

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Michal Velas

Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku

Rigorózní práce

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

Praha, leden 2015

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

V Praze dne 26. 1. 2015

.....
Mgr. Michal Velas

Děkuji tímto vedoucímu rigorózní práce prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. za pomoc a cenné rady při tvorbě rigorózní práce.

Obsah

| | |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Úvod..... | 7 |
| 1 Definice jednotky (vymezení pojmu byt)..... | 9 |
| 1.1 Definice jednotky | 9 |
| 1.2 Evidence jednotek | 10 |
| 1.3 Jednotka s rozestavěným bytem a rozestavěná jednotka | 11 |
| 1.4 Struktura bytu..... | 12 |
| 1.5 Jednotka jakožto věc nemovitá | 14 |
| 2 Za jakých podmínek vzniká jednotka..... | 15 |
| 2.1 Výstavba..... | 15 |
| 2.2 Zápis do veřejného seznamu | 15 |
| 2.3 Rozhodnutí soudu..... | 16 |
| 3 Podmínky pro vznik bytového spoluvlastnictví | 18 |
| 3.1 Zdroje bývalé úpravy | 18 |
| 3.2 obsah prohlášení při rozdělení | 19 |
| 3.2.1 Informace o obci, domu, pozemku a katastrální oblasti | 19 |
| 3.2.2 Informace o jednotce | 19 |
| 3.2.2.1 Dání jména a identifikace jednotlivých bytů | 19 |
| 3.2.2.2 Vymezení a deskripce kolektivních částí..... | 21 |
| 3.2.2.3 Velikost částí na kolektivních podílech | 23 |
| 3.2.3 Přechod věcných a odlišných práv a poruch..... | 23 |
| 3.3 Správa domu..... | 26 |
| 3.3.1 Všeobecně k uspořádání úpravy v prohlášení..... | 26 |
| 3.3.2 Správa domu s zřízením společenství..... | 27 |
| 3.3.3 Správa domu bez zřízením společenství | 30 |
| 3.4 Příložením půdorysů apod..... | 34 |
| 3.5 Nemožnost deklarovat prohlášení za neplatné | 35 |
| 3.6 Odstranění vady prohlášení..... | 35 |
| 3.6.1 Správnost a určitost ohraničení jednotky | 35 |
| 3.6.2 Stanovení velikosti podílů | 36 |
| 3.6.3 Komparace s minulou právní úpravou..... | 37 |

| | | |
|--------|--------------------------------------------------------------|----|
| 4 | Práva a povinnosti vlastníka jednotky | 39 |
| 4.1 | Obecně k právům a povinnostem | 39 |
| 4.2 | Obsah vlastnického a spoluvlastnického práva..... | 40 |
| 4.3 | Negativní a pozitivní vymezení práv | 41 |
| 4.4 | Povinnosti vlastníka k bytu a společným částem | 43 |
| 4.5 | Procesní aspekty | 45 |
| 4.6 | Časová působnost nové kodifikace | 46 |
| 5 | Pojem a vymezení kolektivních částí | 47 |
| 5.1 | Příslušenství domu | 48 |
| 5.2 | Věci, jenž jsou vlastněny třetími osobami | 50 |
| 5.3 | Vymezení kolektivních partií..... | 51 |
| 5.4 | Kolektivní partie nemovité věci | 52 |
| 5.4.1 | Definování pozemku..... | 52 |
| 5.4.2 | Jediný pozemek..... | 54 |
| 5.4.3 | Jiné právo jakožto kolektivní část..... | 55 |
| 5.4.4 | Eventualita rozdělení domu | 56 |
| 5.4.5 | Identita majitelů jednotek a pozemku | 56 |
| 5.4.6 | Rozdílnosti majitelů jednotek a pozemku..... | 58 |
| 5.4.7 | Stavební partie | 59 |
| 5.4.8 | Zařízení, jenž slouží jinému majiteli jednotky..... | 61 |
| 5.4.9 | Kolektivní partie přenechané do výlučného užívání..... | 62 |
| 5.4.10 | Další kolektivní partie..... | 63 |
| 5.4.11 | Přípojky..... | 64 |
| 5.5 | Určení podílů na kolektivních partiích | 65 |
| 6 | Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek | 67 |
| 6.1 | Zdroje minulé úpravy | 67 |
| 6.2 | Vhodné použití předpisů pro shromáždění | 67 |
| 6.3 | Správce | 69 |
| 6.3.1 | Zdroje předchozí úpravy | 69 |
| 6.3.2 | Správce ze zákona..... | 69 |
| 6.3.3 | Správce určený volbou..... | 70 |
| 6.3.4 | Správce určený soudem | 70 |

| | | |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3.5 | Oprávnění správce během správy | 70 |
| 6.4 | Omezení pro většinového majitele | 72 |
| 7 | Společenství vlastníků jednotek | 73 |
| 7.1.1 | Zdroje minulé úpravy | 73 |
| 7.1.2 | Společenství majitelů jakožto právnická osoba dle nového občanského zákoníku | 74 |
| 7.1.3 | Začlenění společenství majitelů v soustavě právnických osob, korporace | 75 |
| 7.1.4 | Předěly „existence“ společenství majitelů | 76 |
| 7.1.5 | Účelovost trvání | 78 |
| 7.1.6 | Restrikce způsobilosti k právnímu konání | 79 |
| 7.1.7 | Zákaz podnikání a jiné aktivity | 80 |
| 7.1.8 | Členství v rámci společenství | 82 |
| 7.1.9 | Ručení spolumajitelů za dluhy společenství | 82 |
| 7.2 | Nabývání a zacházení s majetkem | 84 |
| 7.2.1 | Nabývání a zacházení s majetkem | 84 |
| 7.2.2 | Převzetí cizích závazků | 85 |
| 7.3 | Konání a zastupování navenek | 87 |
| 7.3.1 | Prameny právní úpravy | 87 |
| 7.3.2 | Úpravy právními pravidly | 87 |
| 7.3.3 | Projednávání se spolumajiteli i třetími osobami | 88 |
| 7.3.4 | Zastupování majitelů | 88 |
| 7.4 | Kooperace s jiným společenstvím majitelů | 90 |
| 7.5 | Předpoklady pro založení a zápis společenství | 90 |
| 7.5.1 | Prameny právní úpravy | 90 |
| 7.5.2 | Nutná podmínka pro založení společenství | 91 |
| 7.5.3 | Podmínka zapsání do veřejného seznamu | 92 |
| 7.5.3.1 | Omezení pro vzniknutí společenství a blokace převodů | 92 |
| 7.5.3.2 | Specifická úprava § 1202 | 92 |
| 8 | Zrušení bytového spoluvlastnictví | 95 |
| 8.1 | Transformace v podílové spoluvlastnictví | 95 |
| 8.1.1 | Prameny minulé úpravy | 95 |
| 8.1.2 | Dnešní úprava – obsah smlouvy | 95 |

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8.1.3 | Spoluvlastnické díly..... | 95 |
| 8.1.4 | Další působení zrušení bytového spoluvlastnictví..... | 96 |
| 8.1.5 | Zrušení bytového spoluvlastnictví v budově v SJM..... | 96 |
| 8.1.6 | Obligatorní forma úmluvy | 97 |
| 8.2 | Transformace na vlastnické právo k nemovité věci pokud je jediný vlastník . | 97 |
| 8.2.1 | Prameny předchozí úpravy | 97 |
| 8.2.2 | Oprávnění výlučného majitele zrušit bytové spoluvlastnictví..... | 97 |
| 8.2.3 | Obligatorní forma prohlášení..... | 98 |
| 8.3 | Souhlas osoby, jenž je oprávněna z věcného práva | 98 |
| 8.3.1 | Zdroje předchozí úpravy | 98 |
| 8.3.2 | Souhlas osob, jenž jsou oprávněné z věcného práva | 98 |
| 9 | Přídavné spoluvlastnictví | 99 |
| 9.1 | Základ přídavného spoluvlastnictví | 99 |
| 9.1.1 | Základ přídavného spoluvlastnictví..... | 99 |
| 9.1.2 | Aplikace ustanovení na analogické případy | 105 |
| 10 | Judikatura..... | 108 |
| | Závěr | 111 |
| | Zdroje..... | 114 |
| | Abstrakt..... | 116 |
| | Abstract..... | 117 |
| | Summary..... | 118 |
| | Název / Title..... | 120 |
| | Klíčová slova / Keywords..... | 120 |

Úvod

Tato rigorózní práce se zaměřuje na dvě témata. V prvním, rozsáhlejším a esenciálním tématu se soustředí na bytové spoluvlastnictví v novém občanském kodexu č.89/2012 Sb. (NOZ).

Snahou autora je stručně, jasně a přehledně seznámit čtenáře s esenciálními prvky bytového spoluvlastnictví. V této práci by se chtěl autor zaměřit zejména na ty paragrafy NOZ, jež se oproti předchozí úpravě pozměnily a bude si klást a zodpovídat otázky, zda je tato úprava ve srovnání s předchozí (občanský zákoník č. 40/1964 Sb.) zdařilejší či nikoliv ačkoli si je autor plně vědom toho, že srovnání a hodnocení kodexu bude plně možné až s delším časovým odstupem od počátku účinnosti. Cílem této práce je čtenáře blíže seznámit (dle autora) s nejdůležitějšími paragrafy NOZ, týkající se bytového spoluvlastnictví a postihnout základní vazby mezi nimi.

V komparaci s minulou právní úpravou vnesla nová kodifikace jisté posunutí v pojmání komplexního institutu. Nový občanský kodex již nehovoří o vlastnictví bytů, nýbrž o bytovém spoluvlastnictví, díky čemuž, kromě aretace bytových potřeb, dává silnější vehemenci na spoluvlastnictví budovy. Ve škodě s tím je bytová jednotka vymezena v § 1159 NOZ jakožto jediná nemovitá věc, jež obsahuje kromě bytu rovněž část podílu na kolektivních partiích nemovité věci, následkem čehož je podtrhnuto, že byt i spoluvlastnický podíl, který k němu přísluší, jsou nedílné. Nový občanský kodex pojímá byt jako územně separovanou partii budovy, která slouží k bydlení, souvislost s rozhodováním stavebního orgánu na tom, že místnost či souhrn místností jsou vymezeny k obývání, jež byla definována v předpise § 2 litery b) zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., zanikla.

V novém občanském kodexu jsou vymezeny kolektivní partie budovy ve srovnání s předcházejícím zákonem o vlastnictví bytů flexibilnější metodou v záměru odrážet tu realitu, že každá budova je odlišná a jen velmi obtížně by bylo uskutečnitelné zhotovit seznam kolektivních partií budovy, jenž by byl platný bez výjimek v každé situaci. V důvodové zprávě k novému občanskému kodexu se přímo počítá s různorodou definicí kolektivních partií v konkrétních případech podle technických, stavebních anebo uživatelských měřítek v prohlášení majitele, jehož náležitosti jsou vymezeny v § 1166 NOZ.

Ve druhém sekundárním tématu se práce věnuje přídatnému spoluvlastnictví. V českém právu jde o jeho premiéru, kdy nejpodobnější přídatnému spoluvlastnictví byly paragrafy týkající se bytového spoluvlastnictví v zákoně o vlastnictví bytů. Jde o zvláštní úpravu spoluvlastnictví, jež má za úkol navést vlastníky nemovitostí k méně složitější správě kolektivních věcí.

Poslední kapitola je věnována judikatuře, aby měl čtenář pokud možno co nejvíce plastický obraz o daném tématu.

V závěru své rigorózní práce autor rekapituluje, analyzuje a hodnotí některé instituty nového kodexu. Použít se do úvahy, nakolik je nová úprava zdařilá. Autor by taktéž podtrhl, že dané téma plně nevyčerpal a že nás v budoucnu čeká jistě mnoho zajímavých judikátů, jež budou zpřesňovat a ujasňovat dané paragrafy. Při psaní práce bude autor používat zejména metody analytické, komparativní a deskriptivní.

Autor čerpal své poznatky napsané v této publikaci z níže uvedené literatury, přednášek, právních předpisů, právních cvičení, zdrojů z internetu, článků publikovaných v odborných časopisech.

1 Definice jednotky (vymezení pojmu byt)

1.1 Definice jednotky

Jednotka zůstala esenciálním pojmem bytového spoluvlastnictví, totožně jako jím byla v minulosti dle bytového zákona (dále jen byt. z.), obdobně zůstal esenciálním pojmem dům (v minulosti taktéž budova), jakožto věc nemovitá nebo její část a jeho sdílené partie (v minulosti společné partie domu). Jednotka je v novém občanském zákoníku legislativní zkratka, v nové úpravě nejen pro byt či nebytový prostor jakožto skutečně ohraničené prostorové části domu, dnes zahrnuje nejen prostory jako skutečně ohraničené části domu, ale taktéž část podílu na společných částech nemovité věci, běžně tedy na pozemku a domě, za určitých podmínek jen na domě, v případě, že je samostatnou nemovitou věcí. Jednotlivé propojení bytu se spoluvlastnickým podílem na společných partiích nemovité věci se v důvodové zprávě chápe jakožto oboustranná neoddělitelnost těchto dvou partiích jednoho celku, to znamená jednoho vlastnického objektu, jenž má vlastnost nemovité věci.

Základem nové právní úpravy jednotky je celková koncepce bytového spoluvlastnictví, jak je napsáno především v § 1158. V předcházejícím zákoně jednotka nebyla nemovitostí a to z toho důvodu, že nebyla samostatnou věcí podle § 118 odst. 2 občanského zákoníku (dále jen obč. z.) z roku 1964, avšak dle § 3 odst. 2 byt. z. se na právní úpravu jednotek v podstatě používaly zásady pro nemovité věci. V novém zákoně už je jednotka doslovně definována jakožto věc nemovitá, což má souvislost s novou úpravou věcí obecně.

V důvodové zprávě je napsáno, že dochází k rozšíření obsahu doposud trvajících pojmu jednotka, jenž je stále chápán za jediný vlastnický objekt, v minulosti takové

vlastnické objekty byly byt (nebytový prostor), společné části domu a pozemek. Nová koncepce jednotky obsahuje spoluvlastnický zlomek podílu vlastníka jednotky na celku nemovité věci, jenž tvoří celkově jediný vlastnický objekt, jenž obsahuje objekty dílčí, to znamená byt a podíl na společných partiích nemovité věci. Celek veškerých jednotek pak tvoří kompletní bytové spoluvlastnictví celé nemovité věci. Minulá úprava jednotky v protikladu obsahovala byt či nebytový prostor, jenž byly propojeny s podílem na společných partiích domu a případně pozemku. Jednotka obsahuje jak byt či nebytový prostor, tak i část podílu na společných partiích nemovité věci, a obě tyto části (vlastnické objekty) jsou vůči sobě propojené a neoddělitelné. Znovu je nutné podtrhnout prvořadě abstraktní a až druhosledově konkrétní pojetí jednotky.

1.2 Evidence jednotek

Nové úpravě jednotky by měla korespondovat i nová metoda evidování jednotek v katastru nemovitostí. V novém katastrálním zákoně (dále jen kat. z.) je uvedena v § 3 odst. 1 písm. d) takto popsáná jednotka dle obč. z. jakožto předmět evidování v katastru nemovitostí, stejným způsobem je rozeznána v novém kat. z. jednotka vymezená podle byt. z. Dle § 8 písm. e) kat. z. se potom jednotka eviduje buď popsáním budovy, ve které je vymezena (kat. z. výraz dům nepoužívá), za předpokladu, že tato budova není součástí pozemku či práva stavby anebo označením pozemku nebo práva stavby, za předpokladu, že budova je jeho součástí (přesněji řečeno dle bytového spoluvlastnictví dům). Stejným způsobem se eviduje i rozestavěná jednotka dle písm. f) tamtéž – viz také výklad k § 1163. V obou alternativách se eviduje jednotka taktéž číslem jednotky a jejím pojmenováním.

1.3 Jednotka s rozestavěným bytem a rozestavěná jednotka

Je důležité položit si otázku, zda jednotky v duchu zákona můžou být vymezeny pouze v domě, jenž už byl dokončen anebo zda můžou být vymezeny taktéž v domě, jenž ještě dokončen, přesněji řečeno kolaudován nebyl. V novém kat. z. se uvádí, že se nadále do katastru nemovitostí nezapisuje samostatně rozestavěná budova a dle § 3 odst. 1 písm. b) a c) kat. z. se zapisují pouze budovy, jenž nejsou součástí pozemku či práva stavby. Je samozřejmostí, že budovy, jenž tvoří součást pozemku či práva stavby, jsou evidovány v okruhu tohoto práva dle § 4 odst. 1 písm. b) kat. z. , za podmínky, že je hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. Z důvodové zprávy k § 3 nového kat. z. vyplývá, že se již nezapisují rozestavěné budovy, z důvodu, že se stali v naprosté většině součástí pozemku anebo práva stavby. Z důvodové zprávy vyplývá, že postrádá smysl i speciální evidování rozestavěných jednotek, protože podle chápání nového obč. z. jsou jednotky existující ve stejné úpravě jakožto jednotky dokončené. Navzdory tomuto závěru v důvodové zprávě kat. z. se však mají i nedokončené jednotky podle § 8 písm. f) kat. z. stále registrovat – viz taktéž výklad k § 1163.

Samotný výraz rozestavěná jednotka v nové úpravě není příliš logický, z důvodu, že samotná jednotka má zejména abstraktní povahu, to znamená nejedná se o prostorově ohraničenou část věci, ale zejména o ideální podíl na nemovité věci, jenž sám o sobě z logiky věci nemůže být rozestavěn. Tomuto přístupu by mělo korespondovat i znění § 1163, jenž předpokládá, že jakožto jednotka by se měla označit i taková spoluvlastnická část podílu, jenž zahrnuje rozestavěný byt. Navzdory jistým nejasnostem a rozporům lze snad dovodit, že jakožto jednotky v duchu tohoto zákona jsou vymezeny i jednotky s dosud nedostavěným bytem, to znamená, že domem v duchu zákona může být i dům i ještě nezkolaudovaný, nehotový z pohledu předpisů správního práva. Ve výkladu k §

1158 je konstatováno, že správněprávní charakter bytu není pro charakter bytu v duchu bytového spoluvlastnictví podstatný, z toho důvodu není ani důležité, zda byt již byl kompletně dostavěn či jen rozestavěný, za předpokladu, že právně existuje dům, to znamená, že je jako budova už prostorově soustředěn i z venku uzavřen (střešní konstrukcí i obvodovými stěnami) dle nového kat. z. v § 2 písm. l). Výraz rozestavěná jednotka by se možná mohl realizovat v režimech smluv o výstavbě podle § 1172 odst. 2, kde zákon s velkou pravděpodobností předvídá převod spoluvlastnického podílu na stavební osobu ještě v momentě, kdy v něm ani jeden byt konkrétně rozestavěný nebude. Navzdory tomu bude se zřetelem na znění zákona nutné, aby nastal převod takového podílu. Po zahájení výstavby by pravděpodobně k žádnému převodu v této fázi už dojít nemělo, protože by tudíž vlastnictví k bytu v jednotce evidentně nezačalo existovat výstavbou, avšak až převodem jednotky. Avšak jednotka by mohla začít existovat výstavbou z rozestavěné jednotky dle § 1172 odst. 2 s odkazem na § 1163. Bohužel stále nedošlo k ustálení těchto otázek, a proto s velkou pravděpodobností lze očekávat mnohost názorů i soudních rozhodnutí.

1.4 Struktura bytu

Je důležité vyřešit i otázku, z čeho se skládá byt, z důvodu, že má být v domě prostorově vymezený, navzdory tomu, že se touto problematikou zákon u bytového spoluvlastnictví explicitně nezabývá. V podstatě je snad reálné vycházet z definování bytu jenž souvisí s jeho nájmem dle § 2236 odst. 1. Ve zmíněné definici je byt místnost či soubor místností [to je stejné, jak bylo napsáno v § 2 písm. b) byt. z.], jenž jsou součástí domu (to znamená, že bytem nejsou žádné prostory mimo dům) a vytváří obytný prostor.

Výraz místnost bytu není definován jednoznačně. Pouze jediný zákon, jenž určuje, co to je místnost, je právní úprava č. 235/2004 Sb., o DPH podle níž § 48 a odst. 8 je místnost : „místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezena podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami.“ Typy místností odlišuje § 3 OTP na obytné místnosti a pobytové místnosti. Výraz obytná místnost je popsána v § 3 písm. i) OTP jakožto součást bytu (především jídelna, obývací pokoj, ložnice), jenž odpovídá požadavkům požadovaných touto vyhláškou, je určena ke stálému obývání a má minimální podlahovou plochu 8 m (pokud se jedná o jedinou obytnou místnost musí její plocha být minimálně 16 m). Avšak výraz obytná místnost nemusí dle zmíněných předpisů přesně korespondovat s výrazem místnost bytu. Právní předpis myslí pod výrazem místnosti bytu, jak obytné místnosti bytu, tak všechny místnosti bytu, to znamená úplně všechny místnosti, jenž jsou v bytě. Z pohledu logiky by bylo možné místnost všeobecně charakterizovat jako každý prostor, jenž se nachází v budově, který je uzavřený ze všech úhlů obvodovými stěnami, stropem i podlahou a lze ho uzamknout, to znamená je vybaven běžnými zárubněmi i vstupními dveřmi.

V minulém zákoně byt. z. bylo nejednoznačné, v jaké míře se uplatní v úpravě vlastnictví bytů příslušenství bytu. Pokládala se otázka, zda se výraz příslušenství bytu či nebytového prostoru v úpravě bytového vlastnictví a nebytových prostorů může uplatnit, a pokud ano, jakým způsobem. Erudované vyjádření i praxe soudů to v podstatě připouštěly, z důvodu, že se na byt samotný pohlíželo jako na nemovitost (příklad : Novotný a kol., 2011, s. 19). Avšak dle nové úpravy tomu tak není, z důvodu že byt je jen jedna součást jednotky, jenž teprve je nemovitostí, z toho důvodu pravděpodobně nadále není možné o výrazu příslušenství bytu uvažovat. Místo příslušenství bytu nyní pravděpodobně nadále figurují ty společné partie, přenechané

některému vlastníku jednotky k výhradnímu používání dle § 1160 odst. 2 poslední věty.

Struktura bytu má souvislost s vymezením podlahové plochy zákonem dle § 1222.

