádat s právními vztahy k pozemkům a stavbám, které byly založeny před jeho účinností, a tedy pro ně neplatila superfiální zásada. Jde o problematiku, která se bezprostředně dotýká vlastnictví bytů. Neomezím se proto jen na konstatování základních pravidel, ale věnuji se tomuto tématu podrobněji.

Existenci pozemku a stavby na něm, jako dvou samostatných věcí po účinnosti NOZ, se věnují přejídná ustanovení NOZ. Obecně platí, že vznik věcných práv, stejně jako práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů (§ 3028). Zvláštní úpravu věcných práv vzniklých před dnem účinnosti NOZ obsahují § 3054 - § 3061.

V ustanoveních § 3054 až § 3055 jsou řešeny některé případy vztahu vlastnictví pozemku a stavby, které mohou nastat ke dni účinnosti nového občanského zákoníku.

Prvá situace, dle § 3054, je zdánlivě bezproblémová. V den nabytí účinnosti nového občanského zákona náleží vlastnické právo k pozemku i stavbě (která byla dosud samostatnou nemovitou věcí zapisovanou do katastru nemovitostí) téže osobě. Stavba dnem účinnosti NOZ přestane být samostatnou nemovitou věcí a stane se součástí pozemku.

Zákon neřeší tento případ ve vztahu ke spoluvlastníkům, jimiž jsou i vlastníci jednotek. Domnívám se však, že je nutno vykládat § 3054 extenzivně, tedy i pro případ

⁶⁵ Přídatnému spoluvlastnictví je věnována samostatná kapitola v této práci.

spoluvlastnictví. Omezit zde uvedené pravidlo jen na vlastníka (jednu osobu) není v souladu se smyslem tohoto ustanovení – zajistit nejširší uplatnění superficiální zásady.

Promítnuto do reality vlastnictví bytů založeného dle z. č. 72/1994 Sb., nemohou být práva k pozemku nadále v akcesorickém spoluvlastnictví (neexistují dva předměty vlastnictví, ale jen jeden). Nutně se spoluvlastnictví pozemku a spoluvlastnictví domu, na základě uvedeného přechodného ustanovení (ex lege), musí transformovat ve spoluvlastnictví k nemovitosti (pozemek se součástí domem). Ze zákona však nelze dovodit (ač by to bylo logické), že má v těchto případech dojít k úpravě vymezení předmětu bytového vlastnictví v souladu s bytovým spoluvlastnictvím upraveným v NOZ, případně že dochází k transformaci bytového vlastnictví na bytové spoluvlastnictví (na režim NOZ).

Výsledkem je, že v uvedených případech sloučení domu s jednotkami s pozemkem, na němž dům stojí, v jednu nemovitost vznikne vlastnictví bytů, jež je „na půl cesty mezi bytovým vlastnictvím dle z. č. 72/1994 Sb. (zůstává jednotka = byt, spoluvlastnický podíl na nemovitosti je akcesorický k vlastnictví bytu...) a mezi bytovým spoluvlastnictvím dle NOZ (předmět vlastnictví je jeden – pozemek se součástí domem). Tento stav je však nepraktický. Zřejmě bude nutno, s ohledem i na obsah dalších přechodných ustanovení, dovodit úplnou transformaci v bytové spoluvlastnictví dle NOZ. Seriozní zákonná opora však pro toto není. Pouze chabým zákonným podkladem pro uvedený výklad je závěr § 10 odst. 2, dle kterého má být právní případ, pro nějž není výslovné ustanovení zákona, rozhodnut mimo jiné tak, aby řešení vedlo „...k dobrému uspořádání práv a povinností“. Zároveň bude ještě nutno konzistentně s tímto vyložit § 3063. Ten byl do NOZ neorganicky zařazen na základě návrhu Ústavněprávního výboru PS Parlamentu ČR. Podle tohoto ustanovení se „zakonzervuje“ režim z. č. 72/1994 Sb. pro nabývání jednotek, pokud v domě již k nabytí jednotky dle původního zákona došlo. Ustanovení není evidentně provázané se zbytkem NOZ.

Ustanovení § 3063 je nekonzistentní i jen s holým pravidlem § 3054 o zániku stavby jako samostatné věci. Po okamžiku zániku domu s jednotkami jako samostatné věci nelze převádět byt s podíly na domě a spoluvlastnickými podíly na pozemku, jak předepisuje z. č. 72/1994 Sb. Akcesorický vztah spoluvlastnictví pozemku (jehož

součástí je dům) k vlastnictví bytu a podílu na společných částech domu je po vzniku jedné nemovitosti (pozemek se součástí domem) pojmově vyloučen. Proto nelze při uplatnění pravidla § 3054 NOZ převádět nadále jednotky dle úpravy z. č. 72/1994 Sb., jak generelně žádá § 3063. O ustanovení § 3063 je zmínka i v jiných částech této práce, neboť působí obecně výkladové potíže.

Pokud se až po účinnosti NOZ stane totožná osoba (osoby) vlastníkem (spoluvlastníky) pozemku a stavby, přestane, stejně jako v případě § 3054, stavba existovat jako samostatná věc a stane se součástí pozemku. To stanoví § 3058 NOZ. Problém s režimem bytového vlastnictví, založeného dle z. č. 72/1994 Sb., po zániku domu jako samostatné věci, který byl popsán u výkladu § 3054 shora, nastává i zde.

Druhá situace, dle § 3055, předpokládá existenci odlišného vlastníka stavby (dosud samostatné nemovité věci) a odlišného vlastníka pozemku. I nadále půjde o dvě samostatné nemovité věci - stavbu a pozemek, a to do okamžiku spojení vlastnictví těchto věcí „v jedné ruce“. Jinými slovy, než vlastník pozemku a stavby bude jedna a táž osoba (§ 3058 odst. 1). Podle odstavce druhého platí obdobně § 3055 pro stavbu, která má být zřízena na základě věcného práva na pozemku jiného vlastníka. Stavba se nikdy nemůže stát součástí pozemku, pokud stavbu nebo pozemek zatěžuje věcné právo, jehož povaha to vylučuje (§ 3060).

U spoluvlastnictví, nejsou-li všichni spoluvlastníci zároveň spoluvlastníky stavby i pozemku, nastává druhá popsaná situace, tedy stavba se nestává součástí pozemku, je nadále samostatnou nemovitou věcí. Tato situace nemůže nastat v případě vlastnictví jednotek dle dosavadního zákona. Vlastníci jednotek mají totiž podle dosud platné právní úpravy zákonnou povinnost vždy upravit spoluvlastnické podíly k pozemku tak, aby byly shodné s podíly na společných částech domu (§ 21 odst. 2 z. č. 72/1994 Sb.). V případě, že jsou všichni spoluvlastníci pozemku zároveň spoluvlastníky stavby, a to tak, že spoluvlastnický podíl na stavbě a pozemku je u jednotlivých spoluvlastníků stejný, jde o prvou situaci. Stavba se stane součástí pozemku ke dni účinnosti nového občanského zákoníku. To je případ i vlastníků jednotek, jež mají v akcesorickém spoluvlastnictví pozemek. Spornou a zákonem ani důvodovou zprávou neřešenou konfigurací spoluvlastnických vztahů je stav, kdy všichni spoluvlastníci jsou zároveň spoluvlastníky stavby i pozemku, avšak ne u všech je spoluvlastnický podíl k

pozemku roven spoluvlastnickému podílu na stavbě. Vzhledem k tomu, že uvedená situace nemůže nastat u vlastníků jednotek (brání tomu § 21 odst. 2 z. č. 72/1991 Sb.), je tato varianta jen konstatována, bez hledání východisek.

IV.2.3.1 Předkupní právo

Ve snaze o co nejširší uplatnění superficiální zásady v praxi zakládá zákon v ustanovení § 3056 předkupní právo. To má vlastník pozemku ke stavbě, která se dosud nestala součástí pozemku, ač je obecně dle NOZ způsobila jeho součástí být. Stejně má předkupní právo i vlastník takové stavby k tomuto pozemku, nebo jen k jeho části, pokud lze pozemek funkčně rozdělit.

Zákon výslovně neřeší vzájemné předkupní právo u spoluvlastníků pozemku a spoluvlastníků stavby na pozemku umístěné, což je typické pro vlastníky jednotek. Opět je namístě extenzivní výklad se stejnou argumentací jako shora. Na jeho základě bude předkupní právo aplikováno i na spoluvlastníky.

Vlastníci jednotek dle z. č. 72/1994 Sb. nemusí být nutně spoluvlastníky pozemku, nebo jej mohou mít ve spoluvlastnictví s třetí osobou. Realizace předkupního práva analogicky s § 3056 NOZ bude zřejmě následující:

situace: vlastníci jednotek spoluvlastní pozemek (v podílech stejných jako na domě § 21/2 z. č. 72/1994 Sb.).⁶⁶

Z obecných ustanovení NOZ o spoluvlastnictví (§ 1115 odst. 2⁶⁷ a § 1116) lze dovodit, že § 3056 se vztahuje i na spoluvlastníky stavby nebo pozemku v bytovém spoluvlastnictví. Dále, že spoluvlastníci nakládají s věcí jako jediná osoba, tedy i realizaci předkupního práva na základě spoluvlastnictví stavby by měli provádět jako jediná osoba ve smyslu jednomyslného rozhodnutí. Lze se tedy domnívat, že dle § 1116

⁶⁶ To, že vlastníci mají podíly na společných částech budovy a pozemku o stejných velikostech, bude platit vždy, neboť ustanovení § 3056 o zákonném předkupním právu se vztahuje jen na ty vlastníky (spoluvlastníky) budovy nebo pozemku, kteří ke dni účinnosti NOZ vlastnili pozemek, na němž stála stavba, která není ke dni účinnosti NOZ součástí pozemku, nebo na vlastníky této stavby. Tedy právní vztahy vlastníků jednotek musely být k okamžiku účinnosti NOZ v souladu s § 21/2 z. č. 72/1994 Sb.

⁶⁷ Důvodová zpráva uvádí: „Banketní ustanovení § 1115 odst. 2 nelze pomínout s ohledem na odlišnost bytového spoluvlastnictví.“

mohou nakládat s věcí jen buď všichni dohromady, nebo nikdo. Nemělo by být možné, aby předkupní právo realizovali jen někteří vlastníci jednotek. Za předpokladu, že mohou na základě předkupního práva nabýt pozemek jen všichni zároveň, vyplývají velikosti nabytých podílů dle § 1122 odst. 2 NOZ „z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví“, zde z vlastnictví jednotek, což zaručuje zachování poměrů, v jakých jednotlivým vlastníkům jednotek náleží podíl na společných částech nemovitosti. Poněkud nekonzistentně se zněním § 1116, „*spoluvlastníci se vzhledem k věci jako celku považují za jednu osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba*“, vyznívá ustanovení § 1123: „*Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.*“ Důvodová zpráva o vztahu těchto dvou ustanovení nehovoří. Z obecných východisek uváděných důvodovou zprávou k úpravě spoluvlastnictví mám za to, že v § 1123 větě první šlo především o provedení zásady „Nikdo nesmí být nucen setrávat ve společenství“. Tedy smyslem ustanovení § 1123 pravděpodobně je zakotvit v zákoně právo spoluvlastníka převést spoluvlastnický podíl na jinou osobu a tím pro sebe spoluvlastnictví ukončit.⁶⁸

Zákonné předkupní právo dle § 3056, spolu se zákonným předkupním právem k pozemku pro vlastníka práva stavby dle § 1254, zdá se, vytváří dostatečné omezení vlastníka pozemku při jeho převádění na třetí osoby.⁶⁹ Vlastníkům jednotek s právem stavby se tak oproti dosavadní úpravě zvyšují šance k získání pozemku, na němž dům stojí.

IV.2.3.2 Stavba na více pozemcích

Potřebu zákonné úpravy si vyžaduje situace, kdy je stavba postavena na více pozemcích. Podle § 3059 se v takovém případě stavba může stát součástí jen toho pozemku, na němž je převážná část stavby. Ve vztahu k ostatním pozemkům, na které

⁶⁸ K tomu srovnej v kapitole „V.3.2.1 Kritické body přiměřené platnosti ustanovení o společnosti“ pasáž „Zákaz postoupení členství ve společnosti versus právo spoluvlastníka nakládat svým podílem § 1123 NOZ“.

⁶⁹ Hodnoceno z pohledu vlastníků jednotek.

stavba přesahuje, se použijí ustanovení o přestavku (§ 1087 a násl. NOZ).⁷⁰ Zákon však neřeší situaci, kdy zasahuje dům na několik pozemků stejnou částí. Zajímavá bude aplikace tohoto ustanovení na panelové domy, které mnohdy stojí na více parcelách, typicky co vchod, to jiná parcela.

IV.2.3.3 Právo nájmu k pozemku, na němž stojí dům s jednotkami

Přechodná ustanovení upravují též právní vztahy ze smlouvy o nájmu vzniklé před účinností NOZ. Zákon stanoví, že pokud jde o vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé přede dnem účinnosti NOZ, posuzují se podle dosavadních předpisů, v ostatním se řídí od tohoto dne ustanoveními NOZ. Tato nepravá retroaktivita NOZ je vyloučena u nemovitých věcí a pachtu. Práva vlastníků jednotek k pozemku, který není v jejich spoluvlastnictví a ke kterému upravili právní poměry s vlastníkem pozemku smlouvou o nájmu, se nadále budou řídit touto smlouvou a dosavadní úpravou.

⁷⁰ Z. č. 89/2012 Sb. § 1087 odst. 1 „Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře. (2) Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.“

2. ČÁST
VZNIK, PŘEVODY A ZÁNİK JEDNOTKY

V. VZNIK A ZÁNÍK JEDNOTKY

Úprava vzniku jednotky v NOZ byla, dle důvodové zprávy, inspirována stávajícím zákonem č. 72/1994 Sb., návrhy nových zákonů o vlastnictví bytů a diskusemi k nim. Základním předpokladem vzniku jednotky je i nadále existence domu minimálně se dvěma byty, nebytovými prostory nebo jejich kombinací. Nově musí být takový dům součástí nemovitosti.⁷¹ Shodně s platným zákonem upravuje NOZ v § 1163 – § 1165 pod názvem „Vznik jednotky“ následující způsoby jejího vzniku. Výstavbu, zápis do veřejného seznamu, rozhodnutí soudu. V dosud platném zákoně č. 72/1994 Sb. tomu v zásadě odpovídá § 5.

Jako právní skutečnosti, se kterými je spojen vznik jednotky, NOZ uvádí: pro výstavbu – stupeň rozestavěnosti domu a bytu dle § 1163; pro zápis do veřejného seznamu – prohlášení vlastníka nebo osoby oprávněné k tomu z jiného věcného práva o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nebo dohodu spoluvlastníků při oddělení ze spoluvlastnictví či při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, nebo dohodu manželů při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění; pro vznik rozhodnutím soudu - rozhodnutí o oddělení ze spoluvlastnictví, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, o zúžení nebo vypořádání společného jmění v případě budovy v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.

V souladu s tradičním dělením rozeznáváme originární způsob nabytí vlastnického práva (např. výstavbou, vydržení) a derivativní způsob (např. převodem vlastnického práva).

Nyní k vybraným způsobům a právním skutečnostem, s nimiž je vznik jednotky spojen, podrobněji

⁷¹ Viz kapitola „II.3 Legální definice“, v této práci.

V.1 VZNIK JEDNOTKY ZÁPISEM DO VEŘEJNÉHO SEZNAMU

Veřejným seznamem, který má NOZ na mysli, je dnes katastr nemovitostí a bude tomu tak i po účinnosti NOZ. Na změny, jež nový občanský zákon v otázce nemovitých věcí přináší, reagoval zákonodárce návrhem nového katastrálního zákona.⁷²

Vznik jednotky zápisem do katastru nemovitostí je odvozeným způsobem nabytí vlastnického práva. Předpokladem rozdělení vlastnického práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám je stejně jako dosud existence domu nejméně se dvěma byty.⁷³ I právní skutečnosti, na jejichž základě vznikne jednotka zápisem do veřejného seznamu, jsou v zásadě shodné se stávající úpravou. Je to prohlášení nebo dohoda spoluvlastníků. Jejich zápis do veřejného seznamu bude nadále prováděn vkladem.

Prohlášením či dohodou projevuje dle NOZ vlastník, resp. spoluvlastníci vůli rozdělit vlastnické právo k nemovitosti, jejíž součástí je existující dům, na vlastnické právo k jednotkám. Podle NOZ přicházejí v úvahu pro rozdělení dva druhy nemovitostí, a to pozemek se součástí domem nebo právo stavby se součástí domem. To vyplývá z § 1164 – cituji: „*Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.*“ Oním věcným právem, jež je dle § 1242 zároveň nemovitostí, může být pouze právo stavby. Pouze právo stavby jako nemovitost splňuje i podmínky vzniku bytového spoluvlastnictví stanovené § 1158, a sice že součástí nemovitosti je dům.

Předpokladem vzniku bytového spoluvlastnictví již v NOZ není současný převod jednotky, jak tomu bylo dle § 7 z. č. 72/1994 Sb.⁷⁴ Tato podmínka bytového zákona byla vnímána praxí i teorií negativně. Znamenala omezení vlastníka ve svobodném nakládání s majetkem a tím se dostávala do rozporu s ústavním principem rovnosti všech vlastnických práv.⁷⁵ Úprava NOZ dává v tomto směru vlastníku nemovitosti prostor uspořádat vlastnické vztahy k jednotkám v souladu s jeho

⁷² V době dokončení práce stále neschválen.

⁷³ Byt je v NOZ legislativní zkratkou pro byt i nebytový prostor či jejich soubor dle § 1158 NOZ.

⁷⁴ Praxe však byla různá, katastry nemovitostí prováděly vklad i samotného prohlášení vlastníka bez současného převodu první jednotky. Na vině byla nejednoznačnost § 5 odst. 1 z. č. 72/1994 Sb.

⁷⁵ Srov. k tomu Zuklínová, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník 1994, č. 3, s. 211

potřebami. Bytové spoluvlastnictví je tak atypickým druhem spoluvlastnictví, neboť podmínkou jeho vzniku není pluralita subjektů vlastnictví, nýbrž pouze pluralita objektů (viz jeho definice § 1158).

Při pluralitě vlastníků nebo osob oprávněných z věcného práva (podíloví spoluvlastníci, osoby mající věc ve společném jmění) nemá projev jejich vůle formu prohlášení (jednostranné právní jednání), ale formu dohody (vícestranné právní jednání)⁷⁶. Takto si spoluvlastníci dle NOZ mohou ujednat rozdělení domu na jednotky při oddělení ze spoluvlastnictví⁷⁷ nebo při jeho zrušení a vypořádání či v případě nemovitosti ve společném jmění manželů, provedou-li změnu jeho rozsahu, případně vypořádání společného jmění. Uvedené dvě formy projevu vůle zná i platný zákon a obdobně jako dosud je v NOZ stanoveno, že se pro náležitosti dohody přiměřeně použijí ustanovení o prohlášení.

Dosud existovaly rozdílné názory na možnost přeměny vlastnictví budovy na dům s jednotkami za trvání manželství, a to především z důvodu kogentnosti § 5 odst. 2 z. č. 72/1994 Sb. Někteří autoři zastávali dokonce názor, že manželé mohou společně vydat prohlášení o budově v SJM a nepřevedené jednotky nadále vlastnit v režimu SJM.⁷⁸ Nový občanský zákoník přináší jednoznačnou odpověď na tuto otázku v § 1164 odst. 2. V režimu NOZ není možné, aby manželé bez vyvedení nemovitosti ze SJM nebo vypořádání SJM učinili společné prohlášení. Tedy není možné, aby prohlášením vzniklé jednotky náležely do SJM původců prohlášení. Proti tomu, poněkud nelogicky, NOZ umožňuje manželům nabýt jednotku do SJM (§ 1185). V tomto případě půjde však o jednotku nabytou převodem, výstavbou atd., nikoli o přeměnu jedné formy vlastnictví (nemovitost v SJM) v jinou formu (vlastnictví jednotek).

NOZ vypustil omezující ustanovení § 5 odst. 5 z. č. 72/1994 Sb. Toto ustanovení znemožňovalo vznik vlastnictví jednotek na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody či

⁷⁶ NOZ nepoužívá termín právní úkon, nýbrž právní jednání.

⁷⁷ Vznik bytového spoluvlastnictví při oddělení ze spoluvlastnictví si lze jen těžko reálně představit. Bohužel důvodová zpráva k této zákonem předvídané možnosti vzniku jednotky nic bližšího neuvádí.

⁷⁸ Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 91.

rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů, pokud byl v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem byla fyzická osoba. Ochrana nájemců je však dostatečně zachována i v novém občanském zákoně, když jim podobně jako dosud (§ 22 z. č. 72/1994 Sb.) svědčí předkupní právo k jednotce.⁷⁹

V.2 PROHLÁŠENÍ

Shodně v obou zákonech je prohlášení jednostranným právním jednáním vlastníka domu, kterým své vlastnické právo k nemovitosti rozděljuje na vlastnické právo k jednotkám. Formulace § 4 z. č. 72/1994 Sb. odpovídá současnému stavu, kdy právní řád neakceptuje superficiální zásadu. NOZ obnovil superficiální zásadu, proto se dle § 1166 nebude na vlastnické právo k jednotkám rozdělovat budova, ale pozemek či právo stavby, tedy nemovitost. Dům již nebude samostatnou věcí, ale vždy součástí nemovitosti. Bude-li po účinnosti NOZ vlastníkem pozemku a domu odlišná osoba, bude možné prohlášením založit bytové spoluvlastnictví pouze tehdy, bude-li dům součástí práva stavby k pozemku, na němž stojí.

Rozdělení vlastnického práva k právu stavby prohlášením na vlastnické právo k jednotkám může vlastník pozemku zablokovat. Jak bylo uvedeno v kapitole o právu stavby, nebude toto omezení věcného práva z LV, na němž bude právo stavby k pozemku zapsáno, zjizitelné. To vyplývá z návrhu nového katastrálního zákona. De lege ferenda by bylo vhodné povinně zapisovat toto omezení práva stavby do katastru nemovitostí.

V.2.1 Obsahové změny

Oba zákony uvádějí výčet náležitostí, které musí prohlášení obsahovat. Nový občanský zákoník se snažil tyto požadavky minimalizovat a prohlášení tak formálně zjednodušit.

NOZ v souladu s § 1 odst. 1, tedy potlačením veřejnoprávní ingerence, upustil od požadavku vymezit jednotku v souladu se stavebním určením. Zároveň byl při

⁷⁹ K tomu více v kapitole „VI. Převody jednotek“ v této práci.

popisu jednotky vypuštěn popis jejího vybavení. To lze pokládat, vzhledem k proměnlivosti této položky, za pozitivní. NOZ již nezná relativně společné části, logicky tak nebude jejich vymezení v nemovitosti obsaženo v prohlášení. Naopak nově zavedený institut výlučného užívání v § 1160 se promítne i do prohlášení. V údajích o jednotce je třeba uvést, které společné části jsou vyhrazeny výlučnému užívání vlastníku určité jednotky. Nově jsou součástí prohlášení stanovy, pokud má vzniknout po rozdělení nemovitosti SVJ. Jinak bude prohlášení obsahovat pravidla pro správu nemovitosti ve formě prohlášení správce. NOZ výslovně neuvádí, že by prohlášení mělo obsahovat označení osoby správce. Ze skutečnosti, že prohlášení má činit správce, lze dovodit nutnost správce v prohlášení přesně identifikovat.

Nad rámec zákonem vyžadovaných náležitostí prohlášení lze doporučit původci prohlášení rozšíření jeho obsahu o následující informace:

1) Specifikace příslušenství jednotky.

Důvodem pro toto doporučení je nové pojetí příslušenství § 510 a násl. NOZ (příslušenství automaticky sleduje osud věci hlavní). Určit na základě obecných ustanovení příslušenství bytu (součásti jednotky) bude obtížnější než dosud, neboť ani byt není v NOZ dostatečně definován.

2) Způsob určení velikosti podílů na společných částech nemovitosti.

V případě, že byly stanoveny hodnotovým kritériem, je důležité uvést i přesný způsob hodnocení. Jinak bude obtížné objektivně zjistit způsob stanovení hodnoty bytu např. pro účely soudních sporů (§ 1162).

Lze říci, že i přes snížení formálních požadavků na obsah význam prohlášení v pojetí NOZ vzrostl. Zejména v otázce vymezení společných částí je jeho úloha nenahraditelná. NOZ problematiku společných částí řeší jen obecně, přičemž velký prostor se dává právě prohlášení. Je tedy třeba v něm společné části řádně uvést a popsat. Závažnost prohlášení se zvyšuje i s jeho novou součástí stanovami (vzniká-li SVJ).

V.2.2 Neplatnost prohlášení

Zásadní změnou proti stávající úpravě je nemožnost prohlásit prohlášení, na jehož základě již došlo k zápisu vlastnického práva k jednotce a zároveň „*pokud věcné právo k jednotce nabylo další osoba*“, za neplatné. Z citovaného § 1167, zdá se, vyplývá, že stačí, vzniklo-li třetí osobě, která nabylo jednotku od nevlastníka *de iure*, i jen právo držby (věcné právo), a prohlášení i s jeho následky ve sféře vlastnických práv je nutno považovat za nezvratné, a tedy platné. V důsledku tohoto výkladu by v právním řádu existovala bezprecedentní možnost nabytí od nevlastníka, bez zřetele na dobrou víru nabyvatele. S ohledem na respektování základní zásady NOZ - ochrany dobré víry, dalších zásad stanovených v § 3 NOZ a ústavou zaručenou rovnost vlastnických práv, je takový výklad nepřijatelný. Pravým smyslem § 1167, i dle mého názoru, jistě není legalizovat za všech okolností nabytí jednotky od nevlastníka, nýbrž zajistit nezvratnost vzniku jednotek, tedy bytového spoluvlastnictví. Vlastník se může domoci svého vlastnického práva, ale už jen k jednotce, ne k jinému druhu vlastnictví. V případném sporu o určení vlastnického práva bude samozřejmě chráněna dobrá víra třetích osob v souladu s § 984 odst. 1 NOZ.⁸⁰ K tomu je třeba dodat, že NOZ v § 7 obsahuje obecnou presumpci dobré víry.

V.2.3 Oprava prohlášení

Nové, oproti dosavadní úpravě, je v NOZ zavedení legální možnosti opravy prohlášení. I dnes se opravy prohlášení, např. v nesprávném vymezení podílů, jednotek atd., trpí, i když proto není zákonný podklad. Takovéto chybné prohlášení by dle stávající úpravy mělo být absolutně neplatné. De facto se tak opravuje prohlášení, které neexistuje. Tento postup je dnes trpěn i judikaturou, neboť si všichni uvědomují fatální následky absolutní neplatnosti chybného prohlášení. Navíc praxi oprav chybných prohlášení podporuje katastr nemovitostí s odkazem na § 11 odst. 7 z. č. 72/1994 Sb. Nesprávně vykládá tam uloženou povinnost SVJ oznámit všechny změny v označení jednotek katastru nemovitostí, když pod tyto změny řadí i chyby v prohlášení, které však změnou nejsou. Zákonná možnost odstranění vady prohlášení v § 1168 NOZ je správnou cestou z dnešní legálně neudržitelné praxe.

⁸⁰ Názor přednesl na školení agentury 1. VOX a.s. v Praze v listopadu 2012 lektor JUDr. A. Zítek, Ph.D.

Úprava opravy vady prohlášení nestanoví povinně písemnou formu opravy, a to ani pro společné prohlášení vlastníků dotčených jednotek. Povinnost písemné formy nelze spolehlivě dovodit ani z obecného ustanovení § 560, které vyžaduje písemnou formu pro zřízení, převod, změnu či zrušení věcného práva. Prohlášením se sice zřizuje věcné právo (vlastnické právo k jednotkám), oprava jeho vad však není změnou tohoto věcného práva. De lege ferenda by nebylo od věci povinnost písemné formy opravy vady prohlášení do NOZ doplnit. Navíc ustanovení nepamatuje na možnost, že vadou prohlášení bude dotčen pouze jeden vlastník. Extenzivním výkladem zřejmě bude nutno dojít k závěru, že i on může při nečinnosti původce prohlášení „společným“ prohlášením odstranit vadu prohlášení. Povinnost odpovědné osoby i při opravě chyb vyhotovit úplné znění a založit jej do sbírky listin katastru (případně i rejstříku SVJ) bude třeba dovodit z § 1220, i když ten tuto povinnost stanoví při změně prohlášení, nikoli při opravě chyb. To jsou dle NOZ dva samostatné instituty. Pokud jde o přílohy prohlášení, lze povinnost je doložit nově s každým novým zněním prohlášení (tedy i tímto novým opraveným zněním) dovodit z § 1166 odst. 3 NOZ. De lege ferenda by však bylo vhodné jasně uvedené povinnosti formulovat i pro opravu vad.

Nelogicky působí připuštění opravy v případech neurčitého nebo nesprávného vymezení jednotky (§ 1168 odst. 1) v kontextu s odst. 2. Podle něj se nepřihlíží k nesprávnému nebo neurčitému určení podílu vlastníka jednotky na společných částech. Vydělení části jednotky (podílu na spol. částech) z obecného režimu opravy vad jednotky relativizuje pojetí jednotky jako vzájemně spojené a neoddělitelné vlastnické entity. Nadto správné určení velikosti podílu na společných částech v prohlášení má svůj význam pro právní jistotu a dobrou víru třetích osob. Tak, jak je oprava vad prohlášení v § 1168 NOZ nastavena, oslabuje intabulační zásadu, o níž je opřena ochrana dobré víry. Je navíc otázkou, zda v případě žaloby na odstranění vady prohlášení, spočívající v nesprávném určení podílu na společných částech, bude soud moci shledat právní zájem na této určovací žalobě. Bez něj nelze dle procesních předpisů určovací žalobu projednat. Zákon sám v § 1168 odst. 2 implicitně tento zájem neshledává.

V.2.4 Změna prohlášení

Změna je výlučnou kompetencí shromáždění SVJ. Pokud SVJ nevzniklo, postupují vlastníci přiměřeně dle ustanovení o shromáždění. NOZ úpravu podstatně zjednodušil. Změny prohlášení se nijak nerozlišují. Pro jakoukoli změnu je v NOZ jednotně stanoven počet hlasů nutný k rozhodnutí. Není-li ve stanovách určeno vyšší quorum, je možno prohlášení změnit rozhodnutím přítomných vlastníků s většinou hlasů, za předpokladu, že jsou přítomni vlastníci s většinou všech hlasů. Nově je v § 1220 stanovena povinnost založit úplné znění prohlášení do katastru či i rejstříku SVJ. Dosud se měnily jen zapisované údaje.

V.3 VZNIK JEDNOTKY VÝSTAVBOU

Vznik jednotky výstavbou je originárním způsobem nabytí vlastnického práva k jednotce (vzniká nová věc). Podle § 1163 nového občanského zákona vznikne jednotka výstavbou, „*pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami*“. Děje se tak v zásadě jako dosud (§ 17, § 18 z. č. 72/1994 Sb.), na základě smlouvy o výstavbě (§ 1170 a následující NOZ). Z výslovného znění zákona je zřejmá zvláštnost tohoto způsobu vzniku jednotky, a sice že na základě smlouvy o výstavbě vzniká vlastnictví výlučně k jednotkám fakticky rozestavěným,⁸¹ na rozdíl od ostatních způsobů vzniku jednotky.

Předmětem smlouvy o výstavbě je, shodně v obou zákonech, úprava vzájemných práv a povinností stran smlouvy, které se na základě smlouvy sdružily za účelem výstavby nového domu s jednotkami, změny již dokončeného domu s jednotkami či za účelem stavební změny dokončeného domu nerozděleného na jednotky s cílem vytvořit další jednotku(ky). Jinými slovy, výsledkem smlouvy o výstavbě je vždy vznik nové jednotky nebo za určitých podmínek změna stávající.

⁸¹ NOZ sice termín rozestavěná jednotka nepoužívá, její faktická rozestavěnost však vyplývá z textu § 1163 NOZ.

V.3.1 Smlouva o výstavbě v z. č. 72/1994 Sb.

V dosud platném bytovém zákoně je výstavbě a smlouvě o výstavbě věnována část třetí, § 17 až § 19. Smlouva o výstavbě je institutem občanského práva a je zvláštním typem smlouvy podle zákona č. 72/1994 Sb. Sjednává se podle z. č. 72/1994 Sb. a platí pro ni prioritně tento zákon. Tam, kde bytový zákon věc neřeší, se subsidiárně uplatní ustanovení občanského zákoníku, tj. z. č. 40/1964 Sb. Další charakteristika smlouvy dle bytového zákona bude průběžně uvedena v pojednání o úpravě smlouvy v NOZ při její konfrontaci.

V.3.2 Smlouva o výstavbě v NOZ

I nový občanský zákoník upravuje smlouvu o výstavbě jako zvláštní smluvní typ, a to v rámci úpravy bytového spoluvlastnictví, v pododdíle 3 nazvaném „*Výstavba domu s jednotkami*“, § 1170 až § 1174. Smlouva o výstavbě je v NOZ pojata jako species společenské smlouvy. Svou povahou je to smlouva konsensuální a vzájemná. Vzhledem k tomu, že charakteristickým rysem této smlouvy je vzájemná podmíněnost plnění stran smlouvy, jde o smlouvu synallagmatickou. Počet smluvních stran není omezen, může jít o smlouvu dvoustrannou či vícestrannou.

NOZ, na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů, neobsahuje komplexní přímou úpravu smlouvy o výstavbě. Jak uvádí důvodová zpráva,⁸² NOZ se omezil pouze na úpravu specifických náležitostí a v ostatním odkazuje na přiměřené užití ustanovení o společnosti. Zmíněná specifika smlouvy o výstavbě, oproti společnosti, jsou dána zejména tím, že smlouva o výstavbě má, kromě obligačních účinků, i věcněprávní následky. Ty se však projeví až v okamžiku zhotovení předmětu bytového spoluvlastnictví.

Pro vztahy ze smlouvy o výstavbě se tedy primárně použije přímá úprava obsažená v „*Bytovém spoluvlastnictví*“¹ v pododdíle 3 s názvem „*Výstavba domu s jednotkami*“ (§ 1170 až § 1174 NOZ), dále dle zákonného odkazu v § 1170 odst. 1 se přiměřeně užití ustanovení o společnosti § 2716 až § 2746 NOZ a konečně, dle zákonného odkazu v § 1115 odst. 2 NOZ, se přiměřeně aplikují ustanovení o

⁸² Důvodová zpráva k § 1170 NOZ.

spoluvlastnictví (§ 1115 až § 1157 NOZ). Ustanovení o společnosti jsou převážně dispozitivní, obsahují však několik kogentních ustanovení. Stejně platí o úpravě spoluvlastnictví.

Z uvedeného přehledu ustanovení, jimiž se bude smlouva o výstavbě v režimu NOZ řídit,⁸³ je zřejmé, že jde o úpravu nekompaktní a značně roztržitou (přímá úprava pouze 5 paragrafů, přiměřená platnost 74 paragrafů, rozmístěných ve dvou různých částech NOZ). Zjištění normativního obsahu institutu smlouvy o výstavbě bude mnohem složitější než dosud. Složitý systém právní úpravy může už tak málo užívanou smlouvu o výstavbě z praktického užívání naprosto vyřadit.

Zásadním problémem je zavedení přiměřené platnosti ustanovení o společnosti pro smlouvu o výstavbě. Smlouva o výstavbě může vykazovat některé společné rysy s civilní společností, jak ale správně uvedla důvodová zpráva, jde o specifickou formu společnosti. Znaky společnosti jsou u výstavby zvýrazněny, či naopak potlačeny v závislosti na formě výstavby (svépomocná, dodavatelská). Z uvedeného důvodu nemůže úprava společnosti v NOZ, která více než dosud v z. č. 40/1964 Sb. reflektuje osobní princip, ani přiměřeně odpovídat potřebám smlouvy o výstavbě. Věc je však daleko komplikovanější, jak rozeberu níže, vzhledem k paralelní přiměřené platnosti ustanovení o spoluvlastnictví a zejména k nestandardnímu legislativně-technickému zpracování.

Pro osvětlení konsekvencí užití zavedených legislativních pojmů způsobem neodpovídajícím legislativním pravidlům následuje exkurs k legislativnímu užití slov přiměřeně a obdobně (užívá úprava společnosti v NOZ).

Exkurz k užití slov přiměřeně a obdobně v právní normě

Použití odkazu na přiměřené či obdobné užití konkrétní právní úpravy pro konkrétní právní vztahy je nahrazení přímé právní úpravy, a to zvláštní formou analogie. Je-li stanoveno, že pro určitý okruh vztahů (zde pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě) „*přiměřeně platí*“ jiná ustanovení téhož (či jiného) zákona,

⁸³ Vedle toho samozřejmě platí i pro smlouvu o výstavbě obecná ustanovení NOZ o právních jednáních atd.

znamená to, že se mají určité vztahy řídit jen některými částmi určité právní úpravy. Jinými slovy, z určité právní skutečnosti mají být, na základě odkazu na použití určité právní normy, vyvozeny jen některé právní následky. Tyto následky by jinak vyplynuly z jiných právních skutečností, na něž se vztahuje právní norma, na kterou se odkazuje. To se vyjádří slovem „*přiměřeně*“. Je-li pro konkrétní okruh právních vztahů stanovena „*obdobná platnost*“ jiných konkrétních ustanovení, znamená to, že se uvedené vztahy mají řídit určitou právní úpravou zcela.

S ohledem na náročnost zjištění obsahu konkrétní úpravy stanovené s použitím přiměřené či obdobné platnosti jiných ustanovení je třeba výrazů „*obdobně*“ a zejména „*přiměřeně*“ používat v právních předpisech jen zcela výjimečně a dávat přednost přímé právní úpravě.⁸⁴

Pro užití pojmů „*přiměřeně*“ a „*obdobně*“ byly zformulovány zásady, obsažené v Legislativních pravidlech vlády. Ty jsou rozvedené v publikaci nazvané „Příprava návrhů právních předpisů, praktická pomůcka pro legislativce“. Mezi tyto zásady patří:

- 1) Pojem „*přiměřeně*“ je možné použít pouze v těch případech, kdy z právního předpisu, kde je slovo přiměřeně použito, a z právního předpisu, na který se prostřednictvím slova přiměřeně odkazuje, jednoznačně vyplývá, která konkrétní ustanovení se mají přiměřeně použít. Totéž platí pro užití pojmu obdobně.
- 2) Pojmu „*přiměřeně*“ lze užit jen v těch případech, kdy z povahy věci připadá v úvahu právě jen přiměřené použití jiného ustanovení; **pojmu přiměřeně naopak nelze použít tam, kde ustanovení, na něž se odkazuje, nelze z povahy věci aplikovat jinak než obdobně, to je zcela.**⁸⁵
- 3) Pojmu „*obdobně*“ lze užit jen v těch případech, kdy z povahy věci připadá v úvahu právě jen obdobné použití jiného ustanovení, to je použít jej zcela; **pojmu obdobně naopak nelze použít tam, kde ustanovení, na něž se**

⁸⁴ Kněžínek, J., Mlsna, P., Vedral, J. Příprava návrhů právních předpisů – praktická pomůcka pro legislativce, s. 41.

⁸⁵ Tamtéž, s. 42.

odkazuje, nelze z povahy věci aplikovat jinak než přiměřeně, to je zčásti.⁸⁶

- 4) Odkazuje-li ustanovení právního předpisu na přiměřené či obdobné použití ustanovení téhož, nebo jiného právního předpisu, je třeba dle čl. 45 Legislativních pravidel vlády **jednoznačně identifikovat normativním odkazem toto ustanovení.⁸⁷**
- 5) Užití jakékoli formy analogie je krajním řešením. Přípustná je analogie v případech, kdy nepůsobí pochyby o obsahu pravidla vytvořeného na jejím základě či jako řešení pro situace, které nebylo možno předvídat a upravit je v přímo v právní normě.⁸⁸

Pozitivní úprava smlouvy o výstavbě v NOZ

Cílem následujícího textu je upozornit na kritické body pozitivní úpravy smlouvy o výstavbě, a to jak z hlediska legislativně technického, tak věcného. Zejména se má pozornost bude soustředit na založenou přiměřenou platnost a obdobnou platnost ustanovení o společnosti (§ 1170 odst. 1 ve spojení s ustanoveními o společnosti, zejména § 2721). Stranou pozornosti nezůstane ani § 1115 NOZ, zakládající přiměřenou platnost ustanovení o spoluvlastnictví pro úpravu smlouvy o výstavbě.⁸⁹ Po stránce věcného obsahu úpravy bude konfrontaci podrobena causa smlouvy o výstavbě a causa civilní společnosti.

Ustanovení § 1170 odst. 1 k definici smlouvy o výstavbě uvádí: „*Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti.*“ Normativní odkaz v § 1170 NOZ

⁸⁶ Tamtéž.

⁸⁷ Tamtéž, s. 42.

⁸⁸ Tamtéž s. 40: „Z hlediska právní jistoty je mnohem lepší přesně označit ty právní následky, které mají být s danými právními skutečnostmi spojeny, a to odkazem obsahujícím přesnou citaci obsahu právní normy nebo samostatnou úpravou.“

⁸⁹ § 2721 NOZ: „O vzájemných právech a povinnostech společníků platí **obdobně ustanovení o spoluvlastnictví.**“

§ 1115 odst. 2 NOZ: „Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí **přiměřeně** i pro společenství jiných věcných práv.“

zní „*ustanovení tohoto zákona o společnosti*“. Je nabíledni, že je příliš široký a nespĺňuje požadavek jednoznačné identifikace, stanovený v čl. 45 Legislativních pravidel vlády. Zákonný odkaz je nepřesný i v tom, že odkazuje na ustanovení, jež nejsou přímým ekvivalentem vztahů, pro něž je odkaz založen. Část čtvrtá, hlava II, díl 13 „*Společnost*“, na který je odkázáno, řeší širší problematiku než jen práva a povinnosti stran. To je patrné již z vnitřního dělení úpravy společnosti. Ta obsahuje oddíly věnované: základním ustanovením; právům a povinnostem společníků navzájem; správě společnosti; právům a povinnostem společníků k třetím osobám; zániku členství; zániku společnosti.

Adresát hledající konkrétní ustanovení, jimiž je třeba nahradit nekonkrétní normativní odkaz § 1170, bude vycházet z návětí „*Pro práva a povinnosti stran*“. V souladu s tím vybere z dílu 13 Společnost jen pravidla upravující práva a povinnosti stran společnosti (oddíl 2, 4). Takový postup je přirozený tím spíš, že uvedené dva oddíly úpravy společnosti mají práva a povinnosti přímo v názvu. Jinými slovy, uživatel dojde k závěru, že § 1170 NOZ stanoví přiměřeně aplikovat na práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě oddíl 2 „*Práva a povinnosti společníků navzájem*“ a oddíl 4 „*Práva a povinnosti společníků k třetím osobám*.“ Maximálně takový rozsah užití ustanovení o společnosti odpovídá formulaci „*Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti*“ § 1170 NOZ. Z důvodové zprávy však s překvapením zjistíme, že záměrem autorů § 1170 bylo užít ustanovení o společnosti, i pokud jde o správu po dobu výstavby.⁹⁰ Zřejmě tedy autoři zamýšleli přiměřené použití společnosti na širší okruh vztahů než jen na práva a povinnosti stran. Vyložit ustanovení § 1170 souladně s důvodovou zprávou znamená vyložit „*práva a povinnosti stran*“ maximálně extenzivním způsobem tak, aby obsáhla celou úpravu společnosti. Takto extenzivní výklad návětí § 1170 odst. 1 není v souladu s legalitou interpretace práva (nenachází se *secundum et intra legem*). Zcela jistě nebude přirozený ani pro adresáty normy. To bude zásadní problém už na samém počátku hledání obsahu úpravy smlouvy. Z důvodové zprávy lze totiž usuzovat, že smlouva o výstavbě je funkční jen s přiměřeným užitím všech ustanovení o společnosti.

⁹⁰ Důvodová zpráva k z. č. 89/2012 Sb. k § 1170 NOZ.

Autoři úpravy se bezpochyby měli takto rozsáhlému normativnímu odkazu vyhnout a použít přímou úpravu. Normativní odkaz v § 1170 odst. 1 není ani jedním z případů, kdy se podle legislativních pravidel jakákoli analogie připouští. (Řešením situace, kterou nebylo možno předvídat a upravit ji přímo v právní normě; případem, kdy užití nepůsobí pochyby o obsahu pravidla vytvořeného na jeho základě.)

Už tak náročnou výkladovou situaci komplikuje užití pojmu přiměřeně v § 1170 v rozporu s dalším legislativním pravidlem, uvedeným pod bodem 2) shora. Jak vyplývá i z důvodové zprávy k § 1170, je úprava dílu 13 „*Společnost*“ převážně dispozitivní s několika kogentními ustanoveními. Cituji z důvodové zprávy: „*Odchylka od ustanovení o společnosti nebude ani ve smlouvě o výstavbě přípustná v případě kogentních ustanovení. Ta se vztahují ke třem případům. Donucující povahu má ustanovení nařizující, aby ve smlouvě byly uvedeny vklady společníků ... Dále jde o ustanovení o právu každého společníka, i když nevykonává správu společných záležitostí, přesvědčit se o stavu společného hospodaření a být informován o společných záležitostech.... Konečně se jedná o ustanovení upravující práva a povinnosti členů společnosti k třetím osobám. Ani to nelze ve smlouvě o výstavbě ujednat jinak...*“ Nutno podotknout, že kogentní jsou i další ustanovení, což vyplývá z jejich formulace (viz § 2716 o soupisu vkladů, níže v textu). Právě kogentní ustanovení vylučují možnost přiměřené platnosti. Je pojmově vyloučené, aby se kogentního pravidla užilo jen přiměřeně. Lze jej užít jen v plném rozsahu, tedy musí platit „obdobně“. Jestliže ale zákonný odkaz zakládá přiměřenou platnost určitých ustanovení (zde ustanovení o společnosti), vztahuje se přiměřená platnost ke každému jednotlivému ustanovení, na něž se odkazuje a každé jednotlivé ustanovení musí být z povahy věci aplikovatelné přiměřeně, to je z části. Tedy § 1170 zakládá přiměřenou platnost ustanovení, která, již z povahy věci – kogentnost, přiměřeně užít nelze. Lze jich za všech okolností užít pouze a jen zcela.

Absurdní situace nastane, pokud adresát dle § 1170 bude zjišťovat obsah práv a povinností stran smlouvy o výstavbě přiměřeným užitím oddílu 2 „*Práva a povinnosti společníků navzájem*“. Hned úvodní ustanovení § 2721 jej staví před neřešitelný úkol. Tím je výklad paralelní kombinace přiměřené platnosti a obdobné platnosti tohoto oddílu 2, které zakládá ustanovení § 1170, respektive § 2721 NOZ. Podle uvedených

ustanovení pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě přiměřeně platí ustanovení oddílu 2 o vzájemných právech a povinnostech společníků, pro něž ale platí obdobně ustanovení o spoluvlastnictví. Nejde jen o to, že je zde řetězec zákonných odkazů a pokud má něco platit přiměřeně, nemůže to zároveň platit obdobně, navíc ustanovení o spoluvlastnictví nemohou platit „obdobně“ (v plném rozsahu) ani pro vlastní úpravu společnosti. Některé otázky totiž řeší ustanovení o společnosti samostatně a odlišně od kogentních ustanovení o spoluvlastnictví (obdobná platnost je vyloučena). Například § 2729 mimo jiné stanoví, že každý společník má jeden hlas. Rozhoduje tedy počet hlasů. Proti tomu stojí úprava spoluvlastnictví v § 1126 odst. 2 „*při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů*“. Zde nerozhoduje počet hlasů, ale váha hlasů odvozená z velikosti podílů. Na první pohled je jasné, že úpravy stojí na odlišných a vzájemně neslučitelných principech stanovení hlasů, tím i na různých principech stanovení potřebného quora hlasů při rozhodování. Podle § 2721 by měla být zcela (obdobně) aplikována na práva společníků (resp. stran smlouvy o výstavbě) úprava spoluvlastnictví, na druhou stranu existuje přímá úprava pro stejnou problematiku v ustanoveních o společnosti. Co bude mít přednost a bude úpravou platnou i pro práva stran smlouvy o výstavbě? Daný problém nemá v rámci stávajícího znění NOZ legální řešení. Uvedený příklad překrývání úpravy spoluvlastnictví a společnosti (respektive smlouvy o výstavbě) není bohužel ojedinělý.

Z důvodové zprávy vyplývá, že ustanovení § 2721 až § 2729 jsou odchylkami od úpravy spoluvlastnictví, a měly by mít dle zprávy přednost. Z toho však plyne zarážející věc, že autoři zákona totiž zřejmě neuvádějí pojem obdobně ve významu zcela (dle legislativních pravidel). Jinak si následující text důvodové zprávy k § 2721 neumím vysvětlit. „*V úpravě postavení společníků (pozn.: stran smlouvy o výstavbě) se obecně odkazuje na obdobné použití ustanovení o spoluvlastnictví, proto se navrhuje upravit jen odchylky s tím, že je na vůli společníků, zda si v rozsahu zákonných dispozic upraví práva a povinnosti jinak.*“ Pokud má být ustanovení zákona aplikováno zcela, logicky nemohou být na jiném místě upraveny odchylky. Jasný smysl zákona se tak dostává do rozporu s úmyslem zákonodárce.

Opět se tak potvrzuje, že dodržování obecně přijímaných legislativních pravidel není „akademickou“ záležitostí, nýbrž má zásadní význam pro srozumitelnost a

objektivní interpretaci normativního textu, v jejich důsledku pro právní jistotu. Pokud by se autoři drželi osvědčených legislativních pravidel, nemohla by vzniknout tak komplikovaná a ve výsledku absurdní úprava, s jakou se od 1.1.2014 právnická veřejnost, především soudy, bude muset vyrovnat.⁹¹

Domnívám se, že jediný způsob, jak se v budoucnu vyhnout „patovým“ situacím a přitom dostát principu legality interpretace práva, je nahradit přiměřenou platnost stanovení o společnosti, založenou v § 1170 NOZ, přímou úpravou. V následujícím textu jsou průběžně uváděny další argumenty svědčící o nevhodnosti jakékoli aplikace ustanovení o společnosti na smlouvu o výstavbě.

V.3.2.1 Kritické body přiměřené platnosti ustanovení o společnosti

Abychom při výkladu přiřadili právní skutečnosti (vzniklé ze smlouvy o výstavbě) relevantní právní následky (které jinak plynou z právních skutečností týkajících se společnosti), je třeba si uvědomit odlišná východiska, na nichž spočívá smlouva o výstavbě a společnost upravená v NOZ.

Předně by měl být brán zřetel na zásadní rozdíl v „otevřenosti“ smlouvy o výstavbě ve srovnání se smlouvou o společnosti, a to z hlediska subjektů, jež mohou být stranou těchto smluv. U smlouvy o výstavbě je okruh stran jasně definován vázaností na

⁹¹ Vzhledem k zásadě *iura novit curia* bude muset soud interpretovat obsah právních pravidel pro smlouvu o výstavbě (respektive práva a povinnosti společníků navzájem § 2721) i přes uvedené překážky. Soudní výklad respektující principy legality interpretace práva by měl být *secundum et intra legem*, tj. výklad musí být objektivně dán jeho textem. Domnívám se však, že za daného stavu legislativně technické úrovně zákonného textu se soud bude muset nad text zákona značně povznést a použít (i mnou odmítaný) volný výklad práva, který více než z textu zákona interpretuje normu z hlediska teleologický výkladů nebo upřednostňuje *rationis legis* proti *litterae* zákona.

Takový způsob nalézání práva soudem je nebezpečným zdrojem právní nejistoty hned z několika důvodů. Zaprvé půjde o značně subjektivní výklad, a tedy je možné dojít k několika různým výkladům. To způsobí právní nestabilitu, která může trvat léta, než budou případy dostatečně judikovány. Ani poté však nebude vyloučeno, že soud rozhodne proti ustálené judikatuře (judikatura NS není pramen práva, má jen sjednocující výkladovou funkci). Pokud soudce zastává jiný názor, může ho v rozhodnutí použít s tím, že je třeba ho odůvodnit i ve vztahu k oponentní judikatuře. Zadruhé, jestliže u právnické veřejnosti nelze očekávat převažující výklad zákonného textu, tím spíš bude jakýkoli smysluplný výklad nedosažitelný schopnostem běžného uživatele práva, pro kterého je prioritně NOZ určen.

Zákonná interpretace práva je předpokladem zákonné aplikace práva, na níž přímo závisí právní jistota adresátů práva a bezpečnost jejich právních vztahů. S vědomím těchto hodnot právního státu by mělo být přistupováno i k tvorbě právních norem tak, aby jejich interpretace byla v souladu s principy legality vůbec možná. Obecná právní norma, jakou je NOZ, nemá být srozumitelná jen okruhu „zasvěcených“, ale široké veřejnosti, čímž se posiluje i právní vědomí občanů.

spoluvlastnictví konkrétní nemovité věci. Tedy okruh stran smlouvy nelze rozšiřovat nad tento rámec, nelze jej však ani zužovat. Lapidárně řečeno, buď všichni, nebo nikdo. U smlouvy o společnosti tomu tak v zásadě není. Právní úprava společnosti v NOZ je obecně nastavena tak, že existence společnosti není závislá na předem omezené skupině subjektů. Při interpretaci přiměřené platnosti ustanovení o společnosti pro vztahy ze smlouvy o výstavbě musíme tedy respektovat skutečnost, že právní úprava společnosti reflektuje otevřenost členství ve společnosti, což však nebude vyhovovat potřebám smlouvy o výstavbě.⁹²

Další rozdíl mezi oběma instituty je způsob, jakým se z povahy těchto vztahů má **dosáhnout jejich účelu**. Definičním znakem společnosti je hlavní závazek společníků k osobní činnosti. Tou má být dosaženo účelu smlouvy o společnosti. Případný závazek všech nebo některých společníků poskytnout určité majetkové hodnoty k dosažení účelu společnosti má pouze doplňující funkci k hlavnímu závazku a není definičním znakem společnosti.⁹³ U smlouvy o výstavbě je tomu přesně naopak. Prioritní je závazek nakládat (nikoli poskytnout) s majetkovou hodnotou (spoluvlastnickým podílem na nemovitosti)⁹⁴ a finančními prostředky tak, aby bylo možné realizovat výstavbu jednotek. Přitom tyto majetkové hodnoty ani v průběhu výstavby zásadně nemění vlastníka,⁹⁵ na rozdíl od majetku sdruženého ve společnosti.⁹⁶ Závazek k jakékoli osobní činnosti strany smlouvy o výstavbě má pouze doplňující funkci, není nezbytný. Na této povaze smlouvy o výstavbě nemůže nic změnit ani nová definice smlouvy o výstavbě v NOZ. § 1170 uvádí „*Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se*

⁹² T. Dvořák obdobně kritizuje křečovitě připodobnění SVJ ke společnosti. Argumentace je však stejná jako u kritiky přiměřené platnosti ust. o společnosti pro sml. o výstavbě, cituji: „*společenství (SVJ) není otázkou svobodného sdružování lidí, nýbrž důsledkem existence specifického druhu (spolu)vlastnictví, v němž je sdružovací prvek sekundární a vazba členství a vlastnictví je neoddělitelná.*“⁹² Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 291.

⁹³ Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné 2, 5. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 288. Uvedený charakteristický znak je stejný jak pro sdružení dle § 829 a násl. z. č. 40/1964 Sb., tak pro společnost dle § 2716 a násl. NOZ.

⁹⁴ V případě NOZ to bude vždy spoluvlastnický podíl na nemovitosti (buď na pozemku, jehož je, nebo bude dům součástí, či na právu stavby, jehož je, nebo bude dům součástí.)

⁹⁵ Pokud v průběhu výstavby mění vlastníka, tak jde o právní nástupnictví, jež má příčinu mimo smlouvu o výstavbě. Nebo, v případě výstavby nové jednotky v již existujícím domě formou nástavby, dojde k přechodu odpovídajícího podílu na společných částech z majetku dosavadních vlastníků do majetku nového vlastníka jednotky; za tento přechod majetku však spoluvlastníci, jimž se sníží podíly na společných částech, obdrží finanční náhradu. Tedy tyto změny subjektů vlastnického práva nejsou důsledkem bezúplatného poskytnutí majetku, jako je tomu v případě společnosti.

⁹⁶ Z vylučného vlastnictví společníka přechází do spoluvlastnictví společníků, nebo k němu vzniká bezplatné požívací právo společníků § 2719 NOZ.

společně na výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotky.“⁹⁷

Příkladem, kdy lze jen těžko smlouvu o výstavbě připodobnit civilistické společnosti, je výstavba či přestavba jednotek v již existujícím domě v bytovém spoluvlastnictví. Zde mají faktický zájem na účelu výstavby a jsou aktivními účastníky převážně jen majitelé (budoucí majitelé) výstavbou bezprostředně dotčených jednotek. Ostatní vlastníci jednotek musí být formálně účastníky smlouvy, pokud se mění podíly na společných částech nemovitosti, přestože na účelu výstavby nebudou mít stejný (někdy žádný) zájem. Definiční znak společnosti, tj. osobní činnost (tedy i zájem) společníků a sdružení majetku společníků, lze u druhé (pasivní) skupiny vlastníků jednotek shledat jen s velkou dávkou fantazie. Tedy je zřejmé, že uvedené formě výstavby a o ní uzavírané smlouvě nejsou principy, na nichž je vystavěna civilní společnost v NOZ, vlastní. Jejich aplikace na vztahy ze smlouvy o výstavbě bude komplikovaná a křečovitá.

Problematické u smlouvy o výstavbě je také rozlišení, respektive reálné oddělení majetku vloženého od majetku nabytého za trvání výstavby, jak to činí úprava společnosti. Vložený majetek je podřízen jinému režimu než majetek nabytý. V případě smlouvy o výstavbě je „nabytý“ majetek (dům) de facto zhodnocením vložené nemovité věci (podílu na pozemku, právu stavby). Stále však jde o jednu nemovitou věc, proto logicky nemůže mít jiný režim vlastnictví, správy ani vypořádání než vložený majetek (podíl na pozemku právu stavby). Vložený a nabytý majetek tvoří jeden vlastnický celek – nemovitost, k níž mají strany spoluvlastnické podíly. Úprava společnosti však s uvedeným dělením majetku pracuje při stanovení vypořádání, zániku členství, vyloučení z členství a na řadě dalších míst. To je pro realitu smlouvy o výstavbě zbytečná, komplikující a někdy neřešitelná právní konstrukce „majetkového společenství“.

Interpretace obsahu právní úpravy smlouvy o výstavbě, konstruované s využitím přiměřené platnosti ustanovení o společnosti (dle § 1170 NOZ), respektive obdobné platnosti ustanovení o spoluvlastnictví pro práva a povinnosti stran navzájem (dle §

⁹⁷ Platná úprava hovoří neutrálně o úpravě vzájemných práv a povinností.

2721 NOZ) a z á r o v e ň (!) přiměřené (stanoví § 1115 NOZ) platnosti ustanovení o spoluvlastnictví pro smlouvu o výstavbě, je úkol hodný zkušeného právníka, v některých situacích dokonce neřešitelný.⁹⁸ Uzavření smlouvy o výstavbě se vzhledem k absenci přímé úpravy stává náročnější než dosud. Strany by měly prokázat značnou předvídatost, neboť pokud neupraví veškerá myslitelná témata do všech možných detailů v rámci smluvního dokumentu,⁹⁹ vydávají se všanc zmatené nepřímé úpravě, u které lze jen odhadovat, jak ji budou interpretovat soudy v případě sporů.

Nyní se zaměřím na výklad vybraných ustanovení o společnosti pro potřeby smlouvy o výstavbě. Východiskem pro níže uvedené závěry jsou, mimo jiné, charakteristiky smlouvy o výstavbě, jež byly zdůrazněny v této kapitole při srovnání se společností.

Solidární odpovědnost stran smlouvy o výstavbě vůči třetím osobám, § 2736 NOZ

Strany smlouvy o výstavbě se nemohou vlastní úpravou ve smlouvě odchýlit od kogentních ustanovení o společnosti. Jedním z nich je § 2736, cituji: „*Z dluhů vzešlých ze společné činnosti jsou společníci zavázáni vůči třetím osobám společně a nerozdílně.*“ Jinými slovy, i vlastník, kterého se bezprostředně výstavba nedotýká a ze smlouvy o výstavbě nerealizoval osobně žádnou finanční náhradu,¹⁰⁰ bude solidárním dlužníkem vedle vlastníka budované jednotky, a to i za závazky vztahující se k výstavbě (např. smlouvy o dílo), které uzavřel jen vlastník budoucí jednotky. Přitom solidárně zavázaný vlastník nemusí mít ani tušení o celkové sumě závazků. I kdyby se vlastník budoucí jednotky zavázal, že všechny závazky před jejich uzavřením budou schvalovat všichni vlastníci jednotek, nezavazuje tato dohoda, učiněná inter pares, třetí osobu. Její porušení nemění nic na zákonem stanovené solidární odpovědnosti všech stran smlouvy

⁹⁸ „Řešením“ nelogického řetězení a překrývání zákonných odkazů je snad to, že v případě, kdy zákon odkazuje zároveň na obdobné a zároveň na přiměřené užití totožných ustanovení (ustanovení o spoluvlastnictví pro práva a povinnosti stran smlouvy navzájem), budou tato aplikována výhradně obdobně. Splněn bude přísnější požadavek aplikace. I toto řešení však není v souladu s legislativními pravidly, která nepřipouští aplikaci obdobnou, pokud je stanovena přiměřená. Jiné východisko z dané situace však zřejmě není.

⁹⁹ Kogentní ustanovení o společnosti samozřejmě svým ujednáním vyloučit nemohou.

¹⁰⁰ Např. při prodeji půdního prostoru stávajícími vlastníky třetí osobě, jež zde bude budovat byt (součást jednotky).

o výstavbě za závazky z výstavby vůči třetí osobě.¹⁰¹ Důvodová zpráva k solidární odpovědnosti stran smlouvy o výstavbě dle § 2736 uvádí: „*Ani to nelze ve smlouvě o výstavbě ujednat jinak, neboť by šlo o zásah do právního postavení osob stojících mimo smluvní poměr stavebníků. Tím však není vyloučeno, aby něco jiného bylo ujednáno přímo s dotčenou třetí osobou.*“¹⁰² Důvodová zpráva však nedodává, že i toto ujednání bude dohodou *inter pares* a nezabrání, aby na základě obecných ustanovení o solidárních závazcích spoludlužníků vymáhal spoludlužník, který uhradil věřiteli více, než odpovídá jeho podílu na dluhu, zpětným regresem náhradu. Muselo by tedy dojít jak k dohodě mezi vlastníky jednotek, tak k dohodě mezi vlastníky a třetí osobou o tom, že za dluhy odpovídají výhradně jen určití vlastníci jednotek. I tak je platnost takových dohod sporná, protože tím se *de facto* obchází kogentní ustanovení zákona. Řešení navrhané důvodovou zprávou je tedy pochybné. Nutno dodat, že solidární odpovědnost stran smlouvy o výstavbě je v NOZ daná i bez použití ustanovení o společnosti, a to díky § 1115 odstavec 2, který zakládá přiměřenou platnost ustanovení o spoluvlastnictví pro „společenství věcných práv“.¹⁰³

Praktičtější proto byla dosavadní úprava smlouvy o výstavbě, která ji ani subsidiárně nepodřazovala pod jiný institut (NOZ pod společnost) a neplatila pro ni pravidla o spoluvlastnictví. Vzhledem ke specifice právního vztahu smlouvy o výstavbě šla cestou přímé úpravy. Uvedený příklad měl řešení odpovídající obecným principům, a sice že kontrahentem takové dodavatelské smlouvy byla jen osoba, v jejímž zájmu se primárně výstavba realizovala, a ta také logicky byla ze smlouvy (např. o dílo) odpovědná.

¹⁰¹ Shodně důvodová zpráva k z. č. 89/2012 Sb. k § 1170: „*Vůči třetím osobám nelze namítat vnitřní uspořádání společnosti a existenci vzájemných práv a povinností mezi společníky, protože společenská smlouva nezavazuje osoby třetí. To odůvodňuje zásadu, že společníci jsou vůči třetím osobám zavázáni společně a nerozdílně ze všeho, co ze společné činnosti vzejde.*“

¹⁰² Citováno z důvodové zprávy k z. č. 89/2012 Sb. § 1170.

¹⁰³ Dle důvodové zprávy platí toto ustanovení vedle prostého spoluvlastnictví i pro bytové společenství, bez ohledu na jeho specifickou povahu. V případě smlouvy o výstavbě jde buď o vztah mezi (prostými) spoluvlastníky nemovitosti (např. výstavba nového domu), nebo o vztah mezi vlastníky jednotek (bytové spoluvlastnictví), např. při stavební úpravě jednotek.

Soupis vkladů

Dalším kogentním ustanovením v úpravě společnosti je § 2716 odst. 2 NOZ.¹⁰⁴ Z něj vyplývá, že v případě sdružení majetku je podmínkou platnosti smlouvy o společnosti, respektive o výstavbě, soupis vkladů stran smlouvy, stranami podepsaný. Jde tedy o kogentní ustanovení i pro smlouvu o výstavbě.

Důvodová zpráva k platnosti § 2716 pro smlouvu o výstavbě uvádí: „*Totéž stanoví i zdejší ustanovení v odst. 2 písm. b)*“ (myslí tím § 1170 odst. 2 písm. b).¹⁰⁵ S tím však nelze souhlasit. Způsob úhrady a soupis vkladů rozhodně nejsou totožné kategorie. Uvedení způsobu úhrady znamená uvedení zdrojů (úvěr, půjčka...), mechanismu úhrady (splátky, jednorázová platba), přičemž ze zákona nelze dovodit, že by bezpodmínečně měla být uvedena celková částka, jež bude takto hrazena. Ze zákona nevyplývá ani povinnost specifikovat způsob hrazení nákladů zvláště pro každého budoucího vlastníka (i když by to bylo logické a strany to zřejmě udělají). Pouhé ocenění svépomocně provedených prací, které ukládá § 1170, neříká nic o tom, kdo se k jaké práci zavázal. Požadavek § 1170 odst. 2 písm. b) by tak splňovalo i souhrnné vyjádření hodnoty svépomocně provedených prací. Způsob úhrady nákladů výstavby a peněžní ocenění svépomocně provedených prací nezahrnuje všechny možné formy vkladu, např. poskytnutí strojní techniky pro výstavbu atd. Tedy forma vkladu může být mnohem pestřejší než jen úhrada nákladů na výstavbu či svépomocně provedené práce. Vždy to však musí být penězi ocenitelné hodnoty.

Další rozdíl je v typu právní normy, jakou jsou ustanovení vyjádřena. § 2716 je normou perfektní a § 1170 odst. 2 písm. b) normou imperfektní. Tím jsou dány rozdílné následky absence údajů vyžadovaných § 1170 odst. 2 písm. b) (způsob úhrady nákladů

¹⁰⁴ Jde o kogentní ustanovení i přesto, že jej důvodová zpráva mezi kogentními nevyjmenovává (DZ k § 1170 NOZ). K povaze pravidel stanovených právní normou srovnej:

1) Brož, V. Určení charakteru právních norem v návrhu nového Občanského kodexu; dostupné na internetu. Autor mimo jiné konstatuje, že dispozitivnost nebo kogentnost právních norem lze v návrhu NOZ poměřovat pouze tak, že veškeré soukromoprávní normy neobsahující explicitní zákaz bude nutné považovat za dispozitivní.

2) Boguszak, J., Čapek, J., Gerloch, A. Teorie práva. Praha: ASPI Publishing, 2004, s. 88: „*Kogentní povaha právní normy bývá často patrná již z jejího znění, např. prohlašuje-li jednání odchylného obsahu za neplatné.*“

Jelikož § 2716 vyžaduje soupis vkladů pod sankcí neplatnosti smlouvy, lze to považovat za výslovný zákaz takto ujednat smlouvu, a jde tedy o kogentní ustanovení.

¹⁰⁵ Jako jednu z náležitostí smlouvy o výstavbě uvádí § 1170 odst. 2 písmeno b): „*způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací*“.

výstavby) a absence soupisu vkladů, jež požaduje § 2716. Neuvedení údajů o způsobu úhrady výstavby není v zákoně výslovně spojeno se sankcí neplatnosti smlouvy o výstavbě (není zde žádná sankce - imperfektní norma), tedy nelze bez dalšího pro tento nedostatek považovat smlouvu o výstavbě za neplatnou, a to s ohledem na princip uvedený v § 574: „na právní jednání je třeba hledět jako na platné než jako na neplatné“. Naopak, při absenci soupisů vkladů ve smlouvě o společnosti a dle zákonného odkazu (§ 1170 odst. 1) ve smlouvě o výstavbě, je následkem pro obě smlouvy bez rozdílu neplatnost výslovně stanovená zákonem (perfektní norma). Jak bylo uvedeno shora, ačkoliv § 1170 odst. 1 zakládá přiměřenou platnost ustanovení o společnosti, nelze kogentní ustanovení aplikovat jinak než zcela. Tedy § 2716 o soupisu vkladů musí být dle interpretačních pravidel aplikován na smlouvu o výstavbě zcela (obdobně), protože jiný způsob aplikace jeho kogentní povaha nepřipouští (aplikace zcela nepřipouští tedy ani jeho vynechání z aplikace).