1.5 *Jednotka jakožto věc nemovitá*

Jednotka je popsána doslovně jako věc nemovitá, oproti minulému § 3 odst. 2 byt. z., podle něhož se právní úpravy k jednotkám upravují jen úpravami týkajícími se nemovitostí. Největší změna je, že jednotka je definována za samostatnou věc v souznění s nynější koncepcí věcí. Jednotka v současné úpravě má zejména abstraktní povahu a obsahuje několik vlastnických objektů, primárně část podílu na věci nemovité a až

sekundárně takéž prostorově ohraničenou část domu, jedná se vlastně o jistou analogii smlouvy o vykonání spoluvlastnických práv, avšak věcně právní povahy.

2 Za jakých podmínek vzniká jednotka

2.1 Výstavba

§ 1163 nového občanského zákoníku „Zavázaly-li se k tomu v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, 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.“

Popsaný paragraf označuje první možnost vznikutí vlastnické jednotky, jenž ale není nejfrekventovanější (nejfrekventovanější je vznikutí dle § 1164 odst. 1 následkem prohlášení dle § 1166), avšak je organizačně napsán jako první s ohledem ke své podstatě. I když se to v zákonu explicitně nezmiňuje, způsob závazku, jenž paragraf zmiňuje, je povinně upraven v § 1170 a další jakožto smlouva o výstavbě. Komentovaný paragraf upravuje vznikutí jednotky jak s poukazem na rozestavěnost úplně kompletního domu, tak i samotného bytu v podobě ohraničení jeho obvodovými stěnami. Avšak zákonodárce nemluví o rozestavěné jednotce, nýbrž už přímo o jednotce, to má potom – mimo jiné – důležitost při postupování dle § 1172 odst. 2.

2.2 Zápis do veřejného seznamu

§ 1164 nového občanského zákoníku „(1) 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.

(2) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.“

Jednotka vznikne zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) ve dvou alternativách, jenž jsou popsány ve dvou odstavcích popsaného ustanovení. V odstavci 1 je upravena základní forma vzniku vlastnictví jednotky, jímž je zapsání do veřejného seznamu po oddělení práva vlastnického k domu na právo vlastnické k jednotkám vyhlášených dle § 1166. V druhém odstavci je upraveno vzniknutí vlastnictví jednotky stejným způsobem pokud se jedná o zánik spoluvlastnictví nemovité věci nejen u společného jmění, ale i u standartního spoluvlastnictví.

2.3 Rozhodnutí soudu

§ 1165 nového občanského zákoníku „ Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.“

Důvodová zpráva konstatuje, že § 1163-1165 popisují právní skutečnosti, jenž mají za následek vznik jednotky. V první alternativě se jedná o originální vzniknutí jednotek výstavbou dle smlouvy o výstavbě, jenž odkazuje jako podobně dle byt. z. na úroveň rozestavěnosti celého domu, tak nově na úroveň míry rozestavěnosti jednotky samé, a to díky požadavku na oddělení bytu obvodovými stěnami. Dále jsou v úpravě možnosti, kdy dům je již postaven a změní se díky projevu vůle na dům s jednotkami, jak projevem vůle jediné osoby, to znamená prohlášením dle § 1166, tak vůlí více osob, jenž při rozdělování jejich spoluvlastnictví učiní různými formami, v každém případě se jedná o vzniknutí jednotky zápisem do katastru nemovitostí. Poslední možnost úpravy vzniku jednotky je rozhodnutí soudu. V podstatě se jedná o analogické řešení, jenž upravuje § 5 byt. z.

Pokud se jedná o postup dle § 1164 odst. 2, je nutné v první řadě poukázat na legislativu spoluvlastnictví dle oddílu 4 dílu 4 o oddělení ze spoluvlastnictví a ukončení

spoluvlastnictví. Dle § 1141 je i stále uskutečnitelné uzavřít dohodu o ukončení spoluvlastnictví, v níž je nutné vyřešit vypořádání spoluvlastníků a která musí být v písemné formě. Dle odstavce 2 je možné ukončit spoluvlastnictví zejména rozdělením společné věci anebo se převede vlastnické právo některým spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. Dle § 1144 je možné rozdělit věc na díly i když nebudou přesně odpovídat podílům jednotlivých spoluvlastníků, pokud se rozdíly vyrovnají v penězích. Dle § 1149 vzniknou nová vlastnická práva, následkem vypořádání spoluvlastnictví zapsáním do veřejného seznamu. Z těchto vět vyplývá komplexnost a pružnost nové úpravy, jenž v podstatě umožňuje převzít většinu judikatury z předchozí úpravy. Především už není sporné, zda je dovolené vypořádání spoluvlastnictví za různé veliké podíly vlastníků jednotek odpovídajícím vypořádáním v peněžní formě. V zákonné úpravě už není nepraktická podmínka předchozího vypořádání podílového spoluvlastnictví takovým způsobem, aby podíly byly stejně veliké jako podíly vlastníků jednotek. V poslední řadě je nutné připomenout, že už není překážka vypořádání podle předchozí úpravy § 5 odst. 5 byt. z., podle něhož tímto způsobem nebylo možné vypořádat spoluvlastníky, za podmínky, že minimálně jeden byt v domě se pronajmul fyzické osobě. Je samozřejmostí, že předkupní právo náležející nájemci, jenž je fyzickou osobou dle § 1187 není tímto dotčena.

3 Podmínky pro vznik bytového spoluvlastnictví

Prohlášení je esenciální podmínkou pro vznik bytového spolumajitelství v případě už postavených domů, jenž disponují s alespoň dvěma byty. To vyznívá z esence spolumajitelství jakožto vlastnického práva vícero osob ke kolektivní věci.

3.1 Zdroje bývalé úpravy

V podstatě totožně jakožto dle bývalé úpravy § 4 byt. z. rozděluje majitel domu, přesněji řečeno nemovité věci, své jednotné majetkové právo na majetkové právo k jednotkám. V podrobnostech nové kodifikace prohlášení zajisté došlo k velkým přeměnám, čerpajících jak z nových už zmíněných zásad, tak z nové úpravy společenství a to současně ze způsobu jeho vzniku. Co se týká formy, jak je uvedeno i v důvodové zprávě, je samozřejmostí, že psaná forma zůstala, s poukazem na obecná ustanovení o podobě právních jednání (§ 560). Za předpokladu, že jsou dle odstavce 2 v prohlášení napsány i náležitosti stanov (což je evidentně vhodné), mělo by prohlášení mít pravděpodobně d poukazem na § 1200 odst. 3 podobu veřejné listiny, výjimka tam popsaná je platná pouze pro úmluvy ve smlouvě o výstavbě, ne pro prohlášení jako takové.

Co se týká souvislosti náležitostí prohlášení a úpravy smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, dle nového obč. z., je nutné poukázat, že v novém obč. z. již není upraveno ustanovení analogické s § 6 byt. z., jímž byly určovány náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, to znamená specifické popisování předmětu převodu a obsahových náležitostí. Specifická úprava o převodu vlastnictví jednotky dle § 1186 – 1188 upravuje jen některé právní následky převodu vlastnictví jednotky, popřípadě snížení skupiny nabyvatelů jednotky (§ 1188). Co se týká deskripce předmětu převodu v rámci

nových jednotek, je nutné odkazovat právě na obsah popsany v odstavci 1 tohoto ustanovení o prohlášení, jímž by se měly všechny jednotky kvalitně identifikovat. Obdoba minulého § 6 odst. 3 byt. z., jenž umožňovala omezený popis jednotky, není v novém obč. z. obsažena. Samozřejmě, že totožně jako u převodu jednotky samotná deskripce jednotky dle prohlášení nepostačuje pro splnění podmínek smlouvy, z důvodu že upravuje v podstatě jen podobu převodu jednotky, ekonomické vyjádření převodu jednotky, to znamená uspořádání vyjádření protihodnoty za její převod dané, bude nutné vyhledávat v jiných pasážích nového obč. z., především v části smlouvy o koupi nemovité věci dle § 2128, popřípadě darování dle § 2055.

3.2 obsah prohlášení při rozdělení

3.2.1 Informace o obci, domu, pozemku a katastrální oblasti

Informace o obci, domu, pozemku a katastrální oblasti – tady není možné evidentně očekávat podstatné formální změny ve srovnání s režimem byt. z., avšak je nutné zohlednit veškeré výše popsané novinky v principech. Především se jedná o to, aby se když to bude možné dům i veškeré další příslušné věci nalézaly na jediném pozemku, i přestože začlenění dalších pozemků do prohlášení není možné vyloučit. Co se týká situace dokončení domu, v zákoně není uvedena podmínka, že dům musí být dokončený a zápis nedostavěných jednotek je v zákoně výslovně dovozen (viz dále), to znamená, že žádná důležitá věc evidentně zápisu jednotek v domě, jenž se dosud nedokončil (nebyl zkolaudován), evidentně nebrání, což souhlasí s předcházející praxí. Avšak tyto byty v rámci jednotky musejí právně 1163, což minulý byt. z. neznal.

3.2.2 Informace o jednotce

3.2.2.1 Dání jména a identifikace jednotlivých bytů

Konkrétní byty by měly v první řadě dostat jména a identifikaci. Co se týká daní jména, mělo by postačovat zapsání, že je to byt nebo nebytový prostor. Co se týká

identifikace, minimálně by měl být byt označen číslem a umístěním (ve třetím podlaží vlevo od schodů). Co se týká účelu používání, i v této alternativě by měla stačit informace o bytě, či nebytovém prostoru eventuálně pouze základní určení užívání prostoru dle úmyslu majitele, bez bezprostředního podkladu, které je v rozhodnutí stavebního úřadu (garáž, ateliér, provozovna, sklad apod.) důležité však je, co vyžaduje veřejný rejstřík. V tomto ohledu tedy může být prohlášení více stručnější než bylo v minulosti z důvodu, že již není vyžadováno uvádění struktury bytů i nebytových prostorů dokonce ani jejich plocha, přesněji řečeno podlahová plocha (ta je samozřejmě součástí přílohy dle odstavce 3). Je dostatečné, že se uvede, že je to byt nebo nebytový prostor a účel jeho používání a lokalizace v domě, již bez odkazu na veřejné právo, ale především bez deskripce každé místnosti, jejich celkového výměru a podle všeho i kolaudačních podrobností určení způsobu používání nebytových prostorů.

Jak už bylo řečeno, dle § 3063 obě úpravy jednotek, totožně jako takto založené spoluvlastnictví, existují stále, avšak nová úprava jednotek se užije pokud se dům rozdělí na jednotky až po účinnosti nového obč. z. Co se týká záznamu jednotek, v novém katastrálním zákoně v § 3 odst. 1 se upravuje pod písmenem d) evidence jednotek dle § 1159 a pod písmenem e) evidence jednotek dle byt. z.

Stojí za zmínku, že v zákoně u vyznačení bytů se vůbec nepíše o jejich prostorovém vymezení ani o vymezení jejich hranic. Navzdory tomu takové už naznačené ohraničení je minimálně v popsanych mezích nutné, a to minimálně při určení společných částí. Ohraničení rozhraní pomocí instalace by měl obsahovat vykonávací ustanovení dle § 1222. Základní rozhraní v prostoru vyplývá z charakteru věci, to znamená vnějšky kolektivních konstrukcí tvořící hranici bytu, malba i s omítkou, by měly v principu

náležet k bytu, je samozřejmostí, že i vnitřní příčky by měly náležet k bytu, pokud nejsou součástí hlavní konstrukce.

3.2.2.2 Vymezení a deskripce kolektivních částí

Jedna z dalších povinných náležitostí prohlášení je determinace a deskripce kolektivních částí s ohledem k jejich uživatelskému, stavebnímu nebo technickému účelu, s eventuálním určením, které z nich jsou zadány k výhradnímu používání majiteli konkrétní jednotky. Vymezení a deskripce kolektivních částí by mělo proběhnout dle principů § 1160. Již bylo konstatováno, že byty jsou charakterizovány jen s popsáním jejich čísel a podlažím, pouze s esenciálním vymezením prostoru, jenž celkově zabírají a jen hrubým zakreslením a se souhrnnou výměrou. Co se týká konkrétních hledisek pro konkretizaci kolektivních částí, popsanych v zákoně, je nutné především zmínit jejich stavební povahu. Dle § 1160 odst. 2 by měly být kolektivní minimálně ty stavební části, jenž jsou důležité pro zajištění domu a to i s jeho hlavní konstrukcí a jeho podoby a formy. Jak se již konstatovalo, jedná se o ty součásti domu, jenž se jakožto kolektivní dosud vyznačovaly, to znamená střecha, hlavní domovní konstrukce, základy, standardně s výplní (dveře, okna).

Z pohledu uživatele (nebo snad lépe z prostorového aspektu) se pak jedná taktéž o schodiště, chodby, půdy, ale popřípadě i o balkony, terasy, garážové prostory, lodžie. Jedná se tudíž i o prostory stavebními úseky ohraničené, jenž nejsou byty. Je nutné dbát na vymezení primárního prostorového rozhraní, to znamená určit přesně vnější ohraničení bytů, př. Jako území označených na přiloženém schématu vpravo od vstupních dveří, vymezených na straně fasády základní domovní stěnou, obdobně jakožto na straně, jenž sousedí s vedlejší budovou a nakonec primární zdí, jenž odděluje

domovní chodbu od bytu a to i s celkovou výměrou bytu. Podrobnosti prostorového rozhraní stanovuje prováděcí úprava dle § 1222.

Jak z pohledu stavebního, ale i z pohledu uživatelského se v podstatě jedná o složky nemovité věci, z toho je možné evidentně odvodit, že pro následky prohlášení není nutné vyjmenovávat detaily, avšak charakterizovat jak stavebně, ale i uživatelsky složky nemovité věci, takovým způsobem, aby bylo evidentní, jakým způsobem se stavebně a uživatelsky nemovitá věc rozděluje. Nezmínění podrobností stavebních součástí budovy v prohlášení, to znamená konstrukčních či trojrozměrných složek či jiných součástí (př. místnosti v přízemí, chodby v suterénu) na jasnosti prohlášení ani na vlastnictví takhle výslovně nezmíněných kolektivních součástí a jejich začlenění do kolektivních součástí nemůže mít vliv.

Z pohledu technického není evidentně nutné popisovat všechny technické mechanismy kolektivních částí, ale jen ty, které by nebyly součástí nemovité věci, avšak pouze jejím příslušenstvím, to znamená, které by byly právně samostatnými věcmi. Avšak tomu tak je naprosto výjimečně. Účelem prohlášení není vyjmenovat veškeré části nemovité věci. Přesná technická deskripce je spíše záležitostí stavební dokumentace a kolaudace eventuálně norem předmětu převodu u převodních smluv. Účelem prohlášení je vymežit hranice mezi kolektivním a soukromým majetkem v rozsahu jedné budovy (nemovité věci), to znamená mezi byty a společnými částmi. Za předpokladu, že by nějaké zařízení složkou věci výjimečně nebylo př. dle § 508 nebylo by evidentně ani kolektivní částí (§ 1160), v této alternativě je ale případné jej v prohlášení napsat. Dle § 1222 obsahuje vládní nařízení rozhraní vlastnictví nejružnějších domovních instalací, jenž vedou či zasahují do bytů, to znamená vedení vody, elektřiny, plynu a obecné rozhraní mezi byty a kolektivními částmi. I se zřetelem

na potřebu eventuální změny prohlášení dle § 1169 a na nutnost kompletního znění prohlášení dle § 1220 by tudíž kolektivní části měly být charakterizovány pokud možno stručně, aby nemusely nastávat komplikované změny v prohlášení a k častým aktualizacím jejich obsahu v protikladu k těm by mělo docházet pouze zcela sporadicky, při změnách už vzniklých spolumajitelských vztahů. Co se týká eventuálního vymezení, které kolektivní části jsou vyhrazeny k výhradnímu používání majitele určité jednotky, jde o novinku jenž v zásadě nahradila ustanovení byt. z. o tzv. relativně společných částech domu. Jaké kolektivní součásti připadají v úvahu, bude řečeno u § 1160 viz 5. kapitola společné části. Tyto kolektivní partie musejí být určeny co nejprecisněji, tak aby bylo úplně evidentní, o jaké konkrétní partie věci půjde. Je otázkou, jestli u teras, lodžii a balkonů se může jednat např. nejen o ohraničený prostor (vlastní konstrukce je standardně společná pro všechny), ale i o zábradlí či dláždění. V případě sklepů se může jednat o plot, plaňky anebo dveře od kojí, analogicky u garážových stání. Někdy je nutné evidentně i grafického zobrazení v nákresu, čemuž nic nebrání. Je samozřejmostí, že je nutné identifikovat i jednotky, o niž se jedná.

3.2.2.3 Velikost částí na kolektivních podílech

Velikost podílu se vyznačuje v podstatě stejně jako v minulé úpravě, je samozřejmostí, že existuje možnost dispozic dle § 1162. U podílů, jenž jsou stanoveny jiným způsobem než dle plochy by měly být napsány i určité příčiny takového řešení, aby eventuálně mohla nastat změna prohlášení dle § 1162.

3.2.3 Přejedání věcných a odlišných práv a poruch

Předpisy o přechodu povinností jsou analogií § 4 odst. 2 písm. f) byt. z., v němž bylo napsáno, že prohlášení musejí zahrnout taktéž práva a povinnosti vztahující se na budovu, jejích kolektivních součástí a práva k pozemku, jenž přejdou z majitele budovy na majitele jednotek. Z věcných práv se to mohlo týkat zejména věcných břemen a

zástavních práv váznoucích na budově, eventuálně o předkupní právo s věcně právními následky. Navzdory tomu, že z mluvy zákona nebylo úplně evidentní, jestli se závazky nemohou zaobírat taktéž byty a nebytovými prostory v budově, v praxi se přiklonilo k tomu, že standartní obligační vztahy k bytům a nebytovým prostorům, to znamená standardně nájemní vztahy, převážně nebyly v prohlášení popisovány. Dle § 20 odst. 3 byt. z. přecházela z majitele budovy na majitele jednotek veškerá věcná práva, to znamená zástavní práva, věcná břemena atd. Dle katastrálních norem (instrukce ČÚZK č. 24) se v rámci zapsání jednotek do katastru nemovitostí věcná práva, jenž byla spjatá s budovou, přepisovala ke všem vymezeným jednotkám, toto pravidlo se převzalo i do nové úpravy. Jednalo-li se o přechod z majitele budovy na majitele jednotek, bylo toto nařízení nezbytností, protože zamezovalo pochybnostem, jenž mohly vznikat v důsledku změn předmětu se kterým jsou tato práva a povinnosti spojena, přesněji řečeno s jeho vlastnickým rozdělením (další přechody už byly bez jasné). Z práv ze závazků se dle byt. z. mohlo jednat především o práva a povinnosti ze smluv o dílo, nájemní práva, závazkové právní vztahy ze smluv o výstavbě dle § 17 a násl., ze smluv souvisejících s provozem domu (o dodávkách médií apod.) dále z pojistných smluv. Avšak nebylo jasné, jestli závazková práva taktéž postupují na majitele jednotky, přesněji řečeno na nabyvatele jednotky dle výše popsání ustanovení a taktéž dle § 13 odst. 6 byt. z. Z tohoto důvodu byl používán více užší výklad, to znamená, aby nabyvatel byl zavázán spíše v menším rozsahu nežli více. Co se zabývalo dalšími převody jednotek po jejich vzniku, bylo vyloučeno přecházení splatných dluhů nabyvatele jednotky oproti společenství, s výjimkou že by nastalo jejich převzetí dle § 531 obč. z. 1964 (Novotný a kol., 2011, s. 57-58, 241-257).

V nové úpravě je předpokládáno, že zrodem vlastnictví k jednotce resp. možná konkrétněji jednotek, přecházejí na majitele jednotek (všechny nebo jen některé) práva, a to věcná práva i jiná a závady (v minulé formulaci se explicitně nezmiňovalo o přechodu práv zrodem vlastnictví jednotky).

Co se týká věcných práv, je situace obdobná jako dle interpretace byt. z. výše, veškerá věcná práva by tudíž měla být do prohlášení zaznamenána. Pokud se rozdělí nemovitá věc, jenž je zatížená zástavním právem, na jednotky měl by se použít § 1345 o vespolečném zástavním právu. Evidování věcných práv v otevřeném seznamu je obdobně jako v předcházející úpravě příčinou pro jejich zapsání do prohlášení.

Co se týká odlišných než věcných práv a závad, i tady je evidentně situace obdobná jako v minulé úpravě. Je především otázka, zda vlastním zrodem vlastnického práva k jednotce může nastat přechod odlišného než věcného práva anebo závady. Stav není možné hodnotit dle § 1106-1108 o nabývání práv a přejímání závad v rámci

Nabývání vlastnického práva, jelikož nejde o přeměnu vlastnictví. Je možné evidentně vyjít z toho, že norma v prohlášení není speciální úpravou nabývání práv a převzetí závad dle § 1107, ale pouze přeměnou vlastnického objektu, jenž sama o sobě nemůže mít na přechod práv ani závad účinek. K přecházení práv a závad tudíž v následku pouhého prohlášení dle § 1166 u ostatních než věcných práv v podstatě nenastává vlastním vznikem vlastnického práva k jednotce, nýbrž až okamžikem převodu majetkového práva k jednotce na odlišný subjekt. Otazníky spjaté s přechodem závazků a závad by tudíž měly být vyřešeny zejména v rozsahu převodu vlastnických práv k jednotce (§1186). Neexistuje tudíž ani příčina, aby se vyskytovala v prohlášení odlišná než věcná práva a závady. Výše popsané se vztahuje i na nájemní vztahy k bytům, jenž by mělo stačit. Připomenout v úmluvě o převodu vlastnictví jednotky. I

pokud by nebyly připomenuty ani v úmluvě o převodu, nastane jejich přechod ze zákona dle § 2221 odst. 1. Jako nutné se, ale evidentně projevuje v prohlášení napsat práva a závady, jenž zatěžují společné součásti (pronájem pozemku, fasády atd.).

3.3 Správa domu

3.3.1 Všeobecně k uspořádání úpravy v prohlášení

V odstavci 2 je řešena úprava vícestranných vztahů spoluvlastníků, v podstatě se vztahujících na správu, po zrodu bytového spoluvlastnictví. Vzhledem k tomuto ustanovení je nutné předeslat jisté skutečnosti, jenž z něj výslovně nevyplývají. Za prvé nařízení predefinuje dvě modifikace právních poměrů v daném zaměření, jenž je nutné v podstatě rozumět alternativně (pokud by nebylo dále popsáno problému s uplatněním § 1202). To znamená buď majitel věci nemovité předpokládá, že rozčleněním na jednotky vznikne minimálně pět jednotek, ze kterých minimálně tři mají být ve vlastnictví tří odlišných majitelů, anebo tomu tak být nemá v čase publikace prohlášení dle názoru majitele věci nemovité. Ačkoli nepochybně takové předpokládání majitele je nejisté, standardně tomu tak být má. Je tudíž nutno navrhnout náležitosti stanov v prohlášení uvést.