Dle ustanovení § 2719 se vložený majetek (vklad) stává spoluvlastnictvím společníků nebo k němu nabývají společníci právo bezplatného požívání. Nic z toho však neplatí o prostředcích, jimiž má být uhrazena výstavba, ani o svépomocných pracích, započítaných na náklady výstavby. Ekvivalentem finančních prostředků, z nichž bude hrazena výstavba (§ 1170 odst. 2 písm. b) NOZ), je podíl na budovaném domě, jenž je součástí nemovitosti. Tyto finanční prostředky budou pouze transformovány v jinou formu majetku téže strany smlouvy o výstavbě¹⁰⁶, aniž by ostatním stranám smlouvy k tomuto majetku vznikalo byť i jen užívací právo, jako je tomu v případě společnosti.¹⁰⁷ Totéž platí o svépomocně provedených pracích. Ty budou finančně oceněny a započítány konkrétní straně smlouvy na úhradu nákladů výstavby. V případě majetkových hodnot, z nichž má být financována výstavba a které jsou stranami poskytnuty ve výši odpovídající budoucímu podílu na společných částech, tedy nelze hovořit o vkladu ve smyslu § 2716 NOZ. Důvodem je skutečnost, že k těmto hodnotám nevzniká ostatním stranám smlouvy žádné spoluvlastnické či požívací právo, jak to předpokládá ustanovení o společnosti. Tedy vklad a položky uvedené v § 1170

¹⁰⁶ Na uvedeném nemůže nic změnit fakt, že po té, co vlastník finanční prostředky složí na účet, mění se jeho vlastnické právo k nim na pohledávku vůči bance v hodnotě složených finančních prostředků

¹⁰⁷ Je třeba si uvědomit, že dle NOZ je jedním vlastnickým komplexem – jednotkou, byt a podíl na společných částech nemovitosti. Tento komplex je nedělitelný. Nelze tedy říci, jako v případě společnosti, že k tomuto majetku nabývají strany práva bezplatného užívání (§ 2719 odst. 2 NOZ).

odst. 2 písm. c) mají nejen odlišný obsah, ale i odlišný právní režim vlastnictví po uzavření smlouvy o společnosti, respektive výstavbě.

Vkladem nejsou ani spoluvlastnické podíly na nemovitosti, uváděné při vzniku smlouvy o výstavbě dle § 1170 odst. 2 písm. c) (důvodová zpráva to o nich ani netvrdí). To i přesto, že vlastnictví spoluvlastnického podílu každou ze stran smlouvy o výstavbě je podmínkou sine qua non účasti strany na smlouvy o výstavbě a úhelným kamenem, na němž je existence a dosažení účelu smlouvy o výstavbě založeno. To je další argument odlišnosti smlouvy o výstavbě od společnosti. U společnosti si lze těžko představit, že majetek, který bezprostředně souvisí s účelem, pro který byla smlouva o společnosti uzavřena, není vkladem.

Z uvedeného je evidentní, že majetkové struktury jsou u smlouvy o výstavbě a společnosti zásadně odlišné. Najít paralelu mezi úpravou majetku vloženého do společnosti a majetku, s kterým se strana smlouvy zavázala nakládat pro účely výstavby domu s jednotkami, lze jen stěží a bude existovat v malém množství případů smlouvy o výstavbě.

Je otázkou, nakolik se zákonodárci v textu zákona podařilo pregnantně formulovat jeho záměr, který následně vyjádřil v důvodové zprávě. Tvrzení a závěry důvodové zprávy jsou těžkopádnou, někdy povrchní interpretací normativní úpravy NOZ. Budí proto dojem dodatečného napravování logiky zmatené úpravy smlouvy o výstavbě. Hlavní příčinou tohoto stavu je zákonným odkazem založená přiměřená platnost ustanovení o společnosti. Každopádně jazykové znění textu zákona nelze ohýbat proti jeho smyslu ani tehdy, chtěl-li zákonodárce vyjádřit něco jiného, pokud to smyslu zákonného textu odporuje.

Závěr pro praxi sjednávání smlouvy o výstavbě: § 2716, požadující soupis vkladů, není totožný s ustanovením § 1170 odst. 2 písm. b) o způsobu úhrady nákladů výstavby. Jde o dvě samostatná ustanovení s rozdílným obsahem a právní závazností. V rámci smlouvy o výstavbě se mohou samostatně uplatnit obě dvě ustanovení. Tvrzení důvodové zprávy, že § 2716 stanoví „totéž“ co § 1170 odst. 2 písm. b) je zjednodušující a nesprávné. Veškeré hodnoty, jež se výstavbou přetransformují ve spoluvlastnický podíl na nemovitosti (posléze ve vlastnictví jednotky), nesplňují znaky vkladu dle

§ 2716, jak je lze v úpravě společnosti vysledovat. Nejsou proto vkladem a nedopadá na ně režim pro vklady společníků. Jinými slovy vkladem dle § 2716 v rámci smlouvy o výstavbě musí být hodnoty, jimiž není hrazen podíl strany na nákladech výstavby, odpovídající jejímu budoucímu podílu na společných částech nemovitosti. Pokud se strany k nějakému takovému vkladu zavážou, bude pro něj platit § 2716 a násl. Tedy strany vedle samotné smlouvy o výstavbě pořídí soupis těchto vkladů, jež musí být všemi stranami podepsaný. Takovým vkladem by mohla být například výpůjčka stavebních strojů, bezplatný výkon určité činnosti v rámci výstavby, bez nároku na zápočet na náklady výstavby atd. Tyto případy však budou zřejmě řídké, uplatnit by se snad mohly při výstavbě svépomocí.

Příspěvek nad rámec původního vkladu, vyloučení strany z účasti na smlouvě.

V předchozí kapitole bylo vysvětleno, co je vkladem v kontextu smlouvy o výstavbě. V návaznosti na závěr o obsahu vkladu bude dále pojednáno o zvýšení vkladu a s tím souvisejícím vyloučením strany smlouvy o výstavbě z tohoto smluvního vztahu, respektive o přiměřené aplikaci těchto pravidel úpravy společnosti na vztahy ze smlouvy o výstavbě.

Zákon úpravou společnosti stanoví, že společníka (stranu smlouvy o výstavbě) zásadně nelze nutit, aby přispěl víc, než se zavázal. V případě, že se však změní poměry tak, že nelze společného účelu dosáhnout bez zvýšení příspěvku, může ten, kdo není ochoten svůj příspěvek zvýšit, ze společnosti vystoupit, anebo z ní být vyloučen. Z kontextu úpravy společnosti lze učinit závěr, že příspěvkem je myšlen vklad dle § 2716¹⁰⁸. Jak bylo rovněž konstatováno výše, není vklad ve smyslu § 2716 hlavní majetkovou hodnotou bezprostředně související s dosažením účelu smlouvy (výstavbou

¹⁰⁸ Užití několika výrazů pro jeden a ten samý institut v rámci téže úpravy je dalším porušením legislativních pravidel, a to užívat zavedený pojem důsledně v rámci celé úpravy. Zákon není literární dílo, kde bychom výrazovou pestrost ocenili. Na téma přebujelosti výrazů v NOZ a jeho jazykové košatosti byl publikován kritický článek z pera místopředsedy Ústavu státu a práva AV ČR; viz. Cvrček, F. Návrh nového občanského zákoníku (z hlediska jazykového a legislativně technického) Soudce, 2011, č. 4, s. 7-13

domu). Vklad, tak jak ho má na mysli § 2716, hraje v případě smlouvy o výstavbě doplňkovou funkci ve vztahu k dosažení účelu smlouvy.

To jsou východiska, z kterých je třeba posoudit případ, kdy se při výstavbě realizované podle smlouvy o výstavbě změní poměry natolik, že výstavbu domu s jednotkami nelze dle původního způsobu úhrady stanoveného ve smlouvě dle § 1170 odst. 2 písmeno b) dokončit;

Přímá úprava na uvedenou právní skutečnost nepamatuje. V rámci ustanovení o společnosti, jež mají přiměřeně platit pro smlouvu o výstavbě, je této právní skutečnosti nejbližše hypotéza § 2722 odst. 2, která zní: *„Společníka nelze nutit, aby přispěl více, než se zavázal. Změní-li se však poměry tak, že společného účelu nelze bez zvýšení příspěvku dosáhnout, může ten, kdo není ochoten svůj příspěvek zvýšit, ze společnosti vystoupit, anebo z ní být vyloučen.“*

Jde o ustanovení dispozitivní, tedy jeho přiměřená aplikace je z hlediska povahy normy přípustná.

Hypotéza § 2722 odst. 2 zní: *„Změní-li se však poměry tak, že společného účelu nelze bez zvýšení příspěvku dosáhnout.“* Promítneme-li ji na právní skutečnost smlouvy o výstavbě, zjistíme rozdíl v tom, že neplatí, že účelu smlouvy nelze dosáhnout bez zvýšení příspěvků = vkladů. O vkladech jsme řekli, že mají u smlouvy o výstavbě pouze doplňující funkci, když prioritní jsou hodnoty stanovené dle § 1170 odst. 2 písmeno b) c) NOZ.

V dalším kroku lze vzhledem k přiměřené platnosti ustanovení o společnosti zkoumat použití následků § 2722 na ne zcela stejnou právní skutečnost, tedy na potřebu zvýšení prostředků původně ve smlouvě stanovených jako způsob úhrady výstavby.

Následek, tedy dispozice § 2722, zní: *„může ten, kdo není ochoten svůj příspěvek zvýšit, ze společnosti vystoupit, anebo z ní být vyloučen.“* Nyní je třeba posoudit dopady následku do vztahů ze smlouvy, zejména zda je v souladu se smyslem § 2722 NOZ.

Závěr zní: § 2722 není na situaci, kdy je třeba dodatečných finančních prostředků pro dokončení výstavby, aplikovatelný ani přiměřeně. Zásadním

argumentem je skutečnost, že aplikace tohoto ustanovení znamená zánik smlouvy o výstavbě. Tedy mívá se i smysl tohoto ustanovení, jímž je umožnit další fungování smluvního vztahu a jeho naplnění. Svůj závěr nyní vysvětlím na základních variantách smlouvy o výstavbě.

Ve formách výstavby v již existujícím domě musí být všichni dosavadní spoluvlastníci nemovitosti a všichni budoucí vlastníci jednotek stranami smlouvy o výstavbě. Ve formě výstavby nového domu jsou stranami všichni budoucí vlastníci jednotek. Toto je podmínka sine qua non, neboť výsledkem smlouvy o výstavbě je vždy bytové spoluvlastnictví, které se musí týkat celé nemovitosti.

Z uvedeného vyplývá, že existence smlouvy o výstavbě je bezprostředně závislá na účasti všech spoluvlastníků nemovité věci, jejíž součástí bude dům s jednotkami, pořízený výstavbou. Podíl na nemovitosti je po celou dobu výstavby vlastnictvím pouze každého spoluvlastníka zvlášť. S vyloučenou stranou tak „odchází“ ze smlouvy o výstavbě i jeho spoluvlastnický podíl na nemovitosti. To znamená, že po vyloučení strany není možné (bez dalšího) naplnit předmět smlouvy o výstavbě, a tedy smlouva by musela zřejmě pro „dodatečnou nemožnost plnění“ zaniknout. Oním dalším je míněno získání titulu, který by zbylé strany smlouvy opravňoval k výstavbě i na podílu vyloučeného spoluvlastníka (odkoupením jeho podílu; ujednat právo stavby jen pro část domu nelze).

Důsledkem použití § 2722 na vztahy ze smlouvy o výstavbě je tedy v zásadě vždy konec smlouvy o výstavbě. Tím však nedojde k naplnění smyslu ustanovení § 2722 a dalšímu následku, jenž měl zákonodárce v úmyslu dispozicí § 2722 vyvolat. Zákonodárce chtěl zachovat existenci a funkčnost společnosti tím, že členy zůstanou jen osoby schopné prosazovat účel smlouvy (čili jakýsi ozdravný řez). Tento druhý následek vyloučení či vystoupení společníka sice není v ustanovení § 2722 explicitně vyjádřen, ale vyplývá z kontextu úpravy společnosti. Pokud by společnost stejně jako smlouva o výstavbě měla v důsledku vystoupení či vyloučení společníka, pro nezvýšení vkladu, zaniknout, bylo by ustanovení § 2722 nadbytečné. Zánik společnosti upravuje oddíl § 2744 a násl. NOZ.

Pravý smysl ustanovení § 2722 („ozdravný řez“) nelze u smlouvy o výstavbě nikdy naplit. To je dalším argumentem pro závěr, že ustanovení o vystoupení či vyloučení společníka ze společnosti, z důvodu odmítnutí přispět nad rámec počátečního vkladu § 2722, nejsou ani přiměřeně aplikovatelná na smlouvu o výstavbě (zvýšení vkladů ve smyslu § 2716 ani na zvýšení nákladů výstavby § 1170 odst. 2 písmeno b)).

Způsoby zániku účasti strany smlouvy o výstavbě v této smlouvě, respektive zánik smlouvy o výstavbě.

Přímá úprava smlouvy o výstavbě tuto problematiku neřeší. Vztahuje se na ni opět „přiměřená platnost“ ustanovení o společnosti. Ta obsahují oddíl 5 Zánik členství. Důvody pro zánik členství jsou v tomto oddíle následující: vystoupení, vyloučení a smrt společníka, nebylo-li ujednáno nástupnictví dědice.

Zánik účasti strany smlouvy o výstavbě bez právního nástupce znamená vždy zánik celé smlouvy o výstavbě. O důvodech, které vedou při zániku účasti strany k zániku celé smlouvy, bylo pojednáno shora v souvislosti s vyloučením strany smlouvy § 2722. Pro strany smlouvy je důležité zajistit smluvně právní nástupnictví dědice, což umožňuje § 2743. Přesto i on má právo na vystoupení ze smlouvy či na oddělení ze spoluvlastnictví dle ustanovení o spoluvlastnictví, stejně jako kterýkoli účastník smlouvy.¹⁰⁹

Zákon v § 2741 i pro smlouvu o výstavbě dispozitivně žádá vyplatit straně, které zanikla účast na vztazích ze smlouvy, podíl na majetku nabytém za trvání smlouvy v penězích a vydat vše, co jí náleží.

Pro vztahy ze smlouvy o výstavbě platí, že zánikem účasti jedné strany (bez právního nástupce) končí celá smlouva o výstavbě. V pozici strany, jejíž účast zanikla, se tak ocitnou všichni účastníci smlouvy a všichni mají podle ustanovení o společnosti nárok na vypořádání. Z toho vyplývá, že v tento okamžik již neřešíme zánik „členství“,

¹⁰⁹ Ustanovení o spoluvlastnictví dopadají na vztahy ze smlouvy o výstavbě mimo jiné i na základě kritizované konstrukce přiměřené platnosti ustanovení o společnosti § 1170 ve spojení s § 2721 zakládající pro práva a povinnosti společníků obdobnou platnost ustanovení o spoluvlastnictví.

nýbrž zánik celého smluvního vztahu. Ani tuto problematiku neupravuje přímá úprava smlouvy o výstavbě. Je jí třeba řešit přiměřenou aplikací ustanovení o společnosti.

Smlouva o výstavbě zanikne v daném případě dle § 2744, neboť se stane účel smlouvy nemožným. Správce, nebo osoba k tomu, dle okolností konkrétní smlouvy, kompetentní, provede vyúčtování ve lhůtě dvou měsíců od zániku smlouvy. Vyúčtovány budou prostředky poskytnuté stranami na úhradu výstavby. A to dle ustanovení o vypořádání spoluvlastnictví, na něž odkazuje § 2746. Stranám se vydá, co je jejich vlastnictvím. V úvahu přichází vydání individuálně určených movitých věcí (stavební stroje atd.).

Předmětem vypořádání budou i případné vklady ve smyslu § 2716 NOZ. O vkladech v kontextu smlouvy o výstavbě bylo blíže pojednáno v samostatné kapitole této práce, se závěrem, že jde o majetkové a jiné penězi ocenitelné hodnoty, které byly pro účely výstavby poskytnuty nad rámec povinných úhrad nákladů výstavby (§ 1170 odst. 2 písm. b). Předmětem vypořádání na základě ustanovení o spoluvlastnictví mohou být logicky jen ty z vkladů, které se dle § 2719 NOZ staly spoluvlastnictvím stran smlouvy. Jsou to druhově určené věci, zužitelné věci, peněžní prostředky a jiné věci, pokud byly penězi oceněny. Ostatní individuálně určené věci poskytnuté jako vklady se vydají svým vlastníkům.

Pokud jde o nemovitý majetek - spoluvlastnické podíly na nemovitosti zůstaly po celou existenci smluvního vztahu majetkem jednotlivých stran smlouvy o výstavbě. Zánikem smlouvy o výstavbě se na uvedeném stavu nic nemění.

Pro majetek získaný za trvání smlouvy ve formě rozestavěného domu platí následující. Kontinuálně s postupem výstavby se zvětšuje spoluvlastnictví každého spoluvlastníka k této nemovité věci o ideální podíl na výstavbou vznikajícím domě (velikost podílu vyjádřená zlomkem samozřejmě zůstává stejná). Pak nenajdeme v celém průběhu výstavby časový bod, v němž by k jakékoli části vznikajícího domu nesvědčilo vlastnické právo konkrétním spoluvlastníkům v konkrétních spoluvlastnických podílech. Jinak řečeno, každá položená cihla se okamžitě, bez dalšího, stává podílovým spoluvlastnictvím (a od určitého okamžiku bytovým spoluvlastnictvím) konkrétních vlastníků. Zanikne-li tedy smlouva o výstavbě

v libovolném okamžiku své existence, není třeba vypořádávat majetek získaný za trvání smlouvy ve formě rozestavěného domu, jak požaduje úprava společnosti. Přesněji, není co vypořádávat, protože spoluvlastnictví tu bylo už před smlouvou o výstavbě.

Případné oddělení ze spoluvlastnictví či zrušení spoluvlastnictví je již samostatnou problematikou. V tomto případě bezprostředně nesouvisí se zánikem smlouvy o výstavbě, a tedy vypořádáním, jak má na mysli § 2746 NOZ.

Ujednání odkladu zrušení spoluvlastnictví v rámci smlouvy o výstavbě

Způsobem, jak zmírnit nebezpečí zániku smlouvy o výstavbě pro ukončení účasti smluvní strany, je ujednání odkladu zrušení spoluvlastnictví. Tuto možnost dává spoluvlastníkům ustanovení § 1154 i pro potřeby smlouvy o výstavbě¹¹⁰. Znamená to, že si spoluvlastníci písemně ujednají, že jejich spoluvlastnictví nemůže být zrušeno po určitou dobu, nejdéle však po dobu deseti let. Zákon výslovně připouští opakované ujednání odkladu spoluvlastnictví. Domnívám se, že maximální lhůtu 10 let je třeba vykládat tak, že platí pro jednotlivá ujednání odkladu. Tedy po jednom desetiletém odkladu spoluvlastnictví může následovat další ujednání o maximálně desetiletém odklad spoluvlastnictví.

Zákon vyžaduje pro toto smluvní ujednání formu veřejné listiny, čímž je dle obecných ustanovení NOZ notářský zápis. V případě nemovitých věcí, tedy i ohledně nemovité věci, jejíž součástí je nebo bude dům v BS, se informace o odkladu zrušení spoluvlastnictví zapisuje do katastru nemovitostí.

Ujednání o odkladu zrušení spoluvlastnictví je závazné pouze pro právní nástupnictví vzniklé děděním nebo přeměnou právnické osoby.¹¹¹ Úprava

¹¹⁰ Obdobnou platnost ustanovení o spoluvlastnictví zakládá pro smlouvu o výstavbě normativní odkaz § 2721 (ve spojení s § 1170 NOZ), vedle toho nelogicky zakládá *přiměřenou* platnost ustanovení o spoluvlastnictví i pro smlouvu o výstavbě § 1115 NOZ. (Smlouva o výstavbě je společenstvím věcných práv, konkrétně spoluvlastnických práv k nemovitosti.)

¹¹¹ K vyloučení dědice z právního nástupnictví ze smlouvy o výstavbě dispozitivním ustanovením zákona srovnej níže kapitolu „*Zákaz postoupení členství ve společnosti § 2725 versus právo spoluvlastníka nakládat svým podílem § 1123 NOZ.*“

spoluvlastnictví stanoví, že pro jiné formy vzniku právního nástupnictví (než dědění a přeměnu právnické osoby) je třeba závaznost ujednání o odkladu výslovně dohodnout. To platí i pro smlouvu o výstavbě.

Jak bylo uvedeno, jde pouze o snížení pravděpodobnosti ukončení smlouvy o výstavbě z důvodu zániku účasti strany na smlouvě před dokončením výstavby. Stále bude existovat možnost strany domoci se zrušení spoluvlastnictví u soudu i přes sjednaný odklad. Předpokladem je prokázat, že nelze spravedlivě požadovat, aby dotčená strana smlouvy ve spoluvlastnictví setrvala, nebo prokázat změnu okolností, za kterých k odkladu spoluvlastnictví došlo.

Vystoupení či vyloučení strany smlouvy o výstavbě

V souvislosti s možnostmi ukončení účasti strany na smlouvě o výstavbě je třeba se vypořádat s ustanovením § 2739 a násl. NOZ, o zániku členství ve společnosti (dle § 1170 přiměřeně platné i pro smlouvu o výstavbě). § 2739 zní: *„Společník může ze společnosti vystoupit, a to i bylo-li trvání společnosti ujednáno na dobu určitou; ne však v nevhodné době nebo k újmě ostatních společníků. Z vážných důvodů však může vystoupit kdykoli, a to i když byla dohodnuta výpovědní doba.“* Toto ustanovení v kontextu smlouvy o výstavbě míří pouze na ukončení tohoto obligačního vztahu stranou. Spoluvlastnictví nemovité věci se netýká. Následek je však stejný, a sice nemožnost realizovat výstavbu, a tedy konec smluvního vztahu. Proto následně nebude vypořádávána vystupující strana z účasti na smlouvě dle § 2741, jak stanoví úprava společnosti, ale půjde rovnou o vypořádání zaniklé smlouvy dle § 2746.

Ustanovení § 2739 NOZ je pro smlouvu o výstavbě značně nepraktické, zejména s ohledem na jeho poslední větu: *„Z vážných důvodů však může vystoupit kdykoli, a to i když byla dohodnuta výpovědní doba.“* Vzhledem k tomu, že jde o dispozitivní ustanovení zákona, mohou jej strany ve smlouvě o výstavbě vyloučit, což lze doporučit. Nezabrání tak sice ukončení smluvního vztahu na základě obecných ustanovení (např. NOZ 2001 a násl.), kde však není možnost ukončit smluvní vztah tak dostupná jako v § 2739.

Zákaz postoupení členství ve společnosti § 2725 versus právo spoluvlastníka nakládat svým podílem § 1123 NOZ.

V dosud platné právní úpravě z. č. 72/1994 Sb. nebylo nijak omezeno přistoupení dalších osob k již uzavřené smlouvě o výstavbě, a to i v průběhu realizace výstavby. Teorie i praxe se shodovaly, že přístup dalších osob ke smlouvě o výstavbě je možný.¹¹² Rovněž pokud strany smluvně neomezily možnost převádět podíl na nemovitosti, jež byla předmětem výstavby, nebylo toto jejich právo zákonem nijak omezeno.

S novým občanským zákoníkem je však otázka přistoupení dalších osob ke smlouvě o výstavbě a převádění podílů na nemovitosti po uzavření smlouvy o výstavbě bez jednoznačné odpovědi. Věc opět komplikuje přiměřená platnost ustanovení o společnosti. Pro strany smlouvy o výstavbě platí dispoziční § 2725 (nevyloučí-li jej smlouva). Ten zní: *„Společník vykonává činnost pro společnost osobně a není oprávněn členství ve společnosti zříditi jiné osobě, ani jí své členství postoupit.“*

Co to znamená pro stranu smlouvy o výstavbě? Je to dispoziční zákonné omezení převodu spoluvlastnického podílu na nemovitosti, jež je předmětem výstavby? Účast na smlouvě o výstavbě je s tímto spoluvlastnickým podílem neoddělitelně spjata. Zdálo by se, že tento zákaz „postoupení členství“ je v relaci ke smlouvě o výstavbě zákazem převodu spoluvlastnického podílu na nemovitosti, který lze překonat jen jednomyslným souhlasem všech stran smlouvy s převodem, jak to vyplývá z § 2729 odst. 2. NOZ. Vedle toho pro strany smlouvy o výstavbě jako spoluvlastníky platí přiměřeně obecná ustanovení o spoluvlastnictví (dle § 1115 NOZ). Přičemž pro práva a povinnosti stran smlouvy navzájem platí ustanovení o spoluvlastnictví také na základě zákonného odkazu § 2721 (ve spojení s § 1170 NOZ), kde tentokrát je založena jejich obdobná platnost (tj. mají platit zcela). Jak už bylo uvedeno, používá však § 2721 NOZ pojem obdobně ve významu přiměřeně.

Kombinace normativního odkazu § 1115 NOZ na jedné straně a odkazů § 1170 a § 2721 NOZ na straně druhé vede ke kuriózní situaci. Pro smlouvu o výstavbě zároveň

¹¹² Dvořák, T. Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část), Obchodněprávní revue 5/2011, s. 132.

přiměřeně platí § 1123: „*Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.*“ Zároveň má přiměřeně platit¹¹³ § 2725: „*Společník vykonává činnost pro společnost osobně a není oprávněn členství ve společnosti zříditi jiné osobě, ani jí své členství postoupit.*“

Přitom je jasné, že současně obě pravidla platit nemohou. Jak již bylo uvedeno, je účast ve smlouvě bezpodmínečně spjata s vlastnickým právem k spoluvlastnickému podílu na nemovitosti. Obě dvě ustanovení jsou dispozitivní, nelogičnost zákona lze vyřešit úpravou ve smlouvě, která vyloučí buď § 2725, nebo § 1125. Nutno však poznamenat, že případné porušení těchto smluvních ujednání nemá vliv na platnost převodu vlastnického práva na třetí osobu. Jde opět jen o závazek *inter pares*.

Otázkou je též konformita uplatnění § 2725 NOZ pro smlouvu o výstavbě s čl 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „*Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Jak bylo uvedeno, v režimu smlouvy o výstavbě se zákaz převodu účasti v této smlouvě rovná zakazu převodu spoluvlastnického podílu. Tím je omezeno vlastnické právo strany smlouvy o výstavbě z jiných důvodů a za jiných podmínek, než to umožňuje Listina základních práv a svobod. Omezit nakládání s vlastnickým právem nelze v zákoně (bez splnění podmínky veřejného zájmu a náhrady) ani dispozitivně. Takové omezení je možné výhradně ujednáním mezi stranami. Tedy § 2725 není pro smlouvu o výstavbě použitelný i pro rozpor s citovaným, Listinou zaručeným právem.

Domnívám se, že pro smlouvu o výstavbě je v této otázce přirozenější úprava spoluvlastnictví. Tedy ze zákona volnost vůle v nakládání se spoluvlastnickým podílem s možností odlišného smluvního ujednání. Toto je v souladu s požadavkem minimálních restrikcí zákona v občanskoprávních vztazích a ponechání omezení smluvního vztahu na vůli stran. Zde se opět ukazuje nevhodnost obecného podřazení smlouvy o výstavbě pod úpravu společnosti. Civilistická společnost je vystavěna primárně na osobní účastni a osobní činnosti, proto je u ní zákonný zákaz postoupit členství logický a vhodný. To se však nedá říci v případě smlouvy o výstavbě.

¹¹³ Dle normativního odkazu v § 1170 NOZ.

Správa po dobu výstavby

Dle stávající úpravy z. č. 72/1994 Sb. bylo povinností stran smlouvy o výstavbě dle § 18 odst. 1 písm. c) ujednat ve smlouvě „...*způsob správy domu a pozemku, zejména určení, které záležitosti budou vyhrazeny společnému rozhodování, kdo spoluvlastníky domu zastupuje navenek, jakým způsobem se zástupce ustanovuje a na jakou dobu.*“ Vždy se uvedené ujednání vztahovalo na období výstavby, maximálně však do vzniku vlastnictví jednotek.¹¹⁴

Pokud jde o správu společné nemovitosti (případně dalšího majetku) a osobu správce během výstavby, není v rámci NOZ k tomuto tématu přímá úprava. Z ustanovení § 1170 odstavce 2 písmene a) plyne, že ve smlouvě o výstavbě se uvedou údaje stanovené jako náležitosti prohlášení. Mezi tyto údaje dle § 1160 odst. 2 patří prohlášení správce o pravidlech pro správu domu. Cituji § 1160 odst. 2: „*Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“).* Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady.“ I kdybychom dovodili, že uvedená pravidla mají upravit i období výstavby, zůstane neřešený případ, kdy nejsou součástí prohlášení tato pravidla, ale stanovy. Stanovy jako zakladatelský dokument SVJ obsahují pravidla, která mají být užita až po vzniku SVJ. Strany smlouvy o výstavbě tedy musí na úpravu správy po dobu výstavby sami pamatovat ve smlouvě, zákon jim to nenařizuje.

Funkce správce v průběhu výstavby má i dle NOZ svůj význam maximálně do doby vzniku vlastnictví jednotek. Vznikem všech jednotek výstavbou vzniká dle § 1174 NOZ bytové spoluvlastnictví. V něm správu může vykonávat SVJ, založené předtím schválením stanov, jež jsou ujednány v rámci smlouvy o výstavbě (§ 1160 odst. 2 § 1200 NOZ). Druhou variantou je, že se správy ujme správce (zřejmě již předem stanovený), který vydal pravidla pro správu domu a pozemku. Správa bytového spoluvlastnictví nahradí „správu smlouvy o výstavbě“ ještě v průběhu faktické výstavby. Jednotky vzniknou ve stádiu výstavby určeném v § 1163 NOZ.

¹¹⁴ Viz. Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s. 2009, s. 262.

V případě výstavby v již existujícím domě rozděleném na jednotky zůstane správa nemovitosti v rukou osoby, která byla dosud odpovědná za správu nemovitosti, jejíž součástí je dům s jednotkami. Dle § 1190 NOZ je to SVJ, případně správce, nevzniklo-li SVJ. Strany smlouvy by však měly zvolit společného zástupce pro zastupování v jednáních s třetími osobami. Budoucí vlastníci jednotek totiž nemohou být členy existujícího SVJ do vzniku jejich vlastnictví k jednotce, tedy je SJV nemůže bez dalšího vůči třetím osobám zastupovat.

Změna oproti stávající úpravě je v tom, že ze zákona je SVJ způsobilé právně jednat v mezích svého účelu s třetími osobami (§ 1196 NOZ). V mezích účelu SVJ budou i jednání s třetími osobami týkající se výstavby. To vyplývá z § 1189 NOZ: *„Správa domu zahrnuje vše, co náleží vlastníkům jednotky a 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání...“* Ve druhé větě § 1189 NOZ jsou taxativně uvedeny typy změn společných částí, jež spadají do kompetence správy domu. Z toho však nelze dovodit, že kompetence SVJ nebo správce nedopadají i na další stavební změny výslovně v § 1189 neuvedené, jež jsou rovněž účelem smlouvy o výstavbě dle § 1170 odst. 1 NOZ, tj. *„změny domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.“* Vyloučení SVJ (správce) ze správy výstavby – změny bytu, nemá logický důvod, proto je tuto kompetenci třeba dovodit z obecného vymezení správy domu v první větě § 1189 NOZ: *„Správa domu zahrnuje vše, co náleží vlastníkům jednotky a 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.“* ¹¹⁵

¹¹⁵ Dle stávající úpravy - nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků, (NOZ ruší toto nařízení) nebyla do správy domu zahrnuta činnost spojená s výstavbou jednotky. Dle čl. III odst. 1 se správou domu rozumí:

„zajišťování a) provozu domu a pozemku, b) údržby a oprav společných částí domu, c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, e) revizí a oprav domovní kotleny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, f) prohlídek a čištění komínů, g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, h) správy jednotek,

Z ustanovení 1160 odst. 2 dále vyplývá, že správce by měl fungovat již před uzavřením smlouvy o výstavbě. Jinak by nemohl učinit prohlášení o správě nemovitosti, jež je součástí smlouvy o výstavbě. Důvodová zpráva k § 1170 uvádí, že strany smlouvy o výstavbě mají volnou ruku v uspořádání kompetencí při správě společných záležitostí, připouští se i pověření třetí osoby výkonem správy. Pokud však pravidla pro správu ve smlouvě neupraví, mají se řídit ustanoveními o správě společnosti § 2730 – § 2735 NOZ. Její přiměřená platnost je založena v § 1170 NOZ. Daleko vhodnější by však bylo použít přiměřeně ustanovení o správě nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví upravené v pododdílu „*Správa domu a pozemku*“. Tím spíš, že v okamžiku vzniku bytového spoluvlastnictví,¹¹⁶ kdy však zároveň ještě bude pokračovat výstavba, by se správa nemovitosti v již existujícím bytovém spoluvlastnictví měla řídit ustanoveními pododdílu 5 „*Správa domu a pozemku*.“ Na toto však nijak nereaguje nepřímá úprava smlouvy o výstavbě, která předpokládá skrze úpravu společnosti ukončení správy se zánikem smlouvy o výstavbě. Z logiky věci (avšak bez zřetelné opory v textu zákona) bude třeba dovést, že správa smlouvy o výstavbě, která se řídí ustanoveními společnosti (není-li ve smlouvě ujednáno jinak) končí v okamžiku vzniku bytového spoluvlastnictví. Smlouva o výstavbě nebude pravděpodobně končit se vznikem jednotek a BS, protože výstavba fakticky dokončena není. Odchozí správce by pak zřejmě dle § 2746 měl stranám smlouvy o výstavbě podat vyúčtování, aniž by se reálně cokoli vypořádávalo, jak předpokládá druhý odstavec. Tyto komplikace si strany smlouvy ušetří, pokud si budou vědomy nedostatků úpravy správy v rámci smlouvy o výstavbě a kompletně ji nahradí smluvním ujednáním, např. o tom, že správa smlouvy o výstavbě se přiměřeně řídí pododdílem 5 „*Správa domu a pozemku*“ § 1191 až § 1193 a násl. NOZ.

Jak bylo naznačeno, je nutno výkladem jednoznačně určit, kdy je smlouva o výstavbě ukončena. Obecně platí, že je smlouva ukončena splněním svého účelu. § 1170 odst. 1 NOZ spojuje účel smlouvy s výstavbou, dokončením či změnou jednotky. Situace se oproti dosavadní úpravě komplikuje hned z několika důvodů:

kteřé jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.“

Článek IV vládního nařízení nazvaný „*Změny společných částí domu*“ nemířil na stavební změny, při nichž dochází k výstavbě či stavební změně jednotky.

¹¹⁶ Tj. dle § 1174 vznikem všech jednotek; jednotka výstavbou vzniká v okamžiku, kdy dům a byty budou ve stádiu rozestavěnosti, dle § 1163.

1) dosavadní úprava spojuje vznik jednotek s jejím úplným dokončením, což vyplývá z podmínky kolaudačního souhlasu k užívání jednotky. To v NOZ z již uvedených důvodů odpadá; 2) NOZ nezavedl termín rozestavěná jednotky a jednotka dle § 1163 vzniká výstavbou ještě v době, kdy je fakticky rozestavěná. Tedy z logiky vyplývá, že výstavba bude pokračovat ještě po vzniku jednotek, proto by smlouva o výstavbě měla pokračovat až do skutečného ukončení výstavby. Bylo by nelogické, kdyby po vzniku jednotek výstavbou dle § 1163 byla smlouva ukončena a dokončení domu probíhalo na podkladě nové smlouvy o výstavbě, uzavírané k dokončení jednotek. Ukončení smlouvy o výstavbě tak není možné spojovat se vznikem jednotky výstavbou jako věcí v právním smyslu, ale s její stavební dokončeností. Ta je však spojována s kolaudačním souhlasem.

Podle úpravy správy společnosti by se i v režimu smlouvy o výstavbě mělo rozhodovat o způsobu správy, dle § 2729, většinou všech hlasů. Každý společník má jeden hlas. Dále by mělo platit, že osobám na správě nezúčastněným je zakázáno nakládat společným majetkem. Mají právo na informace, to však nesmí rušit běh smlouvy o výstavbě víc, než je nutné,¹¹⁷ ani bránit ostatním stranám smlouvy při uplatňování téhož práva. Přitom i tyto osoby zůstávají solidárně odpovědné za dluhy vůči třetím osobám. Podstatné změny společného majetku jsou vyhrazeny společnému rozhodnutí všech, avšak každý má pouze jeden hlas. I zde je chráněna dobrá víra třetích osob, tedy vnitřní poměry stran smlouvy o výstavbě nemohou vést k újmě třetích osob, jež jsou v dobré víře.

Pro vztahy ze smlouvy o výstavbě není vhodné dispozitivní ustanovení § 2729 o společnosti. To dává každé straně při rozhodování jeden hlas, bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu na nemovitosti § 2729. V porovnání s tímto řeší bytové spoluvlastnictví (§ 1191 ve spojení s § 1206 odst. 1) věc tak, že každý má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech.

Rovněž nelze souhlasit s širokým a především vágním omezením práva strany smlouvy na informace o správě společné věci v kogentním § 2735: „...*při uplatňování tohoto práva nesmí ani rušit provoz společnosti víc než je nutné, ani bránit ostatním*

¹¹⁷ Důvodová zpráva hovoří o provozu společnosti.

společníkům při uplatňování téhož práva.“ Jakékoli znevýhodnění některých stran smlouvy v právu na informace je v hrubém nepoměru k jejich solidární odpovědnosti za dluhy vůči třetím osobám. Domnívám se, že autoritativní výklad omezení přístupu strany nezúčastněné na správě k informacím bude šetřit legitimní zájem strany o co nejširší a nejpřesnější informace, daný právě solidární odpovědností stran.

Pro správu v rámci smlouvy o výstavbě se z povahy věci uplatní i úprava správy společné věci obsažená v dílu 4 „*Spoluvlastnictví*“. To vyplývá i z § 1115 odstavce 2. Důvodová zpráva potvrzuje platnost tohoto ustanovení i pro bytové spoluvlastnictví, v rámci něhož je upravena smlouva o výstavbě jako zvláštní smluvní typ. Důvodová zpráva uvádí, cituji: „*Blanketní ustanovení § 1115 odst. 2 nelze pominout s ohledem na odlišnost bytového spoluvlastnictví. (Případné přijetí tradičního rozlišení společenství chtěného, nahodilého a založeného na výroku veřejného úřadu, leží na teorii.)*“¹¹⁸

Nehledě na § 1115, platí pro správu smlouvy o výstavbě přednostně způsob správy nemovité věci upravený v rámci spoluvlastnictví (§ 1126- § 1139). Odlišnou úpravu správy společné věci (zde nemovitost ve výstavbě) by strany musely ujednat ve veřejné listině, jak vyplývá z § 1134. Toto ustanovení prakticky omezuje normativní odkaz § 1170 zakládající přiměřenou platnost ustanovení o společnosti jen na případy správy movité věci. Přitom je zcela nepraktické, a jistě to nebylo záměrem zákonodárce, komplikovat smlouvu o výstavbě tím, že v ní budou dvojí pravidla správy majetku, tj. pro správu spoluvlastnictví nemovité věci § 1126 a násl., alternativně odlišná ujednání ve veřejné listině dle § 1138 a pro ostatní majetek dispozitivní pravidla správy společnosti.¹¹⁹ Vzhledem k tomu, že objektem správy v rámci smlouvy o výstavbě je

¹¹⁸ V § 1115 odstavec 2 NOZ je založena analogie ustanovení o spoluvlastnictví na základě přiměřené platnosti pro společenství jiných věcných práv. Tento zákonný odkaz opět porušuje zásady uvedené shora u exkursu k legislativní technice. Je naprosto nejednoznačný. Navíc toto činil autor normy zcela vědomě, když § 1115 nazval v důvodové zprávě blanketní normou. Důvodová zpráva rovněž nezakrývá problematičnost pojmu společenství věcných práv, které nikde není definováno a nemá jednoznačný obsah ani v právní teorii. Cituji důvodovou zprávu k § 1115 NOZ: „*Bývá pravidlem řešit ji výrazem „společenství (toho a toho) práva“.* Nejde o pojmenování ideální, stěží však možno najít vhodnější. Obsah toho kterého institutu je ovšem pak zapotřebí vykládat velmi obezřetně právě vždy s ohledem na specifika toho kterého práva.“

¹¹⁹ Toto je další příklad nevhodné analogie na základě přiměřené použitelnosti § 1170 NOZ. Zákonný odkaz byl vymezen příliš nekonkrétně a široce, zdá se, že autor nedohlédl všech možných situací. Důvodová zpráva se mýlí, uvádí-li, že na správu smlouvy o výstavbě je možno užít ustanovení o správě společnosti. Evidentně přehlíží § 1138 o spoluvlastnictví, jehož platnost pro spoluvlastnictví v rámci smlouvy o výstavbě není nijak vyloučena.

převážně, ne-li pouze, nemovitost, je odkaz na přiměřenou platnost správy společnosti nevhodný a nadbytečný.

Je evidentní, že pokud mají pravidla pro správu majetku ve smlouvě o výstavbě odpovídat povaze tohoto smluvního vztahu a kogentním ustanovením NOZ, nezbude ze zákonem založené přiměřené platnosti ustanovení správy společnosti, lapidárně řečeno, „na kameni kámen.“

Shrnuto k přiměřené platnosti ustanovení o společnosti.

Založená přiměřená platnost ustanovení o společnosti je z mnoha shora uvedených důvodů nešťastným počín zákonodárce. I když v určitých směrech lze shledat podobnost smlouvy o výstavbě s civilistickou společností, nelze to říci obecně o všech variantách smlouvy o výstavbě.

Jestliže dosud byla smlouva o výstavbě používána minimálně, způsobí náročnost interpretace zákonné úpravy a neúměrná zátěž pasivních vlastníků solidární odpovědností další snížení užívání této smlouvy v praxi. Nová zákonná úprava je možná vhodná pro svépomocnou výstavbu nového domu, avšak výstavbu v již stávajícím domě s jednotkami může naprosto zablokovat. Důvodem bude zcela pochopitelná neochota pasivních vlastníků jednotek účastnit se riskantního podniku, kterým se pro ně smlouva o výstavbě stává, a to vlivem přiměřené platnosti ustanovení o společnosti. Paradoxně tak nová úprava může nastolit situaci z doby před novelizací bytového zákona zákonem č. 103/2000 Sb.. Tehdy nebyla v zákoně obsažena forma výstavby ve stávajícím domě, tj. vestavby, nástavby, přístavby, stavební úpravy. Nová úprava sice uvedenou formu výstavby pod režim smlouvy o výstavbě také zahrnuje, pro její realizaci však bude v praxi stěží využitelná. Pokud se tento předpoklad naplní, stane se smlouva o výstavbě „mrtvým“ institutem. Byla totiž převážně užívána právě pro výstavbu ve stávajícím domě . De lege ferenda by měl zákonodárce na uvedené nedostatky reagovat.

V.3.3. Náležitosti smlouvy o výstavbě

Stejně jako dosud, je pro smlouvu o výstavbě vyžadována písemná forma dle § 1170 odst. 3 NOZ. Tento požadavek vyplývá i z obecných ustanovení o formách právního jednání § 560 NOZ. Nebylo tedy třeba jej znovu opakovat.

Podstatné náležitosti smlouvy o výstavbě jsou uvedeny v § 1170 NOZ. Do značné míry se kryjí s náležitostmi prohlášení dle § 1166 NOZ. Tak tomu je i v případě smlouvy o výstavbě upravené v zákoně č. 72/1994 Sb. Podobnost obsahu prohlášení a smlouvy o výstavbě je dána obdobnými následky, které obě listiny vyvolávají. Obsahové náležitosti smlouvy o výstavbě můžeme dělit do dvou základních skupin.

- Náležitosti, jež jsou zároveň náležitostmi prohlášení o rozdělení nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám
 - a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
 - b) údaje o jednotce, zejména:
 1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
 2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
 3. velikost podílů na společných částech,
 - c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek
 - d) dále se alternativně uvedou:

1. buď náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, pokud má rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků;¹²⁰

2. nebo prohlášení správce, jímž se určí pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků;

e) půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů

Této skupině náležitostí se více věnuje kapitola nazvaná „*Prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám*“ této práce, na kterou zde odkazují.

- Ostatní náležitosti, které se v prohlášení neuvádějí

a) způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací.

Jak již bylo zmíněno v komentáři k § 2716 (soupis vkladů společníků, respektive stran smlouvy o výstavbě), považuje důvodová zpráva tento soupis za totožný s ujednáním způsobu úhrady nákladů výstavby v rámci smlouvy o výstavbě. (§ 1170 odst. 2 písmeno b) NOZ); v této práci je však zdůvodněn názor, že soupis vkladů je další samostatnou náležitostí smlouvy o výstavbě.

b) Velikost spoluvlastnických podílů k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka¹²¹; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti budoucího podílu vlastníka jednotky na společných částech.

¹²⁰ Podle § 1200 odst. 3 NOZ stanovy ujednané ve smlouvě o výstavbě výjimečně nemusí mít formu veřejné listiny.

¹²¹ Logicky musí jít o vznik všech jednotek, viz komentář k § 1170 v této práci.

Tuto náležitost stanoví § 1170 odst. 2 písm. c) NOZ. Je zde však zásadní nepřesnost v tom, že zákon hovoří o velikosti spoluvlastnických podílů k domu nebo pozemku, přitom z § 1158¹²² vyplývá, že bytové spoluvlastnictví vznikne jen tam, kde je dům s o u č á s t í nemovitosti. To je tehdy, je-li součástí pozemku či součástí práva stavby (jež je dle NOZ nemovitou věcí).

c) Stanovy společenství vlastníků, má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami.

Tato náležitost je de facto v § 1170 zmíněna dvakrát, neboť poprvé je do smlouvy o výstavbě zařazena odkazem § 1170 odst. 2 písm. a), kdy náležitosti prohlášení se zároveň stávají náležitostmi smlouvy o výstavbě, a podruhé je v témže § 1170 odst. 2 výslovně uvedena pod písmenem d). Rozdíl je v tom, že smlouva o výstavbě uvádí, že stanovy je nutno sjednat, pokud má vzniknout v domě pět jednotek. Již ale neuvádí další podmínku, že jednotky mají být ve vlastnictví nejméně tří různých osob. Takto to stanoví § 1166 pro uvedení stanov v prohlášení. Důvod pro tuto odlišnost však není jasný. Domnívám se, že v § 1170 odst. 2 písmeno d) podmínka tří různých vlastníků z textu jen jednoduše vypadla.

Jako podstatnou náležitost smlouvy o výstavbě NOZ, na rozdíl od z. č. 72/1994 Sb., neuvádí:

- Ujednání o správě domu a pozemku po dobu výstavby (§ 18 odst. 1 písmeno e) z. č. 72/1994 Sb.)

Důvodová zpráva počítá, v případě absence ujednání stran o těchto záležitostech, s přiměřeným použitím ustanovení o správě společnosti.¹²³

¹²² § 1158: „Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“

¹²³ Důvodová zpráva k § 1170 NOZ: „Protože smlouvou o výstavbě vzniká specifická společnost civilního práva a protože se i na tyto případy podpůrně užijí ustanovení o společnosti, není nutné vyžadovat zvláštní ujednání o správě a zařizování společných záležitostí. Zákonná ustanovení o společnosti jsou z převážné části dispozitivní. Strany si tedy mohou ujednat ve smlouvě o výstavbě i něco jiného.“

- Určení příslušenství jednotky a jejího vybavení

V souvislosti s příslušenstvím věci obecně je třeba upozornit na odlišný režim příslušenství v NOZ a z. č. 40/1964 Sb. § 510 odst. 2 NOZ zní: „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“ To znamená, že nové příslušenství bude automaticky převedeno s jednotkou, i když v ní nebude výslovně uvedeno. Tím spíš nelze souhlasit s tím, že příslušenství jednotky není povinnou náležitostí smlouvy o výstavbě, respektive prohlášení. Přitom v případě smlouvy o výstavbě nového domu nebude možné, při sporu o příslušenství jednotky, podpůrně vycházet ani z dosavadního stavu. Lze doporučit stranám smlouvy o výstavbě, aby tento údaj, z důvodu své právní jistoty, i nadále v předmětných dokumentech uváděly.

Pokud jde o vybavenost jednotky, domnívám se, že upuštění od těchto údajů ve smlouvě, respektive prohlášení je rozumné. Jde o proměnlivou položku. To může záhy, po vzniku prohlášení či uzavření smlouvy o výstavbě, způsobit neaktuálnost těchto dokumentů.

- Údaj o tom, která ze stran smlouvy bude vlastníkem konkrétní jednotky.

Tato náležitost je i přesto, že ji NOZ výslovně neuvádí, ve smlouvě nezbytná. To je dáno věcně právními účinky, kterými jsou oba dokumenty nadány. Dle nového katastrálního zákona budou přílohou návrhu na vklad do katastru nemovitostí jako listiny, na jejichž základě se provede vklad vlastnického práva, dle § 15 nového katastrálního zákona. Bez uvedení, komu která jednotka náleží, by byl vklad vlastnického práva nemožný, pro nejednoznačnost listin. S ohledem na uvedené je třeba považovat uvedení konkrétního vlastníka konkrétní jednotky za podstatnou náležitost smlouvy o výstavbě. Pro tento závěr najdeme oporu i v samotném NOZ. Potřeba identifikovat budoucího vlastníka konkrétní jednotky implicitně vyplývá z požadavku určit ve smlouvě spoluvlastnické podíly pro jednotlivé strany smlouvy (budoucí vlastníky jednotek). Při jejich stanovení se vychází právě ze znalosti konkrétního vlastníka konkrétní jednotky (výjimkou je stanovení všech ve stejné velikosti dle § 1161). Je chybou, že označení vlastníka konkrétní jednotky není výslovně uvedeno v náležitostech smlouvy o výstavbě. De lege ferenda by bylo užitečné v tomto směru

úpravu smlouvy o výstavbě v NOZ doplnit. Nabízí se zařadit jej do § 1170 odst. 2 písm. d) místo povinnosti ujednat stanovy. Toto ustanovení je prakticky duplicitní s § 1171 odst. 1 písm. a) NOZ (rozdíl nemá zřejmě logický důvod, viz shora).

V.3.4 Uzavření smlouvy v průběhu výstavby – srovnání úpravy z. č. 72/1994 Sb. a NOZ

Smlouvu o výstavbě nového domu lze uzavřít nejen před zahájením výstavby, ale i v jejím průběhu. Stranami smlouvy o výstavbě budou stávající vlastník (vlastníci) nemovitosti s rozestavěným domem a další budoucí vlastníci jednotek. Může nastat i situace, že smlouvu o výstavbě mezi sebou uzavřou jen spoluvlastníci této nemovitosti, kteří ji původně chtěli vlastnit jako podíloví spoluvlastníci i po jejím dokončení.

V zákoně č. 72/1994 Sb. je úprava smlouvy uzavírané v průběhu výstavby uvedena v § 18 odst. 4 až 6. Jde o úpravu podrobnější než v NOZ. Důvodem složitější úpravy je non superficiální princip (vznik domu jako samostatné věci). Výstavba se rozpadá do několika etap, s odlišným vlivem na vlastnické poměry stran. Změny vlastnických poměrů se odrazí v modifikacích ujednání smlouvy o výstavbě, jak je upravuje z. č. 72/1994 Sb..

První etapa, stavba z právního hlediska ještě neexistuje. Není patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. Terminologií stavebního zákona § 3 odst. 3 hovoříme o staveništi. V tomto období smlouva o výstavbě ještě nemá věcně-právní účinky. Existuje jen obligační závazek ze smlouvy pro její účastníky. Uzavírá se stejně jako smlouva před zahájením výstavby.

Druhá etapa, vzniká nová věc – rozestavěný dům s jednotkami.¹²⁴ Smlouva je uzavírána v době, kdy je budova již v takovém stádiu rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, ale dosud neexistují rozestavěné jednotky. Tedy v této fázi již existuje rozestavěná budova (ve smyslu § 27 stavebního zákon) a zároveň vznikla nová věc. Nová věc – rozestavěná

¹²⁴ Obsahově není správný termín „rozestavěný dům s jednotkami“ užívaný bytovým zákonem v § 18 odst. 5 z. č. 72/1994 Sb. V této fázi nejsou jednotky rozestavěny, a tedy neexistují, tj. nejde o dům s jednotkami.

budova je způsobilá zápisu do katastru nemovitostí jako předmět vlastnického práva. V této situaci zákon stanoví, aby smlouvě předcházela převod odpovídajících spoluvlastnických podílů k rozestavěné budově.¹²⁵

Třetí etapa, vznikají rozestavěné jednotky. To znamená, že existují rozestavěné jednotky ve smyslu § 2 písm. e) f) bytového zákona, způsobilé zápisu do katastru nemovitostí. Tehdy zákon vyžaduje, aby smlouvě předcházela převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám (§ 18 odst. 6 z. č. 72/1994 Sb.).

V režimu NOZ první a druhá etapa spadá v jedno - nevzniká nová věc. O nové věci lze hovořit až se vznikem jednotek (fakticky rozestavěných). Úprava smlouvy o výstavbě v NOZ tak mohla být, díky superficiální zásadě, podstatně jednodušší než v bytovém zákoně. NOZ však na některých místech úpravy smlouvy superficiální zásadu ignoruje. Chová se, jako by rozestavěním domu (patrné uspořádání I. nadzemního podlaží...) vznikala nová věc, k níž je nutno upravit vlastnické vztahy. Podrobněji uvedená tvrzení prokáže následující rozbor ustanovení § 1171 - § 1172 NOZ.

Zákon č. 89/2012 Sb. uvádí možnost uzavřít smlouvu o výstavbě v jejím průběhu v § 1171. Ustanovení § 1171 NOZ zní: *„Je-li smlouva o výstavbě uzavřena v době, kdy je dům již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou, ujednej si strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech.“*

Dikce § 1171 NOZ je obsahově a terminologicky nepřesná, naprosto nezapadá do pojmosloví NOZ, je vytržena z dosud platné úpravy. Pokusím se na následujících řádcích objasnit její pravý smysl.

Jak bylo uvedeno, § 1171 výslovně umožňuje uzavření smlouvy o výstavbě v průběhu výstavby. Zároveň stanoví povinnost ujednat spoluvlastnické podíly k nemovité věci. Tuto povinnost váže na takový stav výstavby, kdy je dům rozestavěn, ale byty rozestavěny nejsou. Přitom termín rozestavěný dům, rozestavěný byt NOZ

¹²⁵ Je to logický požadavek, vyplývající z toho, že vlastnictví již vzniklé věci nelze založit společnou činností, což je smyslem smlouvy o výstavbě. Předmětem smlouvy o výstavbě tak zůstane dokončení již existující budovy jako domu s jednotkami.

nikde nedefinuje. Je to pojem z dosud platné právní úpravy, definovaný v § 2 písm. e), v případě NP písm. f) z. č. 72/1994 Sb. NOZ pouze při definici vzniku jednotky výstavbou uvádí, v jakém stavu rozestavěnosti má být dům a byt. Cituji z § 1163 NOZ: „...vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami“. S uvedeným stupněm rozestavěnosti zákon výslovně žádné jiné právní následky nespojuje ani jej jako obsah pro rozestavěný dům a rozestavěný byt (NP, soubor) nedefinuje. Zároveň je termín rozestavěný dům v NOZ bez souvislosti s termínem rozestavěná budova dle § 27 j) stavebního zákona a termínem rozestavěný dům s jednotkami dle § 18 odst. 5 z. č. 72/1994 Sb. Uvedené vyplývá z důvodové zprávy k § 1171 NOZ, cituji: „Smlouvu o výstavbě nemusí strany uzavřít jen za situace, kdy se dům ještě nezačal stavět. Spojit činnosti nebo věci za účelem zřízení domu s jednotkami lze i uzavřením smlouvy o výstavbě i v době, kdy je dům již rozestavěn. Na tyto případy je vhodné reagovat výslovným ustanovením.“ Je jasné, že zákonodárce měl na mysli rozestavěným domem položení i první cihly. Těžko však lze za rozestavěný dům považovat provedení skrývky zeminy nebo jen přípravu staveniště po vydání stavebního povolení (oplocení...). Ustanovení § 1171 nedůvodně a zřejmě neúmyslně, neobratností své formulace pomíjí nezbytnost ujednat spoluvlastnické podíly k nemovitosti, jíž se výstavba týká, kdykoli před uzavřením smlouvy o výstavbě.¹²⁶

Formulace § 1171 je tak zavádějící. Pravým smyslem § 1171 zřejmě bylo upozornit na nutnost upravit vzájemná práva k nemovitosti (se vznikajícím domem), a to ještě před uzavřením smlouvy v průběhu výstavby. Mělo by tedy dojít k převodu spoluvlastnických podílů, ve velikosti odpovídající budoucím podílům na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví. Z logiky věci je jasné, že převody vlastnických podílů k nemovitosti je nutno učinit před každou smlouvou o výstavbě v režimu NOZ. Je jedno, zda je uzavírána před zahájením, nebo v průběhu výstavby. Tedy v případě smlouvy sjednávané v průběhu výstavby není tato povinnost omezena jen na stav výstavby, který uvádí § 1171, ale i na předchozí období.

¹²⁶ O obsahu slovního spojení „nerozestavěné byty“ se zmiňuji níže v této práci. Vzhledem k závěrům, ke kterým docházím (tj. rozestavěnými byty v rozestavěném domě musel mít zákonodárce na mysli vznik jednotek dle § 1063), nelze již po tomto okamžiku uzavřít smlouvu o výstavbě s předmětem výstavby jednotky.

Obecně platí, že se strany smlouvy o výstavbě mohou dohodnout o založení (dosud neexistujícího) podílového spoluvlastnictví k věci společnou činností pouze do okamžiku, který vzniku věci předchází.¹²⁷ Vzhledem k uplatnění superficiální zásady v NOZ je dům pouhou součástí nemovitosti (pozemku, práva stavby) a tato nemovitost tu existovala už před zahájením výstavby. Proto, na rozdíl od současné úpravy (dům je samostatnou věcí, samostatně a odděleně od pozemku k němu vzniká vlastnické právo), nemůže mít věcně právní význam jen stavební rozestavěnost domu, protože vzniká jen součást existující nemovitosti. K této nemovitosti bylo podílové spoluvlastnictví již založeno před uzavřením smlouvy o výstavbě. Relevantní z hlediska věcně-právních následků smlouvy o výstavbě bude až vznik jednotek.

Pokud zákonodárce respektoval shora uvedené a § 1158 NOZ (dům náležející do bytového spoluvlastnictví musí být s o u č á s t í nemovitosti), pak vždy smlouvě o výstavbě musí předcházet převod spoluvlastnických podílů k nemovitosti. Teprve poté je smlouva o výstavbě účinná. Smlouvou o výstavbě tak v režimu NOZ nelze dohodnout budoucí založení podílového spoluvlastnictví k domu, který má vzniknout výstavbou. Nemovitá věc existuje ještě před výstavbou (pozemek, právo stavby) a vlivem elasticity vlastnického práva se toto rozpíná i na nově vzniklou součást (nikoli samostatnou věc) dům. Ve smlouvě o výstavbě, v režimu NOZ, lze dohodnout pouze budoucí založení bytového spoluvlastnictví, jehož má být dosaženo společnou činností, tj. výstavbou domu. Nemovitost, jíž je dům součástí, se ve stádiu výstavby dle § 1163 ve spojení s § 1174 NOZ změní v nemovitost v bytovém spoluvlastnictví.

Za těchto předpokladů stav výstavby, vyjádřený v § 1171: „*je dům již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou*“, dává smysl jen jako vyjádření toho, že dům a byty jsou v kvalitativně nižším stádiu rozestavěnosti, než jaké je dle § 1163 spojeno se vznikem jednotky a dle § 1174 se vznikem bytového spoluvlastnictví. Pokud by všechny byty (NP, jejich soubory) dosáhly stadia výstavby dle § 1163, nebylo by možné uzavřít smlouvu o výstavbě. Předmět případné smlouvy o výstavbě by totiž

¹²⁷ Takto judikoval např. Nejvyšší soud ČR v rozhodnutí, 3 Cdo 111/1992; vznikem stavby je okamžik, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží, viz 3 Cdo 111/92. I se zřetelem k proklamované diskontinuitě NOZ s předchozí judikaturou se domnívám, že na uvedeném stanovisku soudy setrvávají, byť i bez přímého odkazu na původní judikaturu, pouhým převzetím argumentace. Úvahy, na kterých je rozhodnutí postaveno, vycházejí z předpokladů, které budou platit i za účinnosti NOZ.

fakticky (ne věcně-právně) existoval. V tomto a vyšším stádiu rozestavěnosti domu je možné zřídit bytové spoluvlastnictví např. cestou prohlášení. Nemovitost již lze, i bez ohledu na faktické nedokončení výstavby domu, rozdělit na jednotky. Byt i dům jsou natolik stavebně „dokončeny“, nakolik to pro vznik jednotky výstavbou žádá § 1163 NOZ.¹²⁸

Je zřejmé, že neobratnost formulace § 1171 je značná. De lege ferenda je třeba zvážit ponechání § 1171 v NOZ, avšak minimálně upravit jeho znění.

Z uvedeného pro výstavbu domu, jenž je součástí nemovitosti, vyplývá tento závěr:

- 1) Před účinností smlouvy o výstavbě je nutno převést na její budoucí strany spoluvlastnické podíly k nemovitosti, jíž bude dům součástí; velikost podílů bude odpovídat velikosti budoucích podílů na společných částech nemovitosti (po vzniku bytového spoluvlastnictví). Tím je založeno podílové spoluvlastnictví stran k pozemku.
- 2) Příkaz zákona založit smlouvou o výstavbě spoluvlastnictví k pozemku (právu stavby) jako k existující nemovité věci nemůže být logicky předmětem smlouvy o výstavbě. Tou se strany zavazují společnou činností vybudovat dům.
- 3) Výsledkem výstavby je rozšíření již existujícího spoluvlastnictví pozemku (práv stavby) na jeho součást dům, nikoli založení spoluvlastnictví domu.
- 4) V rámci smlouvy o výstavbě lze pouze konstatovat existenci tohoto, dříve založeného, spoluvlastnictví a konstatovat jeho budoucí rozšíření ve stejných podílech na budoucí dům, jako součást pozemku.

¹²⁸ Za povšimnutí stojí, že v § 1171 nehovoří zákonodárce o spoluvlastnickém podílu k domu a spoluvlastnickém podílu k pozemku (nesprávně v § 1170 odst. 2 písm. c), ale jednoduše o spoluvlastnickém podílu k nemovitosti. Z tohoto pohledu je dikce § 1171 správná.

Kritická poznámka k úpravě změny podílového spoluvlastnictví ve spoluvlastnictví jednotek v NOZ

§ 1170 odst. 2 písm. c) a § 1174 NOZ vážou zánik podílového spoluvlastnictví, respektive vznik bytového spoluvlastnictví, k okamžiku vzniku první jednotky, resp. jednotky, nikoli ke vzniku všech budovaných jednotek. Podle dikce zákona by tak nastala z právního i praktického hlediska nemyslitelná situace. V rámci rozestavěného domu by vedle sebe mělo existovat bytové spoluvlastnictví (založené vznikem jednotky) a podílové spoluvlastnictví těch účastníků smlouvy, jejichž jednotky výstavbou dle § 1163 dosud nevznikly, a logicky u nich nemohlo dojít k přeměně podílového spoluvlastnictví domu (pozemku) na bytové spoluvlastnictví, protože jeho předmět jako věc v právním smyslu (jednotka) dosud neexistuje. Vznikem první jednotky nemůže vzniknout bytové spoluvlastnictví už proto, že jeho imanentním znakem je pluralita předmětů vlastnictví (jednotek). Tento charakteristický znak bytového spoluvlastnictví je výslovně vyjádřen v zákoně v § 1158: „(1) *Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek*¹²⁹. *Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“ Tedy dikce § 1174 je s § 1158 v rozporu.

Ze shora uvedeného vyplývá pro vznik bytového spoluvlastnictví (zánik podílového spoluvlastnictví) v případě výstavby nového domu následující.

Změna podílového spoluvlastnictví domu (pozemku) na bytové spoluvlastnictví, založené vlastnictvím jednotek, nastane až v okamžiku vzniku vlastnictví ke všem budovaným jednotkám (nikoli k první). Předpokladem vzniku vlastnictví jakékoli věci je její vznik jako předmětu tohoto práva. V případě jednotky je okamžik jejího vzniku výstavbou stanoven v § 1163. Vlastnického práva k jednotce se nabývá zápisem do veřejného seznamu (§ 1105 NOZ). Dle § 11 nového katastrálního zákona se vlastnictví k jednotce zapisuje do katastru nemovitostí vkladem s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Po dobu výstavby domu až do okamžiku vzniku bytového spoluvlastnictví tak existují pouze vzájemné závazkové vztahy mezi účastníky smlouvy o výstavbě a spoluvlastnictví nemovitosti se součástí - rozestavěným domem.

¹²⁹ Zákon používá plurál – jednotek, nikoli jedné jednotky.

Z uvedených důvodů není dikce § 1170 odst. 2 písm. c) a § 1174 NOZ správná, a je třeba ji, dle mého názoru, upravit ještě před účinností NOZ. Jak jsem již uvedla, pokládám za správné a jediné možné řešení spojit vznik bytového spoluvlastnictví se vznikem všech budovaných jednotek, jako věcí v právním smyslu (dle § 1163). Ke stejnému závěru dochází J. Fiala, s tím rozdílem, že okamžik vzniku bytového vlastnictví spatřuje až v úplném dokončení výstavby.¹³⁰ Pro transformaci podílového spoluvlastnictví v bytové spoluvlastnictví je však dostačující rozestavěnost odpovídající kvalitě dle § 1163, a to u všech bytů. Není třeba, aby výstavba byla zcela dokončena, neboť podíly na společných částech, vyjádřené zlomkem, jsou stále stejné, ať je dům dokončen, či nikoli; shodně J. Čáp.¹³¹

V.3.5 Strany smlouvy o výstavbě – obecný úvod pro všechny formy výstavby

Zákon č. 72/1994 Sb. definuje stavebníky v § 17 odstavci 4, 5, a to jen pro některé formy výstavby. Z nich implicitně vyplývá, kdo jsou subjekty smlouvy v ostatních případech.¹³² Nový občanský zákoník nedefinuje přímo ani nepřímo subjekty smlouvy o výstavbě. Jejich okruh však lze bez problémů dovodit z definice předmětu smlouvy o výstavbě. Tím je dle § 1170 odst. 1 závazek stran společně se

¹³⁰ Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 115.

Citují: „...vzniká otázka, zda tyto jednotky, které podle smlouvy o výstavbě budou mít konkrétního vlastníka, jsou již po dokončení ve vlastnictví tohoto vlastníka (stavebníka), či je rozestavěný dům jako celek ve vlastnictví stavebníků a až po dokončení všech jednotek dochází k transformaci podílového vlastnictví na vlastnictví jednotek. Z mnoha praktických důvodů se přikláníme ke druhé variantě, byť jsme si vědomi její kritiky z hlediska formálně právního. Proti kritice lze použít argument, že tzv. bytové vlastnictví je spoluvlastnictvím budovy představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotek. V tomto pojetí může takové vlastnictví vzniknout až tehdy, jestliže se všichni stavebníci stanou vlastníky své jednotky a spoluvlastníky společných částí domu. Až po výstavbě poslední jednotky, respektive po dokončení posledních společných částí (jednoduše řečeno až po dokončení výstavby) může nastat tato situace.“ Argumentace je použitelná i pro vztahy bytového spoluvlastnictví dle NOZ.

¹³¹ Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 253; citují: „Ke změně vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek účastníků smlouvy o výstavbě dojde teprve dnem, kdy vznikne vlastnické právo ke všem rozestaveným jednotkám pořizovaným na základě smlouvy o výstavbě, tedy okamžiku, kdy jsou jednotky v takovém stádiu rozestavěnosti, že lze k nim zapsat vlastnické právo do katastru nemovitostí.“ Uvedený text je komentářem k § 17 odst. 5 z. č. 72/1994 Sb., který pojednává o přeměně dosavadní budovy ve vlastnictví jednotek v domě, platí však pro všechny varianty výstavby.

¹³² Dle zákona č. 72/1994 Sb. stranami smlouvy byli tzv. stavebníci. Za nevhodné považuje toto označení stran smlouvy o výstavbě T. Dvořák (viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 143), neboť jde o pojem ustálený s jiným obsahem ve stavebně technických předpisech. NOZ v souvislosti se smlouvou o výstavbě hovoří neutrálně o stranách smlouvy. Pojem stavebník však také používá pro osobu, jíž náleží právo stavby, a to bez ohledu na vžitě užívání pojmu stavebník v stavebnětechnických předpisech.

podílet na výstavbě, dokončení nebo změně domu, za účelem zřízení nebo změny jednotky. Okruh účastníků smlouvy vyplývá nepřímo i z požadavků zákona na její náležitosti (ujednání spoluvlastnických podílů; vymezení jednotek v domě, kde dosud nejsou; atd.). Ve výsledku jde v obou zákonech o v zásadě totožný okruh subjektů. Konkretizace stran smlouvy o výstavbě je uvedena samostatně u jednotlivých druhů výstavby níže v textu.

Podle NOZ může být zřejmě stranou smlouvy o výstavbě i SVJ, pokud v domě v BS vzniklo.¹³³ Společenství by jednalo svým jménem. Dle NOZ totiž výslovně správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání (§ 1189 odst. 1). Z důvodové zprávy k § 1189 vyplývá, že jde o obecné ustanovení, které zahrnuje generálním vymezením různorodé činnosti, přicházející v konkrétních případech v úvahu. Způsobnost SVJ jednat svým jménem s třetími osobami v mezích svého účelu (jímž jsou i činnosti spojené s výstavbou §1189) výslovně stanoví § 1196 odst. 2 NOZ.¹³⁴ Jednat s třetími osobami by však SVJ mělo v intencích rozhodnutí shromáždění (§ 1208 písm. f) nebo předchozího souhlasu shromáždění (§ 1208 písm. g). Závěr, že SVJ může být stranou smlouvy o výstavbě, je navíc podpořen tím, že může nabýt jednotku do svého vlastnictví. To vyplývá z § 1206 odst. 1 a § 1209 NOZ.

V.3.6 Právní nástupnictví smluvních stran

Pro právní nástupnictví bude rozdíl, zda stranou byla právnická osoba, či fyzická osoba. U právnické osoby, jež zaniká s právním nástupcem, dochází k tzv. univerzální sukcesi, tedy nástupce vstupuje do všech práv a povinností zaniklé právnické osoby. Zaniká-li právnická osoba bez právního nástupce, musí nejdříve dojít k její likvidaci. Likvidátor vypořádá a ukončí veškerá práva a povinnosti zanikající právnické osoby, pak teprve osoba zanikne. V okamžiku zániku právnické osoby již žádná její práva a povinnosti neexistují.

¹³³ Například při výstavbě formou nástavby na domě v bytovém spoluvlastnictví s SVJ.