Vyjádření „nevznikne“ v další větě nemá evidentně v doslovné interpretaci smysl, poněvadž bezprostředně zrod společenství v následku prohlášení možný není, zveřejněním takového prohlášení je uskutečnitelné jen způsobilost založení společenství, tudíž je nutné doporučit rozumět tomuto výrazu „nevznikne“ jako není-li založeno, tudíž jestli náležitosti stanov společenství v prohlášení nebudou, je nutné v prohlášení stanovit věci, jenž se týkají správy a to zejména osobu správce a potom předpisy (pro správu domu a používání kolektivních součástí) a nakonec příspěvky na výdaje určené pro správu domu.

Se zřetelem na charakterizované následky § 1202 o doloženém vzniku správy avšak není evidentně reálné v dané právní úpravě spoléhat na to, že bude reálné, aby se společenství v majoritě alternativ zrodilo již před převody jednotek anebo po převodu první eventuálně další jednotky. Z toho důvodu je nutné navrhnout, aby všechny prohlášení obsahovaly i záležitosti správy bez zrodu společenství, komentované dále.

Je nutno podtrhnout, že ačkoli za výrazem „správce“ se nepíše čárka, a může se tudíž jazykově zdát, že by patrně měl příští skutečnosti stanovovat bezprostředně majitelem zvolený správce, bezpochyby to tak není, jde o prosté pochybení v zákoně, z něhož není možné vyvozovat žádné důsledky.

3.3.2 Správa domu s zřízením společenství

Oproti úpravě byt. z. se autoři nového obč. z. pokusili o klasickou úpravu vzniku společenství jeho založením, jenž ale neprovedli úplně jasně. Společenství tudíž dle nového obč. z. už nevzniká ze zákona, nýbrž založením a toto založení vznikne zejména následkem vydání prohlášení, přesněji řečeno zapsáním jednotek do veřejného rejstříku. Dle § 1204 potom společenství vznikne záznamem do veřejného seznamu. Do záznamu společenství tudíž společenství trvá pouze v podobě společenství založeného a domovní správa je zajišťována dle § 1191-1193 a § 1202 a 1203. Dotaz, kdy nejprve společenství má možnost záznamem do veřejného rejstříku vzniknout upravuje § 1198 a 1202 formou nejasnou až rozpornou. V odstavci 1 § 1198 jsou popsány nejzazší lhůty pro založení společenství a v druhém odstavci pro jeho vznik. V § 1202 je ustanoven princip, dle něhož disponuje-li zakladatel společenství vlastníků většinou hlasů, je správcem pozemku a domu, pro správu se užijí normy určené v prohlášení a pro rozhodování se aplikují vhodně ustanovení o shromáždění. Z popsaného vyplývá, že společenství vzniká v majoritě alternativ až po převodu většinové části podílu původního majitele.

Je evidentní, že nejvhodnější by bylo dovolit záznam společenství už po vzniku vlastnictví majitelům tří jednotek. Takový proces není ani v protikladu ve srovnání s důvodovou zprávou vůči § 1198 a 1199 dle níž se v alternativě prohlášení jímž se má zrodit v domě minimálně pět jednotek, založení společenství bezprostředně žádá, výsledkem čehož jsou jiné případy zakládání společenství redukovány na nízký počet. V důvodové zprávě je pak uvedeno, že pokud se nevyhoví tomuto zákonnému příkazu, budou majitelé jednotek k vytvoření společenství přinuceni, jak zablokováním transakcí dle § 1198 odst. 2 (nejde o přinucení k založení, ale k zápisu), tak i tím, že se v rámci právních poměrů bytových spolumajitelů použije základní nařízení o spoluvlastnictví (především § 1127 o solidární odpovědnosti), jenž jsou pro spolumajitele méně pohodlné nežli je správa nemovité věci společenstvím – v tomto ohledu je nepochybně nutně dát důvodové zprávě úplně za pravdu.

Navzdory tomu se ale normy zakotvené v § 1202 a 1203 projevují k výše zmíněným obecným pravidlům jakožto nařízení specifické a týkají se majority případů převodů jednotek ne pokaždé totiž prvotní majitel převede zároveň tolik jednotek, že se jeho množství hlasů zmenší na méně než polovinu. Dle tohoto předpisu do té doby než má nějaký tvůrce společenství vlastníků (v alternativě prohlášení majitel nemovité věci) většinu hlasů (více než 50 %) je správcem dle § 1191 a společenství se tudíž nezrodí. V důvodové zprávě je řečeno, že navržená úprava upravuje prozatímní období, takovým způsobem, aby zabránilo především developerům se vyvázat ze správy domu už po prodeji malého procenta bytů. Jestliže tudíž se odrazíme od toho, že uvedená úprava je ke generálním ustanovením k pravidlům zrodu společenství speciální a tudíž zápisu už třeba založeného společenství zabráňuje až do vykonání podmínek popsanych v § 1202, tak je evidentně nemožné, aby se v popsaném případě společenství zrodilo. Zároveň

evidentně v zásadní partii domů nenastává převod jednotek s nadpoloviční majoritou hlasů v krátkém čase.

Nepochybně je uskutečnitelná i ta interpretace, že by možná § 1202 nebyl úpravou speciální, ale tomu reálně nic nenasvědčuje. Obecně není uskutečnitelné vyřadit ani způsob dle § 1199, přesto vše nasvědčuje tomu, že význam tohoto předpisu je jiný a i vůči němu je § 1202 specifickým, ke všem pojednává pouze o založení, ne o vzniku společenství. Není evidentní, jestli a pokud možno jakým způsobem se toto nebezpečí dá vyloučit jiným způsobem než spoléhat na to, že developer zanedlouho prodá další jednotky a tímto svého majoritního podílu pozbude. Ačkoli je duchem tohoto předpisu protekce nabyvatelů, jeho následky mohou být zrovna obrácené, už z toho důvodu, že obranu proti přehlasování dle § 1202 odst. 3 je možné lehce obejít zkrátka takovým způsobem, že se developer při hlasování domluví s nějakým nabyvatelem jednotky. V úvahu by evidentně nepříslušela ani odlišná úmluva dle § 1 odst. 2, poněvadž tato úprava je evidentně koncipována na protekci neurčité množiny třetích osob (evidentně veškerých nabyvatelů do stanoveného limitu). Alternativou evidentně ani není zmenšení části dílu developera na kolektivních částech dle § 1161. Východiskem není ani rezignování zakladatele, poněvadž ta by neměla být uskutečnitelná. Nepochybně při zrodu určitých sporných otázek by mělo být dle § 1192 uskutečnitelné obrátit se na soud, aby správce odvolal, je-li proto významná příčina, potom by měl být ustanoven správce nový, po jeho jmenování by, však evidentně už bylo uskutečnitelné pokračovat dle § 1203 a navrhovat zápis společenství. Preventivní vyřešení je však reálně hledat evidentně pouze v předpisech správy upravených v prohlášení, jenž by developera maximálně omezovala tím způsobem, aby mohlo vzniknout minimálně závazků popřípadě vymezila dopředu příčiny pro odvolání správce soudem dle § 1192.

Souhrnně je možné konstatovat, že v tomto ohledu autor zákona, i když evidentně směřován dobrým záměrem zhotovil až absurdní stav, kdy zákon v podstatě bez důvodu zabráňuje nabyvatelům i zakladateli, aby správu vykonávali v podobě společenství, ačkoli si to budou veškeré zainteresované strany přát, a zhotovil tak nebezpečí a pochybnosti především pro nabyvatele. Jestliže se nevymyslí příznivější výklad, je bezesporu účelné přemýšlet o brzké novelizaci

3.3.3 Správa domu bez zřízení společenství

Pro správný chod v této úpravě, jenž po jistý čas nastane evidentně v každém případě, jak bylo výše vysvětleno, je nutné v prohlášení modifikovat několik okruhů uvedených skutečností. Jde o analogii předešlého režimu dle byt. z., dle jehož § 4 odst. 2 litery h) bylo nutné zaznamenat v prohlášení taktéž normy pro správu kolektivních součástí domu a to i s označením osoby, která je pověřená správou domu, dle litery g) téhož zákona bylo nutné uvést i regule pro přispívání majitelů jednotek na spravování domu.

Je nutné poukázat na to, že zaznamenání předpisů hospodaření a správy do prohlášení v nové úpravě je mnohem podstatnější a odpovědnější cíl než-li v úpravě byt. z. V úpravě byt. z. byl totiž v podstatě předpoklad, že tyto předpisy budou funkční obvykle pouze pár měsíců, než nastane ze zákona ke vzniku společenství, i v časovém období bez právní subjektivity měli majitelé jednotek odpovědnost navenek, avšak pouze odpovědnost částečnou, ke všemu mohlo nastat bez formálních omezení k výměně osoby správce. Oproti tomu v úpravě obč. z. 89/2012 Sb. může existovat úprava bez právní subjektivity několik let, závazky vznikají se solidární odpovědností dle § 1127 a hodnost správce, jenž je jeden ze spolumajitelů, se patrně nemůže zrušit ani rezignací (§ 1162). Nyní k jednotlivým tématům.

Především má být v prohlášení určeno, kdo je správce domu, přesněji řečeno osoba správce, jenž bude nemovitou věc spravovat. Zákon tady evidentně myslí osobu správce dle § 1190 jakožto osobu zodpovědnou za spravování budovy, tudíž nikoli osobu jen operativního správce (správní anebo realitní firmu). Tady je ale majitel nemovité věci omezován § 1202, dle něhož má povinnost vykonávat správu sám až do období snížení svého počtu hlasů na kolektivních součástech domu. Soud má možnost dle § 1192 správce odvolat a pokud to udělá potom soud ustanoví správce nového. Majitel nemovité věci tudíž fakticky nemůže v prohlášení označit žádného jiného správce než svou osobu, mohl by jej označit pouze pod podmínkou, pro možnost, pokud by vlastního majoritního počtu hlasů přesněji řečeno podílu, pozbyl. Avšak to by opět mohlo být v rozkolu s § 1191 dle něhož majitelé jednotek disponují s právem zvolit si správce. Úřad správce potom zaniká se zrodem společenství, jemuž správce postoupí agendu správy.

Taktéž obsah prohlášení obsahuje předpisy pro správu domu i pro používání kolektivních úseků domu. Tyto předpisy by v podstatě měly být obdobné s předpisy, popsanými jakožto náležitosti stanov v § 1200 odst. 2 litery f) a g), zajisté měla by být adaptována na úpravu bez právní subjektivity dle § 1190 – 1193, v majoritě případů potom i dle § 1202 (tedy pro oddálený zrod společenství). V tomto ohledu je nutné kalkulovat s duální úpravou neboť v majoritě případů se musí dle § 1198 a 1202 společenství dříve či později zrodit v jistých alternativách to však tak nebude (především u domů s nižším počtem jednotek než pět). Dle § 1191 i § 1202 odst. 2 se pro spravování v této podobě užívají předpisy určené v prohlášení a pro rozhodnutí se aplikují vhodně nařízení o shromáždění.

Evidentně nic nezabraňuje zhodnocení postavení správce vhodně dle § 1115 a 1134 o správci kolektivní věci v úpravě standartního spoluvlastnictví, v němž má správce postavení příkazníka dle § 2430. Správce tudíž zajišťuje záležitosti jiného v konkrétním případě, avšak na podkladě ne smluvního, ale bezprostředně zákonného zmocnění. Jestliže tudíž správce za jiné bytové spolumajitele právně koná nepotřebuje na to vůči § 2439 žádnou plnou moc, je platné jeho zmocnění ze zákona. Míra popsaneho zmocnění je dána v podstatě rozsahem správy dle § 1189. Správce v této míře rozsahu svým konáním zavazuje bezprostředně bytové spoluvlastníky, jenž naopak nedisponují s oprávněním v těchto záležitostech konat za sebe přímo, avšak vlastními rozhodnutími na stupni shromáždění omezují konání správce, jímž zprostředkovaně konají. Co se týká předpisů pro správu budovy, tak v zásadě jde o podmínky realizování práv a povinností majitelů jednotek. Tyto předpisy byly součástí prohlášení i dle § 4 odst. 2 litery h) byt. z. přesněji řečeno správu kolektivních součástí domu. Od zrodu společenství jakožto právnické osoby nebyly tyto normy hodně konkretizovány, poněvadž se počítalo s tím, že takřka vždycky se zrodí společenství jakožto právnická osoba, což se v podstatě předvíдалo i dle nového obč. z., avšak je reálně nutné počítat s tím, že tomu tak být nemusí. Identicky tak tomu je u domů, v nichž se společenství vlastníků evidentně nikdy nezrodí anebo pouze když nastane dohoda dle § 1199.

Věcnou podstatou norem správy musí být úpravy hospodaření společenství, tudíž především úpravou chodu v některých oblastech, obecně popsanych v působnosti shromáždění dle § 1208. Ačkoli jde o věci, jenž mohou být přijaty shromážděním, mělo by být o budoucích konzistentních dotazech jasno již od realizace prohlášení. K individuálním částem, písmeno f) bod 7 – určení hranice pro hospodaření správce,

písmeno d) hospodaření a využívání příspěvků, písmeno e) schválení typu služeb a velikost záloh na ně, písmeno h) příp. písmeno i).

Co se týká příspěvků na spravování domu dle litery d), je především významné vymezení velikosti příspěvku na kolektivní součást vymezenou k výhradnímu používání, jestliže byla určena dle odstavce 1 písm. b) bodu 2, určení velikosti tohoto speciálního příspěvku je potvrzena důvodovou zprávou. Z podstaty věci by mělo být reálné velikost příspěvku stanovit pouze principiálně, tudíž klíčem, konkrétní

prvního příspěvku, je však nutné určit taktéž. Namísto evidentně také je s poukazem na § 1208 litery e) a § 1181 stanovit jak oblast veškerých služeb, tak i klíč k jejich rozúčtování, jehož eventuální přeměna by se potom už evidentně hodnotila dle § 1169 jakožto věc, jenž se dotýká veškerých majitelů jednotek. Je evidentně taktéž namíste stanovit už v prohlášení velikost záloh na služby na první stádium, obdobně jako u velikosti příspěvků na správu.

Jelikož se v reálu mnohdy stávají pokusy o předražení služeb poskytovaných společenstvím, je tudíž praktické evidentně vypočtení druhů služeb a jejich hodnoty dle litery e).

Co se týká § 1208 litery h), evidentně nic majiteli nemovité věci nezabraňuje už v prohlášení stanovit osobu tzv. operativního správce domu (dle legislativy osoba, jenž má zabezpečovat jistou činnost správy domu i pozemku), a to i se smluvními podmínkami za niž bude činnost konat. Co se týká litery i) stejného paragrafu, nic evidentně ani nezabraňuje stanovit, jaké další restrikce bude správce do zrodu společenství mít, o jakých věcech budou muset rozhodnout majitelé jednotek. Takové restrikce je možné s přihlédnutím na ne úplně určitý čas, po kterém tato správa může existovat, pro nabyvatele jednotek doporučit.

S modifikací hospodaření je spojen i závazek majitele stanovit v prohlášení příspěvky na výdaje související se správou pozemku a domu dle § 1180 (nikoli tudíž zálohy na služby dle § 1181). Mělo by se evidentně jednat reálně už o určení konkrétní velikosti příspěvku pro první údobí kupříkladu : až do dalšího rozhodnutí shromáždění.

Co se týká předpisů používání kolektivních partií, mají evidentně být určeny v podstatě obdobně jako ve stanovách dle § 1200 odst. 2 litery f) tam evidentně není nutné nijak režim bez společenství a se společenstvím odlišovat.

3.4 *Příložení půdorysů apod.*

K prohlášení se taktéž přidá půdorysy veškerých podlaží, eventuálně jejich nákresy stanovující umístění bytů a kolektivních partií domu, společně s informacemi o podlahových plochách bytů. Nová úprava zákona je v základu stejná s úpravou § 4 odst. 3 byt. z. Zákon i v nové úpravě tudíž vymezuje povinnou přílohu prohlášení, jenž jsou půdorysy veškerých podlaží, eventuálně jejich nákresy, stanovující umístění bytů a kolektivních partií domu, s informacemi o podlahových plochách bytů. Neexistuje ani příčina podstatně pozměňovat interpretaci obsahu této přílohy prohlášení (Novotný a kol., 2011, s. 61-62). Přesněji řečeno, ačkoli jsou půdorysy veškerých podlaží obsaženy v projektové dokumentaci, není příhodné k prohlášení přímo tuto dokumentaci přiložit z důvodu její nízké přehlednosti (bylo by evidentně nezbytné kusy dokumentace modifikovat) raději je doporučováno tvořit zákonem předvídaná schémata. Tento doplněk prohlášení musí charakterizovat veškerá podlaží domu z aspektu umístění bytů v domě, musí tudíž být zřejmé, kolik je v každém podlaží bytů, kde se zhruba nacházejí, jak jsou očíslovány (tudíž číslo jednotky) i jak velká je velikost jejich podlahové plochy. Doplněk musí vymezovat taktéž umístění kolektivních partií domu, především kolektivních ploch či atypických kolektivních partií. Je především nutné schematicky

označit polohu kolektivních partií, vyhrazených k výlučnému používání majitelů konkrétních jednotek (např. terasy, lodžie, balkony). To je nutné interpretovat takovým způsobem, že ve všech podložích je nutné graficky znázornit jak umístění veškerých bytů, tak i umístění kolektivních partií domu, jenž jsou vyjádřitelné plochou, atypické kolektivní partie domu je příhodné graficky zdůraznit a pojmenovat (kotelny, kolektivní lodžie, terasy).

3.5 *Nemožnost deklarovat prohlášení za neplatné*

Dle důvodové zprávy nové uspořádání chrání protekci dobré víry majitelů jednotek i třetích osob takovým způsobem, že zabraňuje tomu deklarovat prohlášení za neplatné i stanovené, že právo majitelů k jednotce nevzniklo, jestliže vlastnictví k jednotce už získala od prvotního majitele nemovité věci jiná osoba. Měly by tudíž být ukončeny rozepře o platnosti při dělení nemovité věci na jednotky a chyby v prohlášení by měly být nadále řešeny

3.6 *Odstranění vady prohlášení*

3.6.1 *Správnost a určitost ohraničení jednotky*

Dle § 1166 je nutné ohraničit jednotku uspokojivě správně a určitě. Určitost značí splnění všech požadavků stanovených v § 1166 to znamená pojmenovat jednotku včetně lokalizace v domě, označit účel užívání, určení a popis kolektivních částí a velikost spoluvlastnických podílů na kolektivních částech domu. Správné vyznačení jednotky odpovídá standardně jejímu kolaudačnímu stavu. Jakožto jednotka má být vymezen jen byt anebo nebytový prostor. Jsou-li v prohlášení chyby, jenž se týkají ohraničení jednotky, je nezbytné je odstranit. V prvním odstavci 1168 je řešen stav ve kterém původce prohlášení je i navzdory výzvě osob, jenž jsou na opravě právně zainteresovány, nečinný, tím, že vytváří k odstranění závad majitelům dotčených

jednotek kolektivním prohlášením. Osoby, jenž jsou na odstranění závad právně zainteresovány, jsou zejména majitelé nebo spolumajitelé jednotek, může to být taktéž společenství majitelů anebo správce, eventuálně i další osoby. Dotčeným majitelem je potom, kterýkoliv majitel, jenž dotčenost prohlásí. V alternativě, že vady nejsou opraveny jak původcem prohlášení, tak kolektivním prohlášením, může kterákoli osoba, jenž může prokázat, že na tom je právně zainteresovaná, podat žádost o odstranění vad soudem. Tato osoba nemusí být pouze majitelem nebo spolumajitelem jednotky, nýbrž i jeho věřitel, zejména se však může jednat o společenství vlastníků.

Jednotka obsahuje taktéž část podílu na pozemku, takže opravení vad při vymezení jednotky se dotýkají taktéž části podílu na pozemku, jenž tvoří jednotku, tímto příkladem je nutné vykládat taktéž § 1166 v poměru k § 1168.

3.6.2 Stanovení velikosti podílů

Ve druhém odstavci § 1168 je stanoveno, že se nebere zřetel k chybnému anebo neurčitému stanovení podílů na kolektivních partiích domu. Nesprávné stanovení spolumajitelských podílů na kolektivních partiích domu může přijít do zvažení v alternativě, že se části podílů stanovují procentem podlahové plochy jednotky ku procentu podlahové plochy veškerých jednotek, a nastane nesprávné změření podlahové plochy eventuálně se chybně vymezí jakožto jednotky kolektivní prostory (především sušárny, prádelny a garážová stání anebo kočárkárny. Nejasné určení podílu je možné v alternativě, že se podíly určí s ohledem k povaze, prostorám a lokaci bytu, přičemž nebude evidentní, jaká kritéria se uplatnila a jejich důležitost.

Jestliže by k tomu došlo, stanoví se velikosti podílů procentem velikosti podlahové plochy bytu k procentu souhrnné podlahové plochy veškerých bytů v domě, leda, že se spolumajitelé domluví na transformaci prohlášení postupem dle § 1169. K chybně anebo nejasně vymezené části podílu se totiž ze zákona (ex lege) nepřihlíží.

3.6.3 Komparace s minulou právní úpravou

Byt. z. upravoval v §11 odst. 4 jen pravomoc shromáždění majitelů jednotek k schválení usnesení o skutečnostech, jenž jsou obsaženy v prohlášení dle § 4, přičemž bližší úpravu v této skutečnosti neobsahuje. To mělo v reálu odezvu tam, kde bylo nutné odlišit vady prohlášení, to znamená rozpor prohlášení s nároky zákona, od tzv. změn prohlášení, jenž nastávají na podkladě vyjádření vůle majitelů jednotek, formulované v rozhodnutí shromáždění majitelů jednotek.