¹³⁴ Důvodová zpráva k § 1196 NOZ uvádí: k § 1196: „Způsobnost právně jednat je u společenství vlastníků omezena pouze na okruh činností vymezených v zákoně, včetně zákonného zastoupení vlastníků jednotek ve vymezených případech.“ Důvodová zpráva jednoznačně hovoří o právním jednání. Z § 1189 lze dovodit i kompetenci SVJ uzavírat smlouvy.

V případě úmrtí fyzické osoby zásadně práva a povinnosti nezanikají (výjimkou jsou ty, jejichž plnění bylo vázáno výhradně na zemřelou osobu). Práva o povinnosti tak přecházejí na dědice. Tak tomu bude až do účinnosti NOZ.

Na základě § 1170 platí přiměřeně pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě ustanovení o společnosti. Podle ustanovení § 2742 NOZ by i pro smlouvu o výstavbě mělo platit, že se dědic strany smlouvy nestává stranou smlouvy, má však právo na vypořádání majetku dle § 2741 NOZ. Leda, že strany ujednaly platnost smlouvy o výstavbě i pro dědice. Přičemž dědice dědiců již takto zavázat nelze § 2743 NOZ.¹³⁵ Dědici (který se nestává stranou smlouvy) by měl být vyplacen podíl na majetku nabytém za trvání smlouvy a vydáno vše, co zůstaviteli ke dni jeho úmrtí náleží. Co je však majetkem nabytým za trvání smlouvy o výstavbě? Je to „přírůstek“ k již existujícímu spoluvlastnictví nemovité věci. Tento přírůstek průběžně, s tím jak je vytvářen, přirůstá k spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a to ve velikosti odpovídající spoluvlastnickému podílu strany smlouvy. Jinými slovy v režimu smlouvy o výstavbě neexistuje žádný nemovitý majetek nabytý v rámci smlouvy o výstavbě, který by již nebyl v odpovídajícím spoluvlastnickém podílu ve vlastnictví strany smlouvy. Logicky není co samostatně v penězích vypořádat. Případný movitý majetek nabytý za trvání smlouvy by dědici měl být vypořádán v penězích (§ 2741). Pokud je však výstavba ve stádiu, kdy již vzniklo dle § 1174 bytové spoluvlastnictví, bude tento movitý majetek s největší pravděpodobností obsahem jednotky ve vlastnictví zůstavitele, nebude tedy opět co vypořádávat. V ostatních případech vypořádávání majetku, jež je obsahem práva na pozůstalost (celé jmění zůstavitele § 1475 NOZ), v jiném režimu než dědění odporuje Listinou zaručenému právu na dědění. Tím je z Listiny vyloučeno omezení dědice v právu na dědění (NOZ právo na pozůstalost). Proto je užití § 2742 pro dědice strany smlouvy o výstavbě zcela vyloučené.

Opět se ukazuje, že to co bylo vhodné pro společnost, kde jde o práva vztahující se k osobnímu členství ve společnosti (práva vázaná výlučně na osobu společníka, jež nejsou obsahem práva na pozůstalost dle § 1475 NOZ), není použitelné pro smlouvu o

¹³⁵ § 2742 NOZ: „Dědic společníka se nestává společníkem, má však práva stanovená v § 2741.“

§ 2741 NOZ: „(1) Společník, jehož členství zaniklo, má právo, aby mu bylo vyúčtováno a vydáno vše, co mu ke dni zániku členství náleží. Podíl na majetku nabytém za trvání společnosti se mu vyplatí v penězích. (2) Společník při zániku členství vyúčtuje a vyrovná ostatním společníkům vše, k čemu byl vůči společnosti zavázán.“

výstavbě. V ní jde především o vlastnictví nemovité věci, nikoli osobní práva, a ta přecházejí na dědice. To zaručuje Listina základních práv a svobod v čl. 11 odst. 1. Právo na dědění nelze zákonem vůbec omezit, a to ani dispozitivním ustanovením.

Shrnuto: ustanovení § 2742 není pro smlouvu o výstavbě použitelné ani přiměřeně.

Mnohem logičtější, s ohledem na realie smlouvy o výstavbě, je použití úpravy o spoluvlastnictví.¹³⁶ Dle § 1124 se předpokládá, že dědic nastoupí do spoluvlastnického vztahu. Tento závěr vyplývá implicitně ze zákonem založeného předkupního práva spoluvlastníků, pokud spoluvlastnictví vzniklo na základě dědění. To je i řešením pro situaci, kdy se dědic nechce účastnit výstavby a zbylé strany mají zájem pokračovat i v nižším počtu.

V.3.7 Přechod práv a povinností z dosavadních vlastníků jednotek na nové vlastníky jednotek.

Další důležitou otázkou, v souvislosti se vznikem jednotek výstavbou v existujícím domě v bytovém spoluvlastnictví, je přechod (rozšíření) práv a povinností, jež náležely dosavadním vlastníků jednotek, na vlastníky nových jednotek, vzniklých výstavbou.

Stávající úprava toto výslovně řešila v § 20 odst. 3 a § 13 odst. 6 z. č. 72/1994 Sb. Cituji § 20 odst. 3: *„Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.“* V novém občanském zákoníku tato speciální úprava není.

Pokud jde o oprávnění, z věcných práv dochází k přechodu na nového vlastníka jednotky ex lege dle ustanovení obsažených v jiných částech NOZ. § 1106 stanoví, že kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená. Toto

¹³⁶ Použití úpravy spoluvlastnictví na základě § 1115 NOZ na vztahy ze smlouvy o výstavbě je zdůvodněno shora.

ustanovení míří toliko na práva věcná (iura in rem), která působí vůči třetím osobám (ergo omnes), tedy logicky jejich trvání neovlivní změna vlastníka. Speciální úprava v rámci bytového spoluvlastnictví by byla zbytečná.

Otázka přechodu práv a povinností je rovněž vyřešena, pokud v domě existovalo SJV, a to bylo svým jménem (jak umožňuje § 1196 odst. 1 NOZ) zavázáno a oprávněno z uvedených práv a povinností. Nový vlastník jednotky se ex lege stává členem SVJ okamžikem nabytí jednotky v souladu s § 1194 odst. 2. NOZ.

Problém může nastat v případě obligačních práv a povinností (výpůjčka, zákaz zatížení nebo zcizení věci, § 1761 NOZ, osobní služebnosti atd.), pokud vlastníci jednotek vstupovali do uvedených typů právních vztahů svým jménem (nevzniklo SVJ). Tyto závazky jsou dle obecné úpravy platné jen mezi zavázanými stranami (inter pares). Nelze je bez dalšího přenést na jiné osoby. Tedy na nového vlastníka se tyto závazky z původního vlastníka automaticky nerozšíří.

Absence obdobného ustanovení k § 13 odst. 6 a § 20 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb.¹³⁷ v NOZ zvyšuje nároky na zpracování smlouvy o výstavbě a stejně tak na prohlášení při vymezení závad přecházejících na nové vlastníky. Původci uvedených dokumentů musí být nanejvýš obezřetní při vymezení především obligačních práv, jež zpravidla podléhají rychlým změnám v čase a je třeba zachytit je v dokumentu v aktuální podobě.

Nebylo by od věci zvážit de lege ferenda zařazení obdoby § 13 odst. 6 a 20 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb. do NOZ. Tato pravidla by měla širší využití, ne jen pro vznik jednotek a jejich vlastnictví při výstavbě v již existujícím domě v bytovém spoluvlastnictví. Uplatnila by se obecně pro právní nástupnictví vlastníka jednotky.

V.3.8 Odpovědnost stran smlouvy o výstavbě, respektive vlastníků jednotek, vůči třetím osobám

Změna podílového spoluvlastnictví v bytové spoluvlastnictví (stejně jako dnes ve vlastnictví jednotek) má význam pro odpovědnost z právních úkonů. Po dobu existence podílového spoluvlastnictví byla odpovědnost účastníků smlouvy o výstavbě

¹³⁷ Jsem si vědoma, že hypotézy těchto ustanovení se značně překrývají.

z právních úkonů týkajících se společné věci vůči třetím osobám solidární. V případě NOZ vyplývá solidární odpovědnost stran smlouvy o výstavbě z § 1170 odst. 1 poslední věty ve spojení s § 2736 NOZ. Potud je úprava odpovědnosti v dosud platném zákoně a v NOZ v zásadě shodná. Rozdíl je však, pokud jde o odpovědnost po vzniku vlastnictví jednotek. V případě z. č. 72/1994 Sb. jde do vzniku SVJ o odpovědnost dílčí dle § 12 a po vzniku společenství vlastníků jednotek, jako právnické osoby, všichni vlastníci jednotek ručí za závazky SVJ, a to poměrně ke svým spoluvlastnickým podílům, celým svým majetkem (§ 13 odst. 7 z. č. 72/1994 Sb.). Pokud jde o odpovědnost vlastníků jednotek vůči třetím osobám dle NOZ, bude jiná odpovědnost, nevzniklo-li společenství vlastníků, a jiná, pokud společenství vlastníků vzniklo. NOZ neobsahuje pravidlo obdobné § 12 platné úpravy, jež by zakládalo vlastníků jednotek dílčí odpovědnost do doby, než vznikne SVJ. Vzhledem k tomu, že bytové spoluvlastnictví je zvláštním typem spoluvlastnictví, použijí se přiměřeně (dle § 1115 odst. 2 NOZ) v případě absence právní úpravy ustanovení obecná o spoluvlastnictví. § 1127 zakládá solidární odpovědnost spoluvlastníků, která, z důvodu chybějící speciální úpravy, dopadá i na bytové spoluvlastníky, pokud neexistuje SVJ. Je-li založeno SVJ, obsahuje zákon zvláštní úpravu odpovědnosti vlastníků jednotek, a to skrze dílčí ručení za závazky SVJ. Výše, do které jednotliví vlastníci ručí, je odvozena od velikosti podílu na společných částech nemovitosti.

Logický důvod pro tento dvojí režim odpovědnosti za dluhy vůči třetím osobám by mohl být snad ten, donutit vlastníky jednotek k zakládání a vzniku SVJ i tam, kde to zákon nevyžaduje. Pro vlastníky jednotek bude fungování bez SVJ s ohledem na solidární odpovědnost značně nekomfortní. I přes uvedené se domnívám, že by bylo vhodné ještě před účinností NOZ doplnit do textu zákona ustanovení o dílčí odpovědnosti vlastníků jednotek vůči třetím osobám, pokud nevzniklo SVJ.

Oproti dosavadní úpravě je jinak určen okamžik, kdy vzniká jednotka,¹³⁸ respektive kterým se mění podílové spoluvlastnictví v bytové spoluvlastnictví. Dosud platný zákon spojuje vznik bytového vlastnictví s okamžikem „vzniku rozestavěné

¹³⁸ NOZ (§ 1163) hovoří o jednotce nikoli rozestavěné, i když prakticky jde o rozestavěnou jednotku.

jednotky“, tj. rozestavěného bytu, NP.¹³⁹ Ty definuje v § 2 písmeno e) a f) tak, že jimi jsou byt nebo NP, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. NOZ hovoří o „vzniku jednotky“ a s platnou úpravou se shoduje v tom, že dům je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, navíc však požaduje, aby byt byl uzavřen obvodovými stěnami. Jinými slovy, obě úpravy shodně definují podmínku rozestavěnosti domu, rozdíl je však co do požadavku na stavební rozestavěnost bytu. Zákon č. 72/1994 Sb. rozestavěnost bytu blíže nevymezuje. Nová úprava uvádí ke stavební rozestavěnosti bytu podmínku uzavřenosti obvodovými stěnami.

Praktickým důsledkem uvedeného rozdílu obou zákonů je, že vznik bytového vlastnictví podle z. č. 72/1994 Sb. a bytového spoluvlastnictví dle NOZ nemusí nastat ve stejném okamžiku. To lze názorně ilustrovat na moderní výstavbě skeletového typu. Ke vzniku bytového vlastnictví dle z. č. 72/1994 Sb. stačí skeletovou stavbu zastřešit a vyplnit obvodové konstrukce, kdežto u identické stavby dojde ke vzniku bytového spoluvlastnictví v režimu NOZ poté, co v této stavbě budou ještě vybudovány obvodové stěny bytů.¹⁴⁰ Zpřesnění vzniku jednotky doplněním podmínky, že byt je uzavřen obvodovými stěnami v NOZ, považuji za užitečné, zejména v případě výstavby formou vestaveb či stavebních úprav uvnitř již existujícího domu s jednotkami. I dnes byl okamžik vzniku rozestavěné jednotky v tomto typu výstavby prakticky vázán určením, že v již existující dokončené stavbě vznikla rozestavěná jednotka (ve smyslu § 2 písmeno e) a g)).¹⁴¹ Při výstavbě formou vestavby či stavební úpravy uvnitř existujícího domu zpravidla nevznikají nově obvodové zdi a střešní konstrukce, proto vázat vznik

¹³⁹ Pokud vzniká více nových jednotek (nejde jen např. o půdní vestavbu jedné jednotky), může bytové vlastnictví vzniknout, až když jsou rozestavěny všechny nově vznikající jednotky. Shodně komentář k z. ákonu. č. 72/1994 Sb. Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 253 bod 72., citují: „Ke změně vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek účastníků smlouvy o výstavbě dojde teprve dnem, kdy vznikne vlastnické právo ke všem rozestavěným jednotkám, pořizovaným na základě smlouvy o výstavbě, tedy v okamžiku, kdy jsou tyto jednotky v takovém stupni rozestavěnosti, že lze k nim zapsat vlastnické právo do katastru nemovitostí.“

¹⁴⁰ Posouzení posledně uvedené podmínky může být problematické vzhledem k již probírané absenci pregnantní definice bytu, NP, souboru bytů a souboru NP v NOZ (to vše spadá pod legislativní zkratku byt).

¹⁴¹ Nedostatečnost zákonných znaků vzniku rozestavěné jednotky vnímal i katastr nemovitostí, když v pokynu č. 24 ČUZK uváděl, že k záznamu vlastnictví rozestavěné jednotky doloží stavebník čestné prohlášení o tom, že jde o rozestavěnou jednotku.

rozestavěné jednotky jen na existenci těchto stavebních částí (jak to činil dosavadní zákon) je nedostatečné.

V.4 FORMY VÝSTAVBY

K uplatnění smlouvy o výstavbě jako způsobu nabytí vlastnického práva k jednotce dochází v několika případech. Hovoříme o formách výstavby, které jsou v zásadě shodné v NOZ i z. č. 72/1994 Sb. Základním kritériem jejich dělení je, zda vzniká, či nevzniká nový dům. Z tohoto hlediska rozlišujeme:

- A) Výstavbu zcela nového domu, kde se účastníci smlouvy o výstavbě v budoucnu stanou vlastníky zcela nových jednotek.
- B) Stavební změna existujícího domu s cílem vytvořit nové jednotky či změnit existující jednotky.

Nyní k jednotlivým formám výstavby podrobněji.

V.4.1 Výstavba nového domu

Při této formě výstavby se uzavírá smlouva o výstavbě zcela nového domu. Strany smlouvy se v budoucnu stanou, na jejím základě, vlastníky zcela nových jednotek. Je-li smlouva uzavřena ještě před zahájením výstavby,¹⁴² jsou stranami smlouvy, stejně jako dosud, všichni budoucí vlastníci jednotek. Účinností smlouvy o výstavbě musí předcházet úprava práv a povinností budoucích stran k pozemku či právu stavby¹⁴³. Spoluvlastnické podíly odpovídají budoucím podílům na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví.

¹⁴² Zahájení výstavby obecně spojujeme s vydáním stavebního povolení.

¹⁴³ Vycházím z výkladu § 1158 NOZ (uveden v kapitole „II. Bytové spoluvlastnictví“), tedy že předmětem bytového spoluvlastnictví může být jen pozemek se součástí domem, nebo právo stavby se součástí domem. Žádná jiná nemovitá věc nesplňuje podmínku, že je její součástí dům. Předmětem bytového spoluvlastnictví tedy nemůže být dle NOZ dům, jenž je, v důsledku přetrvání vztahů založených dle úpravy z. č. 40/1996 Sb, samostatnou věcí v právním smyslu (neplatila superficiální zásada).

§ 1170 odst. 2 písmeno c) NOZ přikazuje ve smlouvě o výstavbě ujednat: „*velikost spoluvlastnických podílů k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech*“. Ujednat spoluvlastnický podíl k domu je však holý nesmysl. V NOZ není, ani obecně, dům samostatnou věcí, vždy je součástí nějaké nemovitosti (pozemku, práva stavby). Nadto, dle § 1158, musí být dům v bytovém spoluvlastnictví vždy součástí nemovitosti.¹⁴⁴ Spoluvlastnické podíly se tak logicky budou sjednávat k pozemku nebo právu stavby (nikoli samostatně k domu). Tím jsou dány i spoluvlastnické podíly na domě, který je jejich součástí. Navíc ujednání a převod těchto spoluvlastnických podílů není předmětem smlouvy o výstavbě, nýbrž jí musí předcházet. Předmětem smlouvy o výstavbě je společná činnost, jejímž výsledkem je zřízení nebo změna jednotky(ek). Analogicky s rozhodnutím NS 3 Cdo 111/92 platí, že k pozemku (právu stavby), jako již existující věci, nelze platně dohodnout založení podílového společenství, jako výsledku společné činnosti stran smlouvy o výstavbě (tedy jako výsledku výstavby). Z elasticity vlastnického práva pak vyplývá, že samostatným převodem nabyté spoluvlastnické právo k pozemku (právu stavby) se rozpíná, v daných spoluvlastnických podílech, na nově vznikající součást pozemku, tj. na dům. Ve smlouvě o výstavbě, v režimu NOZ, lze dohodnout založení jen bytového spoluvlastnictví. Nelze založit podílové spoluvlastnictví k nově vznikající věci (tak tomu bylo dosud), protože žádná samostatná věc, k níž by bylo možno založit podílové spoluvlastnictví, zde nevzniká (dům je součástí nemovitosti). To je podstatný rozdíl od dosavadní úpravy, kdy byl dům samostatnou věcí, vznikající v konkrétní fázi rozestavěnosti v rámci výstavby. Bylo tedy logické a správné, že k budoucímu podílovému spoluvlastnictví nově vzniklé věci se ve smlouvě o výstavbě sjednaly podíly. Úprava smlouvy v NOZ dostatečně nereflektuje popsany rozdíl obou zákonů, daný návratem superficiální zásady a odlišnou definicí bytového spoluvlastnictví.

¹⁴⁴ Dům, k němuž bylo vlastnické právo nabyto dle dosavadní úpravy a je ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, nelze transformovat na dům v bytovém společenství. K pozemku jiného vlastníka musí být sjednáno právo stavby, jehož se pak dům, dle NOZ, stává součástí (přestává být samostatnou věcí a je součástí nemovitosti – věcného práva stavby). To vyplývá z definice bytového spoluvlastnictví § 1158 NOZ. Viz k tomu kapitolu „II. Bytové spoluvlastnictví“, v této práci.

V.4.2 Výstavba formou stavební změny existujícího domu s cílem vytvořit nové jednotky, nebo změnit existující jednotky

Základní charakteristikou této formy výstavby je existence již dokončeného domu. Slovy stavebního zákona, jde o změny dokončených staveb (§ 139 b odst. 3). V rámci dokončeného domu probíhá půdní vestavba, stavební úprava nebo na něm výstavba střešní nástavby či k němu přístavba.

Další dělení výstavby v dokončeném domě se děje podle toho, zda existující dům je v bytovém vlastnictví, či nikoli. Dosud platný zákon hovořil, v případě již existujících jednotek, o domě, a pokud rozdělení na jednotky neproběhlo, o budově. Nový občanský zákon hovoří v obou případech o domě. V případě bytového spoluvlastnictví někdy používá vedle termínu dům i termín dům s jednotkami (§ 1170 odst. 2 písmeno d)).¹⁴⁵ Termín budova NOZ nepoužívá.

V.4.2.1 Výstavba v dokončeném domě, který je v bytovém vlastnictví dle z. č. 72/1994 Sb., respektive bytovém spoluvlastnictví dle NOZ.

Stavebně technické změny, při nichž se uzavírá smlouva o této formě výstavby, můžeme rozdělit na dva základní typy:

1) výsledkem je pořízení nové jednotky či více nových jednotek; sem patří:

vestavby, nástavby, přístavby či dostavby a konečně stavební úpravy společných částí domu;

2) výsledkem není vznik nové jednotky, pouze se mění velikosti existujících jednotek, a tedy i podílů na společných částech; sem patří spojení dvou jednotek v jednu, rozdělení jedné na více jednotek, zmenšení, zvětšení na úkor další jednotky atd.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Termín „*dům s jednotkami*“ nereflektuje skutečnost, že jednotka přesahuje prostor domu, proto není pro úpravu bytového spoluvlastnictví zvolen nejméně. Přesně jde o dům, jenž je součástí nemovitosti rozdělené na jednotky (nemovitosti s jednotkami). Lze hovořit i o domě v BS (bytovém spoluvlastnictví).

¹⁴⁶ In Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 150.

Dosud platný zákon č. 72/1994 Sb. uvádí tyto základní varianty v § 17 odst. 3, 4 a § 13 odst. 3 (pro stavební úpravu stávající jednotky). Právní teorie i praxe se neshodují v tom, zda stavební změnou podléhající režimu smlouvy o výstavbě je i taková změna, kdy nevzniká nová jednotka ani se nemění celková plocha společných částí, mění se jen stavební uspořádání domu a velikost podílů na společných částech některých jednotek (např. při zvětšení jedné jednotky na úkor druhé). Názor, že vždy musí dojít ke změně celkové podlahové plochy jednotek, jinak nemůže dojít ke změně velikosti spoluvlastnických podílů, zastává např. J. Fiala.¹⁴⁷ Opačný názor, že tyto změny zahrnují i případ změny velikosti jedné jednotky na úkor či ve prospěch druhé, kdy se mění podíly na společných částech jen mezi těmito jednotkami, aniž by to mělo vliv na celkovou velikost společných částí a jednotek v domě, zastává T. Dvořák, ČÚZK.¹⁴⁸ Rozdíl je v tom, zda zákonem vyžadovanou změnu podílu na společných částech chápeme jako absolutní (J. Fiala), nebo relativní – tj. stačí, že se mění velikost podílů několika jednotek, přičemž celková (absolutní) velikost společných částí zůstává stejná.

V novém občanském zákoníku je změna dosavadního domu výstavbou obecně uvedena v § 1170 (bez ohledu na to, zda jde o dům v BS, či nikoli). Výslovně se výstavbou ve formě změny existujícího domu v BS zabývá § 1172 odst. 2 NOZ.

Strany smlouvy při výstavbě v již existujícím domě, jenž je součástí nemovitosti rozdělené na jednotky.

V případě, že v domě jsou vymezeny jednotky, budou účastníky smlouvy o výstavbě všichni dosavadní a všichni budoucí vlastníci výstavbou budovaných jednotek. Nevzniká-li nová, pouze se mění dosavadní jednotka zásahem i do společných částí, budou stranami smlouvy pouze všichni dosavadní vlastníci jednotek. Uvedené platí v zásadě shodně pro obě právní úpravy z. č. 72/1994 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.

¹⁴⁷ 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. 226;

¹⁴⁸ Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 392; pokyn ČÚZK č. 24 čl. 4 bod. 1.1 písm. b)

Otázkou je, kdo v režimu NOZ bude stranou smlouvy o výstavbě, pokud se mění dosavadní jednotka bez zásahu do společných částí, tedy nemění se celková velikost společných částí. Například při zvětšení či zmenšení jednotky na úkor jiné jednotky. Zde se mění jen velikost podílů na společných částech. Dosavadní zákon na to pamatoval v ustanovení § 13. Otázkou se podrobněji zabývá kapitola „V. 4.2.2 *Stavební úprava jednotky*“..

Je-li nebo má-li být některá jednotka v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, budou stranami všichni podíloví spoluvlastníci, respektive oba manželé. To platí obecně pro smlouvu sjednávanou o všech formách výstavby.

Vlastnické poměry

V případě výstavby v již existujícím domě v BS stanoví NOZ, v § 1172 odst. 2, povinnost ujednat ve smlouvě o výstavbě velikost spoluvlastnických podílů pro období po dokončení výstavby. Cituji § 1172 odst. 2: *„Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.“* Takto formulovaný příkaz je však chybný. Ustanovení nerespektuje skutečnost, že již existující jednotky jsou dle § 1159 NOZ tvořeny vzájemně a neoddělitelně spojeným bytem a podílem na společných částech nemovité věci. Tedy nic z toho, co tvoří jednotku, nemůže být samostatným předmětem právního obchodu. Požadavek zákona, aby strany ujednaly převody společných částí, je narušením koncepce jednotky jako vlastnické entity. Ve skutečnosti dochází ke změně (transformaci) podílů na společných částech nemovitosti. Ve smlouvě o výstavbě nedochází k převodu podílů, ale k vymezení změny jejich velikosti. Smlouva o výstavbě je titulem (causou) pro tuto změnu, modem je zde stavební změna. Správně tedy nejde o převod, nýbrž přechod částí spoluvlastnických podílů z dosavadních vlastníků jednotek na nové vlastníky. Ze shora uvedeného pak vyplývá i okamžik, kdy dojde ke změně velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech, čímž je dokončení výstavby.

Stejný právní názor byl již publikován ve vztahu ke stávajícímu bytovému zákonu § 21 odst. 3 T. Dvořákem.¹⁴⁹ Opačný názor, tedy že dochází k převodu podílu na společných částech, zastává vzhledem ke stávající úpravě J. Fiala¹⁵⁰. Osobně se v případě z. č. 72/1994 Sb. kloním k názoru T. Dvořáka. V režimu NOZ nelze však o jakémkoli samostatném převodu podílu na společných částech vůbec uvažovat, neboť neoddělitelnost společných částí od bytu je zde absolutní, nejde již jen o akcesorické spoluvlastnictví. Tedy není možné mechanicky převzít právní úpravu výstavby nového domu (kdy strany nabývají spoluvlastnické podíly k pozemku či k právu stavby) pro výstavbu v již existujícím domě v bytovém spoluvlastnictví. Dikci § 1172 odst. 2 NOZ je třeba změnit tak, aby byla v souladu s koncepcí bytového spoluvlastnictví, především nedělitelností jednotky. S minimálním zásahem do textu by § 1172 odst. 2 mohl znít: *„Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednájí strany ve smlouvě i velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky.“*

V.4.2.2 Stavební úprava jednotky

Dosud bylo provádění vybraných stavebních úprav jednotky stávajícím vlastníkem podřízeno režimu smlouvy o výstavbě. Šlo o úpravy, při nichž dochází ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň velikosti spoluvlastnických podílů ve vnitřních částech domu. Smlouvu o výstavbě musel vlastník jednotky uzavřít se všemi vlastníky jednotek (z. č. 72/1994 Sb. § 13 odst. 3). Nový zákon neobsahuje speciální úpravu vybraných stavebních změn jednotky prováděných stávajícím vlastníkem. Nejednoznačné je, jaké stavební úpravy jednotky je nutno řešit smlouvou o výstavbě. Sporný je i případný okruh stran smlouvy o výstavbě.

¹⁴⁹ T. Dvořák kritizuje požadavek zákona, aby převod spoluvlastnických podílů byl součástí smlouvy o výstavbě i v případě výstavby ve stávajícím domě s jednotkami. Viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 151.

¹⁵⁰ 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.248.

Obecně lze případ stavebních úprav jednotky podřadit pod § 1172 odst. 2 NOZ: „*Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednájí strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.*“¹⁵¹ § 1172 odst. 2 neuvádí, o jaký druh úprav jednotky má jít. Dosavadní zákon v § 13 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb. hovořil o úpravách, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech. Z § 1172 odst. 2 lze dovodit, že půjde o úpravy, které mění velikost spoluvlastnických podílů. To vyplývá z povinnosti stran smlouvy o výstavbě ujednat ve smlouvě nové velikosti spoluvlastnických podílů. Úprava jednotky však již nemusí současně ovlivnit vnitřní uspořádání domu (jak to stanovil bytový zákon). Udržitelnost uvedeného výkladu, dle kterého jde v § 1172 odst. 2 jen o úpravy jednotek, kdy dochází ke změně podílu na společných částech, oslabuje znění § 1170. Cituji: „*Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti.*“ Toto ustanovení neuvádí ani nepřímě, že předmětem smlouvy o výstavbě jsou jen stavební změny jednotky s vlivem na velikost spoluvlastnických podílů. NOZ prakticky vůbec neuvádí, jaký typ stavební změny jednotky je podřízen smlouvě o výstavbě. Domnívám se však, že podřazovat režimu smlouvy o výstavbě jakoukoli změnu jednotky, jak by vyplývalo z § 1170 odst. 1, je nepraktické. Ostatně to neodpovídá ani obecné definici smlouvy o výstavbě v § 1170 odst. 1 NOZ. Tam jsou strany charakterizovány jako subjekty zavazující se společně se podílet na změně domu za účelem změny jednotky. Tím se dostáváme k druhé nejasnosti v úpravě stavební změny jednotky. Tou je okruh stran smlouvy o výstavbě. Dosavadní zákon stanovil zcela jednoznačně, že je nutno o zákonem stanoveném typu úpravy jednotky uzavřít smlouvu o výstavbě se všemi vlastníky jednotek. V NOZ jakékoli bližší vymezení okruhu účastníků chybí. Je nutno vycházet z obecné definice smlouvy o výstavbě § 1170 odst. 1 (citováno shora). Jediným zákonným znakem strany smlouvy o výstavbě je její závazek podílet se společně

¹⁵¹ O výhradách k jeho znění jsem se zmínila shora v textu této práce, v části pojednávající o formě výstavby v již existujícím domě s jednotkami.

s ostatními stranami na výstavbě, zde stavební úpravě jednotky. Jen skutečnost, že vlastník jednotky „strpí“ stavební úpravu jednotky jiného vlastníka, která nemá vliv na jeho jednotku (tedy ani na podíl na spol. částech), nelze považovat za závazek společně se podílet na úpravě jednotky. Z toho vyplývá, že do okruhu stran smlouvy nebudou zřejmě patřit vlastníci, jejichž jednotky (tedy ani podíl na společných částech nemovitosti) se nemění. Naopak vlastníci, jejichž jednotka se jakkoli mění (změna bytu, podílu na společných částech), musí být stranou smlouvy. To vyplývá i z § 1172 odst. 2, tj. z povinnosti ujednat změny podílů na společných částech. Bez souhlasu těchto vlastníků nelze změnu realizovat. Konkrétním obsahem závazku „*podílet se společně na změně jednotky*“ bude:

- buď pasivní strpění stavební činnosti a strpění a souhlas se změnou podílu na společných částech, který je důsledkem stavební změny jednotky; to v případě, že stavební úpravou nemá být změněna jejich individuálně užívaná část jednotky – byt;
- nebo aktivní účast na stavební úpravě jednotky; to v případě, že se stavební úpravou mění jejich vlastní individuálně užívaná část jednotky – byt.

V NOZ není tedy zcela jednoznačně určeno, kdy a s kým má vlastník uzavřít (pokud vůbec má) o stavební úpravě jednotky smlouvu o výstavbě. Bylo by vhodné de lege ferenda stavební změny jednotek, které podléhají smlouvě o výstavbě, blíže definovat, včetně okruhu subjektů smlouvy.

V.4.2.3 Výstavba v již existujícím domě, který není v bytovém vlastnictví, respektive spoluvlastnictví

Dosud platný zákon tuto formu výstavby upravuje v § 17 odst. 5, 6 NOZ v § 1172 odst. 1.

Strany smlouvy

Stranou smlouvy o výstavbě bude dosavadní vlastník, případně všichni dosavadní spoluvlastníci nemovitosti¹⁵² a dále všichni budoucí vlastníci jednotek, které

¹⁵² Tj. vlastníci pozemku, jehož je dům součástí, nebo vlastníci práva stavby, jehož je dům součástí.

mají výstavbou vzniknout. Má-li být některá nově vzniklá jednotka v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, budou stranami všichni podíloví spoluvlastníci, respektive oba manželé. Uvedené platí v zásadě shodně pro obě právní úpravy z. č. 72/1994 Sb. a z. č. 89/2012 Sb.

Vlastnické poměry

V případě výstavby v již existujícím domě, který není v BS, stanoví NOZ v § 1172 odst. 1, citují: „*Má-li jednotka vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu a nejsou-li v domě jednotky dosud vymezeny, ujednájí strany ve smlouvě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech.*“¹⁵³ Ekvivalentem tohoto ustanovení je v z. č. 72/1994 Sb. § 17 odst. 5, 6.

Podle zákona č. 72/1994 Sb. se ve smlouvě o této formě výstavby, vedle obecných náležitostí dle § 18 a vyřešení spoluvlastnického vztahu k pozemku dle § 17 odst. 2, uvedou specifické povinné náležitosti. Jde na jedné straně o vymezení jednotek a společných částí v domě, dle stavu před zahájením výstavby dosavadním vlastníkem. Toto je v rámci smlouvy o výstavbě jednostranný úkon dosavadního vlastníka (pokud nejde o spoluvlastnictví). Na straně druhé se ve smlouvě o výstavbě, nyní již dohodou všech stran, vymezují jednotky a společné části, podle stavu, jehož má být dosaženo výstavbou. Smlouva o výstavbě je zde, s ohledem na zákonem předepsaný obsah, složeným právním úkonem.¹⁵⁴ I přesto, že je obsahem smlouvy o výstavbě rozdělení dosavadní budovy na jednotky a společné části dosavadním vlastníkem, nedochází uzavřením smlouvy ke vzniku domu s jednotkami. Důvodem je upuštění od vkladu smlouvy do katastru nemovitostí v této fázi výstavby. Teprve v okamžiku, kdy dle § 17

¹⁵³ Jiným věcným právem může být pouze věcné právo stavby, které je nemovitou věcí. Jeho součástí je dům, splňuje tedy i požadavek § 1158 NOZ. V souladu s koncepcí věci v právním smyslu je toto právo předmětem vlastnictví, tedy je způsobilé být předmětem převodu, jak stanoví § 1172 odst. 1 NOZ.

¹⁵⁴ Viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 153. Tento názor přebíral i komentář k z. č. 72/1994 Sb. Viz Čáp, Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 253.

odst. 6 dojde ke vzniku vlastnictví rozestavěné jednotky (všech jednotek), se mění vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek.¹⁵⁵

Zákon č. 89/2012 Sb. pro dosažení téhož výsledku, tj. vznik nové jednotky výstavbou v existujícím domě, dosud nerozděleném na jednotky, zvolil jiný postup. V režimu NOZ budou budoucí strany smlouvy o výstavbě (tj. dosavadní vlastník¹⁵⁶ a budoucí vlastníci nových jednotek) nejprve zakládat podílové spoluvlastnictví k nemovité věci. Velikost spoluvlastnického podílu budoucího vlastníka jednotky se určí ve výši odpovídající budoucímu podílu na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví. Jak již bylo řečeno výše, založit podílové spoluvlastnictví k již existující věci nelze učinit, i dle judikatury, předmětem smlouvy o výstavbě (zákon to v § 1172 ani nečiní). K převodu tedy dojde v souladu s právní logikou samostatným právním jednáním před účinností smlouvy o výstavbě. Po této operaci bude následovat uzavření smlouvy o výstavbě s obsahem dle § 1170 NOZ. Smlouva nebude obsahovat dvojí vymezení jednotek v domě, jako je tomu dnes (vymezení jednotek před a po výstavbě). Ujedná se jen rozdělení domu do jednotek po dokončení výstavby.