Vyřešení tohoto problému způsobily pokyny č. 24, jenž určily, že změna ve vyznačení jednotek a změna spolumajitelských podílů na kolektivních partiích domu se do katastru nemovitostí zaznamenává záznamem na podkladě oznámení společenství majitelů (§ 11 odst. 7 byt. z.) doloženém :

- a) Úmluvou o výstavbě pokud se jedná o stavební úpravy, kterými se mění velikost jednotky a míra jejího příslušenství v neprospěch kolektivních partií domu (§ 17 odst. 3 byt. z.),
- b) Úmluvou o výstavbě pokud se jedná o stavební úpravy, kterými se pozměňují vnitřní úpravy domu a současně velikost spolumajitelských podílů na kolektivních partiích domu (§13 odst. 3 byt. z.), kupříkladu sjednocení dvou jednotek do jedné, zmenšení jedné jednotky ve prospěch druhé jednotky, anebo
- c) Upraveným prohlášením majitele (anebo jeho dílu v podobě dodatku) z příčiny opravy špatně vymezených podlahových ploch jednotek, a tím špatně vymezených spolumajitelských podílů na kolektivních partiích domu anebo v alternativě změny ve vymezení jednotek kdy, kupříkladu sklep, jenž byl v prvotním prohlášení napsán jakožto příslušenství jednoho bytu, se změní na příslušenství bytu jiného, anebo v alternativě změn čísel jednotek v domě.

Pospolitost majitelů při všech oznámení musí k výše popsaným listinám pokaždé dodat takéž výpis z rejstříku SVJ.

Pokud není společenství doposud evidováno v rejstříku SVJ, zaznamená se přeměna v ohraničení jednotek a přeměna spolumajitelských částí do katastru nemovitostí na podkladě sdělení majitelů jednotek (účastníků společenství), podloženého listinami dle litery a) – c). Nepostačuje sdělení jen majitelů s tříčtvrtinovou majoritou hlasů, avšak veškerých, kterým se spolumajitelský podíl na kolektivních partiích domu mění.

4 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

4.1 *Obecně k právům a povinnostem*

V byt. z. se upravovala práva i povinnosti především v §3, §13 – 16, přičemž tato úprava není komplexní. V nové úpravě zahrnující § 1175-1184 je vidět, že je výrazně rozsáhlejší a podrobnější. V § 1175 je pak stanovena základní úprava práv a povinností vlastníka jednotky, jenž byt. z. neupravuje. V rámci úvah o vzniku práv a povinností vlastníků jednotek je bezpodmínečně nutné vyjít ze základní úpravy bytového spoluvlastnictví dle § 1158, dle něhož – jak už bylo výše konstatováno – i pro úpravu bytového spoluvlastnictví se vztahuje více méně obecná ustanovení o spoluvlastnictví, za podmínky, že v bytovém spoluvlastnictví není zvláštní úprava anebo to zásada vztahů bytového spoluvlastnictví nezakazuje. Tato zásada by přitom měla být v rámci výkladu o ustanoveních o právech a povinnostech vlastníků jednotek rozhodující.

Přiměřené použití úpravy o spoluvlastnictví bylo v podstatě v souznění i s neexistencí podobné úpravy, jako byla v § 3 odst. 1 větě druhé byt. z., podle níž se úprava občanského zákoníku (obč. z. 1964) nepoužilo v těch případech, kdy předmětem spoluvlastnictví nebyla jednotka, avšak společné partie domu. V této souvislosti především jde o adekvátní použití § 1117, dle něhož má vlastník jednotky jakožto spoluvlastník práva ke kompletní věci, tedy v podstatě ke každé společné části, s výjimkou těch společných partií jenž by byly ponechány jinému vlastníku jednotky k výlučnému používání.

Popsaný výklad je taktéž v souznění se změnami zásady bytového spoluvlastnictví ve srovnání s vlastnictvím bytů, stojících na zesílení akcentu na spoluvlastnictví kompletní nemovité věci (pozemku a domu). Popsané zásady se samozřejmě týkají i předpisů pro

používání společných partií (domu), tak jak je předpokládáno v § 1166 odst. 2 současně s uvážením alternativy adekvátního použití § 1132 o případném okleštění práv spoluvlastníků na kratší čas, příklad při pronájmu společných částí.

4.2 *Obsah vlastnického a spoluvlastnického práva*

Dle § 1012 může vlastník libovolným způsobem nakládat se svým vlastnictvím (pod podmínkou, že zůstane v mezích právního řádu) a ostatní osoby z toho vyloučit. Jisté úkony jsou však vlastníku zakázány, především narušovat nad jistou hranici práva ostatních osob, ostatní osoby obtěžovat či poškozovat, tyto zásady jsou potom více upraveny ustanoveními o omezení vlastnického práva dle § 1013-1023. Dle § 1117 disponuje každý spoluvlastník s právem k celé věci, jenž má omezení jen stejným právem ostatních spoluvlastníků. Z popsanych paragrafů práv vlastníků jednotek a z těchto principů je dovoleno v podstatě odvodit i obsah vlastnických práv vlastníků jednotek.

Konstatováno bez detailů, rozdílnost režimu bytového spoluvlastnictví ve srovnání s běžným spoluvlastnictvím tkví v tom, že vlastník jednotky disponuje v podstatě podobnými právy jakožto standardní spoluvlastník ke společným částem, avšak větší či silnější oprávnění pak disponuje k bytu, jenž jednotka zahrnuje. Právo vlastníka jednotek ke společným podílům jsou v úpravě bytového spoluvlastnictví ve srovnání s běžným spoluvlastnictvím upravena tak, že součástí jednotek jakožto částí podílů na celé nemovité věci jsou konkrétní byty a taktéž práva k nim musí být v případě práv ke společným podílům uznávána.

Z druhého pohledu, i když je jednotka dle § 1159 věc nemovitá a obsahuje i byt, není možné na vlastnictví jednotky pohlížet jako na samotné vlastnictví samostatné věci, avšak pokaždé jako na účastenství na spoluvlastnictví pouze jediné samostatné

nemovité věci dle § 1159, jenž v sobě obsahuje vlastnictví jednotek, jenž dále obsahují byty a podíly na společných partiích kompletní nemovité věci. Z popsanych spoluvlastnických pravidel potom musí vyplývat i výklad určitých práv a povinností vlastníků jednotek.

V § 13 odst. 5 byt. z. se doslovně zmiňovalo jakožto součást dispozičního oprávnění vlastníka také právo přenechat jednotku do nájmu. Navzdory tomu, že tuto výslovnou úpravu zákon již neobsahuje, na alternativě pronajímat byty se nic nezměnilo ani v nové úpravě bytového spoluvlastnictví. Tomu konec konců odpovídá i formulování o svobodné správě bytu. Avšak za podmínky, že jsou přenechávána v případě nájmu určitá práva ke společným partiím, což se většinou stává, je evidentní, že vlastník jednotky má možnost přenechat užívací práva v totožném rozsahu, jenž má sám v případě úpravy uvnitř poměrů společenství (přesněji řečeno spoluvlastnictví), čemuž koresponduje i dikce § 1176.

4.3 Negativní a pozitivní vymezení práv

Úprava zabývající se právy a povinnostmi vlastníků jednotek na úvodu upravuje jak právo vlastníka jednotky k bytu, tak ke společným partiím. Ustanovení je jak negativní, ale i pozitivní.

Dvě oprávnění jsou pro vlastníka stanovena pozitivně. To první je právo spravování bytu a to svobodně, to druhé je právo byt užívat, a to výlučně. Neexistuje exaktní definice pro právo byt spravovat, avšak je evidentně nutné jej vykládat s poukazem na § 1012 jakožto libovolné a výhradní nakládání s bytem avšak limitované povahou bytu jakožto samotné složky nemovité věci (jednotky i nemovité věci). Důraz na spoluvlastnictví a nutnost uznávat práva jiných spoluvlastníků je tedy v úpravě bytového spoluvlastnictví energičtější než v úpravě vlastnictví bytů. Oproti právní

úpravě dle byt. z., podle níž se právní poměry k bytům v podstatě řídily úpravami o (nezávislých) nemovitých věcech, sám byt jakožto takový už není předmětem vlastnického práva. Právo užívat je pro majitele jednotky taktéž popsáno pro kolektivní části nemovité věci. Oproti používání společných podílů je jejich správa konána dle § 1189 jakožto správa domu a pozemku, ne tedy individuálními majiteli jednotek. Navzdory tomu, že to ustanovení doslovně neuvádí, v rámci pozitivního oprávnění majitele jednotky patří jak právo užívání, tak oprávnění držby bytu i kolektivních částí.

Negativně je pro majitele jednotky popsáno, jak ztížení vykonání stejných práv (spravovat a používat byt a kolektivní části) jinému majiteli, tak porušení kolektivních částí nemovité věci, a to odlišnými způsoby (jejich přeměna, poškozením či pouze ohrožením).

Důvodová zpráva poukazuje na fakt, že majitel jednotky je zejména spolumajitelem nemovité věci a z toho důvodu se účastní na správě kolektivní věci v poměru odpovídající jeho spolumajitelskému podílu, což je důsledkem z obecných předpisů o spoluvlastnictví to znamená z § 1126. K tomuto všeobecnému předpisu důvodová zpráva konstatuje, že správa kolektivní věci patří všem spolumajitelům dohromady, podobně jako její držba a užívání, avšak všichni jsou omezeni stejným právem ostatních. V důvodové zprávě se zdůrazňuje, že dle § 1126 a 1128 mají povinnost přijímat rozhodnutí všichni spolumajitelé kolektivně a tam popsaným způsobem, mimo jiné tak, že je povinnost o rozhodování všechny spoluvlastníky dostatečně brzy a odpovídajícím způsobem informovat (každý musí být informován „co se plánuje“), což je také podmínkou vynutitelnosti rozhodnutí. Navzdory tomu, že § 1128 odst. 2 pravděpodobně není možné přímo použít pro bytové spoluvlastnictví, z důvodu, že se na něj vztahují ustanovení zvláštní, je tu možnost jej použít analogicky jakožto zásadu

brzké a řádné informovanosti majitelů o rozhodování o kolektivní věci, která by měla být z pohledu výkladu zásadním i pro hodnocení určitých rozhodování spolumajitelů dle § 1169, § 1208 i § 1214 a taktéž ve spojení s § 1209. Zvlášť brzká a důkladná informovanost je totiž v podstatě vzato předpokladem respektování práva veškerých spolumajitelů na účasti při správě kolektivní věci. V reálu se jedná o to, aby se rozhodování reálně provádělo kolektivně, z důvodu, že si spolumajitelé mohou ještě před rozhodováním navzájem říci své názory i výhrady, a zamezit tak machinacím při vytváření a vyjádření jejich vůle. To se uplatňuje tím více v úpravě bytového spolumajitelství než spolumajitelství standartního, z důvodu, že u bytového spolumajitelství je množství spolumajitelů běžně ještě o řád vyšší a z toho důvodu je kolektivní rozhodování ještě důležitější. Právo na brzké informování by mělo být omezeno jen z příčin naprosto mimořádných.

4.4 Povinnosti vlastníka k bytu a společným částem

Oddíl 2 této úpravy o právech a povinnostech majitelů jednotek nařizuje majiteli jednotky závazky k jeho vlastnímu bytu. Závazek majitele bytu k jeho udržování obecně odráží realitu, že dle § 1158 celý dům, to znamená i byt, jenž obsahuje jednotka, je ve spolumajitelství všech majitelů jednotek, totožně jako veškeré jeho kolektivní části, především pak ty, jenž má majitel ve výhradním užívání (obdobně bylo dodnes i vlastnictví bytů spoluvlastnictvím kompletního domu založeného dle § 1 byt. z.).

Jde o závazek všech majitelů o svůj byt pečovat, a to dvěma způsoby, za prvé tak, jak si to žádá nezávadný pořádek bytu, za druhé s poukazem na uspokojivý vzhled celého domu. Tento závazek k opečovávání svého bytu je nutné rozumět taktéž v souvislosti s povahou bytu jako takového, to znamená povahou bytu především jako určitého prostoru, jenž je určen právě kolektivními částmi nemovité věci, přesněji řečeno je

v nich ohraničen. Z těchto důvodů potom nezbytně vyplývá i důležitost péče o byt, kupříkladu o povrchové vrstvy kolektivních konstrukcí domu. Majitel bytu totiž v rozsahu opatrování o vlastní byt běžně pečuje i o kolektivní části a to i o dobrý vzhled celého domu. V této spojitosti je pak nutné si pokládat při přípravě oznámení dle § 1166 speciální soustředěnost určení, co bude přesně náležet k bytu a co ke kolektivním částem. Za předpokladu, že bude to nejvýznamnější vybavení náležet ke kolektivním dílům, bude za jeho udržování odpovědné společenství, a to navzdory tomu, že hlavní oddělení domu na jednotky a kolektivní díly vymezí prováděcí předpis dle § 1222. Závazek udržování bytu se odlišuje od pouhého závazku na toto udržování přispívat, ale je nutné, aby majitel jednotky (to znamená i bytu) udržování, nejen finančně podporoval, ale také organizačně, a pokud to nebude jinak reálné i osobně, zajistil. Závazek majitele bytu o byt pečovat takovým způsobem, aby byla zaručena dobrá podoba domu, znamená i adekvátní právo společenství vykonání této povinnosti po majiteli bytu vymáhat, jestliže by byla dobrá podoba domu v ohrožení. To by mohlo být kupříkladu v alternativě, pokud by součástí bytového vlastnictví byla taktéž okna v bytě, jenž by vlastník neudržoval takovým způsobem, že by to poškozovalo kvalitní podobu budovy.

Ačkoli to v zákoně v této části není výslovně zmiňováno, přesto má majitel bytu k eventuálním poruchám a hrozícím škodám prevenční povinnost dle § 2900 – 2903. Výslovně v zákoně daná povinnost majitele bytu k jeho udržování není pouze teoretická, avšak má podstatnou důležitost pro zodpovědnost majitele jednotky za eventuální následky bytu neudržovaného v nezávadném stavu. Za eventuální škody ostatních majitelů jednotek z vadného stavu bytu jiného majitele má zodpovědnost ten majitel jednotky, jenž takto určenou povinnost poruší.

Povinnost udržovat byt je závazné i pro kolektivní části, jenž jsou majiteli vyhrazeny k výhradnímu používání, má ovšem speciální důležitost, přesněji řečeno promítnutou do § 1180 odst. 1 tak, že majitel jednotky musí, jak na tyto kolektivní části platit peníze, tak je taktéž vlastním nákladem udržovat, přesněji řečeno spravovat, a to zřejmě v míře přiměřeném příspěvku na jejich správu. Jednoduše sděleno majitel jednotky má povinnosti sám spravovat, přesněji řečeno udržovat na své náklady, jak vlastní byt, tak ty kolektivní partie, jenž jsou v jeho výhradním používání, a to do takové míry, v jaké na tyto kolektivní partie finančně nepřispívá. Velikost tohoto příspěvku a údržby je pak stanoveno v prohlášení, v pravidlech správy, ve stanovách anebo v rozhodnutí společenství majitelů.

4.5 *Procesní aspekty*

Majitel jednotky disponuje s právem na protekci svého vlastnického práva, k němuž náleží především vlastnické žaloby. Majitel jednotky užije žalobu za účelem vyklizení bytu proti té osobě, jenž byt v jeho jednotce bez oprávnění používá, dle shodných pravidel jakožto majitel samostatné věci. Druhá možnost se nazývá žaloba zápurčí (negatorní), jenž je použitelná k ochraně vlastnického práva k bytu ve veškerých případech, kdy nastal zásah do vlastnického práva jiným způsobem než-li protiprávním užíváním. A aktivní legitimací disponuje majitel jednotky, jenž je ve svém právu rušen. S pasivní legitimací disponuje kdokoli, pokud do vlastnického práva zasahuje. Tuto žalobu je možné úspěšně aplikovat v rámci ochrany tzv. sousedských vztahů. Žalobce má možnost domáhat se, aby soud uložil žalovanému zdržet se konání, jímž bez oprávnění narušuje vlastnické právo k jednotce, anebo aby bylo nařízeno obnovit původní stav, pokud by pouhé zanechání protiprávního konání nepostačovalo k tomu, aby intervence do vlastnického práva byla odstraněna. Je reálné se úspěšně domáhat

stanovení zákazu nepřístojných imisí (obtěžování překračující úroveň patřičnou poměrům zápachem, hlukem atd. S těmito právy na ochranu disponuje majitel jednotky i jakožto spolumajitel domu, resp. Kolektivních partií, zde je nutné přiměřeně uplatnit i § 1117, dle něhož má spolumajitel právo k celé věci.

4.6 Časová působnost nové kodifikace

Jak již bylo dříve konstatováno, dle většinového výkladu je dle § 2038 a § 3063 oproti spolumajitelské koncepci dle byt. z. u práv a povinností nutné, aby se i na minulé právní vztahy vztahovala nová právní kodifikace bytového spolumajitelství, jestliže tomu nezabraňuje sloučení práv a povinností majitelů stávajících jednotek s právní kodifikací tohoto typu spolumajitelství dle byt. z. Uplatnění majority nových nařízení, jež upravují práva a povinnosti majitelů jednotek sice všeobecně vzato patrně je uskutečnitelné, avšak jejich interpretace na právní vztahy původních jednotek se evidentně musí přizpůsobit rozdílnému pojetí jednotky dle byt. z. ve srovnání s pojetím jednotky a bytu v rámci nového spolumajitelství. Nejde pouze o odlišnost samotného předmětu vlastnictví, avšak taktéž o popsanou rozdílnost koncepcí, zdůrazňující spolumajitelství celé věci ve srovnání s vlastnictvím jednotky jakožto prostorově vymezené části domu. Jestliže bychom u práv, jenž se týkají kolektivních partií, vycházeli z rozdílné koncepce režimu jejich spolumajitelství dle byt. z. (§3) ve srovnání s bytovým spolumajitelstvím dle obč. z. (§ 1115 odst. 2), bylo by reálné dospět i k závěru, že se na ně uplatní pouze kodifikace byt. z. Je evidentní, že časová působnost nové kodifikace bytového spolumajitelství není přesně řešena a vyřešení se ukáže v soudní praxi, eventuálně ještě lépe v brzké novelizaci zákona.

5 Pojem a vymezení kolektivních částí

§ 1160 – Rozdílný přístup od minulé kodifikace v § 2 litery g) byt. z. si vybral nový obč. z. i v poměru ke kolektivním částem. Dle důvodové zprávy nový občanský zákoník souhlasí s teoriemi, dle nichž právní kodifikace nemůže dobře vytvořit pro veškeré domy jednotné kritérium pro stanovení kolektivních partií, a to s ohledem k různorodosti stavebně technického uspořádání i k případné subjektivní determinaci odvozené z vůle. Autoři nového občanského zákoníku se vydali směrem rámcového vymezení (podobně jako úpravy v Německu, Polsku nebo Švýcarsku). Kolektivní partie jsou vymezeny jak abstraktně v odstavci 1, tak konkrétně je vymezen jejich nejmenší rozsah v odstavci 2 (Eliáš, 2013, s. 40).

Nová kodifikace sice už nezahrnuje výslovné vyjmenování kolektivních partií domu, avšak základní princip, dle něhož jsou kolektivní partie domu ty části, jenž jsou určeny pro kolektivní používání, přesněji řečeno dle nové definice mají sloužit kolektivně majitelům jednotek, v zákoně zůstal.

Kodifikace podtrhuje, že kolektivními jsou alespoň věci, jenž výslovně uvádí, z toho nepřímo vyplývá, že majitel má možnost jakožto kolektivní stanovit dále i další partie domu než ty, jenž uvádí jako určité minimum.

Výraz kolektivní partie domu přitom byl a i dle nové kodifikace pořád je – současně s výrazem dům a jednotka – zásadním výrazem právní úpravy tohoto úseku zákona. Ve srovnání s minulou úpravou, ale definuje nová kodifikace kolektivní partie nikoli domu, avšak nemovité věci. Protože dům ve většině případů už není samostatnou nemovitou věcí. Nyní tudíž kodifikace užívá výraz kolektivní partie, ne už tedy kolektivní partie domu.

Základ výrazu kolektivní partie nemovité věci (v minulosti domu) plyne z pojetí bytového vlastnictví. Minulá zákonná úprava se opírala o dualistickou teorii, jenž preferovala spoluvlastnickou koncepci, v níž byla nejdůležitějším předmětem budova a sekundárním předmětem byt jakožto vlastnické objekty. Nová kodifikace tuto zásadu zdůrazňuje s tím, že samotný byt už předmětem vlastnického práva není, nýbrž se jím stala (abstraktní) jednotka, jenž (určitý, konkrétní) byt jen obsahuje, zejména pak obsahuje podíl na kolektivních součástech nemovité věci, byt sám je v podstatě těmto kolektivním součástem jaksi podřazený, i v tom ohledu, že je fakticky většinou zejména jakousi „dutinou“, „vnitřkem“, těchto kolektivních součástí, jenž je určena výhradně pro majitele konkrétní jednotky. V důvodové zprávě je přitom uvedeno, že úprava se vydala z pohledu zahraniční komparace prostřední cestou, tudíž nevymezuje kolektivní partie ani přespříliš obecně, ani přespříliš podrobně. V důvodové zprávě jsou zmiňovány také kolektivní partie, jenž slouží k výlučnému používání společně s bytem a taktéž kolektivní partie sloužící k výlučnému používání kolektivně s více byty (tzv. subkondominium).

5.1 Příslušenství domu

Kolektivní částí jsou vždycky veškeré součásti nemovité věci dle § 505. Kolektivní součásti jsou ale vytvářeny i jinými právně samostatnými věcmi. Dle důvodové zprávy to jsou kupříkladu přilehlé stavby anebo technické vybavení uložené vně domu na jiném pozemku, jenž evidentně tvoří příslušenství domu anebo pozemku. Příslušenství domu bylo taktéž i v minulé kodifikaci jakožto součást kolektivních partií domu jmenovitě připuštěno. Dle § 510 odst. 1 je vedlejší věc stejného majitele příslušenstvím věci hlavní, jestliže je jejím záměrem stále používání s věcí hlavní (v rozsahu jejich ekonomického vymezení). Z § 510 odst. 2 vyplývá to, že se právní konání jakož i práva

a povinnosti vztahující se k hlavní věci vztahují i k jejímu příslušenství. Z §512 vyplývá pokud je stavba součástí pozemku, potom jsou vedlejší věci majitele u stavby příslušenstvím pozemku, pokud je jejich smyslem, aby se jich spolu se stavbou anebo pozemkem nepřetržitě používalo. Jestliže by tudíž byla přilehlá stavba složkou odlišného pozemku než-li stavba hlavní, potom by evidentně dle § 506 byla složkou tohoto odlišného pozemku a tudíž by nebyla samostatnou věcí. Takovouto samostatnou věcí by evidentně mohla být přilehlá stavba na vedlejším pozemku jenom když by byla stavbou prozatímní, to by zajisté evidentně vyřazovalo její konstantní vymezení jakožto příslušenství věci hlavní, anebo jestliže by byla samostatnou věcí dle přechodného předpisu § 3055. Z toho vyplývá, že přilehlé stavby, jenž se nacházejí na odlišném pozemku než-li dům (jakožto stavba hlavní), mohou být kolektivní partií domu pouze mimořádně, ne tedy zpravidla jako bylo v předchozí úpravě. Je samozřejmostí, že jestliže se nachází přilehlá stavba na stejném pozemku jakožto dům, potom je součástí tohoto pozemku, a tudíž i kolektivní partií.

Co se týká v důvodové zprávě uvedených technických zařízení s charakterem samostatných věcí, eventuálně jiných druhů samostatných věcí, jenž by mohly být složkou kolektivních partií domu, je nutné zmínit § 509, dle něhož součástí pozemku není žádná inženýrská síť. I tyto skutečnosti by tudíž mohly být složkou kolektivních partií.

Dle důvodové zprávy jedná-li se o hodnoty jenž mají způsobilost být nezávislým objektem majetkového práva anebo vedlejší věci jenž způsobilost sloužit jakožto příslušenství pozemku anebo domu, v podstatě k nim musí spolumajitelé domu vlastnit vlastnický titul. Samostatná věc v občanskoprávním významu je definována v § 505, kde je uvedeno, že složkou věci je cokoli, co k ní dle významu náleží a nemůže být

separováno aniž by tím věc ztrácela na hodnotě, v § 510 je poté vymezeno příslušenství věci jakožto věc vedlejší rozdílná od věci hlavní a přitom každá z těchto dvou věcí je ve vlastnictví totožného subjektu a věc vedlejší je majitelem vymezena k tomu, aby byla s věcí hlavní nepřetržitě používána.

5.2 Věci, jenž jsou vlastněny třetími osobami

V důvodové zprávě je konstatováno, že mohou nastat i případy, kdy část věcí může být kolektivní partií nemovité věci a zároveň nemusí je vlastnit jejich majitel, kupříkladu věci opatřené na leasing anebo vedení vody, energií či plynu (instalace). Jestliže bychom chápali právo leasingu jakožto věc v právním významu dle § 496 odst. 2 a zároveň by se toto oprávnění mělo používat stále s nemovitou věcí a vytvářelo by její příslušenství dle § 510, poté by dle § 510 odst. 2 mělo zmíněné příslušenství sdílet osud nemovité věci jakožto věci hlavní. Předpokladem tohoto názoru je však evidentně eventualita postupování dle § 979, a to evidentně v souvislosti s § 988, dle něhož lze držet pouze práva, jenž nejen připouští stálý anebo opakovaný výkon, ale která také lze právním konáním převést na jiného. Jestliže tomu tak v alternativě určitého práva, jenž se týká hmotné věci cizího majitele, nebude evidentně uskutečnitelné na takovou věc jenž je ve vlastnictví třetí osoby pohlížet jako na kolektivní partii. Tyto věci, jenž jsou vlastněny jinými osobami mohou být evidentně bytovými spolumajiteli v rámci správy domu používány, spolumajitelé k nim mohou mít jistá obligační práva, jenž ovšem neznamenají, že tyto věci jsou bezprostředně kolektivní partií nemovité věci. Tento problém se částečně řeší zrodem společenství dle § 1194, jenž disponuje vlastní právní subjektivitou a může věci ve vlastnictví třetích osob v rozsahu správy domu zjednávat. Co se týká instalací, jenž nejsou ve vlastnictví bytových spoluvlastníků, je

problém, jestli a z jakého důvodu by měly být kolektivní partií, poněvadž i bez toho nic nezabraňuje tomu, aby starostlivost o ně byla složkou správy domu.

5.3 Vymezení kolektivních partií

V minulé právní úpravě kolektivní partie zákon určoval zejména účelem jejich používání, tudíž, že byly určeny pro kolektivní používání, myšleno pro kolektivní používání majitelů jednotek v domě. V nové kodifikaci jsou dle odstavce 1 kolektivní partie vymezeny jakožto ty kolektivní partie, jenž mají být k dispozici majitelům jednotek kolektivně, a to dle své charakteristiky. Odstavec 2 obsahuje vyjmenované ty partie domu, jenž jsou kolektivní vždy, mimo pozemku se logicky jedná zejména o některé (a to ty důležité, základní, kardinální, hlavní) stavební partie domu a taktéž o aparáty sloužící k používání bytu jiného majitele jednotky. Dle § 1222 potom speciální právní předpis stanovuje, o kterých dalších partiích nemovité věci se má za to, že jsou kolektivní. Speciální právní předpis tudíž upřesňuje formou vyvratitelné domněnky zákonný výčet kolektivních partií dle tohoto ustanovení. Dle důvodové zprávy nemůže podzákoný právní předpis určit donucujícím způsobem povinný výčet kolektivních partií, poněvadž by to bylo v rozporu s ústavou, nicméně se dle důvodové zprávy projevuje takové vymezení jakožto příhodné jako uspokojivý návod, nepochybně návod pro majitele domu k určení kolektivních partií, jenž však v podstatě nevylučuje vymezit kolektivní partie konkrétního domu odchýlně, avšak ne v rozporu se zákonným vymezením dle tohoto ustanovení. Je nepochybné, že pro vymezení kolektivních partií je podstatná i vůle majitele domu. Jak je však vhodně uvedeno v důvodové zprávě, od zákonného vymezení kolektivních partií, formulovaného v tomto ustanovení, tedy v oddílu 1 obecně a v oddílu 2 potom konkrétně, se odchýlit není možné. Určení

kolektivních partií je nezbytná součást prohlášení majitele budovy a takéž smlouvy o výstavbě.

5.4 Kolektivní partie nemovité věci

Úprava v oddílu 2 řeší, jaká kolektivní součást nemovité věci je kolektivní majitelům jednotek pokaždé. Jde o obdobu dikce předešlého § 2 litery g), v němž byly kolektivní partie uváděny demonstrativně. Je možné krátce shrnout, že kolektivním je pokaždé pozemek, část stavebních částí a zařízení, jenž slouží i jinému majiteli jednotky k používání bytu.

5.4.1 Definování pozemku

Dle nové kodifikace je především kolektivním pokaždé pozemek, eventuálně věcné právo, jenž majitelům vytváří právo mít na pozemku dům. Toto je hlavní odlišnost ve srovnání s minulou úpravou, poněvadž v ní pozemek nebyl kolektivní partií domu vůbec, přesněji řečeno sice kolektivní byl, avšak měl úplně zvláštní režim. Ačkoli pozemek není v zákoně vymezen, je evidentně nutné vyjít z vymezení pozemku v novém kat. z., dle jehož § 2 litery a) je pozemkem kus zemského povrchu, oddělený od sousedních dílů hranicí, určenou různým zákonem předvídatelnou metodou. Dle litery c) stejného ustanovení je potom stavební parcelou pozemek, jenž je evidován v typu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

Co se týká minulé právní úpravy dle byt. z. (§ 21 byt. z.) byla práva k pozemku (stavební parcela) sjednocená s vlastnictvím jednotky a byla celkem komplikovaně popsána a to z příčiny, že pozemek s jednotkou nevytvářeli jeden vlastnický objekt. V byt. z. se užíval výraz pozemek – stavební parcela, jenž avšak nebyl nijak definován a nevymezovaly jej ani občanskoprávní normy. Obdobné výrazy vymezovaly především normy stavebně právní, katastrální a normy o majetku obci a státu. Výraz stavební

pozemek byl upravován v § 139 b odst. 5 Stav. Z jakožto úsek oblasti vyhrazený regulačním plánem anebo územním rozhodnutím k zastavění či pozemek, jenž byl zastavěn hlavní stavbou. Dle § 27 litery a) až c) kat. z. 1992 byl pozemek vymezen jakožto úsek planetárního povrchu, který byl od jiných úseků oddělen zřetelnou hranicí, parcela jakožto pozemek, jenž byl zeměpisně a polohově určený, byl zanesen v katastrální mapě a poznačen parcelním číslem, a stavební parcela jakožto pozemek registrovaný v typu pozemku zastavěný pozemek a nádvoří. Dle § 2 odst. 3 kat. z. 1992 se pozemky členily dle typů na vodní plochy, lesní a zemědělské pozemky, nádvoří a zastavěné plochy a jiné plochy. Současný kat. z. píše v § 3 odst. 4 o parcelách zapsaných jakožto nádvoří a zastavěná plocha (viz dříve popsany § 2 kat. Z 1992 o typech pozemků) a jejich druzích. V dodatku k uvedené vyhlášce je potom v oddílu 1 (tip pozemku) řečeno, že pojmenování pozemku uvedené (pod označením 13) jakožto nádvoří a zastavěná plocha koresponduje jak pozemku, na němž byla postavena budova a to i s nádvořím tak kolektivnímu dvoru bytových domů.

Z popsaného je možné soudit, že výraz pozemek (stavební parcela), použitý v oddílu 1 interpretovaného předpisu byt. z. se s největší měrou přibližuje výrazu stavební parcely, upravenému popsány katastrálními normami (§ 27 litery c) kat. z. 1992) a normami o majetku státu (§ 60a odst. 1 Maj ČR). V minulé úpravě byl použit taktéž speciální výraz zastavěný pozemek v § 2 litery k) byt. z., šlo o pozemek, jenž byl zastavěn bytovým domem, kterýž to obsahoval taktéž nádvoří za předpokladu, že bylo bytovým domem vymezeno z veškerých stran, ten měl avšak pouze dočasnou důležitost pro jednorázové vzniknutí věcného břemene (Novotný a kol., 2011, s. 248).

V nové právní úpravě se žádným způsobem konkrétněji pozemek nepopisuje, je zmíněna jen nemovitá věc, jejíž součástí je dům (§ 1158) o jejích kolektivních partiích (

§ 1159), jimiž jsou pokaždé pozemek, na němž byl dům postaven (§ 1160 odst. 2). I v novém kat. z. však jde evidentně stále o pozemek vyznačený jakožto stavební parcela dle § 2 litery c), a to evidentně o veškerý takový pozemek, obdobně jakož tomu bylo dle předešlé úpravy, nikoli pouze o jeho přímo zastavěný úsek. Všeobecně sjednocením právní úpravy pozemku a domu na něm postaveného přestala existovat nutnost komplikovaně právní vztahy majitelů jednotek k pozemku modifikovat a nyní i pro pozemek je možné použít právního režimu kolektivních partií nemovité věci jakožto celku čímž nepochybně odpadá mnoho problémů s vypořádáváním práv majitelů pozemku a jednotek.

5.4.2 Jediný pozemek

Ačkoli byt. z. výslovně ve spojitosti s domem mluvil jen o jediném pozemku (§ 21 odst. 1), interpretace se ustálila na výkladu, že s vlastnictvím jednotky mohla být sjednocena práva k několika pozemkům. Výjma pozemků, na niž budova bezprostředně stála, to byly především pozemky, na niž stály kolektivní partie domu (kupříkladu vnější úpravy). Majitel budovy mohl při dělení domu na jednotky vyznačit za pozemek, jenž byl objektem práv dle § 21 byt. z., taktéž pozemek odlišný, jenž s používáním přesněji řečeno provozem budovy jen souvisel, přesněji řečeno vytvářel s budovou jediný fungující komplex, avšak ve významu katastrálních ustanovení nebyl dokonce ani stavební parcelou. V praxi se konsolidovalo, že provázanost vlastnictví jednotky vůči pozemku se aplikuje na veškeré pozemky popsané v prohlášení majitele budovy, jestliže byly ve vlastnictví majitele budovy.

Dle nové právní normy se však evidentně tento problém řeší jiným způsobem, a to z příčiny odlišné koncepce součástí nemovitých věcí a jejich příslušenství. Co se týká vedlejších staveb na ostatních pozemcích než-li je stavba hlavní (dům), jestliže byla sekundární stavba částí odlišného pozemku než-li stavba hlavní (dům), potom by dle §

506 byla částí tohoto odlišného pozemku a nestala by se samostatnou věcí, tou by se mohla stát pouze ve výjimečných případech. V případě, že by takováto stavba byla pouze stavbou provizorní, potom by to však evidentně vyřazovalo trvalost její determinace jakožto příslušenství domu jako k věci hlavní. Je samozřejmost, že jestliže stojí přilehlá stavba na stejném pozemku jako dům, potom je částí tohoto pozemku a kolektivní partií nemovité věci být může.

Při rozdělování práv k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám je nutné zabezpečit, aby eventuální přilehlé stavby, jestliže je to možné, stály na stejném pozemku jakožto dům, tudíž aby byly částí jediné nemovité věci. Ačkoli to v důvodové zprávě není uvedeno, v podstatě nelze vyloučit ani úvahu, že by se příslušenstvím nemovité věci, a tudíž její kolektivní součástí mohly stát jak odlišná samostatná movitá věc, tak i jiná věc nemovitá, kupříkladu samostatná trvalá stavba, jenž není složkou pozemku, avšak konec konců i jiný pozemek (kupříkladu cesta určená k příjezdu, jenž má venkovní úpravy).

Co se ale týká oněch spolumajitelských poměrů, jenž byly už před nabytím účinností zákona zřízeny určitými prohlášeními majitele budovy dle byt. z., bude evidentně právní úprava těchto pozemků, vázaná na prohlášení majitele budovy existovat až do změny těchto prohlášení majitele budovy dle § 1169. To koresponduje i s principem, jenž je nepřímo vyjádřen v § 3063, že nabytím účinnosti obč. z. č. 89/2012 Sb. se vlastní spolumajitelské poměry, založené v domě dle byt. z., nezmění.

5.4.3 Jiné právo jakožto kolektivní část

Mimo vlastnictví pozemku má možnost být kolektivní partií i odlišné věcné právo, které majitelům jednotek vytváří právo mít na pozemku dům. Takovým právem je dle důvodové zprávy zejména právo stavby na pozemku dle § 1240. Je nutné upozornit, že dle § 1242 je právo stavby věc nemovitá a stavba, jenž vyhovuje právu stavby je jeho

složkou, avšak taktéž je podřízeno předpisu o nemovitých věcech. Vedle práva stavby by evidentně mohlo přijít k rozvaze i věcné břemeno dle oddílu 2, ačkoli to právní ustanovení explicitně neříká. Dle obsahu důvodové zprávy jsou všechny předpisy zabývající se jednotlivými služebnostmi dispozitivní a tudíž nezabraňují odlišným ujednáním ve smlouvě. Z druhého pohledu kolektivní partii nemovité věci není pouze závazkové právo k pozemku, kupříkladu právo nájmu.

5.4.4 Eventualita rozdělení domu

Je nutná úvaha, jestli nedostatečné množství vlastnického práva anebo práva stavby přímo znemožňuje zrod bytového spolumajitelství v domě, jenž by byl samostatnou nemovitou věcí, tudíž jestli si dům samotný zachová charakter nemovité věci dle § 3055. Je evidentně nutné se nejspíše přiklánět k úvaze, že vzniknutí jednotek v takovém domě po nabytí účinnosti nového obč. z. by nemělo být uskutečnitelné.

5.4.5 Identita majitelů jednotek a pozemku

Co se týká otázky vypořádání právních poměrů, jenž vznikly za předchozí právní úpravy, přechodnými ustanoveními § 3054 a 3055, je nutné obecně souhlasit s odbornými názory, dle nichž se § 3054 použije i v alternativě spolumajitelství a proto se stavba stala k 1.1. 2014 součástí pozemku, za podmínky, že titíž spolumajitelé pozemku byli i spolumajiteli stavby (Fiala a kol., 2012, s. 3). Je však otázka, jestli se toto obecné řešení může vztáhnout i na bytové spolumajitelství, přesněji řečeno vlastnictví jednotek dle byt. z., jenž vzniklo před nabytím účinnosti nového obč. z.

Taktéž vyvstává problém, jak vyřešit otázku, kdy majitelé jednotek vlastní pozemek i stavbu na něm, avšak s různými podíly. V literatuře se objevila názorová platforma (Fiala a kol., 2012, s. 3), že v takové alternativě by evidentně vznikl minoritnímu běžnému spolumajiteli stavby vůči většinovému spolumajiteli finanční oprávnění souběžně za snížení jeho spolumajitelského podílu ke stavbě. Takovýto průběh je však -

s přihlédnutím na zčásti skutečný charakter bytového spolumajitelství, tudíž vázanost vlastnictví jednotek na jednotlivé byty - v úpravě bytového spoluvlastnictví jen velmi obtížně představitelný. Zejména je ale nutné posoudit, jestli se má na tento případ vztahovat speciální přechodné ustanovení § 3063, jenž se týká právě existence jednotek dle předchozích předpisů po nabytí účinnosti nového obč. z. I s přihlédnutím na rozvoj právních koncepcí v daném zaměření není možné evidentně než dovodit to, že jestliže nastalo před nabytím účinnosti nového obč. z. k ohraničení jednotek v domě a k převedení vlastnictví minimálně jedné z nich, potom se použijí pro vzniknutí vlastnictví veškerých ostatních jednotek v domě právní předpisy před účinností nového obč. z. Z toho evidentně vyplývá, že předcházející úprava spolumajitelského dělení domu na jednotky dle byt. z. a kolektivní partie domu zůstane v takovém domě uchována až do období, než-li nastane změna prohlášení majitele budovy dle § 1169 rozhodnutím veškerých majitelů jednotek, jenž obsahuje i ujednání o tom, že se jejich práva jako spolumajitelů domu upravují novým obč. z.. Do té doby by evidentně neměli mít možnost vzniknout ani popsané následky postupu dle § 3055, tudíž dům tímto způsobem rozdělený na jednotky by setrval z právního hlediska samostatnou věcí a do té doby trvající spolumajitelské poměry ve vztahu k pozemku by se evidentně nemohly žádným způsobem změnit. To koresponduje se zásadou, vymezené v § 3063, dle níž ani nabytí účinnosti nového obč. z. nic nemění na vymezení jednotek a kolektivních partií domu.

Je tudíž možné sumarizovat, že ačkoli jsou majitelé veškerých jednotek dle byt. z. totožní se skupinou spolumajitelů pozemku, přesto evidentně nedojde do změny prohlášení dle § 1169 k následkům předpokládaným § 3054, tudíž ke sjednocení

právního režimu stavby a pozemku a dům zůstane dle § 3055 samostatnou nemovitou věcí.

5.4.6 Rozdílnosti majitelů jednotek a pozemku

Častá je i alternativa, kdy spolumajiteli pozemku jsou pouze někteří majitelé jednotek a zbytek podílu na pozemku patří třetí osobě, ponejvíce obci anebo soukromému subjektu, eventuálně se stávající dům rozčleněný na jednotky nalézá na pozemku úplně ve vlastnictví třetí osoby, s níž buď mají, anebo nemají majitelé jednotek upraven právní vztah. Je nutné vyřešit problém, jestli takové třetí osobě anebo dokonce spolumajitelům pozemku, jenž jsou zároveň i majiteli jednotek, se zrodí předkupní právo dle § 3056. Odborné názory se v podstatě přiklání ke stanovisku, že takové předkupní právo náleží i jednotlivým spolumajitelům pozemku a spolumajitelům stavby za okolnosti, že to nejsou identické osoby (Fiala a kol., 2012, s. 4). Avšak vyvstává otázka, jestli tuto metodu uplatnit i v případě spolumajitelství v podobě vlastnictví bytů dle předcházejícího zákona poněvadž jak už bylo vysvětleno, samotná spolumajitelská konstrukce vlastnictví jednotek dle byt. z. se samotným nabytím účinnosti nového obč. z. nijak nezměnila.

Jedná se v jádru o to, jestli se v popsaném případě na právní poměry majitelů jednotek a majitelů pozemku použijí přechodná ustanovení nového obč. z. anebo jestli se použije režim minulé úpravy práv k pozemkům byt. z., přesněji řečeno jeho § 21, eventuálně jestli se právní úpravy nějakým způsobem zkombinují. Trvání práv a povinností, jenž se sjednali mezi majiteli jednotek dle předcházejících norem a třetími osobami, především nájemních práv, nejsou nabytím účinnosti nového obč. z. dotčena.

Je-li zapotřebí uznávat elementární záměr zákonodárce formulovaný v § 3063, dle něhož existuje spolumajitelská soustava založená byt. z. až do změny prohlášení, je otázka, jestli je vlastně reálné připustit, že by se nová právní kodifikace o předkupním

právu kombinovala se závazky majitele jednotky a pozemku dle § 21 byt. z. Jestliže by bylo reálné použít minulou právní úpravu, evidentně by nemělo být nadále uskutečnitelné, aby majitel pozemku s pozemkem nakládal dle jeho oddílu 4 jinak než-li ve prospěch majitelů jednotek dle rozsáhlosti jejich spolumajitelských podílů, nepochybně za příslušnou ekonomickou protihodnotu. Takto by mohlo nastat časem sjednocení vlastnictví pozemku a domů v bytovém spolumajitelství dle byt. z. a poté pokračováno dle principů už popsanych. Tato metoda by měla logičnost především v těch případech, kde jsou právní poměry majitelů jednotek už právně upraveny (kupříkladu nájmem pozemku).

Protichůdná interpretace, tedy použití § 3056 i na popsanou situaci, by evidentně musela znamenat popření průběhu dle § 21 byt. z. což by samozřejmě vyvolávalo řadu nejasností i problémů, především problémů při realizaci předkupního práva v poměru k majitelům jednotek, nebyla by tak vyloučena ani eventualita, že by majitel pozemku pozemek přepsal na odlišnou osobu než-li na majitele jednotky, což by evidentně veškeré okolnosti dále znesnadnilo a ve svém důsledku by to spíše směřovalo k opačnému významu přechodných ustanovení. To spíše směřuje k názoru přiklonit se k první alternativě, a to že v popsané okolnosti by předkupní právo dle § 3056 použito být nemělo a stále by platil § 21 byt. z.

Interpretace ale nepochybně není ustálena a je evidentně nutné se ztotožnit s už zmíněnými odbornými úsudky, jenž vyjadřují skepsi o preciznosti konstrukce uvedených přechodných ustanovení a doporučují novelizaci zákona v tomto ohledu.