Takový sled právních kroků je jediným logickým výkladem znění § 1172. Určité riziko tohoto postupu (nejprve založení spoluvlastnictví, poté smlouvy o výstavbě) může spočívat ve ztrátě zájmu některého spoluvlastníka nemovitosti uzavřít smlouvu o výstavbě. I tato rizika lze snížit, je však třeba na to pamatovat včas. Strany mohou uzavřít nejprve smlouvu o výstavbě, avšak s odkládací podmínkou její účinnosti. Tou bude právě nabytí spoluvlastnického práva k nemovitosti v daných podílech všemi stranami smlouvy o výstavbě. Splněním této podmínky se smlouva o výstavbě stává účinnou. Nadto i pro strany smlouvy o výstavbě platí ustanovení § 1729 NOZ. To zakotvuje tzv. povinnost předkontraktní opatrnosti. Její výslovná úprava v z. č. 40/1964 chyběla, nicméně v rozhodnutích soudů byly tendence ji dovozovat z obecné povinnosti předcházet škodám. § 1729 NOZ stanoví: „(1) *Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná*

¹⁵⁵ Ke změně vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví jednotek účastníků smlouvy o výstavbě dojde teprve dnem, kdy vznikne vlastnické právo ke všem rozestavěným jednotkám, pořízeným na základě smlouvy o výstavbě. Tj. v okamžiku, kdy jsou tyto jednotky v takovém stádiu rozestavěnosti, že k nim lze zapsat vlastnické právo do katastru nemovitostí. Viz Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 253.

¹⁵⁶ Vlastník pozemku, jehož je dům součástí, či vlastník práva stavby.

nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. (2) Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.“ Tedy i pokud by strany neprojevíly při právním jednání dostatečnou prozíravost a uzavření smlouvy o výstavbě si nijak „nepojistily“, je zde možnost náhrady škody. Předpokladem povinnosti k náhradě je nepoctivé jednání druhé strany. Půjde však jen o reparaci. Ani hrozba povinnosti k náhradě nemusí stranu přimět k uzavření smlouvy o výstavbě. Vedle toho se uplatní též § 1727. Smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu k nemovitosti a smlouva o výstavbě spolu nepochybně souvisí a jejich uzavření je vzájemně podmíněné. Proto bude platit zmíněný § 1727, který zní: *„Každá z několika smluv uzavřených při téže jednání nebo zahrnutých do téže listiny se posuzuje samostatně. Plyne-li z povahy několika smluv nebo z jejich účelu známého stranám při uzavření smlouvy, že jsou na sobě závislé, je vznik každé z nich podmínkou vzniku ostatních smluv. Zánik závazku z některé z nich bez uspokojení věřitele ruší ostatní závislé smlouvy, a to s obdobnými právními účinky.*“ Zde už jde o restituci. Ustanovení § 1729 a § 1727 jsou ustanovení zařazená v části čtvrté, nazvané *„Relativní majetková práva“* NOZ. Pro absolutní majetkové právo, jakým je právo vlastnické, platí na základě funkčního ustanovení § 11 NOZ.¹⁵⁷

Závěr: Úprava smlouvy o výstavbě je zřejmě nejslabším článkem úpravy bytového spoluvlastnictví v NOZ. Jedná se o úpravu raritně bezkonceptní. Je zřetelné nepromyšlení dopadů aplikace ustanovení o společnosti do vztahů smlouvy o výstavbě. Nebyly promyšleny širší vazby na kontext NOZ, jakož ani na ústavní zákony.¹⁵⁸ Jak přímá, tak nepřímá úprava smlouvy o výstavbě má nízkou legislativně-technickou úroveň. Nerespektuje legislativně-technická pravidla, nedodrжуje terminologickou jednotu. Vyskytují se často věcné nesprávnosti. Úprava je i přes svou nekomplexnost značně rozsáhlá (díky normativním odkazům) a nesoustředěná. Její chaotičnost je doslova unikátní. Důsledkem takové úpravy bude značná výkladová obtížnost.

¹⁵⁷ Zde učiním zamyšlení nad situací, kdy strany ujednají převod spoluvlastnického podílu (i proti smyslu § 1172 NOZ) „součástí“ smlouvy o výstavbě (zejména pod vlivem dosavadní praxe). Na tato jednání by bylo třeba hledět jako na dvě samostatná právní jednání § 1729 (smlouva o převodu vlastnického práva k věci nemovité a smlouvy o výstavbě). Lze přitom dovodit úmysl stran, aby smlouvy byly na sobě závislé. To znamená účinnost převodu je předpokladem účinnosti smlouvy o výstavbě.

¹⁵⁸ K ústavně konformnímu výkladu se přitom hlásí i ustanovení § 2 NOZ.

VI. PŘEVODY JEDNOTEK

Zákon č. 72/1994 Sb. obsahuje náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky v § 6 z. č. 72/1994 Sb. Tam uvedené náležitosti se shodují s náležitostmi prohlášení. Jelikož jde o povinné náležitosti, způsobí absence kterékoli z nich absolutní neplatnost celé smlouvy.

Zákon č. 89/2012 Sb. neobsahuje komplexní úpravu zvláštního smluvního typu. Najdeme zde jen „*Zvláštní ustanovení o převodu jednotky*“ v § 1186 až § 1188 NOZ (o nich níže v textu). Ve zbytku je třeba vycházet z obecných ustanovení o převodu nemovité věci, neboť jednotka je dle NOZ věcí nemovitou. Dále z ustanovení o smlouvě § 1724 a násl. a ustanovení o koupi nemovité věci § 2128 a násl. NOZ. Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce bude dle § 560 povinně v písemné formě. Vlastnické právo k jednotce se nabude zápisem do katastru nemovitostí (§ 1105). Z ustanovení o prodeji nemovité věci je pro převod jednotek významná pětiletá objektivní lhůta, pro uplatnění práva ze skrytých vad jednotky vůči prodávajícímu. Stávající úprava vlastníkům jednotek poskytovala jen 6měsíční lhůtu na uplatnění práva z vad. Při převodu jednotek po účinnosti NOZ by aktérům neměla ujít nová koncepce příslušenství § 510 NOZ. V režimu nového občanského zákona sleduje příslušenství, bez dalšího, právní osud věci hlavní.

K převodům jednotek se vztahuje přechodné ustanovení § 3063, podle kterého vznikne i po účinnosti NOZ vlastnické právo k jednotkám podle dosavadního z. č. 72/1994 Sb., pokud podle něj vzniklo vlastnické právo alespoň k jedné jednotce. Toto ustanovení bylo do NOZ vloženo až na návrh Ústavněprávního výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR. Je poněkud v kontrastu se smyslem § 3041 NOZ. Ten předpokládá přizpůsobení společenských smluv a statutů právnických osob, do tří let od účinnosti NOZ, jeho úpravě. To se bude týkat i stanov SVJ. NOZ neměl původně v úmyslu zakonzervovat navěky úpravu z. č. 72/1994 Sb. pro již existující bytová vlastnictví, nýbrž i tato postupně sladit s úpravou NOZ. § 3063 jde však nesystémově proti této koncepci. Vznikne tak nelogická situace, kdy veškeré otázky dřívějšího bytového vlastnictví (dle z. č. 72/1994 Sb.) mají být řešeny souladně s úpravou NOZ, jen otázky převodů jednotek se mají řídit úpravou z. č. 72/1994 Sb. Prakticky však

koexistence těchto dvou úprav není možná. Obě úpravy vykazují zásadní rozdílnost v základních otázkách (obsah pojmu jednotka a uplatnění superficiální zásady, způsoby určení podílu na společných částech, pravidla pro rozhodování orgánů atd.). Bude tedy třeba nalézt takový výklad § 3063, který by nenarušil původní záměr zákonodárce. Nebude-li to možné, je třeba ustanovení novelizovat.

VI.1 ZVLÁŠTÍ USTANOVENÍ O PŘEVODU JEDNOTEK V NOZ

VI.1.2 Přejed dluhů

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky obsahují zcela nově, jako reakci na praxi, pravidla pro přechod dluhů na nového vlastníka jednotky. Zákon hovoří o dluzích souvisejících se správou domu a pozemku. Převodce předloží nabyvateli potvrzení správce o výši těchto dluhů. V potvrzení uvedené dluhy přejdou s převodem jednotky na nabyvatele. Převodce je však zákonným ručitelem za jejich splacení. Dále na nabyvatele přejdou závazky uvedené ve veřejném seznamu (§ 1107). Závady, které nepřejdou na nabyvatele, dle § 1107 zanikají. Správce by měl vystavení potvrzení o dluzích věnovat maximální pozornost.

Správce výslovně nemá povinnost vypořádat ke dni účinnosti převodu příspěvky na správu domu (§ 1186). NOZ však vedle příspěvků na správu domu rozlišuje příspěvky určené na odměňování (§ 1180 odst. 2). O nich se § 1186 nevyjadřuje. U nich se tedy bude postupovat podle obecných ustanovení, i když rozumný důvod pro dvojí režim není.

VI.1.3 Ochrana nájemce

I nový občanský zákoník dbá při převodech jednotek ochrany nájemce, a to v § 1187. Jeho ochrana není tak rozsáhlá a komplikovaná, jak ji dnes stanoví § 22 bytového zákona. Podstata však zůstává stejná – zákonné předkupní právo. V rámci jednotek se však již nerozlišují byty zvláštního určení ani byty v domech zvláštního určení. Pro předkupní právo k jednotkám v nájmu fyzické osoby jsou stanoveny jednotné podmínky. Předkupní právo svědčí nájemci - fyzické osobě v případě, že

jednotka vznikla rozdělením práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám a jde o její první převod. Zvláštní podmínky jsou stanoveny pro uplatnění předkupního práva k nebytovému prostoru. Zde musí existovat souvislost nájmu nebytového prostoru s nájmem bytu. Zákon výslovně neuvádí, jaký druh souvislosti má na mysli. Obecně lze uvažovat o časové, místní a účelové (funkční). Rozhodně lze mít za to, že souvislost účelu nájmu bytu a nebytového prostoru bude zákonnou podmínkou splňovat. Zda se uplatní i zbylé dva typy souvislosti, včetně jejich případné kumulace, je otázkou do diskuse. Osobně se domnívám, že časová souvislost nájmu by neměla mít relevanci.

Další otázkou je, zda by byt a nebytový prostor, které spolu funkčně souvisejí, jak je má na mysli § 1187, neměly být již v prohlášení označeny za soubor dle § 1158 odst. 2. Pak, vzhledem k tomu, že soubor je součástí jedné jednotky, by se předkupní právo logicky vztahovalo k celému souboru. Tedy věta druhá § 1187 by byla bezúčelná. Takový přístup by předešel sporům, zda lze předkupní právo uplatnit k jednotce s NP nezávisle na uplatnění předkupního práva k jednotce s bytem, či nikoli. Z logiky věci by obě předkupní práva měla být samostatná, neboť pokud nepůjde o soubor (jednu jednotku), ale dvě samostatné jednotky, nemusí vlastník nabízet k prodeji obě.

NOZ neupravuje samostatně náležitosti nabídky k odkupu ani smlouvu o prodeji. Dosavadní zákon tak činil v § 6. Bude se tedy postupovat podle obecných ustanovení NOZ.

Předkupní právo zanikne po marném uplynutí šestiměsíční lhůty od učinění nabídky prodeje nájemci. Diskriminovány jsou právnické osoby, neboť ty jako nájemci bytu či nebytového prostoru předkupní právo nemají (§ 1187 odst. 2 NOZ).

Pokud dojde k porušení předkupního práva, převod zřejmě není neplatný (je chráněna dobrá víra třetí osoby § 984). Jediným řešením je, že se předkupní právo nájemci zachovává vůči novému vlastníku. To i přesto, že již nepůjde o první převod. Toto „přesouvání“ povinnosti převodce na nabyvatele nájemcovo předkupní právo devalvuje. Zákon by měl vůči převodci stanovit alespoň nějakou sankci (např. peněžitou pokutu) za nerespektování zákonného předkupního práva nájemce. Jinak lze donekonečna ochranu nájemce snadno obcházet. Pak je ustanovení o předkupním právu nájemce v zákoně zbytečné.

VI.1.3 Domy právnických osob

Převody bytů v domech ve vlastnictví právnických osob jsou řešeny v § 1188 NOZ. V tomto ustanovení jde prakticky o ochranu členů bytových družstev a obchodních společností, vzniklých za účelem zajistit bydlení svých společníků. Tímto ustanovením se v zásadě nahrazuje § 23 odst. 1, který mířil jen na bytová družstva. NOZ úpravu § 1188 vztáhl na všechny právnické osoby.

Dle § 1188 NOZ lze jednotku vzniklou v domě ve vlastnictví či spoluvlastnictví právnické osoby, jejíž nájemce je člen či společník právnické osoby, který se podílel na pořízení nemovité věci, převést jen na tohoto nájemce. Podmínka je splněna, i pokud se na pořízení podílel jeho právní předchůdce. Z tohoto ustanovení implicity vyplývá, že nájemcem bytu může být i právnická osoba a ta bude mít výhradní právo na převod jednotky. Odstavec 2 vylučuje případnou zákonnou povinnost ocenit převáděný majetek znalecky. Toto ustanovení míří zejména na s. r. o., jež vznikala hlavně jako alternativa k bytovým družstvům. Společnosti s ručením omezeným, stejně jako jiným formám obchodních společností, ukládal obchodní zákoník povinnost znalecky ocenit převáděné majetkové hodnoty. V novém korporativním zákoně tato povinnost není, ustanovení se tak stává bezobsažným.

Úpravu ve vztahu k dřívějším LBD, SBD a převodům bytů z jejich vlastnictví bude do budoucna řešit zvláštní zákon.

VI.1.4 Ochrana rodinné domácnosti

Dosud neznámý je institut ochrany rodinné domácnosti, upravený v § 747 NOZ. Je zařazen v části druhé „*Rodinné právo*“ v rámci úpravy manželského majetkového práva. Toto ustanovení zcela bezprecedentně zasahuje do výlučného vlastnického práva jednoho z manželů k jednotce. Jde de facto o omezení práva nakládat s předmětem vlastnictví. Jednání, jež by nebyla odsouhlasena druhým manželem nevlastníkem a jsou způsobilá bydlení v bytě, jež je součástí jednotky, znemožnit nebo ohrozit, mohou být na základě žaloby manžela nevlastníka prohlášena za neplatná. Jednání způsobilé ohrozit bydlení v bytě zákon nijak nekonkretizuje. De facto jím může být jakékoli zatížení nemovitosti. Převod je již absolutním znemožněním bydlení. Tento institut je

třeba dostatečně vnímat i při rozhodování orgánů SVJ či vlastníků, pokud se týká i jednotky, která není v SJM manželů a vlastníkem je pouze jeden z manželů. Nejjednodušší cestou je zajistit vždy souhlas i manžela nevladníka s takovým rozhodnutím.

Otázkou je, zda zákonem založené omezení dispozice s majetkem ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů není v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny. Veřejný zájem na omezení práva bychom možná shledali v zájmu společnosti na zachování rodinného bydlení. Požadavek omezení za náhradu zde však splněn není. Opět jde o otázku do diskuze, která přesahuje cíle této práce.

VII. SPOLUVLASTNICTVÍ JEDNOTEK

V rámci stávající úpravy nenalezneme žádné výslovné ustanovení, jež by spoluvlastnictví jednotky výslovně zakazovalo. Přesto není spoluvlastnictví jednotky dnes užíváno. Situace se po účinnosti NOZ změní tak, že bude možno spoluvlastnictví jednotky vyloučit (§ 1185). Nepřípustnost spoluvlastnictví jednotky pak bude nutno respektovat i v dědickém řízení. Úprava NOZ je protichůdná zákonu o obchodních korporacích, kde se v případě družstev bez dalšího spoluvlastnictví členského podílu připouští. NOZ nestanoví způsob, jakým je třeba spoluvlastnictví vyloučit. Důvodová zpráva uvádí možnost učinit tak v prohlášení, stanovách, dohodě vlastníků atd. Dle mého názoru by takové omezení možnosti nakládat s jednotkou mělo být přímo zapsáno v katastru nemovitostí, jako informace vztahující se k nemovitosti (ne jen ve sbírce listin). Spoluvlastnictví jednotky bude vždy spoluvlastnictvím ideálních podílů. Povinností spoluvlastníků je zvolit si společného zástupce pro jednání s osobou odpovědnou za správu. Společného zástupce musí mít i manželé, což je výjimkou ze „správy SJM v zákonném režimu“, jak jej upravuje NOZ v § 713 a násl.

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků je v dosud platném občanském zákonu č. 40/1964 Sb. založeno v § 140. Ustanovení o spoluvlastnictví obsažená v z. č. 40/1964 Sb. jsou obecně pro vztahy z vlastnictví bytů v režimu z. č. 74/1994 Sb.

vyloučena. Výjimkou je dle § 3 bytového zákona právě případ spoluvlastnictví jednotky. Pro něj se ustanovení o spoluvlastnictví uplatní, včetně zákonného předkupní práva spoluvlastníků jednotky.

NOZ v obecné úpravě spoluvlastnictví, která přiměřeně platí i pro bytové spoluvlastnictví (§ 1115), neobsahuje zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Zakládá ho jen pro specifické případy vzniku spoluvlastnictví (např. děděním). Ani samotná úprava bytového spoluvlastnictví předkupní právo spoluvlastníků jednotky nezakládá.

Podle přechodného ustanovení § 3062 i zákonné předkupní právo spoluvlastníků jednotky založené dle § 140 z. č. 40/1964 Sb. zanikne do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ.

Zároveň však má platit § 3063. Ten zachovává v platnosti úpravu zákon č. 72/1994 Sb. pro nabývání jednotek i po účinnosti NOZ, pokud před účinností došlo k nabytí alespoň jedné jednotky. Uplatnění § 3062 vedle § 3063 způsobí, že dle § 3 zákona. č. 72/1994 Sb. musí být při převodu vlastnického práva respektováno zákonné předkupní právo spoluvlastníků jednotky založené dle § 140 zákona. č. 40/1964 Sb. To však jistě neměl zákonodárce původně v úmyslu, když i předkupní právo založené již před účinností NOZ zaniká po uplynutí stanovené doby, aniž by bylo realizováno.

3. ČÁST

FORMY SPRÁVY

VIII. SPRÁVA NEMOVITOSTI ROZDĚLENÉ NA JEDNOTKY

VIII.1 OBECNÁ VÝCHODISKA PRÁVNÍCH ÚPRAV (z.č. 72/1994 Sb. a NOZ)

Koncepce správy nemovitosti rozdělené na jednotky je v z. č. 72/1994 Sb. a NOZ v zásadě stejná. Vychází z takzvaného anglosasko-francouzského modelu. Ten je charakteristický tím, že ke správě nemovitosti povolává výhradně právnickou osobu se speciální právní subjektivitou, kterou pro tento účel upravuje zákon. Jde o praktické řešení, které odbourává složité zajišťování souhlasu každého jednotlivého vlastníka s jakoukoli aktivitou správy nemovitosti. Tak je tomu u druhého modelu správy, označovaného jako germánský.¹⁵⁹ Přitom ani v anglosasko-francouzském modelu správy není vyloučeno, aby zákonný správce smluvně zajistil výkon správy profesionálním externím správcem.

Anglosasko-francouzský model správy nebyl do z. č. 72/1994 Sb. a do NOZ převzat v čisté podobě. Oba zákony zachovávají dvojkolejnost správy. Vedle správce s právní subjektivitou, tj. SVJ, upravují variantu správce bez samostatné právní subjektivity, a to v zákonem vymezených situacích. V případě bytového zákona je to správou pověřená osoba. Ta se uplatní, pokud z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 SVJ nevznikne. Správou pověřená osoba přiměřeně postupuje podle zákonných ustanovení o shromáždění, což ukládá § 11 odst. 8. Dle NOZ se připouští existence SVJ ve všech případech bytového spoluvlastnictví, jak vyplývá z § 1199 NOZ.¹⁶⁰ Zákonem jsou upraveny situace, kdy je založení, respektive vznik SVJ povinný. Činí se tak v § 1166 odst. 2 NOZ, v § 1198 a § 1203 NOZ. Jde o stejné podmínky jako ve stávající úpravě, tedy minimálně pět jednotek s minimálně třemi různými vlastníky. Správu nemovitosti

¹⁵⁹ Viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 243. Germánský model vychází z principu, že správu nemovitosti zajišťují všichni vlastníci sami bez existence zákonného správce s právní subjektivitou, nebo všichni vlastníci smluvně pověří zajištěním správy nemovitosti profesionálního externího správce. Tento model byl uplatněn i v zákoně č. 72/1994 Sb., než jej novela provedená zákonem č. 103/2000 Sb. s účinností od 1. 7. 2000 nahradila anglosasko-francouzským modelem s institutem společenství vlastníků jednotek.

¹⁶⁰ Správně by mělo znít „*může být společenství vlastníků založeno a může vzniknout*“, což by respektovalo dvojfázovost vytvoření SVJ. Nepředpokládám, že by zákonodárce měl v § 1194 v úmyslu umožnit pouhé založení SVJ bez toho, že by získalo právní subjektivitu, která je spojena až s jeho vznikem, tj. zápisem do veřejného rejstříku (§ 1204 NOZ).

v situaci, kdy SVJ nevzniklo (i když je třeba založeno), řeší NOZ v ustanoveních § 1191 až § 1193, nazvaných „*Správa bez vzniku jednotek*“. NOZ pro tento druh správy zavádí institut správce. To je krok vpřed, neboť se tím do jisté míry správa nemovitosti institucionalizuje i při absenci SVJ. Pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění (§ 1190 NOZ je obdobou § 11 odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb.). Ve vztahu ke společným částem se poměry mezi vlastníky jednotek řídí obecnou úpravou spoluvlastnictví včetně aktivní a pasivní solidarity vlastníků jednotek.

NOZ, na rozdíl od z. č. 72/1994 Sb., neobsahuje zvláštní právní úpravu správy, založenou pro případy převodů bytů z vlastnictví bývalých SBD a LBD do vlastnictví člena a zároveň nájemce tohoto bytu (§ 23 a násl. z. č. 72/1994 Sb.). Zde je vznik SVJ jako právnické osoby odložen, než nastanou právní skutečnosti uvedené v § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. Pro rozhodování non subjektu SVJ se nepoužijí pravidla uvedená v § 11 odst. 8 zákona v aktuálním znění, nýbrž ustanovení § 11, § 9, § 15 odst. 2 ve znění platném do účinnosti z. č. 103/200 Sb. Absence této zvláštní správy nemovitosti v NOZ je logickým důsledkem nezařazení úpravy vztahující se k bývalým LBD a SBD do nového občanského zákoníku. Touto problematikou by se měl zabývat samostatný zákon.

Předmět činnosti správy není v z. č. 72/1994 Sb. komplexně upraven. Fragments jsou obsaženy v § 9 odst. 1, § 9a: „... a) *zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, b) pojištění domu, c) nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. (2)... rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. (3)... vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek...*“ Nedostatečné vymezení předmětu činnosti správy v z. č. 72/1994 Sb. bylo částečně řešeno v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Článek III odstavec 1 nařízení definuje správu domu.¹⁶¹ Vzorové stanovy však, dle převažujícího názoru teorie, nejsou právně závazné.

¹⁶¹ Článek III. odst. 1 nařízení vlády. č. 371/2004 Sb. zní: „*Správou domu se rozumí zajišťování a) provozu domu a pozemku, b) údržby a oprav společných částí domu, c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu,*

Vymezení činností, které jsou zajišťovány správou nemovitosti, je v NOZ provedeno v kogentním § 1189.¹⁶² Toto ustanovení je obecné. NOZ oproti stávající úpravě širěji, generelně vymezuje činnosti spadající pod správu nemovitosti s jednotkami. Za správu se tak nově výslovně považuje činnost spojená s realizací výstavby, pokud při ní jde o změnu společných částí, o tom stávající úprava vyvolává pochyby. Zařazení činnosti spjaté s výstavbou pod správu domu se dovozuje z § 11 odst. 5 (shromáždění vlastníků rozhoduje o změnách stavby), je však vytrženo z kontextu.

Další podrobnosti týkající se správy v NOZ jsou vyhrazeny k úpravě prováděcím předpisem dle § 1222. Velká část úpravy správy je však konzumována úpravou spolku, která dle § 1221 NOZ platí přiměřeně pro SVJ. Kromě podrobností pro správu bez vzniku SVJ není tedy v otázkách správy velký prostor pro prováděcí předpis.¹⁶³ Dle důvodové zprávy se také připouští, aby vlastníci jednotek podrobnosti správy upravili dle svých individuálních potřeb v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě. Generelní vymezení činností, jež jsou správou zajišťovány, však nelze takto rozšiřovat.¹⁶⁴

vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, f) prohlídek a čištění komínů, g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.“

¹⁶² § 1189 NOZ, citují: „Správa domu a pozemku (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se řízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. (2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.“ Kogentnost tohoto ustanovení vyplývá z důvodové zprávy.

¹⁶³ Domnívám se, že nelze dovodit přiměřenou platnost spolku pro správu bez vzniku SVJ. § 1191 zakládá přiměřenou platnost ustanovení o shromáždění pouze pro rozhodování ve věcech správy, které jsou generelně vymezeny v § 1189. Jestliže pak § 1221 zakládá přiměřenou platnost ustanovení o spolku pro SVJ, znamená to pro správu bez vzniku SVJ jen použití těch ustanovení o spolku, která vyplňují mezery přímé úpravy shromáždění SVJ, jež se vztahují na rozhodování ve věci správy. Tedy ostatní ustanovení o spolku včetně podrobností o činnostech správy se použijí, nestanoví-li ustanovení o SVJ v NOZ jinak, na SVJ (§ 1221), nikoli pro správu bez vzniku SVJ.

¹⁶⁴ Důvodová zpráva k § 1189 NOZ uvádí: „Přitom se nebrání, aby v rámci obecné úpravy vymezila rozsah správy oprávněná osoba v prohlášení nebo aby si tak ujednaly strany ve smlouvě o výstavbě.“

Shrnutο: NOZ, v porovnání s bytovým zákonem, šířeji a lépe popisuje činnosti spadající do správy, především pokud jde o správu společných částí nemovitosti. Pozitivně lze hodnotit výslovnou úpravu osob odpovědných za správu v § 1190 NOZ. Správa nemovitosti je, zejména ve variantách bez vzniku SVJ, proti bytovému zákonu více propracována. NOZ však, dle mého názoru, nezvládl úpravu správy bez SVJ. Zachovaná dvojkolejnost správy se v NOZ komplikuje různými variantami správce bez SVJ a odloženým vznikem SVJ. Z právní úpravy přitom nejsou jasné vzájemné vztahy a hierarchie jednotlivých variant správy v případech, kdy skutkový stav odpovídá více upraveným variantám správy v NOZ. V NOZ tak najdeme minimálně čtyři základní varianty správy proti třem variantám správy v bytovém zákoně, přičemž třetí variantu správy v bytovém zákoně, činnosti vykonávané orgány družstva (při odloženém vzniku SVJ), si vyžádalo zařazení úpravy nabytí jednotek v domech bývalých SBD a LBD do bytového zákona. S tím se NOZ vypořádat nemusel.

Správa nemovitosti s jednotkami - přehled variant:

z. č. 89/2012 Sb.

1. správa správcem – voleným vlastníky
2. správa správcem – vlastníkem jednotky, s níž je spojen nadpoloviční podíl na společných částech
3. správa SVJ
4. správa správcem¹⁶⁵ - při založení SVJ s odloženým vznikem

z. č. 72/1994 Sb.

1. správa pověřenou osobou (z řad vlastníků)
2. správa SVJ
3. správa orgány družstva - při odloženém vzniku SVJ

¹⁶⁵ O tomto správci, upraveném v § 1202 a násl. NOZ, jenž je odlišný od správce dle § 1191, bude pojednáno v rámci kapitoly „ IX Společenství vlastníků jednotek“

VIII.2 INSTITUT SPRÁVCE BEZ SVJ

Jak bylo řečeno, zavádí NOZ nově tento institut v rámci ustanovení „*Správa bez vzniku společenství vlastníků*“ (§ 1191 až § 1193 NOZ). Správce je osobou odpovědnou za správu, pokud nevzniklo SVJ (§ 1190).

Vlastníci jednotek (budoucí vlastníci jednotek) obecně volí správce většinou hlasů. V některých případech musí být správce ustanoven ještě před vznikem bytového spoluvlastnictví, což vyplývá z obsahu obligatorních náležitostí smlouvy o výstavbě a prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám (dále též jen prohlášení). V těchto dokumentech vyžaduje zákon uvedení prohlášení správce¹⁶⁶ o pravidlech, jimiž se má řídit správa nemovitosti, užívání společných částí a příspěvky na náklady správy nemovitosti.¹⁶⁷ Tedy logicky správce musí být ustaven ještě před vydáním prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci a před platností smlouvy o výstavbě. NOZ neupravuje způsob, jakým se (budoucí) vlastníci k volbě správce svolají. Postup nevyplývá ani z přiměřeného užití ustanovení o shromáždění SVJ. Pokud však strany smlouvy o výstavbě či původci prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovitosti zůstanou nečinní a správce nezvolí, ten tedy prohlášení o pravidlech správy nevydá. Prohlášení o rozdělení vlastnického práva

¹⁶⁶ Nejedná se o prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Výraz prohlášení v § 1166 odst. 2 je užit ve smyslu oznámení pravidel pro správu nemovitosti správcem, jež je učiněno v prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Bohužel i pro něj zákon užívá jen výraz prohlášení, např. přímo v názvu § 1166 NOZ. Není v souladu s legislativními pravidly užit tentýž výraz v rámci úpravy jednoho institutu ve dvojnásobném významu. V tomto případě v rámci jednoho paragrafu dokonce v jednom odstavci. § 1166 odst. 2 zní: „*Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.*“ Zákodárce měl v zájmu srozumitelnosti normy užit některého ze synonym výrazu prohlášení, jako oznámení, projev, sdělení.

¹⁶⁷ § 1166 odst. 2 hovoří o pravidlech pro správu d o m u, nikoli nemovitosti, jak je záměrně uvedeno v textu práce. Pravidla pro správu musí zahrnout celou nemovitost, jíž bude dům vždy jen součástí (pozemek, právo stavby). Nedomnívám se, že bylo záměrem zákonodárce upravit pravidly pouze správu domu bez pozemku či práva stavby. To vyplývá i ze zákonem stanoveného účelu povinného příspěvku – náhrady za správu **domu i pozemku**. Tedy uvedení výrazu dům místo nemovitost považuji za věcnou (nikoli terminologickou) nesprávnost. Za stejnou věcnou nesprávnost považuji formulaci „*náhrada za správu domu a pozemku*“ v poslední větě tohoto ustanovení. Předmětem správy nemusí být vždy nemovitost v podobě pozemku se svou součástí domem, ale stejně dobře jím může být nemovitost právo stavby, jehož je dům součástí. Věcně správně by bylo nahradit část poslední věty § 1166 odst. 2 NOZ „*náhradu za správu domu i pozemku*“ slovy „*náhradu za správu nemovitosti*“.

k nemovitosti či smlouva o výstavbě nebudou úplné a platně sjednané. To by mělo být dostatečnou motivací pro zainteresované osoby, aby prvního správce zvolily.

Nedotažená je však úprava volby správce v prostředí již existujícího bytového spoluvlastnictví. I zde je ponecháno na vůli vlastníků, kdy se sejdou a jak se svolají, aby vyřešili absenci správce (např. zemřel-li původní). V prostředí bytového spoluvlastnictví již chybí motivace, jakou měli budoucí vlastníci. Nepoctivým vlastníkům takové „bezvládní“ může přijít dokonce vhod. Není osoba, která by vymáhala nedoplatky atd. Ze zákona nevyplývá, ani analogicky, právo vlastníka domáhat se u soudu rozhodnutí, jimž by soud autoritativně určil osobu správce nebo ji jiným způsobem nahradil, což umožňuje § 165 NOZ v případě právnické osoby SVJ. Domnívám se, že tuto otázku bude třeba de lege ferenda normativně dořešit. Jinak může nastat patová situace: zablokuje se veškerá činnost náležející správě, protože nebude osoba z této činnosti odpovědná.¹⁶⁸

Správce je ze zákona osobou odpovědnou z činnosti, jež je správou bez vzniku SVJ (§ 1190 NOZ). Z toho vyplývá, že i v případě sjednání externího správce budou vlastníci ohledně správy jednat se zákonným správcem, nikoli s externím správcem. Do vztahu s externím správcem bude v rozsahu výkonu správy vstupovat vždy jen zákonný správce. Právní subjektivita správce není oddělena od právní subjektivity fyzické osoby, jež správu vykonává. Správce je tedy za škody, které způsobí vlastníkům či třetím osobám, odpovědný celým svým majetkem. Ze zákona nelze dovodit, že by ostatní vlastníci byli za dluhy vzniklé ze závazků, jež správce v rámci správy uzavřel, jakkoli odpovědní třetím osobám či za ně ručili jako v případě SVJ.

Nový občanský zákoník, vedle právě uvedeného obecného způsobu správy nemovitosti bez vzniku SVJ, upravuje zvláštní variantu správy. Ta se uplatní v případě, že podíl některého vlastníka jednotky na společných částech je větší než poloviční (absolutní většina).¹⁶⁹ Zásadně platí, že počet hlasů odpovídá velikosti podílu na

¹⁶⁸ Obdobné neblahé zkušenosti se správou svěřenou přímo všem vlastníkům vedly k zákonné úpravě SVJ jako právnické osoby novelizujícím zákonem č. 103/2000 Sb.

¹⁶⁹ Domnívám se, že ustanovení je třeba vykládat tak, že jde o nadpoloviční podíl na společných částech náležejících k jedné jednotce (NOZ hovoří o vlastníku jednotky, ne jednotek). Nelze tedy sčítat velikosti podílů, které jsou součástí několika jednotek ve vlastnictví téhož vlastníka, jako je tomu při zjištění jeho počtu hlasů. Pokud by měl zákonodárce na mysli vlastníka, který disponuje po součtu všech jednotek

společných částech. Existuje-li absolutní většinový vlastník, správce se nevolí, ale stává se jím ze zákona tento vlastník (§ 1192 NOZ). Okamžik, kdy se stává správcem, je shodný s okamžikem vzniku vlastnictví k nadpolovičnímu podílu na společných částech. Vznik vlastnictví a vlastnického práva nemusí přitom nastat ve stejném okamžiku.¹⁷⁰ Posílení vlivu vlastníka s nadpolovičním podílem na společných částech funkcí správce se zákonodárce snažil korigovat snížením váhy jeho hlasu při rozhodování o záležitostech správy tak, že pokud je v domě méně než pět jednotek, k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek se nepřihlíží.

Z důvodové zprávy vyplývá, že úprava správy vykonávané absolutním většinovým vlastníkem společných částí je dispozitivní. Důvodová zpráva k § 1191 uvádí: „*Navrhuje se stanovit, že se správcem domu stane ze zákona většinový vlastník, pokud takový je. I to je však pravidlo, které zasahuje do vnitřních soukromých poměrů vlastníků jednotek, a proto je v jejich moci ujednat si jeho změnu.*“ Zákon neklade žádné požadavky na ujednání, jímž by se úprava § 1191 NOZ vyloučila nebo modifikovala, ani na způsob, jakým má k této změně dojít. Vzhledem k přiměřené platnosti ustanovení o shromáždění se lze domnívat, že rozhodnutí o změně pravidel správy by mělo být přijato na „shromáždění vlastníků“, kteří mají většinu hlasů, k nimž se přihlíží. Rozhodnutí o změně pravidel musí schválit přítomní vlastníci s většinou hlasů (k nimž se přihlíží). Vlastníci si, v souladu s § 1206 odst. 2 NOZ, mohou ujednat pro dosažení rozhodnutí vyšší quorum.