5.4.7 Stavební partie

Taktéž jsou vždycky kolektivními stavební partie, a sice pouze ty stavební partie, jenž jsou důležité pro uchování domu, a to především jeho nejdůležitějších konstrukčních částí, a jeho podoby i formy, taktéž i pro uchování bytu jiného majitele

jednotky. V dané alternativě tudíž jde o stavební partie domu, nepostradatelné pro jeho uchování, především (včetně) :

- Jeho nejdůležitějších konstrukčních částí
- Jeho podoby i formy
- Pro uchování bytu jiného majitele jednotky

Ohraničení stavebních partií nutných pro uchování domu, jenž dle odstavce 2 jsou kolektivní partií vždy, je nutné rozumět ve smyslu ohraničení kolektivních partií dle odstavce 1, dle něhož se musí jednat o ty partie nemovité věci, jenž dle své povahy slouží majitelům jednotek, přesněji řečeno spolumajitelům nemovité věci, kolektivně. V podstatě jde o partie hmotné nemovité věci dle § 505, přesněji řečeno domu jakožto (eventuálně) samostatné nemovité věci. Musí se tudíž splnit zřetel náležitosti k věci a nemožnosti od ní odtrhnout bez snížení hodnoty její povahy.

Styl nového právního uspořádání v podstatě koresponduje se stylem minulého právního uspořádání, uvedeným v § 2 litery g) byt. z., dle kterého byly jako kolektivní partie domu určené pro kolektivní užívání uvedeny především nejdůležitější konstrukce, konstrukce vertikální a horizontální, základy a střecha domu. Na této zásadě se tudíž nic zásadního nezměnilo

Je taktéž evidentní, že v oblasti stavebních partií domu jsou kolektivní partií jak samotné konstrukce tak taktéž prostory, jenž tyto konstrukce ohraničují, jestliže samozřejmě nejsou ohraničeny jako byt. Těmito prostory bezpochyby jsou především terasy, lodžie, balkony, avšak evidentně i garáže a sklepy, přesněji řečeno garážová stání.

Co se týká stavebních partií nepostradatelných pro uchování podoby a formy domu, mohlo by evidentně jít o složky fasády, jenž sice nejsou nejdůležitějšími konstrukčními

částmi, avšak jsou nutné pro udržení vzhledu. To jsou evidentně mnohdy terasy na domě, jenž jejich uživatelé subjektivně mnohdy považují za složku svého bytu a staví na nich různé pergoly, ploty nebo zimní zahrady, výsledkem čehož podobu a formu domu mnohdy zásadně mění, ostatně stejně jako změnami zábradlí na balkonech a lodžiích. Tyto varianty je nutné upravovat stanovením těchto partií domu jakožto pokaždé povinně kolektivních.

Zákonná zmínka o konstrukčních částech, jenž slouží i pro uchování bytu jiného majitele jednotky je značně nejasná, poněvadž není evidentní, o jakého (prvního) majitele jednotky by mělo jít. Tato poznámka se patrně dá interpretovat takovým způsobem, že kolektivní je pokaždé i ta partie domu, jenž sice není stavební partií základní, avšak s přihlédnutím ke svému účelu – tedy uchování bytu majitele jednotky – byla stanovena stavební partií kolektivní, přesněji řečeno ta stavební partie domu, jenž by byla za jiných okolností součástí bytu, avšak poněvadž slouží k uchování bytu jiného, je považováno za partii kolektivní. Je nutné si uvědomovat, že ne veškeré stavební partie domu jsou kolektivní, jsou to v podstatě pouze základní konstrukční části, důležité pro uchování domu, obvykle tudíž stropy, nosné zdivo a plášť domu, jiné konstrukční části typicky příčky, jenž oddělují jednotlivé místnosti, byly už dle byt. z. a jsou i dle nové úpravy součástmi bytu jako takového.

5.4.8 Zařízení, jenž slouží jinému majiteli jednotky

Dle nové kodifikace jsou pokaždé kolektivní partií i aparáty jenž slouží i jinému majiteli jednotky k používání bytu, čímž se evidentně myslí technická zařízení, jenž jsou částí anebo příslušenstvím domu, sloužící nejen majiteli jedné jednotky, avšak zároveň majitelům více jednotek (kupříkladu ventilační zařízení).

5.4.9 Kolektivní partie přenechané do výlučného užívání

Dle nové kodifikace ustanovení vymezující kolektivní partie platí i v případě přenechání konkrétní partie nemovité věci k výhradnímu používání některému majiteli jednotky. V reálu se jedná především o už jmenované terasy, balkony, sklepy, lodžie, avšak evidentně i garážová stání nebo garáže. I dle minulé kodifikace byly tyto prostory chápány většinou za část kolektivních partií domu, poněvadž neodpovídaly definici místnosti, a nemohly být proto částí jednotky dle byt. z. V bytovém zákoně se výslovně úprava těchto sporných prostorů neupravovala, avšak počítalo se s tím, že tyto v podstatě kolektivní prostory mnohdy používali majitelé pouze některých jednotek, a to jak jednotek několika, tak jednotky jedné. Ačkoli v byt. z. byl režim kolektivních partií domu, kolektivních pouze majitelům některých jednotek (§ 4 odst. 2 byt. z. – relativně kolektivní partie domu), a eventualita jiné úmluvy o podílu na správě domu včetně nákladů (§ 13 odst. 1 byt. z.), nicméně nebylo možné těmito zákonnými instrumenty dostatečně řešit sporné otázky při správě těchto prostorů. Nová kodifikace tento nedostatek nahrazuje, poněvadž zavádí nové pojetí kolektivních partií, přenechaných některému (eventuálně i některým) majitelům jednotek k výhradnímu používání. I na tyto kolektivní partie domu, jejichž soubor není zákonem žádným způsobem uzavřený, se vztahují předchozí ustanovení o kolektivních partiích. Může tudíž jít o stavební partie (kupříkladu dláždění a plůtky na terase nebo lodžii), eventuálně i pouze o prostory (sklepní komory, parkovací plochy v domě), avšak evidentně i o kus pozemku (předzahrádka anebo venkovní parkovací plochy) či o technické agregáty (ventilační vzduchotechnika, rolety, antény). Zásadní je, že k takto ohraničeným kolektivním partiím má kompetentní majitel (eventuálně majitelé) specifická práva (§ 1175 odst. 2) a povinnosti (§ 1180 odst. 1), jenž pochopitelně nevycházejí z výhradního vlastnického (přesněji řečeno spoluvlastnického) oprávnění,

avšak pouze z takto určených užívacích práv majitele jednotky k majetku ve spolumajitelství veškerých majitelů jednotek.

5.4.10 Další kolektivní partie

Byt. z. v § 2 litery g) popisoval detailnější demonstrativní výčet kolektivních partií domu, a to i s některými nejčastěji se objevujícími kolektivními partiemi domu, jako jsou výměnné agregáty tepla, rozvody vody, ventilační vzduchotechnika, výtahy, bleskosvody. Je samozřejmostí, že existovaly i jiné příklady kolektivních partií domu, kupříkladu kolektivní lodžie, domácí zvonek, rozvody telefonních sítí

Mnohokrát se v domě řeší otázky úpravy prostoru kotelen, předávacích stanic a výměníků. V praxi se prosadila myšlenka, že místa kotelen výměníků by měla být pokaždé prostorami kolektivními, což se vyvozovalo z výslovného popsání těchto prostorů v zákonném výčtu kolektivních partií domu dle byt. z. Taktéž i soudní praxe se ztotožnila s tímto řešením. Praxe soudů i názory z akademické půdy byly dokonce v úpravě byt. z. nakloněny k tomu, že jestliže samotné technické agregáty těchto prostorů slouží pouze domu, v němž se nacházejí, jsou potom jeho vlastnickou složkou. Dokonce ani samotné začlenění popsanych věcí do zákonného vzorného vyjmenování, ale ještě neznamenal sto procentně ve všech alternativách úpravu kolektivních partií domu, poněvadž přednost i tady měla dispozitivní zásada. Co se týká nové kodifikace, je nutné upozornit na § 508, dle něhož v jistých alternativách stroj anebo jiné připevněné zařízení součástí nemovité věci není, jestliže v tomto ohledu je zaznamenána v katastru nemovitostí výhrada.

Komíny byly popsány v byt. z. jakožto kolektivní partie domu a standardně ji taktéž jsou i v úpravě bytového spoluvlastnictví, a to i s taktéž tzv. komínovými vložkami. Je možné si však představit i rozdílnou úpravu.

Půdy byly dle byt. z. dle majoritního mínění, kolektivními ze své podstaty, to bylo reálné sice pokládat za výklad evidentně ne úplně přesný, většinou ale odpovídající. Půdy byly nutné odlišit od prostoru sušáren a prádelen, jenž byly ale také standardně kolektivní partií domu. Dle nové kodifikace je možné i ohraničení vlastního půdního prostoru jakožto samostatného nebytového prostoru, jestliže se pro to majitel domu rozhodne, a to z příčiny chybějícího odkazu na veřejnoprávní nebytovou povahu takového nebytového území. Zároveň je nutné uvědomovat si, že zákon popisuje u minimálního rozsahu kolektivních partií pouze stavební partie, tudíž konstrukce, ne jimi ohraničené prostory, jenž v podstatě vždycky mohou být, jestliže jsou uspokojivě uzavřeny a nejsou z vlastní podstaty kolektivní, nebytovými prostory.

Okna v budově byla dle předchozí kodifikace byt. z. považována ponejvíce za kolektivní partie budovy, poněvadž byly částí vnějšího pláště budovy. Erudované názory spolu s praxí se ale shodly na tom, že se okna mohla stát částí bytu, jestliže tak explicitně určilo prohlášení majitele domu, opačně jestliže prohlášení v tomto ohledu nic výslovně neuvedlo, byla okna částí kolektivních partií domu. Přijetím nové právní kodifikace se na těchto popsaných závěrech nic podstatného nezměnilo.

Kryty pro civilní obranu byly dle erudovaných názorů vždycky nebytovými prostory, a ne kolektivními partiemi domu, na čemž se nic nezměnilo ani po nabytí účinnosti nového obč. z.

5.4.11 Přípojky

Přípojky dle předchozí kodifikace byt. z. mohly být v podstatě považovány za kolektivní partie domu. Ani nová úprava obč. z. toto nijak nezměnila, a to s poukazem na vazbu příslušenství věci na osudu věci hlavní dle § 510 odst. 2. Standardně tudíž přípojky jsou kolektivní partií, jestliže se nacházejí ve spoluvlastnictví majitelů jednotek. K tomuto je nutné poznamenat, že dle § 509 jsou inženýrské sítě samostatnou

věcí. Kanalizační a vodovodní přípojky jsou upraveny právním předpisem VodKan a jeho prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. Popsané přípojky jsou samostatnými věcmi (stavbami) a jejich majitelem, jestliže byly vybudovány před 1.1. 2002, je majitel napojené stavby, pokud se neprokáže opak, majitelem později vybudovaných přípojek je osoba, jenž je ze svých nákladů vybuvovala. Popsané přípojky jsou částí trubky mezi vodovodním řádem, přesněji řečeno stokovou sítí a vodoměrnými hodinami anebo ústím vnitřní kanalizace. Elektrické přípojky jsou souborem mechanismů, jenž slouží k transferu elektrické energie anebo elektrických signálů, vedoucích od budovy do distribuční sítě. V případě obou alternativ interní domovní rozvodná síť potom má konec u jednotlivých jednotek, ve kterých jsou potom rozváděny vnitřní rozvody. Další alternativou domovních přípojek jsou horkovodní přípojky. Standardně je kolektivní veškerá topná soustava a to i s topnými radiátory, jestliže prohlášení majitele nestanoví jinak. Standardně u přípojek se doporučuje, že je příhodné je jako kolektivní partie v prohlášení explicitně deklarovat. Veškeré tyto zásady se uplatňují i po nabytí účinnosti nového obč. z.

5.5 Určení podílů na kolektivních partiích

Dle minulé právní kodifikace v § 8 byt. z. se podíly na kolektivních partiích stanovovaly pokaždé ve vazbě na podlahovou plochu jednotky s výjimkou možné dispozice v alternativě výstavby budovy do přijetí zákona č. 103/2000 sb., jenž byla dle důvodové zprávy racionální, poněvadž u starých domů měla údajně kogentní zásada význam a u nových už nikoli, přičemž se odkazovalo na privatizaci bytového fondu, kdy údajně bylo kogentních zásad více potřeba atd. I když o argumentech důvodové zprávy je možné polemizovat (není evidentní, proč pak by vlastníci starých staveb měli

disponovat de iure méně právy než-li staveb nových), její zakončení v tom ohledu, že v dnešním čase neexistuje příčina soukromou vůli redukovat, je nutné sdílet.

Nadále tudíž platí zásada, dle níž majitel domu může stanovit podíly v podstatě dle vlastního uvážení, samozřejmě v závislosti na povaze, mírách (i jiných mírách než pouze podlahových ploch) a lokalizace bytu, a tudíž i jeho hodnotě, eventuálně, že podíly mohou být stanoveny jako stejné. V této spojitosti je příhodné poukázat, že dle § 8 odst. 2 byt. z. se velikost spoluvlastnických podílů na kolektivních partiích řídila pouze poměrem podlahové plochy, avšak tento podíl bylo nutné formulovat a neplatil pokaždé. V předchozí úpravě se evidentně zákonný podíl uplatňoval dle § 8 odst. 2 v alternativách nesprávného označení automaticky.

Až potom jestliže majitel nestanoví podíl na kolektivních partiích jinak než dle rozměrů podlahových ploch, platí, že tento podíl je takhle určen. V případě stanovení jiného kritéria, než-li je podlahová plocha anebo identické podíly, disponuje majitel jednotky s právem domáhat se přeměny stanovení v alternativě tak důležité změny okolností, dle níž je stanovení podílu na kolektivních partiích evidentně nespravedlivé. Jestliže by na návrh majitele jednotky nenastala změna prohlášení dle § 1169, přeměnil by prohlášení soud. Je nutné podotknout, že popsané ustanovení o přeměně podílu je evidentně nutné interpretovat takovým způsobem, že oprávněným domáhat se přeměny podílu za daných podmínek by neměl být pouze majitel jednotky, jejíž cena se změnila, nýbrž majitel každé jednotky, jenž by byl touto přeměnou zasažen.

Z popsaného vyplývá závěr, že jestliže někdo získá jednotku v budově, v níž jsou podíly na kolektivních partiích ohraničeny jiným způsobem než-li dle podlahových ploch anebo jako stejné, může se v budoucnosti dočkat i soudní rozepře, jenž pro něj může skončit i velmi nevýhodně.

6 Správa domu bez vzniku společenství vlastníků jednotek

6.1 Zdroje minulé úpravy

Minulá úprava v § 11 odst. 8 byt. z. určila : V budově v níž se nezaložilo společenství, týká se rozhodování majitelů jednotek příhodně ustanovení odstavců 1 až 6. Tato úprava byla považována za velmi vágní a v praxi za velmi problematickou.

6.2 Vhodné použití předpisů pro shromáždění

V případě spolumajitelství, a dokonce i spolumajitelství bytového, je nepochybně zájem na tom, aby mezi spolumajiteli budovy (majiteli jednotek) byly upraveny předpisy o spravování kolektivní věci. V případě trvání společenství jsou předpisy zabývající se rozhodováním o věcech správy značně podrobné a jsou upraveny v jeho stanovách. V zákoně se však formuloval zájem na tom, aby se upravila mezi spolumajitele alespoň esenciální pravidla správy i v případě bytového spolumajitelství, kde se nezaložilo společenství (přitom se mělo na mysli specifika bytového spolumajitelství.)

Dle § 1166 jsou proto obligatorní náležitostí prohlášení majitele – jestliže nevzniká společenství majitelů – předpisy pro spravování domu a předpisy pro používání kolektivních částí. Zároveň musí prohlášení zahrnovat stanovení osoby správce a určení příspěvků na výdaje spojené se spravováním pozemku a domu. Tyto předpisy by měly být natolik podrobné, aby veškerým majitelům jednotek bylo evidentní nejen to, kdo zabezpečuje spravování budovy a kdo je správcem, avšak kupříkladu i to jakou metodou a za jakých podmínek bude správce svolávat spolumajitele, ale i jakým způsobem se bude přispívat na kolektivní partie, služby, jaké restrikce správce bude mít.

V zákoně je stanoveno, že se na rozhodování v oblasti správy (§ 1189) dle předpisů stanovených v prohlášení aplikují vhodně ustanovení o shromáždění (§ 1206).

Zejména tudíž v rámci rozhodování platí počty hlasů jednotlivých majitelů stejně, jako by trvalo společenství a rozhodování probíhalo na shromáždění. To značí, že počet hlasů každého majitele v rámci rozhodování o správě odpovídá velikosti podílu na kolektivních partiích. Totožně tak je nezbytné v rámci rozhodování zajistit účast majitelů s minimálně nadpoloviční většinou hlasů a k schválení rozhodnutí je nutné nadpoloviční majorita přítomných hlasů. Avšak nabízí se otázka, jestli je možné žádat větší počet hlasů, to může vyplývat pouze ze zákona, což ale nevyplývá, anebo ze stanov, avšak ty v situaci, kdy není založeno, přesněji řečeno nevzniklo společenství, neexistují. Hlavně ale mají být použity předpisy správy uvedené v prohlášení a předpisy určené pro rozhodování shromáždění mají být použity pouze vhodně, posuzování vhodnosti v tomto ohledu přitom není úplně jasné. Pokud existuje společenství potom svolává majitele statutární orgán, ale za předpokladu, že společenství nevzniklo, svolává majitele správce (§ 1192). S ohledem k doslovné mluvě zákona: „pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění, ...“ lze uvažovat spíše tím směrem, že majitelé, pokud neexistuje společenství, mají možnost rozhodovat pouze na řádném svolání shromáždění, a není možné aplikovat § 1210 – 1214, poněvadž nejde o předpis o shromáždění. To koresponduje i s obecnými zásadami o nutnosti informovanosti spolumajitelů. Předpis zabývající se shromážděním spolumajitelů dle § 1208 se však evidentně neuplatní v jiných případech než-li ve věcech správy, tak jak jsou definovány dle § 1189. Analogie není použitelná v rámci rozhodování o změně prohlášení, kde se aplikuje rovnou § 1169. Taktéž v § 1208 litery b) je specifickou podobou uvedena změna prohlášení a poté jsou popsány její jednotlivé skupiny, to

znamená rozhodování o přeměně účelu užívání budovy anebo bytu dle § 1208 litery f) bod 2 to znamená o změně podlahové plochy bytu dle bodu 3 téhož paragrafu litery f), o spojení anebo oddělení jednotek dle bodu 4 téhož paragrafu litery f), o přeměně podílu na kolektivních partiích dle bodu 5 téhož paragrafu litery f) a o změně v určení kolektivní partie, jenž slouží k výhradnímu užívání majitele jednotky. V těchto alternativách není možné postupovat přiměřeně v duchu § 1191.

6.3 Správce

6.3.1 Zdroje předchozí úpravy

Dle § 11 odst. 8 byt. z. se používaly pro spravování domu předpisy pro shromáždění, ale otázka správce i jeho pozice se explicitně v předchozí úpravě neřešila.

6.3.2 Správce ze zákona

Následně, co se prohlášení dle § 1166 zapíše do veřejného seznamu, začínají vznikat vlastnická práva ke konkrétním, jednotlivým jednotkám. V prohlášení majitele musí být obsažen i údaj týkající se osoby správce pro eventualitu, že společenství nevzniká (pokud je méně než pět jednotek anebo méně než tři majitelé). Tudíž ihned po vzniku bytového spolumajitelství v duchu § 1158 a 1166 je stanoveno, kdo je zodpovědný za spravování domu. Jestliže je v domě majitel, jenž vlastní podíl na kolektivních partiích domu a tento podíl činí více než jednu polovinu, potom se tento majitel stává správcem ex lege – přímo ze zákona. Toto by se mělo respektovat už při vydání prohlášení dle § 1166. Ustanovení většinového majitele správcem je tudíž v podstatě automatické a zákonem není umožněno se od tohoto pravidla odchýlovat. Tímto většinovým majitelem logicky je jediný majitel nemovité věci. Pouze ve výjimečných případech, pokud by např. prohlášení konalo několik spolumajitelů zároveň a nikdo z nich by přitom nebyl většinový, to může být osoba jiná.

6.3.3 Správce určený volbou

Správce budovy je tudíž primárně osoba stanovená v prohlášení majitele, obvykle sám majitel. Jestliže nastane situace, že většinový majitel své postavení ztratí, potom je možné, aby majitelé zvolili jiného správce majoritou svých hlasů. Touto metodou tudíž mohou majitelé jednotek vyměnit správce, původně stanoveného v prohlášení majitele, jestliže už není většinovým majitelem.

6.3.4 Správce určený soudem

Z výše popsaného plyne, že většinový majitel je správcem automaticky a právní úprava neumožňuje jeho výměnu hlasováním majitelů (hlasování o novém správcí je uskutečnitelné pouze při ztrátě většiny, a tudíž i funkce správce původního).

Z toho důvodu zákon zavádí eventualitu předložit soudu návrh na sesazení správce a ustanovení nového správce. Zákon blíže neuvádí, jestli se to vztahuje pouze na zvoleného správce anebo i na správce ustanoveného ze zákona (ex lege) – většinového majitele.

Má se za to, že tuto eventualitu je nutné interpretovat takovým způsobem, že se aplikuje na oba druhy správců. S ohledem na to, že je možné touto metodou sesadit řádně zvoleného správce, tím spíš by to mělo být uskutečnitelné u většinového majitele, jenž díky své majoritě má možnost lehce ovlivňovat (i v negativním smyslu) stav a správu domu. Je ovšem nutné podtrhnout, že tak soud nemůže učinit pokaždé, nýbrž jen v případě, že pro odvolání, ale i zvolení nového majitele svědčí závažný důvod. Může nastat situace, že správce (ale i většinový majitel) je dlouhodobě neschopný konat právní úkony, potom je namístě, aby ho soud svým rozhodnutím vyměnil za správce nového.

6.3.5 Oprávnění správce během správy

Správce jakožto jediná osoba, která je pověřena ke spravování domu je samozřejmě oprávněna konat ve všech oblastech spravování samostatně. Oprávnění správce konat

koresponduje s oprávněním statutárního orgánu společenství, který je oprávněn jednat, které se týká správy vykonávat samostatně (pokud není ve stanovách určeno jinak). Při vykonávání svých úkonů nemá správce povinnost vykonávat konzultace o svém postupu s ostatními majiteli, s výjimkou, že by se jednalo o záležitost, jenž náleží do působnosti shromáždění. S ohledem na to, že se na rozhodování majitelů přiměřeně používají ustanovení o shromáždění dle § 1191, má správce oprávnění konat rozhodnutí ve všech oblastech s výjimkou takových, jenž jsou napsány v § 1208 (takové, jenž připadají do úvahy, pokud by neexistovalo společenství).

Správce má oprávnění konat ty činnosti, jenž jsou nezbytné k zachování správy majetku, to znamená domu. Oprávnění jsou v podstatě identická s definicí správy napsané v § 1189, to znamená jde o činnosti, jenž jsou nezbytné anebo účelné pro správnou péči o pozemek a dům jakožto funkční celek a zachování kolektivních partií. K povšimnutí stojí, že zákonodárny sbor vynechal z definice obsažené v § 1189 eventualitu, že by správce směl konat úkony, jenž by vedly ke „zlepšení“ kolektivních partií. Konání, jenž by vedlo ke zlepšení kolektivních partií, by standardně mělo být ve prospěch veškerých majitelů, nicméně ji zákonodárce explicitně nezmiňuje. Domnívám se, že i zlepšování kolektivních partií by se mělo správci umožnit, mimo výše popsaného důvodu i protože je hranice mezi zachováním a zlepšením celkem neurčitá, a to s poukazem na pojetí správy dle § 1189.

Jak jsem už napsal k § 1166, nepochybně nic nezabraňuje vhodnému posouzení pozice správce dle § 1115 odst. 2 a § 1134 o správci kolektivní věci v úpravě obvyklého spoluvlastnictví, v němž má správce funkci příkazníka dle § 2430. Správce tudíž zajišťuje záležitost jiného, v tomto případě však na podkladě ne smluvního, avšak přímo zákonného zmocnění. Jestliže tudíž správce za ostatní bytové spolumajitele právně

koná, nemusí mít k tomu ve srovnání s § 2439 žádnou plnou moc, platí jeho zmocnění ze zákona. Míra tohoto zmocnění je dána v podstatě rozsahem správy dle § 1189. Správce v této míře svým konáním zavazuje rovnou bytové spolumajitele, jenž naopak nedisponují s oprávněním v těchto věcech konat za sebe rovnou, avšak vlastními rozhodnutími na stupni shromáždění omezují konání správce, jehož prostřednictvím konají.

6.4 Omezení pro většinového majitele

V ustanovení § 1193 je zavedeno úplně nové pravidlo. Je evidentní, že jestliže v domě s bytovým spolumajitelstvím je většinový majitel, potom pro přijetí rozhodnutí majitelů postačují vždy hlasy pouze většinového majitele. Z příčiny zabezpečení ochrany menšinových spolumajitelů zákonodárce vložil do této úpravy omezení pro většinového majitele, ale pouze pro domy, ve kterých se nalézá méně než pět jednotek.

V rámci rozhodování majitelů jednotek se nebere zřetel k hlasům správce, jenž přesahují souhrn hlasů ostatních majitelů jednotek. Jinak řečeno, většinový majitel disponuje pro účely hlasování majitelů nejvýše stejným počtem hlasů jako všichni ostatní majitelé. Pro většinového majitele to má takový dopad, že musí získat pro konkrétní rozhodnutí minimálně jednoho dalšího majitele, proto aby v součtu dosáhli majority přesahující hranici 50% nezbytnou pro přijetí rozhodnutí.

7 Společenství vlastníků jednotek

7.1.1 Zdroje minulé úpravy

Společenství majitelů jednotek bylo vymezeno jakožto právnická osoba, jenž byla způsobilá konat práva a zavazovat se jen v oblasti spojené s provozem, se správou a opravami kolektivních partií domu, eventuálně provádět činnosti v rozsahu byt. z. i činnosti, jenž souviseli s provozováním kolektivních partií domu, jenž sloužili i jiným právnickým a fyzickým osobám, společenství mohlo získávat věci, práva anebo jiné vlastnické hodnoty, nebytové prostory a byty jen k popsáním závěrům (§ 9 odst. 1 byt. z.). Společenství majitelů jednotek bylo důvodně vzniklou právnickou osobou, v nové právní úpravě je účelově založenou právnickou osobou.

Odlišnost ve srovnání s novou úpravou je, že zatímco vykonávání správy příslušelo přímo společenství, ačkoli tzv. operativní správa se mohla společenstvím delegovat na jiné osoby, v nové úpravě náleží společenství zajišťování této správy, nemusí ji tudíž vykonávat přímo. Avšak bezprostřední odpovědnost společenství za spravování setrvává. Společenství disponovalo s ohraničenou způsobilostí k právním úkonům i s ohraničenou právní subjektivitou, všechno ve vztahu k předmětu své činnosti, to se v podstatě nezměnilo. Podstatná odlišnost ve srovnání s původní právní úpravou je soudobá nezbytnost založení společenství. V předchozí právní úpravě společenství vzniklo splněním některé ze tří právních skutečností předpokládaných tehdejší právní úpravou (§ 9 odst. 3, 4 byt. z. a čl. II. Odst. 2 zákona č. 370/2000 Sb.), bez předchozího založení. Analogicky společenství přestalo existovat splněním předpokladu podle § 9 odst. 15 byt. z., aniž by před zánikem bylo jeho zrušení, eventuálně likvidace.

Zrod společenství majitelů jednotek, jehož důsledkem bylo i vzniknutí účasti – členství majitelů jednotek, reálně bez jejich souhlasu bezprostředně směřující k tomuto

podílu na právnické osobě, se stal objektem mnoha odmítavých názorů sledujících právě nedostatek vůle majitelů jednotek mít podíl na „nuceně“ vzniklé právnické osobě. Vyústilo v sepsání ústavní stížnosti a v následný nálezn Ústavního soudu Pl. US 51/2000. Námitky se odmítly. V nové kodifikaci se z jednoho pohledu „změkčuje“ postup tvoření účelové právnické osoby do klasické formy založení, vzniku, zrušení i zániku, přičemž nezbytností je zakladatelské právní konání, tudíž projev vůle majitelů jednotek, přesněji řečeno budoucích majitelů jednotek (anebo osoby jim předcházející – majitele nebo majitelů ještě nerozdělené budovy). Z druhého pohledu setrvává zachována nedílná spjatost vlastnictví jednotky se členstvím ve společenství majitelů dle § 1194 odst. 2.

7.1.2 Společenství majitelů jakožto právnická osoba dle nového občanského zákoníku

V novém občanském zákoníku se rozdělují osoby na právnické osoby a osoby fyzické (§ 18). Právnická osoba je definována jakožto organizovaný útvar, o němž zákon určí, že má právní osobnost, anebo jehož právní osobnost zákon uzná (§ 20 odst. 1). Právní osobnost je definována jakožto způsobilost disponovat v mezích právního řádu právy a povinnostmi (§ 15 odst. 1). Společenství vlastníků je řazeno do množiny právnických osob, o kterých to určí zákon, viz § 1194 odst. 1, dle něhož je společenství vlastníků právnickou osobou. Zákon tudíž společenství jakožto organizovanému souboru dává právní osobnost (v předchozí úpravě se používal výraz „právní subjektivita“. Dle zákona disponuje právnická osoba právní osobností od okamžiku svého vzniku do svého zániku (§ 118). Společenství disponuje proto právní osobností od svého zapsání do veřejného rejstříku (§ 126 odst. 1 a § 1204) až do vlastního výmazu z veřejného rejstříku (§ 185).

Společenství vlastníků je právnická osoba, jenž je ustanovena zakladatelským právním konáním (§ 122). To stanoví minimálně sídlo, název, statutární orgán, předmět

činnosti, a první členy statutárního orgánu (§ 123 odst. 1). Zakladatelské právní konání je vyjádřeno u společenství formou stanov. Povinné podmínky stanov jsou pro společenství určeny specificky, viz § 1200 odst. 2. Poněvadž zákon dává přímo předmět činnosti společenství – obstarávání domu a pozemku, není nezbytné, aby se nacházel ve stanovách společenství. Stanovení počátečních členů statutárního orgánu je definováno i ve specifické úpravě [§ 1200 odst. 2 litery e)]. Základní ustanovení se proto pro povinné náležitosti stanov společenství nepoužijí.

7.1.3 Začlenění společenství majitelů v soustavě právnických osob, korporace

Společenství majitelů je právnická osoba, jenž má účelovou existenci, tudíž se zakládá a vzniká za účelem obstarávání správy pozemku a domu. V soustavě právnických osob je řazena mezi korporace – korporaci tvoří jakožto právnickou osobu společenství osob (§ 210 odst. 1). Akceptací členství v korporaci se příslušník vůči korporaci zaváže jednat čestně a plnit její interní řád (§ 212 odst. 1). V rámci společenství nastává vznik členství ne samostatnou akceptací členství, ale souběžně se zrodem vlastnictví jednotky v budově, pro kterou je společenství určeno. Členství ve společenství majitelů je nedílně propojeno s vlastnictvím jednotky (§ 1194 odst. 2). Závazek loajálnosti člena vůči společenství je dána. Korporace, tudíž i společenství majitelů nemá právo vlastního příslušníka bez důvodu zvýhodňovat nebo znevýhodňovat a má povinnost chránit jeho členská práva i oprávněné zájmy (§ 212 odst. 1). Způsobí-li škodu korporaci společenství jeho příslušník metodou, která vytváří jeho povinnost k náhradě a kterou byl poškozen i jiný příslušník korporace na hodnotě své účasti, a pokud se domáhá reparace pouze tento příslušník, má možnost soudní orgán škůdci i bez speciálního návrhu uložit povinnost saturovat způsobenou škodu pouze korporaci – společenství, jestliže to odůvodňují poměry případu, především

jestliže je dostatečně evidentní, že se takovým ustanovením vypořádá újma na znehodnocené účasti (§ 213).

7.1.4 Předěly „existence“ společenství majitelů

V oblasti „existence“ společenství majitelů jednotek minulá právní úprava používala pouze dvě právní skutečnosti, a to bylo vznik a zánik společenství, zapsání těchto událostí do rejstříku společenství majitelů jednotek nemělo konstitutivní působení, tudíž ke vzniku, přesněji řečeno zániku společenství nenastávalo zapsáním těchto událostí. Společenství se zrodilo splněním některé z trojice právních událostí předvídaných zákonem. Datem dodání listiny s dodatkem o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí anebo odlišné listiny, kterou kompetentní státní úřad prokazuje majitelské vztahy k jednotce, je datum, kdy byla dodána poslednímu ze tří prvních majitelů v budově s minimálně pěti jednotkami (§ 9 odst. 3 byt. z). V alternativě budovy rozčleněné na jednotky vlastněné družstvem uvedeného v § 24 odst. 1,2 byt. z., jenž bylo prvotním majitelem anebo družstva vzniklého oddělením z původního družstva dle § 29 byt. z., se zrodilo společenství až po snížení spoluvlastnického podílu na kolektivních partiích budovy na míň než jednu čtvrtinu (§ 9 odst. 4 byt.). Podstatným dle minulé právní úpravy bylo, že se společenství zrodilo, i bez založení, tudíž aniž by vzniknutí předcházelo zakladatelské právní konání. V nové právní úpravě se obráceně staví společenství na úroveň majority právnických osob, u kterých dochází k ustanovení zakladatelským právním konáním (§122 a 123). Tím je u společenství majitelů akceptace stanov (§125 odst. 1), a to buď jako součást odlišného (rozsáhlejšího) právního konání, přesněji řečeno stanov v prohlášení podle § 1166 odst. 2 nebo náležitosti stanov v rámci smlouvy o výstavbě podle § 1170 odst. 2 litery d), anebo jakožto nezávislé zakladatelské právní konání – přijmutí stanov se souhlasem majitelů

veškerých jednotek podle § 1200 odst. 1. Společenství majitelů tudíž musí být nejdříve založeno.

Dalším „existenčním“ předělem společenství majitelů je jeho vznik, vzniknout může pouze už založené společenství. V nové právní úpravě se zvolila obecná zásada vzniku majority právnických osob – zapsáním do příslušného veřejného rejstříku (§ 126 odst. 1 a § 1204). Tím se myslí rejstřík společenství majitelů jednotek (viz § 1 odst. 1, § 20 odst. 4 Veř. Rej.). Datem zapsání společenství do rejstříku majitelů jednotek se společenství zrodí, získává tudíž plnou právní osobnost, taktéž i způsobilost k právním konáním (svéprávnost). Těmito kroky se stává právnickou osobou.

Předposlední „existenční“ předěl společenství majitelů se nazývá zrušení. Toto předchozí právní kodifikace u společenství majitelů jednotek neznala. V nové úpravě je společenství i co se týká zrušení začleněno mezi majoritu právnických osob, které se zrušuje právním konáním (§ 168). V rámci společenství majitelů se zrušení upravuje specificky (§ 1215), přičemž veškeré alternativy zrušení jsou bezprostředním právním konáním nebo důsledkem právního konání. Pokud se zruší právnická osoba, tak se vyžaduje její likvidace, leda že by veškeré její jmění nabyt právní nástupce, anebo pokud stanoví zákon jinak (§ 169 odst. 1). U společenství ze specifické právní úpravy (§ 1216) vyznívá, že se v tomto případě likvidace neuskutečňuje, povinnosti a práva společenství majitelů se přesouvají datem jeho zániku na majitele jednotek.

Poslední „existenční“ předěl společenství majitelů se nazývá zánik a probíhá z veřejného rejstříku (§ 185), tudíž výmazem z rejstříku společenství majitelů jednotek. Momentem výmazu pozbývá společenství právní osobnost i způsobilost k právním konáním (svéprávnost) a přestane existovat jako právnická osoba.

7.1.5 Účelovost trvání

Důvodová zpráva konstatuje, že důvodem nové právní kodifikace je utvořit předpoklady pro působení těchto právnických osob za soudobé liberalizace při úpravách metody rozhodování a přijímání rozhodnutí v institucích této právnické osoby. Zároveň se odstraňují i okolnosti, ve kterých byly v předchozí úpravě některé důležité otázky upravovány na stupni podzákonného právního předpisu, což se projevilo jakožto problematické. Společenství majitelů je chápáno jakožto právnická osoba, která má za účel spravovat dům a pozemek.

Společenství se zakládá a poté vzniká výhradně za účelem obstarávání spravování pozemku i domu. Určitou odlišností ve srovnání s předchozí úpravou společenství majitelů jednotek může být, že cílem společenství je obstarávání správy pozemku a domu, tudíž ne pokaždé nutně přímá správa pozemku a domu (viz § 1194 odst. 1). I navzdory tomu je společenství osobou zodpovědnou za spravování pozemku a domu (§ 1190). V zákoně není vyjádřena nezbytnost, aby společenství bezprostředně spravovalo pozemek a dům, ale „pouze“ povinnost toto zajistit, ale i tak je společenství za toto spravování bezprostředně zodpovědné.

Působení společenství majitelů je dáno jeho cílem, kterým je obstarávání spravování pozemku a domu (§ 1194 odst. 1), toto spravování je jeho objektem činnosti (§ 123 odst. 1). Spravování pozemku a domu obsahuje všechno, co nenáleží majiteli jednotky a co je ve prospěch veškerých spolumajitelů nezbytné anebo účelné pro správnou péči o pozemek a dům jakožto funkční celek a zachování či vylepšení kolektivních částí. Spravování domu obsahuje i konání propojené s přípravou a vykonáváním změn kolektivních partií domu přístavbou, nástavbou, stavební úpravou anebo přeměnou v užívání, jakožto s udržováním, zřízením anebo vylepšením zařízení v domě či na pozemku sloužících veškerým spolumajitelům domu. Považuje se za to, že je správa

vztahována i na kolektivní partie, jenž slouží výhradně k používání pouze některému spolumajiteli (§ 1189).

7.1.6 Restrikce způsobilosti k právnímu konání

Způsobilost k právnímu konání (svéprávnost) se definuje jako způsobilost nabývat pro vlastní osobu svým právním konáním práva a taktéž se zavazovat k povinností (§ 15 odst. 2). Způsobilost k právnímu konání je udělena pro veškeré svéprávné osoby, tudíž i osoby právnické. V rámci společenství zákon modifikuje způsobilost k právnímu konání specificky (§ 1194 odst. 1) a váže způsobilost k uskutečňování cíle společenství. Pouze v oblasti vykonávání svého cíle je společenství způsobilé získávat práva a zavázat se k povinností. Společenství majitelů má možnost získávat majetek a disponovat s ním jen pro cíle správy pozemku a domu (§ 1195 odst. 1). Společenství majitelů právně koná v limitech svého cíle s majiteli jednotek a taktéž i se třetími osobami (§ 1196 odst. 1). Pokud vzniknou majitelům jednotek práva závadou jednotky, zastupuje společenství majitelů majitele jednotek při domáhání se těchto práv (§ 1196 odst. 2). K právním konáním, jímž společenství majitelů zajistí dluh odlišné osoby, se nebere zřetel (§ 1195 odst. 2). V důvodové zprávě je konstatováno, že způsobilost právně konat je u společenství majitelů jednotek redukováno jen na oblast činností ohraničenou v zákoně, včetně zákonného zastoupení majitelů jednotek ve vymezených případech.

Právnická osoba má možnost bez ohledu na objekt své činnosti disponovat právy a povinnostmi, jenž jsou slučitelné s její právní povahou (§ 20 odst. 1). Aktivita společenství a jeho právní činnosti mohou být konány jen v oblasti vyhrazeného předmětu působení a v oblasti jiných úkonů explicitně připuštěných zákonem

7.1.7 Zákaz podnikání a jiné aktivity

Společenství i v nové úpravě není podnikatel, dokonce mu nová kodifikace podnikání zakazuje. Společenství majitelů má zakázáno podnikat, dokonce se nesmí ani přímo či nepřímo podílet na podnikání anebo odlišné aktivitě podnikatelů či být jejich partnerem anebo členem (1194 odst. 1). Za podnikatele se považuje ten, kdo samostatně provádí na svůj účet i zodpovědnost ziskové jednání živnostenským anebo podobným způsobem s úmyslem konat tak systematicky za cílem dosažení zisku (§ 420 odst. 1). Zásadní je fakticita konání, které je při splnění zákonných dispozic podnikáním a ne podnikatelským oprávněním. Za podnikatele se považují všechny osoby, které jsou zaregistrovány v obchodním rejstříku (§ 421 odst. 1). Považuje se za to, že podnikatel je osoba, jenž disponuje s živnostenským či jiným oprávněním k podnikání dle jiného zákona (§ 421 odst. 2). Společenství tudíž nejen že má zakázáno nakládat s podnikatelským oprávněním (oprávnění by společenství nemělo být, s ohledem k účelu jeho existence i zákonnému zákazu podnikat, vydáno), avšak má zakázáno i fakticky vykonávat úkony, které by naplňovali definici podnikání podle § 420 odst. 1. Protože se neregistruje v obchodním rejstříku, nýbrž v rejstříku společenství majitelů jednotek, nemůže se stát podnikatelem podle definování § 420 odst. 1.

Společenství má zakázáno se přímo nebo nepřímo účastnit na podnikání či odlišného konání podnikatelů anebo se stát jejich společníkem či členem. To obsahuje dvě množiny situací. Mimo podnikání jako takového dle § 420 odst. 1 má zakázáno společenství mít podíl i na odlišné činnosti podnikatelů. Podnikatel je každá osoba zaregistrovaná v obchodním rejstříku a to i včetně osob, jenž mají v předmětu konání odlišné konání, než-li je podnikání, přesto však z titulu zaregistrování v obchodním rejstříku (§ 421 odst. 1) jsou i tyto osoby podnikateli. V § 2 odst. 1 ZOK je konstatováno, že osobní společnosti (to znamená komanditní společnosti a veřejné

obchodní společnosti) se mohou založit se záměrem spravování vlastního majetku, což zákon posuzuje jakožto účel odlišný než-li podnikatelský. Kapitálové společnosti (to znamená společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti) se mohou založit i za odlišným záměrem, než-li je podnikání. Dokonce i na odlišné konání obchodních korporací, než-li je podnikání, má zakázáno se společenství podílet. Přímé participování na podnikání je možné chápat jakožto bezprostřední účast na konání, jenž je podnikáním, nepřímé podílení potom jakožto účast nebo jiný právní vztah vůči osobě, která je podnikatelem, přesněji řečeno realizuje podnikání. Zvlášť je zakázáno, aby se společenství stalo společníkem nebo členem podnikatelů, to značí, že má zakázáno být především společníkem komanditní společnosti, veřejné obchodní společnosti, společnosti s ručením omezeným akcionářem evropské společnosti nebo evropského hospodářského zájmového sdružení či akcionářem akciové společnosti, avšak ani členem evropské družstevní společnosti nebo družstva.

Nepřímé podílení v rámci podnikání může prezentovat i takové majetkové zúčastnění nebo investování, jejímž důsledkem je zhodnocení nebo naopak znehodnocení peněžních prostředků za tímto cílem svěřených podnikateli. Kupříkladu není možné připustit podíl společenství majitelů v podílovém fondu, který však sice není sám o sobě podnikatelem z důvodu nedostatku právní osobnosti, přesto jeho konání je podnikáním, a tato účast je tudíž nepřímé podílení se na podnikání jiné osoby. Společenství má zakázáno podstoupit podnikatelské riziko. Záměrem zákona je zabránit, aby se společenství jakýmkoliv způsobem, tudíž nepřímo i přímo, účastnilo podnikatelského nebezpečí někoho jiného – podnikatele. Z pohledu druhé strany bezpochyby není zakázáno ukládat finance společenství do banky, zřizovat termínované vklady apod. Mez, kterou má společenství zakázáno přestoupit, je reálné vidět v existenci zřejmé

podmíněnosti návratnosti účasti nebo investice na podnikatelském výsledku konání podnikatele, na kterém by společenství takto mělo účast.

Dle důvodové zprávy záměr společenství, kterým je spravování pozemku a domu, je vyjadřován i zákonnou restrikcí, jenž vylučuje explicitně způsobilost společenství podnikat anebo se podílet na podnikání jiných osob, což má svůj důvod mimo jiné i v zákonném ručení majitelů jednotek za dluhy společenství. Je tudíž možné dovodit, že právní konání vykonané v protikladu se zákonnou restrikcí, jenž zakazuje společenství podnikat nebo se na podnikání podílet, je v protikladu se zákonem, a proto naprosto neplatné (§ 580, 588).

7.1.8 Členství v rámci společenství

V odstavci 2 § 1194 jsou obsažena dvě pravidla. Za prvé nedílné propojení členství ve společenství s vlastnictvím jednotky a za druhé ručební závazek člena společenství majitelů dle poměru spolumajitelského podílu na kolektivních částech.