Pro všechny modely správy nemovitosti bez vzniku SVJ (upravené zákonem v § 1991, § 1202 či smluvně ujednané) bude platit zákonné kogentní vymezení samostatné působnosti správce. Ta je v § 1193 definována jako činnost nutná

nadpolovičním podílem, nebyl by důvod nevyjádřit se jako v § 1202 odst. 1 tak, že jde o vlastníka, který má nadpoloviční většinu hlasů. To zákonodárce neudělal. Omezení správcových hlasů v domě s méně než pěti jednotkami uvedenému výkladu odpovídá.

¹⁷⁰ NOZ důsledně odlišuje vlastnictví a vlastnické právo. Například při výstavbě vzniká vlastnictví na základě právní skutečnosti – určitého stupně rozestavěnosti, vlastnické právo vzniká až jeho vkladem do katastru nemovitostí. Při převodu nemovitosti vzniká vlastnictví i vlastnické právo vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, učiněného na základě právního jednání (smlouvy o převodu). V případě výstavby tedy vlastnictví vznikne dřív než vlastnické právo. Dle mého názoru je třeba okamžik vzniku funkce správce spojovat už se vznikem vlastnictví, ne až s jeho deklaratorním zápisem ve formě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tento závěr opírám o znění § 1192 „*má-li některý vlastník*“

k zachování spravovaného majetku a zároveň nenáležící dle NOZ do působnosti shromáždění. Toto vymezení samostatné působnosti nelze rozšiřovat.

IX. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

IX.1 PRÁVNÍ FORMA

Společenství vlastníků jednotek (dále též SVJ či společenství) je v NOZ, stejně jako v bytovém zákoně, právnickou osobou sui generis, jíž pro účely správy bytového vlastnictví (spoluvlastnictví) zavádí zákon. Jako právnická osoba má samostatnou způsobilost k právům a povinnostem, oddělenou od právní způsobilosti vlastníků jednotek. Právní subjektivita SVJ je však, na rozdíl od tradičních právnických osob, v obou zákonech omezena.

V případě platné úpravy je omezení způsobilosti SVJ založeno kombinací zákonného vymezení dovolené činnosti SVJ v § 9 odst. 1 a § 9a se zákonným omezením práva nabývat majetek. V případě NOZ je způsobilost k právům a povinnostem vymezena zákonem daným účelem jeho vzniku a zákonem založeným zastoupením členů v některých záležitostech (§ 1196 odst. 2 NOZ). Na druhé straně je způsobilost omezena výslovným zákazem podnikat nebo se na podnikání i nepřímo podílet (§ 1194), omezením práva nabývat majetek (§ 1195), zákazem sdružování (§ 1196), s výjimkou dle § 1197. Účelem SVJ je zajištění správy domu a pozemku (§ 1194). Co se rozumí správou domu a pozemku, uvádí § 1189.

Stávající přímá úprava SVJ, obsažená zejména v § 9 až § 12 zákona č. 72/1994 Sb., je v porovnání s NOZ komplexnější. Vedle přímé úpravy bytového zákona se pro SVJ subsidiárně uplatní ustanovení občanského zákona (dle § 3 z. č. 72/1994 Sb.). Problematika stanov a správy domu je rozvedena v nařízení vlády

č. 371/2004 Sb. Jak bylo uvedeno, není tento předpis považován za závazný.¹⁷¹
Všechny tyto právní předpisy NOZ zrušuje.

Úprava SVJ je obsažena v NOZ v rámci v dílu 4 „*Spoluvlastnictví*“, oddílu 5 „*Bytové spoluvlastnictví*“ v pododdílu 5 „*Správa domu a pozemku*“, a to v § 1194 až § 1206. Toto zařazení je nesystematické. SVJ, jako právnická osoba, by dle systematického členění NOZ mělo být správně zařazeno v dílu 3 „*Právnické osoby*“, nikoli mezi formami spoluvlastnictví. To by přispělo k větší přehlednosti celé úpravy SVJ. Přímá úprava právnické osoby SVJ není totiž v NOZ komplexní. Při interpretaci je třeba vycházet i z dílu 3 „*Obecných ustanovení*“ o právnické osobě (§ 118 až § 209 NOZ) a částečně z úpravy „*spolku*“ (rovněž díl 3). Jejich přiměřenou platnost pro SVJ zakládá § 1221 NOZ.

IX.2 PROCES VZNIKU

Další podstatnou odlišností úpravy SVJ v bytovém zákoně proti úpravě v NOZ je proces jeho vzniku.

Současná úprava bytového zákona obsahuje často kritizovaný vznik SVJ ex lege (§ 9 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb.). Po takovém vzniku SVJ následuje jeho ustavení (§ 9 odst. 9 až 10) a zápis SVJ do rejstříku SVJ dle § 10. Ustavení SVJ a následný zápis do veřejného rejstříku nemá vliv na právní subjektivitu. Tou je SVJ nadáno od svého vzniku. Zápis do rejstříku má deklaratorní charakter. Důležitý je pro třetí osoby, které si tak mohou ověřit existenci SVJ.

NOZ zavádí dvojfázový vznik SVJ, rozlišující založení a vznik. Proces vzniku SVJ se tak přiblížil vzniku tradičních právnických osob soukromého práva.

První fází je založení SVJ. Zakladatelským dokumentem společenství jsou vždy stanovy.¹⁷² Druhou fází je vznik SVJ. Společenství vzniká dnem zápisu do veřejného

¹⁷¹ Zmocnění § 9 odst. 10 z. č. 72/1994 Sb. vzorové stanovy překračuje. Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 135 bod.

¹⁷² I když § 1166, respektive § 1170 hovoří o ujednání náležitostí stanov v prohlášení (smlouvě o výstavbě), jsou tato ujednání plnohodnotnými stanovami. To výslovně uvádí i důvodová zpráva k § 1198 a § 1199 NOZ citují: „...aby společenství bylo založeno přijetím stanov osobou, která činí prohlášení, nebo stranami smlouvy o výstavbě.“ Ve stejném smyslu vyznívá § 1200 odstavce 1, který uvádí, že ke

rejstříku. Teprve tímto dnem nabývá právní subjektivity. Přímá úprava SVJ výslovně stanoví, kdo podává návrh na zápis jen pro případ správy většinovým zakladatelem. Podle § 1203 je to správce, který tak činí jako statutární orgán.¹⁷³ Ostatní případy se budou řídit přiměřeně ustanovením o spolku § 226, návrh tedy budou podávat zakladatelé nebo osoba určená na „ustavující schůzi“. V poměrech budoucího SVJ to znamená osobu určenou při schválení stanov. Z ustanovení o spolku je pro SVJ významná zákonná domněnka provedení zápisu, tedy vzniku SVJ. Domněnka zapsání nastoupí 31. dnem od podání návrhu na zápis, pokud o zápisu nebylo nijak rozhodnuto (§ 227 NOZ).

Společenství vlastníků lze dle NOZ založit i před vznikem bytového spoluvlastnictví. Děje se tak uvedením stanov v prohlášení nebo ve smlouvě o výstavbě. Podle stávající úpravy vzniká SVJ až v prostředí existujícího bytového vlastnictví. Proto, dle z. č. 72/1994 Sb., nejsou stanovy součástí prohlášení ani smlouvy o výstavbě. Vlastníci je vytvoří až po vzniku SVJ.

Povinně je třeba založit SVJ stanovami uvedenými v prohlášení, pokud má rozdělení nemovitosti vzniknout alespoň pět jednotek s minimálně třemi různými vlastníky (§ 1166 odst. 2 NOZ). V případě smlouvy o výstavbě je podmínkou pro uvedený stav vznik pěti a více jednotek výstavbou. Počet vlastníků uveden není (§ 1170 odst. 2 písmeno d) NOZ). Přitom se však zároveň, dle § 1170 odst. 2 písmeno a), ve smlouvě uvedou náležitosti prohlášení, tedy i stanov. Ty však prohlášení povinně obsahuje až po splnění dvou podmínek - minimálně pěti jednotek a tří vlastníků. Totéž platí, má-li takový dům vzniknout výstavbou. Pro rozdíl není zřejmý důvod. Patrně i pro uvádění stanov ve smlouvě o výstavbě bude nutno dovodit stejné podmínky jako pro jejich uvedení v prohlášení (tj. 5+3).

V prostředí již existujícího bytového spoluvlastnictví je třeba založit SVJ (shodně jako dosud), pokud má nemovitost minimálně pět jednotek a tři různé vlastníky. NOZ stanoví, že k založení musí dojít nejpozději po vzniku vlastnického

schválení stanov je potřeba souhlasu všech vlastníků, a to neplatí v případě založení SVJ prohlášením či ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Jinými slovy, stanovy obsažené ve smlouvě o výstavbě či v prohlášení nevyžadují schválení všemi (budoucími) vlastníky jednotek.

¹⁷³ Půjde o quasi statutární orgán. Není vyloučeno, že v samotných stanovách budou za první členy statutárního orgánu (výboru) či jako předseda uvedeny osoby odlišné od osoby správce.

práva k první převedené jednotce. Míněn je první převod poté, kdy poprvé nastanou podmínky pro povinné založení SVJ (tj. kumulativně pět jednotek a tři různí vlastníci). Nejedná se nutně o skutečně první převedení vlastnického práva. Například původcem prohlášení, tedy i prvním vlastníkem všech jednotek, je jedna osoba¹⁷⁴, v domě s pěti jednotkami pak půjde ve skutečnosti o převod vlastnického práva k jednotce až třetí v pořadí. Ustanovení § 1198 NOZ zní:

„(1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.

(2) Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.“

Podle odstavce 2 § 1198 by po založení SVJ mělo následovat podání návrhu na zápis SVJ do rejstříku a jeho vznik. Prokázání vzniku SVJ je podmínkou, bez jejíhož splnění nebude zapsáno vlastnické právo k další převáděné jednotce. Ve shora uvedeném příkladu jde v pořadí o čtvrtý převod vlastnického práva. Tato podmínka se však, dle poslední věty druhého odstavce, neuplatní při převodu jednotky prvému vlastníku.

Prvním vlastníkem nemůže být míněn vlastník první převedené jednotky, jak o ní hovoří odst. 1 § 1198 NOZ. Aby § 1198 dával smysl v kontextu dalších ustanovení, je nutno za prvního vlastníka považovat osobu, která se stala vlastníkem jednotky bezprostředně na základě smlouvy o výstavbě, prohlášení, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, vypořádání či změny rozsahu společného jmění či na základě oddělení ze spoluvlastnictví.

Další výjimku z ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ stanoví zákon v případě, kdy některý ze zakladatelů SVJ má prostou většinu hlasů. Jak bylo uvedeno v kapitole o zákonném správci, je tento vlastník správcem ze zákona a SVJ má vznik odložený do

¹⁷⁴ § 1158 nestanoví jako podmínku bytového spoluvlastnictví pluralitu subjektů. Vyžaduje se jen dům se dvěma jednotkami, nikoli minimálně dvěma vlastníky, což zároveň znamená, že SVJ může být jednočlenné.

doby, než tento vlastník pozbude prosté většiny hlasů (§ 1202 a § 1203).¹⁷⁵ Dle důvodové zprávy k § 1202 až § 1203 je § 1202 reakcí na neblahé zkušenosti s developery, kteří citují: „*po dokončení domu prodávají jen malou část bytů a současně se vyvážou ze správy*“.¹⁷⁶ Tomuto záměru odpovídá i poslední věta § 1202, která z režimu správy s odloženým vznikem SVJ vyjímá strany smlouvy o výstavbě, když stanoví **fikci, že strany smlouvy o výstavbě se považují za jednu osobu**. Ve vztahu k jedné osobě nelze hovořit o většině hlasů (jedna osoba má vždy 100 %, tedy ani menšinu, ani většinu). Vynětí stran smlouvy o výstavbě z režimu správy dle § 1202 je logické, neboť tento zákon je směřován na developery a obecná zkušenost je, že ti smlouvu o výstavbě nevyužívají. Správa dle § 1202 NOZ se má řídit pravidly určenými v prohlášení, ale pro rozhodování mají platit obdobně ustanovení o shromáždění.

Není jasné, proč zákonodárce přiměřeně nepodřídil správu stanovám (ty byly přijaty při založení SVJ), ale pravidlům obsaženým v prohlášení (resp. smlouvě o výstavbě), jejichž smyslem je upravit správu, pokud se nezakládá SVJ, tedy nejsou schváleny stanovy (srovnej znění § 1166 odst. 2 poslední věta). Zákonodárce přitom výslovně uznává zbytečnost dvojího režimu pravidel rozhodování pro správu bez SVJ

¹⁷⁵ § 1202: „*Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě hledí jako na jednu osobu. (2) Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.*“

§ 1203: „*Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.*“

¹⁷⁶ Záměr zákonodárce donutit developery k odpovědnosti za správu domu v situaci, kdy jim patří většina bytů, je pochopitelný, a pokud by se ho touto úpravou podařilo zrealizovat v praxi, bylo by to jen ku prospěchu. Bohužel se domnívám, že developeri najdou cestu, jak z odpovědnosti za správu vyklouznout. Úplně se nabízí využít nového způsobu určování podílu na společných částech (§ 1161). Stanovení podílu na základě hodnotového kritéria je natolik vágní, že spojení podílu v libovolné velikosti s libovolnou jednotkou lze vždy odůvodnit hodnotovým kritériem, které nemá žádná pravidla. Může se tak stát, že po převedení nepatrného procenta jednotek bude převeden 50% podíl na společných částech. Navíc není vyloučeno, že developer uvede v prohlášení a následně v kupní smlouvě záměrně chybnou velikost podílů na společných částech tak, aby při převodu jen několika jednotek byl zbaven povinnosti zákonného správce. Formálně budou podmínky pro vznik SVJ naplněny (nevím, kdo by přezkoumával v tomto okamžiku správnost stanovení podílů pro určení počtu hlasů) a poté, co vznikne SVJ, bude developer vycházet ze správně určených velikostí podílů, a to bez dalšího, neboť se dle § 1168 k nesprávně určeným podílům se nepřihlíží. Nadto po vzniku právnické osoby se nelze domáhat toho, že nevznikla, a nelze z tohoto důvodu zrušit její zápis do veřejného rejstříku § 128 NOZ. Uvedené jednání developera by nenaplnovalo ani jeden z důvodů prohlášení právnické osoby soudem, po jejím vzniku, za neplatnou dle § 1209 NOZ. Co bude s chybným zápisem podílů v katastru u již převedených jednotek, je jiná otázka. NOZ ji neřeší.

a s SVJ.¹⁷⁷ Tím spíš by se dalo očekávat, že režim správy s odloženým vznikem SVJ a s již vzniklým SVJ se také maximálně přiblíží právě odkazem na přiměřenou platnost stanov. Rovněž není jasný důvod pro stanovení „*obdobné platnosti*“ ustanovení o shromáždění v § 1202 na straně jedné a „*přiměřené platnosti*“ v § 1991 na straně druhé.¹⁷⁸

Vznik SVJ je dle § 1203 odložen na dobu, kdy správce nebude mít většinu hlasů. Návrh na zápis SVJ do rejstříků podá správce jako quasi statutární orgán SVJ, a to do 60 dní poté, co ztratil většinu hlasů.¹⁷⁹ Pokud tak správce neučiní v uvedené lhůtě, má právo podání učinit kterýkoli vlastník. Není zřejmý důvod, proč zákon v souvislosti s podáním návrhu na zápis SVJ do rejstříku považuje za statutární orgán správce a zcela mimo obecná pravidla svěřuje svolání prvního shromáždění SVJ jemu, a nikoli členům statutárního orgánu řádně určeným ve stanovách. Přitom není vyloučeno, že ve stanovách, jimiž bylo založeno SVJ, zakladatelé ujednají jako první členy statutárního orgánu osoby odlišné od správce. Navíc, v ostatních případech odloženého vzniku SVJ žádný zvláštní postup pro vklad do rejstříku ani svolání shromáždění zákon neupravuje, bude se tedy postupovat v souladu s ustanoveními o shromáždění. To znamená, že první shromáždění bude svolávat statutární orgán, jehož první členové jsou uvedeni ve stanovách.

IX.3 NEPLATNOST SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Dosud platný bytový zákon uspokojivě neřešil situaci, kdy bylo ustaveno a do rejstříku zapsáno SVJ, pro jehož vznik ve nebyly splněny zákonné podmínky, ve skutečnosti tedy nevzniklo. Zákon neobsahoval období § 68 obchodního zákoníku, kterým zajistil, že právnická osoba zapsaná do obchodního rejstříku nemohla být za žádných okolností non subjektem.

¹⁷⁷ Důvodová zpráva k § 1191 uvádí: „...platí v domě, ve kterém nevzniklo společenství, přiměřeně ustanovení o rozhodování shromáždění vlastníků jednotek jako orgánu společenství. Neshledává se důvod měnit dosavadní stav. Vytvářet dvojí režim správy domu a pozemku se jeví neodůvodněné.“

¹⁷⁸ Obdobná platnost ust. o shromáždění je z povahy ustanovení vyloučena. Viz kapitola o smlouvě o výstavbě – exkurz k legislativním pravidlům.

¹⁷⁹ Domnívám se, že § 1202 je třeba vykládat tak, že získá-li většinu hlasů jiný zakladatel SVJ, stane se správcem on a odklad vzniku SVJ trvá dál. To odpovídá úmyslu zákonodárce, jehož vyjádřením je § 1202. V opačném případě by bylo pro developery snadné § 1202 obejít převodem na jiného zakladatele, a § 1202 by tak nic neřešil.

NOZ problém zápisu non subjektů řeší tím, že obecná ustanovení o právnických osobách obsahují v § 128 výslovný zákaz domáhat se po vzniku právnické osoby určení, že nevznikla, a nelze z tohoto důvodu zrušit její zápis do veřejného rejstříku. Vedle toho je třeba upozornit na § 3044, který ustanovení § 128 NOZ vztahuje i na případy založení či přeměny právnické osoby, k nimž došlo neplatně za účinnosti stávající právní úpravy. Vznik právní skutečnosti se tedy nebude posuzovat podle norem platných v době jejího vzniku, ale podle nové normy. Toto je příklad pravé retroaktivity, která bývá užívána jen výjimečně. Domnívám se, že již učiněná rozhodnutí veřejné moci nemohou být revidována, i když k následkům z nich vyplývajícím ještě nedošlo (výmaz z rejstříku atd.).

IX.4 STANOVY

Stanovy jsou jediným povinným interním dokumentem SVJ. V případě NOZ navíc plní funkci zakladatelského dokumentu, jejich schválením je založeno SVJ.

Podle zákona č. 72/1994 Sb. § 9 odst. 8 se stanovy obligatorně přijímají na prvé schůzi shromáždění za přítomnosti notáře. O průběhu schůze je pořízen notářský zápis, jehož přílohou jsou stanovy, které jsou přílohou návrhu na prvozápis SVJ do rejstříku. Stanovy či jejich změna se přijímají tříčtvrtinovou většinou všech hlasů, shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků s většinou hlasů. Ke změně stanov již není potřeba účasti notáře na shromáždění (po novele provedené z. č. 451/2001 Sb.).

Zákon upravuje náležitosti, které musí stanovy obsahovat povinně, v § 9 odst. 14. Komentář k bytovému zákonu¹⁸⁰ dělí povinné náležitosti stanov do těchto kategorií: identifikační údaje SVJ, údaje o činnosti, úprava jednání a bližší vymezení působnosti orgánů SVJ, způsob přijímání rozhodnutí, práva a povinnosti členů. Údaje, jež je vhodné uvést ve stanovách, vyplývají i z jiných ustanovení zákona. Dle § 9 odst. 7 písm. c) se uvedou další orgány SVJ, pokud se zřizují; z § 9 odst. 11 vyplývá potřeba uvést ve stanovách počet členů výboru (je-li statutárním orgánem výbor) a délku

¹⁸⁰ Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 153.

funkčního období statutárního orgánu; dle § 11 odst. 1 je třeba konkretizovat frekvenci svolávání shromáždění.¹⁸¹

Na základě § 9 odst. 10 zákona byly nařízením vlády vydány vzorové stanovy. Nejdříve nařízení vlády č. 322/2000 Sb., nyní platné nařízení vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., které se dle § 9 odst. 10 použijí, pokud stanovy neobsahují některou z obligatorních náležitostí § 9 odst. 14. Tyto vzorové stanovy jsou teorií jako právně závazný předpis odmítány. Někteří autoři je považují za neústavní.¹⁸²

Bytový zákon neřeší samostatně otázku neplatnosti stanov. Použijí se tedy obecná ustanovení o právních úkonech. Důvody zakládající neplatnost právních úkonů dle § 37 - § 40 z. č. 40/1964 Sb. se uplatní i pro neplatnost stanov¹⁸³, jež v zákoně č. 72/1994 Sb. nemají charakter zakladatelské smlouvy právnické osoby, ale jen charakter smlouvy, i když zásadního významu.

Podle NOZ jsou stanovy zakladatelským dokumentem SVJ. Způsob, jakým stanovy vznikají, můžeme rozdělit na dva základní případy, od nichž se odvíjí i rozdílný způsob schvalování a změny stanov. Prvým případem je vytvoření stanov původcem prohlášení a stranami smlouvy o výstavbě. Druhým případem je vznik stanov na základě konsensu všech vlastníků jednotek a jejich odsouhlasení všemi vlastníky jednotek.

Pokud jde o první případ, jsou stanovy povinnou náležitostí prohlášení a jeho prostřednictvím smlouvy o výstavbě v případě, že má rozdělením či výstavbou vzniknout minimálně pět jednotek s třemi různými vlastníky (§ 1166 odst. 2 NOZ).¹⁸⁴ Stanovy tak vznikají v situaci, kdy ještě neexistuje bytové spoluvlastnictví, přesto i v tomto případě NOZ s jejich uvedením v prohlášení či smlouvě o výstavbě spojuje založení SVJ. To vyplývá z § 1200 NOZ, cituji: *„Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení*

¹⁸¹ Tamtéž.

¹⁸² Srov. 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. 149; Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s.297.

¹⁸³ Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 280-284.

¹⁸⁴ O zřejmě nedůvodném rozdílu v podmínkách pro uvedení stanov ve smlouvě o výstavbě se hovořilo shora v kapitole Proces vzniku SVJ.

práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.“

Zejména v případě prohlášení, jehož původcem bude developer, je třeba chránit oprávněné zájmy osob, jež si od developera koupí byty pro vlastní potřebu a stanou se tak v budoucnu vlastníky jednotek. Z uvedeného důvodu zákonodárce zařadil do NOZ ustanovení § 1201, jež zajišťuje neměnnost stanov uvedených v prohlášení, dokud nevznikne SVJ. Budoucí vlastníci tak mají jistotu, že stanovy zůstanou v podobě, s jakou se v prohlášení mohli seznámit. Zákonodárce stejnému režimu podřídil i smlouvu o výstavbě. Ustanovení § 1201 nemá ve stávající úpravě obdobu, dle bytového zákona se totiž stanovy do doby vzniku SVJ neschvalovaly, nebyly tedy ani součástí prohlášení či smlouvy o výstavbě.

Druhý případ - schválení stanov všemi vlastníky jednotek. Z požadavku schválení všemi vlastníky jednotek vyplývá, že v tomto případě již existuje bytové spoluvlastnictví. Dle důvodové zprávy k § 1201 NOZ lze stanovy, jako každý jiný projev vůle, platně měnit i před vznikem SVJ. Jinak NOZ výslovně stanoví, že změna stanov je vyhrazena výlučně shromáždění vlastníků jako orgánu SVJ (§ 1208), a to většinou hlasů všech vlastníků jednotek, vyjma změn týkajících se záležitostí uvedených v § 1214. U těchto změn je třeba souhlasu všech. Postup, jakým se stanovy, jimiž bylo založeno dosud nevzniklé SVJ, budou měnit, však jednoznačně z NOZ nevyplývá. S přimhouřením oka by se snad dala procedura změn stanov podříditi změně stanov v již vzniklém SVJ. NOZ v § 1191 a § 1202 stanoví přiměřené, respektive obdobné užití ustanovení o shromáždění pro rozhodnutí ve věcech správy. Je však třeba přiznat, že přiměřené užití ustanovení o shromáždění v tomto případě správy dle § 1191 a § 1202 kulhá. Změna stanov v těchto situacích nebude 100% odpovídat požadavku, že jde o rozhodování ve věcech správy, neboť pro tuto správu nejsou relevantní stanovy, nýbrž pravidla (§ 1191 odst. 1, § 1202 odst. 2). Změna stanov v uvedených případech tedy nemůže být, striktně vzato, rozhodováním ve věcech správy vykonávané správcem.

Minimální povinné náležitosti stanov jsou v NOZ uvedeny v § 1200 odst. 2. Jsou to identifikační údaje; údaje o orgánech společenství, včetně počtu členů, volebního období, způsob jejich jednání a určení prvních členů statutárního orgánu; pravidla pro správu nemovitosti a užívání společných částí; pravidla pro tvorbu rozpočtu, určení

úhrady a určení příspěvků na správu, na úhradu cen služeb. Stanovy mohou upravit i další záležitosti dle individuálních potřeb vlastníků jednotek. Obecně lze pro všechny SVJ doporučit upravit ve stanovách podrobnosti hlasování mimo zasedání dle § 1210 odst. 2 NOZ.

Zásadně je pro stanovy vyžadována forma veřejné listiny, jíž je notářský zápis. Výjimkou jsou stanovy obsažené ve smlouvě o výstavbě.¹⁸⁵ Z přiměřené platnosti ustanovení o spolku vyplývá povinnost uložit stanovy v úplném znění v sídle SVJ (§ 221 NOZ).

Ke stanovám se vztahují i přechodná ustanovení NOZ. Podle § 3041 odst. 2 NOZ je právnická osoba (tedy SVJ) povinna přizpůsobit společenskou smlouvu nebo svůj statut úpravě NOZ a doručit ho rejstříku SVJ. To vše pod sankcí zrušení SVJ. Vzhledem k tomu, že dle NOZ vzniká SVJ jako právnická osoba jiného charakteru než dosud, vyvolává aplikace § 3041 NOZ na SVJ dle z. č. 72/1994 Sb. pochyby. Bude zřejmě na dalších teoretických výkladech, aby sjednotily stanoviska, v jakém rozsahu je toto ustanovení aplikovatelné na SVJ vzniklá před účinností NOZ, respektive jaká konkrétní ustanovení stanov je třeba přizpůsobit NOZ. Každopádně by stávající SVJ měla brát toto ustanovení v potaz a sledovat jeho interpretace.

IX.5 ORGÁNY

Úprava orgánů SVJ v NOZ byla převzata z připravovaného nového bytového zákona. Statutárním orgánem je, stejně jako v z. č. 72/1994 Sb., výbor. Pokud není zvolen výbor, je statutárním orgánem v bytovém zákoně pověřený vlastník. V NOZ může být statutární orgán rovněž jednočlenný - předseda, pokud to dovolují stanovy. Oba zákony prohlašují za nejvyšší orgán společenství shromáždění vlastníků. Existence kontrolního orgánu je stále fakultativní. Pokud jej SVJ zřídí, bude se přiměřeně řídit

¹⁸⁵ § 1200 odst. 3 NOZ zní: „Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.“ Domnívám se, že z ustanovení vypadla spojka nebo, mezi slovy jednotkám NEBO ujednáním, jako je tomu v § 1200 odst. 1, § 1201 NOZ. Pak by formu veřejné listiny nemusely mít ani stanovy obsažené v prohlášení, což by bylo logické, protože jak prohlášení, tak smlouva o výstavbě se vkládá do sbírky listin katastru nemovitostí. Tím je znění stanov při jejich schválení dostatečně publikováno ještě před vznikem SVJ a není možno ho zaměnit. § 1201 je však třeba vykládat v souladu s jeho jazykovým zněním, tedy že formu veřejné listiny nevyžadují jen stanovy obsažené ve smlouvě o výstavbě.

ustanovením o kontrolní komisi spolku. Připouští se i existence dalších orgánů, jež musí být upraveny ve stanovách. NOZ výslovně v § 1205 zakazuje přenést na tyto další orgány působnost shromáždění či statutárního orgánu. V dosud platném zákoně se výhradní působnost shromáždění pro rozhodování dovozuje výkladem (viz níže v textu). Rovněž výkladem se dovozuje nepřenositelnost na jiné orgány.

IX.5.1 Shromáždění vlastníků

Shromáždění vlastníků se v případě obou zákonů svolává minimálně jednou ročně. Svolává ho statutární orgán. Bytový zákon stanoví, že se shromáždění sejde též z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu hlasů. NOZ hovoří o vlastnících s více než čtvrtinou hlasů náležejících minimálně dvěma osobám. Ti nesvolávají shromáždění sami, ale z jejich podnětu tak má učinit statutární orgán, a teprve zůstane-li nečinný, mohou svolat shromáždění na náklady SVJ. NOZ se nevyjadřuje k době, do kdy má statutární orgán povinnost na podnět uvedených vlastníků svolat shromáždění, a tedy kdy již tak mohou učinit vlastníci sami.

Působnost shromáždění není v platném zákoně řešena komplexně. Nenajdeme zde taxativní výčet výlučné působnosti shromáždění. V § 9 odst. 8 a 12 je stanovena působnost shromáždění k volbě statutárního orgánu, resp. dalších orgánů. V § 11 odst. 4 a 5 jsou uvedeny oblasti správy, o nichž se rozhoduje kvalifikovanou většinou. Z toho se dovozuje, že jde o záležitosti ve výlučné kompetenci shromáždění.¹⁸⁶ V § 15 odst. 2 se uvádí kompetence shromáždění schvalovat výši záloh na příspěvky za správu nemovitosti na dané období. Z povinného obsahu stanov dle § 9 odst. 14 vyplývá, že zákon přenechává bližší vymezení působnosti shromáždění na stanovách. V souladu s tím je působnost shromáždění podrobně upravena i ve vzorových stanovách čl. VII odst. 2 a 3.

NOZ vychází z tradičního normativního přístupu, jak jej známe z ustanovení obchodního zákoníku o orgánech obchodních společností. Jde tedy cestou taxativního výčtu výlučné působnosti shromáždění v § 1208, přičemž umožňuje svěřit shromáždění ve stanovách působnost i v jiných záležitostech. NOZ v § 1208 písmeno h) výslovně

¹⁸⁶ Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 169.

přiznává shromáždění kompetenci k určení osoby externího správce, jeho změnu, schválení smlouvy s ním uzavřené a její změnu. To ve stávající úpravě chybělo.

Usnášeníschopnost¹⁸⁷ shromáždění je koncipována v obou zákonech shodně, vyžaduje se tedy přítomnost vlastníků s většinou hlasů (§ 11 odst. 2 z. č. 72/1994 Sb.; § 1206 odst. 2 NOZ). Dá se předpokládat, že stále budou použitelné argumenty rozhodnutí VS Praha, dle kterého se musí usnášeníschopnost ověřovat před každým jednotlivým hlasováním, nikoli pouze při zahájení shromáždění.¹⁸⁸ Rozdíl je však v požadavcích pro přijetí rozhodnutí. Ty NOZ podstatně zjednodušil. Nový občanský zákoník se při schválení rozhodnutí spokojí se souhlasem prosté většiny hlasů přítomných proti absolutní většině vyžadované bytovým zákonem. Vyšší quorum v případě rozhodování shromáždění vyžaduje pro některé záležitosti jen stávající bytový zákon. Dle NOZ je však možné ve stanovách určit vyšší quorum, což současný zákon neumožňuje. Je otázkou, zda je takové zjednodušení hlasování výhodou, či nikoli, neboť bez zásahu stanov lze souhlasem prosté většiny přítomných rozhodnout i o tak zásadních otázkách, jako jsou stavební úpravy domu, změny jeho vzhledu, účelu užívání atd. Pro tato rozhodnutí současný zákon vyžaduje vyšší quorum.

Zásadní změnou, kterou přináší NOZ, je výslovná úprava rozhodování mimo zasedání v případě neschopnosti shromáždění usnášet se (§ 1210). Vedle toho NOZ umožňuje upravit ve stanovách rozhodování mimo zasedání pro jiné případy. Dosud platný zákon neobsahuje výslovnou úpravu hlasování per rollam, ale ani ho nezakazuje. V praxi se namnoze ujalo stanovisko, že je tímto způsobem možné hlasovat, pokud to výslovně upravují stanovy.¹⁸⁹ Vzorové stanovy SVJ upravují hlasování per rollam v článku XII, pro případy uvedené v § 11 odst. 5 a § 13 odst. 3, tedy je-li vyžadován souhlas všech vlastníků. Jiný názor zastává J. Holejšovský. Podle něj stanovy ani podzákoný předpis (vzorové stanovy) nemohou výlučnou působnost shromáždění přenést mimo něj bez výslovné úpravy zákona. Hlasování per rollam není tedy za

¹⁸⁷ NOZ již však nehovoří o usnesení, nýbrž o rozhodnutí shromáždění.

¹⁸⁸ Vrchní soud v Praze sp. zn. 7 Cmo 160/2008.

¹⁸⁹ T. Dvořák dokonce tvrdí, že není potřeba úpravy ve stanovách a je možné hlasovat per rollam, vzhledem k ústavní zásadě „co není zakázáno, je dovoleno“. Viz Dvořák, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007, s. 306.

stávající úpravy přípustné.¹⁹⁰ Teorie i praxe se shodují v názoru, že úprava hlasování per rollam je nutná a praktická. NOZ tak vyřešil spornou a často diskutovanou otázku. Pro hlasování mimo zasedání předepisuje § 1214 NOZ zásadně souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Stanovy mohou opět určit vyšší quorum. Souhlas všech vlastníků je při hlasování per rollam vyžadován v případě, kdy se všem vlastníkům jednotek mění velikost podílů na společných částech a při změně poměru výše příspěvků na správu nemovitosti jinak než v důsledku změny podílu na společných částech.

Soudní ochranu vlastníka jednotky zachovávají oba zákony na obdobném principu, jako je konstruována ochrana spoluvlastníka. Zákony však více méně různě definují případy, kdy má vlastník na soudní ochranu právo.

Dle stávající úpravy z. č. 72/1994 Sb. je právo na soudní ochranu jen nebylo-li usnesení přijato, nebo byl-li vlastník jednotky přehlasován „v *důležité záležitosti*“. Oba případy upravuje § 11 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb. Stávající úprava výslovně neřeší soudní ochranu z důvodu protiprávnosti usnesení shromáždění.

V NOZ soudní ochrana z důvodu rozporu usnesení se zákonem či stanovami vyplývá z ustanovení o spolku, které dle § 1221 platí pro SVJ přiměřeně. Podle § 258 má tak každý vlastník jednotky právo domáhat se v subjektivní tříměsíční lhůtě plynoucí v rámci roční objektivní lhůty od přijetí rozhodnutí, aby soud rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu SVJ (tedy i shromáždění). Navíc je tato soudní ochrana před nezákonným rozhodnutím poskytnuta každému (i nečlenům SVJ) „*kdo na tom má zájem hodný právní ochrany*“ (§ 258 NOZ).¹⁹¹

¹⁹⁰ Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 409.

¹⁹¹ Otázkou je, zda soudní ochranu proti nezákonnému rozhodnutí shromáždění nepodřadit pod § 1209 odst. 1 NOZ. Když je přístup k soudní ochraně dán z jakéhokoli důležitého důvodu, je jím bezesporu i nezákonnost rozhodnutí. Osobně se domnívám, že nikoli, a to z těchto důvodů: § 1209 dává právo na soudní ochranu jen přehlasovanému vlastníku, nespravedlivé by bylo upřít právo brojit proti nezákonnosti zejména tomu, kdo se hlasování z různých důvodů nezúčastnil; přitom § 258 právo přiznává všem, kteří prokážou zájem hodný ochrany. Vedle toho následující ustanovení uvádějí, kdy i přes prokázanou nezákonnost soud neplatnost rozhodnutí nevysloví a kdy má člen právo na zadostiučinění vůči SVJ. Toto jsou vše otázky, které nejsou přímou úpravou SVJ řešeny vůbec, proto se domnívám, že neplatnost rozhodnutí SVJ pro nezákonnost je třeba v celém komplexu řešit dle ustanovení o spolku s odkazem na § 1221: „*Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku.*“

Ostatní případy soudní ochrany jsou v NOZ omezeny prokázáním existence „*důležitého důvodu*“ pro tuto ochranu. Nejde tedy jen o stupeň závažnosti rozhodnutí jako dosud, kdy se usnesení muselo týkat *důležité záležitosti*. Důležitý důvod bude zřejmě širší kategorie. Bude pod něj spadat to, že usnesením bylo rozhodnuto o důležité záležitosti, ale důležitý důvod budou zakládat i skutečnosti ležící mimo závažnost rozhodnutí. Pokud bychom tedy chtěli vycházet z dosavadní judikatury, znamená to, že z rozhodnutí jsou použitelná jen pozitivní vymezení „rozhodnutí v důležité záležitosti“, přičemž závěr soudu, že rozhodnutí o určité otázce není důležitou záležitostí, neznamená bez dalšího, že nelze typově shodné rozhodnutí v budoucnu úspěšně napadnout u soudu s tvrzením, že je pro to dle NOZ důležitý důvod.

S tvrzením důležitého důvodu pro soudní žalobu může být napadeno již učiněné rozhodnutí shromáždění a v druhém případě neschopnost shromáždění vůbec rozhodnout.

V prvním případě má toto právo přehlasovaný vlastník. Jeho právo obrátit se na soud prekluduje po uplynutí tříměsíční subjektivní lhůty. NOZ nestanoví žádnou objektivní lhůtu, v rámci níž by subjektivní lhůta měla běžet, jako tomu je v případě soudní ochrany při protiprávnosti rozhodnutí (§ 258 NOZ). Vzhledem k tomu, že se však má jednat o přehlasovaného vlastníka, musí jít o vlastníka, který se hlasování aktivně účastnil (osobně či prostřednictvím zástupce). Pokud nebyl přítomen nebo se zdržel, nebyl přehlasován. Za těchto předpokladů je tedy nanejvýš pravděpodobné, že se o rozhodnutí dozvěděl přímo na shromáždění, a nemělo by činit problém zjistit počátek a konec subjektivní lhůty. Z hlediska právní jistoty je však dobrým zvykem subjektivní lhůtu v zákoně vymežit v rámci lhůty objektivní.¹⁹²

V druhém případě je vedle důležitého důvodu podmínkou, že žalobou je napadena nečinnost shromáždění v záležitosti, která byla řádně předložena k rozhodnutí shromáždění, ale o níž nebylo vůbec rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Na tento typ soudní ochrany má právo každý vlastník jednotky. Bohužel u tohoto typu zákon výslovně neuvádí, že právo prekluduje, ani v jaké lhůtě. Proto je třeba užít obecných ustanovení o promlčení práva. Zřejmě se nejedná o záměr zákonodárce, spíše

¹⁹² Současný zákon stanovil pouze objektivní 6měsíční lhůtu v § 11 odst. 3 z. č. 72/1994 Sb.

opomenutí, protože není logický důvod k tomu, aby téměř totožná práva v jednom případě prekludovala a ve druhém se promlčela. Obdobnou situaci známe ze stávající úpravy § 11 odst. 3, kdy se diskutovalo o tom, zda objektivní lhůta 6 měsíců platí i pro právo spoluvlastníka jednotky obrátit se na soud v uvedených případech. Judikatura dovodila, že i pro toto právo platí objektivní 6měsíční lhůta. Mezi současnou úpravou a úpravou NOZ je však ten rozdíl, že v bytovém zákoně byly oba případy soudní ochrany pojaty do jednoho odstavce a lhůta k uplatnění práva u soudu byla vyjádřena v samostatné poslední větě tohoto odstavce. Bylo tedy možno říci, že se vztahuje na všechna práva soudní ochrany v odstavci založená. NOZ však každý z obou shora uvedených případů soudní ochrany vlastníka upravuje v samostatném odstavci. Preklusivní lhůta k uplatnění práva je stanovena v odstavci prvním, v rámci úpravy obrany proti přijatému rozhodnutí shromáždění. Lhůta chybí v případě upraveném v odstavci druhém, tj. pro právo na soudní ochranu před nečinností shromáždění. I z hlediska systematiky ustanovení § 1209 nelze tedy lhůtu uvedenou v prvním odstavci vztáhnout na právo uvedené ve druhém odstavci, a tedy nelze argumentovat dosavadní judikaturou.

Oproti stávající úpravě nemá NOZ soudní ochranu pro případ rovnosti hlasů.

IX.5.2. Statutární orgán

Formy statutárních orgánů jsou v obou zákonech velmi podobné. Podle obou zákonů může být statutární orgán SVJ kolektivní, nebo individuální. Kolektivním statutárním orgánem je výbor. Individuálním je dle bytového zákona pověřený vlastník, dle NOZ předseda SVJ. Předseda výboru je povinně zřizovaná funkce pouze v bytovém zákoně, o místopředsedovi výboru hovoří pouze vzorové stanovy, nikoli zákon, proto nelze tuto funkci považovat za obligatorně zřizovanou. Funkční období statutárního orgánu je v bytovém zákoně maximálně pětileté, dle NOZ je pětileté, pokud stanovy neurčí jinak (§ 246 NOZ). V obou zákonech je volba a odvolávání statutárního orgánu výlučnou působností shromáždění.

Působnost statutárního orgánu je v obou zákonech koncipována v zásadě jako zbytková (§ 9 odst. 11 z. č. 72/1994 Sb.; § 163 NOZ).

Bytový zákon určuje výslovně působnost výboru pouze pro podání návrhu na zápis SVJ do rejstříku (§ 10 odst. 2), ke svolání shromáždění a pro sdělování výše záloh a jejich splatnosti dle § 15 odst. 2. Vedle funkce statutárního orgánu svěřuje výboru či pověřenému vlastníku funkci výkonného orgánu (jak je tomu i u obchodních společností). Bližší vymezení působnosti statutárního orgánu obsahují vzorové stanovy v čl. VIII.

NOZ výslovně nestanoví, který orgán SVJ je výkonným. Pokud jde o postavení orgánů, není ani v jednom ze zákonů upraveno v rámci přímé úpravy. Postavení statutárního orgánu v bytovém zákoně se řídí obecnými ustanoveními o právnické osobě v z. č. 40/1964 Sb. , podobně v NOZ. Pro postavení statutárního orgánu SVJ se v NOZ použijí obecná ustanovení o spolku dle normativního odkazu (§ 1221) a obecná ustanovení o právnické osobě (§ 156 NOZ). Rovněž způsob jednání statutárního orgánu za SVJ se bude řídit obecným ustanovením § 164 NOZ. Zásadně je dle NOZ každý člen výboru oprávněn jednat za SVJ ve všech záležitostech samostatně, pokud stanovy neurčí jinak.

Výbor SVJ musí mít, dle stávající úpravy, minimálně tři členy. NOZ nenařizuje počet členů výboru, proto stačí, budou-li ho tvořit dvě osoby. Podmínky členství nejsou v dosud platném zákoně, na rozdíl od NOZ, blíže upraveny. NOZ stanoví podmínky pro zvolení členem voleného orgánu SVJ jednak přímo v rámci úpravy SVJ a jednak v obecných ustanoveních o právnické osobě. Podle § 1205 NOZ musí jít o osobu svéprávnou a bezúhonnou ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Další předpoklady určují obecná ustanovení o právnické osobě, zejména § 152, § 153. Ty, mimo jiné, stanoví podmínky, za nichž může být osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, členem voleného orgánu.

Rovněž otázka členství právnické osoby v orgánech SVJ nebyla stávající úpravou řešena a bylo na SVJ, aby v rámci stanov toto upravilo. Vzorové stanovy se touto problematikou zabývají, nicméně není zcela jasné, zda podle nich má být členem orgánu právnická osoba, nebo jí zmocněný zástupce.¹⁹³ NOZ se s tímto vypořádal opět v obecných ustanoveních o právnické osobě. Z § 152, jenž je platný i pro SVJ, vyplývá,

¹⁹³ Čáp, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, s. 148.

že členem voleného orgánu SVJ může být i právnická osoba. Způsob výkonu funkce v tomto případě upravuje § 154 tak, že právnická osoba zmocní fyzickou osobu, která ji bude v orgánu SVJ zastupovat, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

Nový občanský zákon odstranil nejasnosti ohledně přípustnosti členství osoby, která není vlastníkem jednotky v orgánech SVJ. Na základě výslovné úpravy NOZ může být členem voleného orgánu SVJ osoba, jež není vlastníkem jednotky. Přitom platí, že nebude členem SVJ (těmi jsou jen vlastníci jednotek, § 1194 NOZ).

Nově je upravena v § 159 NOZ odpovědnost člena voleného orgánu za škodu, kterou způsobil SVJ při výkonu funkce. Je také stanoveno, že tento člen ručí věřiteli SVJ za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil (§ 159 odst. 3).

Usnášeníschopnost výboru je podmíněna účastí většiny členů. Rozhoduje se většinou hlasů zúčastněných (§ 156 NOZ), přičemž zákon záměrně hovoří o zúčastněných, nikoli přítomných, neboť jejich účast na rozhodování může být zajištěna i jinak, ne jen fyzickou přítomností. Obecná ustanovení o právnické osobě (§ 158 NOZ) totiž připouští u všech volených orgánů rozhodování mimo zasedání, pokud je učiněno v písemné podobě nebo s využitím technických prostředků a za přítomnosti většiny členů. Stanovy mohou potřebný počet hlasů pro usnášeníschopnost i rozhodování zvýšit.

Dosavadní zákon neobsahoval žádné ustanovení, kterým by byl řešen postup při odstoupení z funkce člena statutárního orgánu. Otázkou se zabývají vzorové stanovy v čl. VI. Vzhledem k nezávaznosti vzorových stanov byla i v odborné literatuře vyslovena doporučení pro SVJ, aby tuto problematiku upravila ve svých stanovách.¹⁹⁴ NOZ postup při odstoupení z funkce člena voleného orgánu výslovně upravuje. Ustanovení § 160 předpokládá, že tento člen zašle písemné prohlášení o odstoupení SVJ a jeho funkce zanikne uplynutím dvou měsíců po doručení tohoto prohlášení.

NOZ, na rozdíl od stávající úpravy, nemá v rámci přímé úpravy SVJ řešenu situaci, kdy se shromáždění pro volbu orgánů nesejde či z nějakého důvodu tyto orgány

¹⁹⁴ Tamtéž, s. 149.

nezvolí. Dosavadní zákon v tomto případě povolával do funkce vlastníka jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech činil nejméně jednu polovinu, jinak povolal vlastníky jednotek, kteří se stali členy společenství v den jeho vzniku (§ 9 odst. 9 zákona č. 72/1994 Sb.). V režimu NOZ je třeba danou situaci řešit na základě obecných ustanovení o právnické osobě. Podle § 165 v případě, že volený orgán právnické osoby nemá dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud, na dobu, než budou noví členové zvoleni. Vedle toho může, podle téhož ustanovení, soud jmenovat právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o této potřebě dozví. Zároveň se uplatní přiměřeně ustanovení o spolku. Podle § 246 mohou členové volených orgánů kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě, v případě SVJ do zasedání shromáždění, a to za podmínky, že počet členů orgánu neklesl pod polovinu.

IX.6. JEDNÁNÍ SVJ

Jednání SVJ, stejně jako kterékoli jiné právnické osoby, se primárně uskutečňuje prostřednictvím jeho statutárních orgánů. Nová koncepce jednání právnických osob však přináší jiný pohled na jejich jednání. Opouští se konstrukce, podle níž jednala přímo právnická osoba „ústí statutárního orgánu“, a pokud se hovořilo o zastupování právnické osoby, nebylo tím míněno jednání statutárního orgánu, nýbrž jednání jiné osoby zmocněné k tomu statutárním orgánem. Nově právnická osoba nejedná statutárním orgánem, nýbrž ji statutární orgán zastupuje

IX.7 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍA JEDNOTKY

Nový občanský zákoník přináší několik změn v této oblasti, od kterých si slibuje posílení práv vlastníků na straně jedné a zvýšení odpovědnosti vůči sobě navzájem na straně druhé.

Do první kategorie patří výslovné zakotvení práva vlastníka seznámit se a nahlížet do smluv a účetních dokladů ve věcech správy. Ze zákonného vymezení rozsahu práva na seznámení se a nahlížení lze činit závěr, že není právo na pořizování

kopíí na náklady SVJ.¹⁹⁵ Dále je to právo na informace o adrese a jménu jiného vlastníka či nájemce jednotky. Oprávněnost nároku na informaci o adrese vlastníka a zejména nájemce je otázkou. Není ani jisté, co je onou adresou míněno (trvalý pobyt, faktické bydliště...).

Do druhé skupiny patří povinnost vlastníka při provádění stavebních úprav umožnit přístup do bytu pro ověření nezávadnosti jeho konání. Zákon neurčuje, komu musí vlastník přístup umožnit, pouze stanoví, že tak učiní po předchozím oznámení osoby odpovědné za správu. Z dikce zákona lze usuzovat, že kontrolu z pověření osoby zodpovědné za správu může učinit i jiná osoba.

Vlastník má zákonné právo stavebně upravovat svůj byt (§ 1175). Tomu odpovídá objektivní odpovědnost za škodu těmito pracemi způsobenou. § 1183 je speciálním ustanovením o náhradě škody. V jiných případech se při způsobení škody postupuje dle obecných ustanovení, jak vyplývá z důvodové zprávy k § 1183.

Problematická může být praktická realizace další nově zavedené povinnosti vlastníka, a to zajistit dodržování pravidel pro správu domu a užívání společných částí osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, stanovená v § 1176 NOZ. Toho si byl zřejmě zákonodárce vědom, proto je norma imperfektní, a má tedy jen proklamativní charakter. Z jejího nedodržení nelze vůči vlastníku vyvodit žádné důsledky.

Nově je také definována povinnost vlastníka oznámit osobu, která se v bytě zdržuje po dobu nejméně tří měsíců v souhrnu v jednom kalendářním roce. Tuto povinnost má vlastník i v případě, že přenechá byt jiné osobě. Bohužel, s oběma naposled uvedenými povinnostmi nekorespondují povinnosti nájemce, jež NOZ stanoví v rámci nájmu bytu. Nájemce nemá zákonem stanovenou odpovědnost za osoby, jež vpustí do domu. Úprava nájemní smlouvy rovněž nestanoví, že osobu, která se v bytě zdržuje v souhrnu minimálně tři měsíce v kalendářním roce, je nutno správci domu ohlásit jako další osobu obývající byt, pouze stanoví povinnost nahlásit změnu počtu osob v bytě ve lhůtě dvou měsíců.

¹⁹⁵ Extenzivní výklad není možný, vzhledem k tomu, že pokud měl zákonodárce v úmyslu umožnit větší rozsah oprávnění než nahlížení, tak to upravil výslovně, jak vyplývá z ustanovení řešících obdobnou problematiku na jiných místech NOZ.

Tradiční povinností vlastníka jednotky je přispívat na správu domu, platit za plnění spojená s užíváním bytu. NOZ mění zavedená pravidla pro příspěvky za společné části, jež slouží k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky. Zde nebude pro výpočet příspěvku směrodatná jen velikost podílu na společných částech, ale dalším hlediskem bude rozsah, v jakém vlastník pečuje o tuto část na vlastní náklad. Na jiném principu, než tomu bylo dosud, je stanovena velikost příspěvku na náklady vlastní správní činnosti. Nově bude tento náklad rozúčtován na každou jednotku stejně (§ 1180 NOZ). Nedůvodně dlouhá se jeví doba stanovená na vyúčtování záloh a splatnost nedoplatku nebo přeplatku, celkem sedm měsíců. Čtyři měsíce na vyúčtování + tři měsíce splatnosti přeplatku či nedoplatku (§ 1181 NOZ). Tyto lhůty nekorespondují s lhůtami pro vyúčtování služeb v novém zákoně o službách¹⁹⁶

NOZ, stejně jako dosavadní zákon v § 14, koncipuje právo na soudní prodej jednotky vlastníka, který porušuje povinnost uloženou vykonatelným rozhodnutím, pokud kvalifikovaným způsobem zasahuje do práv ostatních vlastníků. NOZ právo neposkytuje jen společenství, ale i dotčenému vlastníku jednotky. Důvodová zpráva uvádí, že výtěžek z prodeje jednotky případně jejímu dosavadnímu vlastníku. To však nebude platit ve všech případech. Pokud totiž v bytě s vlastníkem žije manžel, jemuž dle § 744 vzniklo v bytě právo bydlení, bude tento manžel, který svým chováním exekuci nezavinil, zřejmě mít právo na bytovou náhradu. Není vyřešeno, jak technicky zajistit, aby původní vlastník jednotky skutečně z výtěžku prodeje druhému manželu zajistil případnou bytovou náhradu. Tato problematika však překračuje cíle této práce, proto se omezím jen na vyřčení těchto otázek jako upozornění na širší souvislosti realizace práva na soudní prodej jednotky dle § 1184 NOZ.

X. ZRUŠENÍ A ZÁNİK SVJ

SVJ je dle NOZ právnickou osobou, která se zrušuje bez likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí na vlastníky v poměru podle podílu každého vlastníka na společných částech. Pokud nadále bude existovat bytové

¹⁹⁶ Zákon číslo 67/2013 Sb., účinný od 1.1.2014

spoluvlastnictví, bude platit dvojí odpovědnostní režim. Jednak dílčí odpovědnost k právům a povinnostem ze zaniklého SVJ a jednak solidární odpovědnost z nově vzniklých práv a povinností vlastníků v bytovém spoluvlastnictví bez SVJ.

Ke zrušení společenství dojde v těchto případech:

1) při zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě; sem patří faktický zánik domu i zrušení bytového spoluvlastnictví dohodou vlastníků jednotek a změna na spoluvlastnictví nemovité věci;

2) rozhodnutím vlastníků jednotek; předpokladem uvedeným v zákoně je dobrovolné založení, nebo pokles počtu jednotek na méně než pět. Zákon tedy nepřipouští zrušení SVJ, pokud při pěti jednotkách klesne počet vlastníků pod tři; logickým předpokladem zrušení SVJ při jeho původním dobrovolném založení je skutečnost, že v okamžiku zrušení SVJ by nebyly podmínky pro jeho povinné založení;

3) rozhodnutím soudu; soud i bez návrhu zruší SVJ mimo jiné v případě, že nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se; vzhledem k tomu, že vlastníci jednotek bez SVJ mají solidární odpovědnost za závazky, je prostředí SVJ pro ně mnohem komfortnější, nebezpečí následků soudního zrušení je tedy může motivovat k aktivnímu přístupu k činnosti společenství;

Po zrušení následuje zánik. SVJ jako právnická osoba zapsaná do veřejného rejstříku zaniká dnem výmazu z tohoto rejstříku (§ 186 NOZ).

Závěr

Po dokončení rigorózní práce, byl vydán komentář nakladatelstvím C.H. BECK s názvem „*Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*“ od autorek E. Kabelkové a P. Schödelbauerové. Jelikož jsem již nemohla konfrontovat své názory publikované v rigorózní práci s tímto jediným odborným dílem na téma bytového spoluvlastnictví v NOZ rozhodla jsem se stručně k dílu vyjádřit v závěru k rigorózní práci.

S velkým očekáváním jsem komentář pročetla. Zejména autorství P. Schödelbauerové bylo pro mne příslibem kvalitního zpracování. Je spoluautorkou komentáře k z. č. 72/1994 Sb., vydaném v nakladatelství Linde, který považuji za velmi zdařilý. O odborných kvalitách JUDr. Schödelbauerové a především jejím profesionálním zápalu jsem se přesvědčila i osobní účastí na jí lektorovaném školení.

Komentář má očekávání však naplnil jen částečně. Velkou část vyplňuje popis dosavadní úpravy. Chybí však hlubší probádání nově definovaných institutů, více pokusů o řešení problémových otázek. Nutno však autorkám přiznat, že v úvodu předeslaly, že především upozorňují na kritická místa úpravy a nehledají řešení, ty jsou na judikatuře.

Zklamáním pro mne byla rezignace autorek na výklad, jež by akceptoval oficiální východiska pro tvorbu NOZ. Konkrétně nezávislost uplatňování soukromého práva na veřejném právu, jež je vyjádřené i v § 1 NOZ a právní diskontinuitu zdůrazněná v důvodové zprávě k NOZ. Například na str. 9 komentáře dospívají autorky při hledání obsahu pojmu budova a dům v NOZ k závěru, že pojem dům použitý v § 1158 NOZ „*vychází bez dalšího z tradice pojmu dům*“ dle z.č. 72/1994 Sb., dále, že pro jejichž vymezení a pochopení obsahu je dobře použitelná úprava veřejnoprávních předpisů. Jakákoli tradice“ ve vztahu NOZ a dosavadní právní úpravy je však autory NOZ striktně vyloučena přístupovým východiskem – právní diskontinuitou.

Neztotožňuji se rovněž s výkladem klíčového ustanovení pro celou koncepci bytového spoluvlastnictví, tj. § 1158 NOZ. Názor autorek, že pojem dům v NOZ § 1158

a v zákoně č. 72/1994 Sb. vychází ze stejných předpokladů (zdůrazňují, že shodně obsahuje dva byty) je značně zjednodušující a dovádí je, dle mého názoru, k mylnému závěru. Cituji ze strany 10 komentáře „*Bytové spoluvlastnictví může tedy vzniknout jak v domě, který je součástí nemovité věci, kdy tento dům je součástí pozemku, tak tehdy kdy sám dům je nemovitostí. Další nutnou podmínkou je, že tento dům má alespoň dva byty.*“ Tento závěr je však v příkrém rozporu se zněním § 1158 NOZ, který je pro koncepci bytového spoluvlastnictví zásadní. Ustanovení §1158 výslovně požaduje pro vznik bytového spoluvlastnictví podmínku, že dům alespoň se dvěma jednotkami je součástí nemovité věci (odraz superficiální zásady). Tedy v domě, jež je sám nemovitostí nemůže bytové spoluvlastnictví dle NOZ vzniknout. Je to logické už proto, že nedílnou součástí jednotky dle NOZ je podíl na nemovitosti (zahrnující jak dům tak pozemek či právo k pozemku). To by v případě pozemku a domu jako dvou samostatných nemovitostí nemohlo nastat, šlo by mezi pozemkem a domem, stejně jako dosud, maximálně o akcesorický spoluvlastnický vztah.

Zajímavý je výklad § 3063 v kontextu s § 3041, kdy autorky dospívají k závěru, že pokud existuje SVJ nebude zachován po účinnosti NOZ režim z.č. 72/1994 Sb. ani za podmínek §3063NOZ (vzniklo-li vlastnické právo k jednotce podle dosavadních předpisů vznikne i vlastnické právo k dalším jednotkám po účinnosti NOZ dle z.č. 72/1994 Sb.). Dle § 3041 pro SVJ jako pro právnickou osobu platí okamžikem účinnosti NOZ jeho úprava bez dalšího. Kvituji, že se autorky snažily najít řešení pro problémové ustanovení §3063 (o něm se zmiňuji ve své práci). Osobně si však myslím, že §3041 nelze vyložit tak, že tam, kde vznikla SVJ řídí se všechny vztahy vlastníků jednotek od účinnosti NOZ bytovým spoluvlastnictvím. Problém bude opět vztah k pozemku, tam kde nebude v jedné ruce pozemek a dům nebo nebude k pozemku zřízeno právo stavby nemůže dle §1158 vzniknout bytové spoluvlastnictví.

Osobně se domnívám, že dílo je vhodným příspěvkem do probíhající diskuse s řadou podnětných názorů na zamyšlení, na které zde však není prostor. Avšak od komentáře, bych žádala větší rozvedení obsahu zákonných ustanovení, alespoň nástin řešení problémových situací, promyšlení širších souvislostí. Nutno však výsledkem přičíst i značné výkladové obtížnosti ustanovení bytového spoluvlastnictví v NOZ. Navíc autorky se v zásadě nemohly opřít o odbornou literaturu ani judikaturu, jak je to u

tvorby komentáře běžné. Přitom problémových situací je v úpravě řada a doslova se řetězí, pokud řešíme funkčnost jednotlivých institutů navzájem (např. smlouva o výstavbě, její správa, vznik bytového spoluvlastnictví v průběhu výstavby a správa atd.). Z tohoto pohledu hodnotím každé dílo či názor, který je publikován před účinností NOZ jako velmi užitečný.

Seznam literatury

Právní předpisy

Listina základních práv a svobod

Zákon o právu stavby č. 86/1912 ř. z.

Zákon o právu stavby č. 88/1947 Sb.

Občanský zákoník z.č. 141/1950 Sb.

Občanský zákoník z.č. 40/1964 Sb.

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách

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

Pokyn č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního

Důvodová zpráva k z.č. 89/2012 (dostupná na www.justice.cz)

Monografie

Akademie Věd České republiky, Ústav pro jazyk český, Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost, Praha: Academia, 2003.

Boguszak, J., Čapek, J., Gerloch, A. Teorie práva. Praha: ASPI Publishing, 2004.

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

Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009.

Eliáš, K. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 4. vydání. Praha: Linde, 2004.

Eliáš, K. a kol. Kurs obchodního práva – Právnícké osoby jako podnikatelé. 4.vydání. Praha: C.H.Beck, 2003.

Fiala, J. Bytové vlastnictví v ČR. Brno: Iuridica Brunensia, 1995.

Fiala, J. a kol. Lexikon občanského práva. 2. vydání. Ostrava: Sagit, 2001.

Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno: Doplněk, 2002.

Holejšovský, J., Neplechová, M., Olivová, K. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového a katastru nemovitostí. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008.

Luby, Š. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akademie vied, 1971.

Madar, Z. a kol. Slovník českého práva 2.díl. 3. vydání. Praha: Linde, 2002.

Nováková, H. Bydlení, nájemné a správa bytového fondu. 2. vydání. Praha: Polygon, 1995.

Nováková, H. Rádce clena společenství vlastníku jednotek. 2. vydání. Praha: Polygon, 2004.

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.

Pelikánová, I. Komentář k obchodnímu zákoníku. 2. díl. Praha: Linde, 1995

Pražák, Z. Společenství vlastníku jednotek. Praha: Linde, 2004

Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné 2, 5. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

Odborné články

Brož, V. Určení charakteru právních norem v návrhu nového Občanského kodexu; dostupné na internetu.

Bruk, D. Zákon o vlastnictví bytu. Právní rádce, 1994, č. 10, s. 13

Cvrček, F. Návrh nového občanského zákoníku (z hlediska jazykového a legislativně technického) Soudce, 2011, č. 4, s.7-13

Dvořák, T. Recenze ke druhému vydání komentáře k ZOVB. Právní rozhledy, 2002, č.11

Dvořák, T. Výstavba jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (1. část), Obchodněprávní revue 5/2011, s. 132

Fiala, J. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 115

Fiala, J. Nad zákonem o vlastnictví bytu aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“ Časopis pro právní vědu a praxi, 1994, č. 4, s. 9-17

Fiala, J. Právo na přednostní nabytí jednotky do vlastnictví. Bulletin advokacie, 1995, č. 1, s. 20-29

Jehlička, O., Švestka, J. Nad předkupním právem. Právní rozhledy, 1994, č.5, s. 160-167

Oehm, J. Několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj 11/2008, s. 10

Oehm, J. Několik kritických poznámek k právní úpravě bytových družstev. AUC Iuridica ,1998, č.2

Oehm, J. Převody členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu. Právní fórum 2008, č. 10, str. 410

Ryšavý, I. Prodeje obecních bytu. Moderní obec, 2005, č.2, s.6 - 7

Suchánková, P., Soukup, M. Společenství vlastníku jednotek. Právní rádce, 2003, s. I.-XII

Tomsa, M. K návrhu nového občanského zákoníku. Právní zpravodaj, 2008, č. 1, str. 6

Zatočil, J. Vlastníci bytů si zaslouží speciální zákon. Právo, 13. 8. 2011, s. 2

Zuklínová, M. Několik úvah o osobním vlastnictvím bytu. Právník, 1979, č. 5, s. 479-493

Zuklínová, M. Zákon o vlastnictví bytu. Právní praxe v podnikání, 1994, č. 7-8,s. 18-27

Zuklínová, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). Právník 1994, č. 3, s. 211

Judikatura

Nález Ústavního soudu ze dne 13.3. 2001 sp. zn. Pl. ÚS 51/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.11. 1992 sp.zn. 3 Cdo 111/1992
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.3. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1069/2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.6. 2000, sp. zn. 33 Cdo 817/99
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.3. 2003, sp. zn.29 Odo 560/2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.6. 2001, sp. zn 22 Cdo 2104/99
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 6.4. 2000, sp. zn. 11 Cmo 51/2000
Rozsudek Vrchního soudu v Praze, ze dne 23.1. 2009 sp.zn.7 Cmo 160/2008
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8.10. 2002, sp. zn. 30 Ca 44/2002

Internetové zdroje

<http://obcanskyzakonik.justice.cz>
<http://www.scmbd.cz>
<http://www.senat.cz>
<http://www.justice.cz>

Abstrakt

Po bezmála deseti letech byly završeny práce na novém občanském zákoníku (NOZ). Tento nový základní předpis soukromého práva byl publikován ve Sbírce zákonů jako z. č. 89/2012 Sb a jeho účinnost stanovena k 1. 1. 2014. V samém závěru prací došlo k začlenění úpravy bytového vlastnictví do NOZ. Dosud tuto problematiku upravoval samostatný zákon č. 72/1994 Sb. a s tímto stavem se počítalo i pro období účinnosti NOZ. Zvolené téma „Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v z. č. 72/1994 Sb. a v z. č. 89/2012 Sb.“ je tedy reakcí na nadcházející legislativní změny.

Práce je členěna do tří částí, které jsou vnitřně děleny na kapitoly a podkapitoly.

První část je věnována teoretickým otázkám bytového vlastnictví v obou srovnávaných úpravách. Krátce je zmíněn historický vývoj bytového vlastnictví, jednotlivé teoretické koncepce, včetně podřazení úprav pod konkrétní koncepci institutu vlastnictví bytů. V samostatné kapitole jsou přiblížena východiska, koncepce a legální definice „Bytového spoluvlastnictví“ jako institutu nového občanského zákoníku. Dále je provedeno detailní srovnání obou úprav co do institutu jednotky. V jejím rámci je pojednán byt, nebytový prostor, společné části. Samostatná kapitola je věnována vzájemným vlastnickým vztahům k pozemku a domu s jednotkami, a to i s ohledem na znovuzavedení superficiální zásady. Práce si rovněž všímá zavedení staronového práva stavby, které je v NOZ legálním řešením stavby na cizím pozemku.

Druhá část rigorózní práce se zaměřuje na vznik, převody a zánik jednotek. Obsahuje pojednání o prohlášení vlastníka domu, jímž je tento změněn na dům s jednotkami. Velký prostor je v této části věnován výstavbě a všemu, co s ní souvisí. Kriticky je hodnocena zákonem založená přiměřená platnost ustanovení o společnosti pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě. Následuje kapitola o převodech jednotky, s důrazem na přechod dluhů při převodu jednotky a na ochranu nájemce. Práce upozorňuje i na zákonnou ochranu rodinné domácnosti, která, ač je obsažena v části NOZ věnované rodinnému právu, zasahuje i do vztahů vlastníků jednotek, potažmo SVJ.

Třetí část je věnována formám správy v obou zákonech. Srovnání je dále podrobena úprava SVJ. Zdůrazňuje se nemožnost prohlásit SVJ, zapsané ve veřejném seznamu, po účinnosti NOZ za non subjekt. Poslední kapitola části třetí srovnává zrušení a zánik SVJ v úpravě obou zákonů.

Abstract

After nearly a decade of efforts the work on the New Civil Code (NCC) was crowned. New Civil Law was published in the Collection of Laws as Law No. 89/2012 Coll. and its efficiency is determined for 1st January 2014. In the conclusion of the work the regulation of housing ownership was incorporated into NCC. Previously the separate Law No. 72/1994 Coll. has been reserved for this regulation and this condition was envisaged for the period of effectiveness of NCC. The chosen topic "Housing co-ownership: Comparison of legal regulation of selected institutes in Law No. 72/1994 Coll. and Law No. 89/2012 Coll." responds to the upcoming legislative changes.

The thesis is composed of three parts, each of them dealing with different aspects, that are internally divided into sections and subsections.

The first part is devoted to theoretical issues of housing ownership in the two compared regulations. The historical development of housing ownership, separate theoretical concepts, including subordination of regulations to a specific concept of the housing ownership institute, are briefly mentioned. In a separate chapter, starting points, the concept and the legal definition of "Housing co-ownership" as an institute of the New Civil Code are outlined. A detailed comparison of the two regulations in terms of the unit of the institute is carried out. In this framework, the flat, non-residential space and common parts are discussed. A separate chapter is devoted to mutual ownership relations to land and house with units, also with regard to reintroduction of superficial principle. The study also deals with the introduction of old-new right of building, which is according to NCC a legal solution of building on an other person's land.

The second part of the thesis is focused on the creation, transfer and termination of units. It includes discussion of the statement of the owner of the house, by which it is changed to the house with the units. A large space in this part is devoted of the building and everything related to it. Appropriate validity of the regulation about company for rights and obligations of parties of a contract of building established by law is critically assessed. The following chapter deals with unit transfers, with emphasis on the transition of debts during the unit transfer and on the protection of the tenant. The thesis also draws attention to the protection of the family home, which, although contained in the NCC part devoted to family law, interferes also in the relations of unit owners, hence the Association of Unit Owners (AUO).

The third part is devoted to the forms of management in both laws. Regulation of AUO is further subject to comparison. The impossibility to declare the AUO registered in the public register after the efficiency of NCC for non entity is emphasised. The last chapter of Part Three compares the dissolution and termination of the AUO in the regulation of both laws.

Topic of the thesis

Housing co-ownership: Comparison of legal regulation of selected institutes in Law No. 72/1994 Coll. and Law No. 89/2012 Coll." responds to the upcoming legislative changes.

Key words

New Civil Code / Nový občanský zákoník

Housing co-ownership / Bytové spoluvlastnictví

Association of Unit Owners (AUO) / Společenství vlastníků jednotek (SVJ)