Co se týká propojení členství v rámci společenství a vlastnictví jednotky, nic se nezměnilo na minulé úpravě § 9 odst. 5 byt. z.

7.1.9 Ručení spolumajitelů za dluhy společenství

Garance za závazky společenství nepochybně předpokládá trvání společenství, jenž má možnost se jakožto právnická osoba zavázat. Garance je potom nutná především z toho důvodu, že společenství standardně nedisponuje s vlastním nemovitým majetkem (jednotky s byty jsou ve vlastnictví jejich majitelů). Ke všemu ani v novém obč. z. se explicitně neupravuje přímá odpovědnost majitelů jednotek za závazky jejich společenství, ačkoli se tato odpovědnost v podstatě předpokládá. Přesto jestliže nejvyšší instituce společenství dle § 1208 litery d) neodsouhlasí výběr příspěvků na spravování budovy, nemá právo společenství po svých členech tyto příspěvky ani na uhrazení dluhů

společenství žádat, a věřitelé společenství proto nedisponují možností se svých nároků proti majitelům jednotek domáhat jinak než-li právě prostřednictvím ručení.

Identicky jakožto v předchozí úpravě § 13 odst. 7 byt. z. se zakládá ze zákona ručitelský poměr zabezpečující dluhy věřitelů oproti společenství majitelů. Ručení se vyznačuje akcesorickou i podpůrnou povahou a vhodně se na něj aplikují přiměřená ustanovení, jenž upravují ručení vzniklé úmluvou účastníků (§ 2018 – 2028). Veškerý majitelé jednotek jsou ručitelé a mají povinnost na psanou výzvu věřitele (§ 2012) dluh společenství uhradit. Identicky jakožto v úpravě § 13 byt. z. má i dle nového uspořádání však povinnost ručitelů pouze dílčí povahu, přesná velikost závisí na velikosti spoluvlastnického podílu na kolektivních částech. V ostatních záležitostech se uplatňuje ustanovení o ručení.

Stále zůstává otazník, jestli a eventuálně jak se trvání ručitelského závazku dotkne převedení vlastnictví jednotky majitelem jednotky jakožto ručitelem po vzniku jeho závazku plnit věřiteli. V minulé právní úpravě se mělo spíše za to, že už vzniklý ručitelský závazek na nabyvatele jednotky nepřejde. Paragraf 1186 odst. 2 se dotýká dluhů, jenž souvisí se spravováním pozemku a domu, čímž se zajisté myslí dluhy proti osobě, zodpovědné za spravování domu ne dluhy vůči věřitelům společenství. Dle závěrečné věty stejného paragrafu za dluhy vůči společenství, jenž na nabyvatele jednotky přestoupily, se převodce společenství stává ručitelem. Ačkoli je nepochybně pro věřitele společenství obvykle nepříznivé, jestliže ručitel je i nadále převodce, a ne nabyvatel jakožto současný majitel jednotky, je evidentně nutné z toho bez existence explicitní zákonné úpravy vycházet, poněvadž je na věřiteli, aby vlastní závazky oproti ručiteli po jejich zrodu uplatnil, a nepřenášel tím odpovědnost na osobu nabyvatele jednotky.

7.2 *Nabývání a zacházení s majetkem*

7.2.1 Nabývání a zacházení s majetkem

Dle byt. z. společenství majitelů jednotek od momentu vlastního vzniku mohlo získávat práva a povinnosti. Identicky jako dle předchozí úpravy (§ 9 odst. 1 byt. z.) i dle současné úpravy disponuje společenství majitelů tzv. zvláštní nebo omezenou právní subjektivitou to znamená způsobilost disponovat pouze takovými právy a povinnostmi, jenž jsou součástí jeho předmětu činnosti, dle nového názvosloví (§ 15 odst. 1) osobnost. Společenství majitelů má tudíž pouze tolik právní osobnosti, kolik je mu zákonem (v předchozí úpravě v § 9 odst. 1 a § 9a byt. z., v nynější úpravě v § 1194 a dále) přiznáno. V případě společenství majitelů mimochodem nastává speciální restrikce jednatelského oprávnění statutárního orgánu, sice platnost jeho právního konání není (odlišně od ostatních právnických osob) vázána souhlasným stanoviskem odlišného orgánu společenství, avšak je omezena rovnou ze zákona. Jestliže by tato situace přece jen nastala, zákon určí neúčinnost takového konání, jenž spočívá ne v neplatnosti, avšak v podobných účincích jako při uplatňování relativní neúčinnosti dle § 589, tudíž s následky dle § 595. Identicky jako v předchozí právní úpravě vlastnictví bytů i dle nové právní kodifikace pokud statutární orgán společenství jedná v rozsahu zákona (v minulosti § 9 odst. 1 a § 9a byt. z.) potom je takovým konáním společenství vázáno, jestliže však je překročí, potom jde o právní konání nulitní (nicotné), přesněji řečeno neplatné (v minulosti dle § 39 obč. z. 1964, dnes v nové úpravě dle § 580, 588). Z toho lze vyvodit, že společenství má možnost nabývat taktéž i majetek (práva, věci, ale i majetkové hodnoty [do nichž se počítají i jednotky], avšak pouze ve spojitosti s výkonem správy. Společenství majitelů má povinnost dělat účetnictví o majetku, má povinnost dodržovat zákonem určené fiskální a jiné správně právní povinnosti

právnických osob (povinnost se registrovat, podávat daňové přiznání apod.) V zákoně není uvedena žádná sankce pro společenství za nesplnění povinností. Případné sankce, ale můžou vyplynout z odlišných právních předpisů (kupříkladu zákon č. 337/1992 Sb. O správě daní a poplatků atd.).

Zúžené nabývání vlastnického práva ve většině případů zamezuje získání nemovitostí, s výjimkou nemovitostí, jenž slouží k výkonu správy. V podstatě je ,ale nabývání nemovitostí (tím se myslí jak pozemky [mimo stavebních parcel], tak stavby, ale i vlastní jednotky [včetně bytových]) možné. V praxi se výklad ustálil, co se týká pozemků, především po rozsudku VS v Praze 11 Cmo 212/2005. Z příčiny dříve uvedené omezené právní subjektivity se častokrát probírá otázka, jaké veškeré úkony má společenství možnost konat. V praxi se ustálil názor, že společenství má možnost kupříkladu stát se úvěrovým dlužníkem, za předpokladu, že je úvěr nabrán na správu domu (Novotný a kol. , 2011, S. 104-105).

7.2.2 Převzetí cizích závazků

Dle předchozího právního uspořádání nebylo jasné, jestli společenství může převzít cizí závazky (počítaje v to závazky původního majitele budovy). Dle určité části názorů společenství nikdy nemělo způsobilost k přijmutí ručení za dluhy majitelů jednotek (dokonce ani třetích osob), protože se tyto činnosti evidentně neshodují s mírou způsobilosti společenství a předmětem jeho působení, tato právní konání jsou absolutně neplatná kvůli nedostatku způsobilosti společenství je konat [v předchozí úpravě § 38 odst. 1 obč. z. 1964, podle nynější úpravy dle § 580 a 581 (Dvořák, 2007, s. 255)]. Je samozřejmostí, že se nejedná pouze jen o ručení, avšak také o kterýkoliv jiný způsob zajištění dluhu, zajišťovací převod práva anebo finanční garanci. Je však nutné rozumět zákonnému zákazu v širším pojetí, není tudíž možné, aby společenství převzalo cizí dluh anebo k němu přistoupilo, poněvadž základ věci je stejný – společenství se má

zabývat pouze opatrováním správy domu jakožto celku, eventuálně jeho kolektivních partií, a to až od okamžiku vlastního vzniku. Neexistuje tudíž evidentně důvod, aby společenství řešilo nesnáze, jednotlivých majitelů jednotek.

Ve spojitosti s přebíráním cizích závazků společenstvím se častokrát probíral problém, jestli se nepřičí zákonu (v předchozí úpravě § 9 odst. 1 byt. z., v nynější úpravě dle § 1195) převzetí úvěru, jenž byl poskytnut původnímu majiteli domu ještě před vznikem společenství. K uskutečnění tohoto záměru by mohla připadat taktéž možnost : úprava přistoupení společenství k závazku původního majitele, přesněji řečeno úprava spoludlužnictví společenství. Na tento dotaz se nemohla dát v úpravě vlastnictví bytů jednoznačná odpověď. Z pohledu účelu (financování renovace, ale i údržby a modifikace domu) bylo totiž udělení takové refinancující půjčky celkově správou domu, ne ale z pohledu doby a subjektu původního dlužníka (ještě před vznikem společenství byla půjčka poskytnuta jeho nečlenovi). Problém spočívá v tom, že udělením takové půjčky, by se financovaly náklady původního majitele domu, jenž byly vynaloženy ještě před vznikem společenství, ne tudíž nezbytné náklady na spravování domu vynakládané členy společenství v období, kdy byly členy. Právě to by se mohlo chápat i jakožto přesáhnutí limitované právní osobnosti společenství. Pro nejasnost dané problematiky se stala tato otázka taktéž i předmětem zkoušek o výslovné novelizování byt. z. (poslanecký tisk č. 843/3), přesto v novém obč. z. úprava této možnosti nakonec není zahrnuta (Novotný a kol., 2011, s. 104 – 105). I po nabytí účinnosti obč. z. č. 89/2012 Sb. Zůstala skepse o této úpravě, právě s poukazem na styl vykládaného ustanovení a taktéž zákazu uhrazovat dluhy jiné osoby dle § 1197. Dokonce i z úpravy závazků. Které jsou v prohlášení evidentně není možné takovou možnost dovodit. Pro konečnou odpověď je nepochybně nutné pozorně pozorovat vývoj

v soudní praxi, jedná se , ale o problém, jenž by bylo příhodné vyřešit novelizací zákona.

7.3 Konání a zastupování navenek

7.3.1 Prameny právní úpravy

Tento paragraf 1196 je obdobou předchozího § 9a byt. z., dle něhož bylo společenství majitelů oprávněno konat právní úkony. Byt. z. od nabytí účinnosti (31.12. 2001) explicitně, i když příkladmo, sděloval právní úkony, jenž mohlo společenství konat. Přesněji řečeno se jednalo o uzavírání konkrétních smluv, jenž vedly ke zrodu závazkových vztahů. Tyto činnosti sjednávalo společenství pod svým jménem, povinnosti i práva vznikala přímo společenství, neslo taktéž veškerou majetkovou zodpovědnost, za nedodržení závazků odpovídalo veškerým svým majetkem, jinak nastoupilo ručení majitelů jednotek dle § 13 odst. 7 (Novotný a kol., 2011, s. 159). V nové právní úpravě se nic nezměnilo na těchto principech.

7.3.2 Úpravy právními pravidly

Jak se již konstatovalo, společenství vykonává své povinnosti v podstatě jakožto každá právnická osoba, ačkoli s ohraničenou právní osobností. Vedle toho, ale jsou i zvláštní právní předpisy, jenž explicitně ukládají společenství povinnosti, kupříkladu tyto:

- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v němž je uložena povinnost společenství kupříkladu pořídit si energetický průkaz
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. V němž je uložena povinnost ohledně dokumentace
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, dle něhož je společenství majitelů spotřebitelem vody

Explicitní úprava v popsanych předpisech se zdůvodnila ne úplně srozumitelnou koncepcí omezené právní subjektivity dle byt. Z. Dle nového občanského zákoníku by se mělo množství těchto předpisů spíše zmenšovat, poněvadž v oblasti správy kolektivních partií by mělo platit, že společenství majitelů disponuje s právy a povinnostmi majitelů jednotek. Explicitně by se měly upravovat pouze hraniční případy, principem by mělo být, že koná společenství, pouze ve výjimečných případech by měli jednat přímo majitelé jednotek, v oblastech ve kterých se nejedná o správu.

7.3.3 Projednávání se spolumajiteli i třetími osobami

Právní úprava stanovila, že společenství jedná jak s vlastními členy, tak i se třetími osobami. Tyto zásady se nacházely v § 9a byt. z. v odstavci 1 k poměru vůči třetím osobám a v odstavci 3 k poměru vůči členům bezprostředně s prohlášením oprávnění domáhat se po členu společenství uskutečnění povinností stanovených jim patřičným orgánem společenství. Explicitní úprava byla v podstatě nadbytečná i v této úpravě, všeobecně platí i v nové úpravě bytového spolumajitelství, že v oblastech správy koná společenství jak ve vztahu k vlastním členům, tak ale i navenek.

7.3.4 Zastupování majitelů

Se zřetelem na spolumajitelství kolektivních partií domu není dost dobře uskutečnitelné, aby nabyvatel jednotky od původního majitele domu samostatně účinně uplatňoval veškeré nároky z vad kolektivních partií domu. Proto byly experimenty uplatňovat tyto nároky skrze společenství, jenž se ale nesetkaly se zdarem (viz kupříkladu NS 29 Cdo 874/2011). Z důvodu, aby se nadále mohly tyto požadavky uplatňovat u veškerých majitelů jednotek souhrnně, zákon poskytuje společenství toto explicitní oprávnění. Je ale nutné poukázat – ačkoli to ze zákona explicitně nevyplývá - , že jde jen o práva vzniklá vadou jednotky vyplývající z vad kolektivních partií domů,

ne bytu jako takového. Vady samotného bytu nepochybně řeší i v nové úpravě pouze majitel tohoto bytu v rozsahu své svobodné správy dle § 1175.

V této spojitosti je však nutné poukázat, že samotný byt je samozřejmě ohraničen kolektivními partiemi (standardně nosným zdivem a stropy) a kolektivní partie mají jak povahu konstrukcí, tak prostorů mezi nimi, jenž bytem nejsou, avšak jsou kolektivními prostory. Samozřejmě vyvstává otázka, jakou logičnost by mělo, aby společenství majitele zastupovalo kupříkladu ohledně vady kolektivní stěny, ohraničující jeho byt, toto myšlení je spíše patrné u kolektivní parkovací haly, do níž kupříkladu zatéká. Přesný průběh v tomto ohledu se ukáže až v soudní praxi. Ačkoli to zákony explicitně nestanoví, je nutné zvážit, jestli se nepokusit konkretizovat míru zastoupení v této věci již ve stanovách, v samotném prohlášení anebo smlouvě týkající se převodu vlastnictví jednotky.

Uplatňování těchto požadavků společenstvím se samozřejmě neobejde bez problémů. Především je otázka, jestli tato právní norma činí nemožným uplatnit tento nárok samotnému majiteli jednotky. V zákoně se tato sporná otázka explicitně neupravuje. Ačkoli význam úpravy se evidentně nezakládal v tom, že by měli být majitelé těchto práv úplně zbaveni, je téměř nemožné si představit, že by vyjma popsany institut tohoto nestandardního zákonného zastoupení majitelé tento nárok uplatňovali taktéž. Nepochybně je taktéž otázka, do jaké míry má společenství povinnost uznávat individuální pokyny jednotlivých spolumajitelů, eventuálně konat i bez těchto pokynů.

V praxi se evidentně jedná jen o uplatňování odstranitelných chyb opravou anebo dodáním toho, co schází dle § 1923, což nepochybně má svou logiku. Z tohoto vyplývá, že majitel jednotky patrně nedisponuje s takovým oprávněním individuálně.

7.4 Kooperace s jiným společenstvím majitelů

Společenství se může účastnit v jiných právnických osobách v podstatě dvěma způsoby dle uvedeného ustanovení, za prvé má možnost se společenství sdružit s jiným společenstvím, za druhé má možnost se stát členem právnické osoby, jenž působí v oboru bydlení. Co se týká sdružení s jiným společenstvím v průběhu naplňování svého cíle, tím chápe zákon evidentně konkrétní kooperaci více společenství za určitým záměrem, kupříkladu : postup vůči subjektu, jenž produkuje nedaleko imise, spravování domu v daném místě, zabezpečení bezpečnosti majetku i osob atd. V tomto případě nepochybně není možné vyloučit použití ustanovení o společnosti dle § 2716, eventuální majetkový vklad je nepochybně dovolený. Druhou podobou sdružení je členství v právnické osobě, samozřejmě pouze takové, jenž má působnost v oboru bydlení (nejrůznější zájmové organizace). Musí se, ale dodržet restrikce dle § 1194 a 1195 to znamená zákaz participování na podnikání a zajistit dluh jiného. Zákaz účastnit se na újmě jiné osoby anebo uhrazovat její dluhy nebo je zaručit zpřesňuje (a částečně opakuje) omezení dle 1194 a § 1195 odst. s účinky popsány v § 1195 odst. 2.

7.5 Předpoklady pro založení a zápis společenství

7.5.1 Prameny právní úpravy

V tomto ustanovení se zákonodárce pokusil všeobecně vymezit hranice pro založení a vznik společenství, avšak ne příliš úspěšně. Toto ustanovení je určitou analogií § 9 odst. 3 byt. z., jenž vymezil právní skutečnosti relevantní pro vzniknutí společenství. Jednalo se o existenci minimálně pěti jednotek a tří jejich heterogenních majitelů. I navzdory rozdílnosti pojetí vzniku společenství (vzniknutí ze zákona na podkladě právních skutečností ve srovnání se založením a vznikem zápisem) se zákon v podstatě snaží tyto podmínky (pět jednotek dohromady ve vlastnictví tří) udržet. Předpisy se

stanovují jak pro založení (§ 1198 odstavec 1), tak pro vzniknutí společenství majitelů (§ 1198 odstavec 2). V prvním odstavci je stanoven časový moment pro založení společenství, jenž být založeno ihned po zaplnění předpokládaného počtu, ve druhém odstavci potom ten samý limit jakožto maximální pro vzniknutí společenství. Ve svých následcích úprava může být pro práva majitelů jednotek ohrožující a je nutné vykonávání uvedených povinností dávat nejvyšší pozornost, jestli je to možné společenství založit již v rozsahu prohlášení anebo dohody o výstavbě.

7.5.2 Nutná podmínka pro založení společenství

Jestliže nebylo společenství majitelů založeno už předtím, založí je majitelé jednotek, kde je minimálně pět jednotek, ze kterých minimálně tři jsou ve vlastnictví tří odlišných majitelů, nejpozději po vzniknutí majitelského práva k první jednotce, jenž byla převedena.

V odstavci 1 § 1198 se předpokládá pro založení společenství vykonání podmínky trvání tří odlišných majitelů jednotek už po převedení první jednotky. Tyto podmínky, tudíž vzniknutí tří majitelů jednotek, jsou splněny obvykle po převedení druhé jednotky, kdy jsou v domě obvykle tři majitelé jednotek. Společenství je nutné založit po vzniknutí majitelského práva k prvé převedené jednotce, myšleno evidentně převedené po vzniknutí tří jednotek v domě (v opačném případě by norma neměla logický smysl, poněvadž po převedení prvé jednotky není v podstatě uskutečnitelné dospět počtu tří majitelů). Dle této interpretace by bylo uskutečnitelné založit společenství nejdříve po převedení dvou jednotek, nejpozději je to nezbytné po převedení jednotek tří.

Pokud nejsou splněny tyto normy nehrozí přímá sankce, jde tudíž nepochybně pouze o ustanovení pořádkové, oproti normám v odstavci 2 § 1198. Taktéž pozdější založení společenství majitelů je nepochybně právem umožněné. Eventuální nevykonání této

povinnosti, ale může mít značné následky s poukazem na právě uvedenou blokaci převodů a souhlas veškerých majitelů jednotek v domě.

7.5.3 Podmínka zapsání do veřejného seznamu

7.5.3.1 Omezení pro vzniknutí společenství a blokace převodů

Dle odstavce 2 § 1198 se do veřejného registru nezaznamená majitelské právo k další převedené jednotce, jestliže není prokázáno vzniknutí společenství majitelů. Je nepochybně otázka, co se chápe pod výrazem další převedená jednotka, tudíž další jednotka ve vztahu k odstavci 1 § 1198. Jak jsem již napsal, že dle prvního odstavce § 1198 by společenství mohlo vzniknout nepochybně po převedení druhé jednotky a po převedení třetí jednotky mělo vzniknout. Následující převáděnou jednotkou tudíž je jednotka dle pořadí čtvrtá. Záměrem autorů tudíž nepochybně bylo a účelem věci je, aby příští převedenou jednotkou byla jednotka dle pořadí čtvrtá. Konstatování v druhé větě, že omezení první věty o nabytí jednotky není platné pro nabytí do vlastnictví prvním majitelem, je však s těmito předpisy spíše nekompatibilní. Je obtížné porozumět, jakým způsobem by mohlo společenství vzniknout již před převodem první jednotky. Podobně jakožto v jiných alternativách zákonodárci evidentně nějaká překážka zabránila vyjádřit minimálně esenciální pravidla srozumitelně. S poukazem na popsané nepřesnosti je nutné poukázat, že vykládaná ustanovení se můžou evidentně vyložit i jinak a je nutné počkat, jak se praxe ustálí.

Jestliže však vycházíme z výše popsaného výkladu, potom má po třetí převedené jednotce katastrální orgán žádat osvědčení o zapsání společenství majitelů do veřejného seznamu a jinak vkladu čtvrté jednotky v pořadí nedát povolení.

7.5.3.2 Specifická úprava § 1202

Uvedenou obecnou zásadu je ale nutné interpretovat v souvislosti s obsahem § 1202. Ačkoli v důvodové zprávě v tomto ohledu není nic konkrétního obsaženo, je nutné

chápat § 1202, jenž předpokládá vzniknutí společenství majitelů až po převedení minimálně poloviny jednotek dle velikosti podílu na kolektivních partiích, jakožto ustanovení speciální. Zjednodušeně konstatováno § 1198 odst. 2, o omezení vzniknutí společenství majitelů, platí evidentně pouze v případě, pokud se neuplatní § 1202, tedy konkrétně, jestliže už po převedení třetí jednotky pozbude správce majoritu hlasů. Dle § 1202 a 1203 je majitel s nadpolovičním podílem na kolektivních partiích správcem, a tudíž osobou zodpovědnou za spravování domu dle § 1190, touto osobou v tomto období tudíž nemůže být společenství majitelů. Předpis § 1198 odst. 2 o povinném vzniku společenství tudíž v podstatě neplatí, dokud disponuje některý z majitelů nadpolovičním podílem na kolektivních partiích. Až pozbude-li tento správce majoritu hlasů, předloží (maximálně do šedesáti dnů) návrh na zapsání společenství majitelů do veřejného registru.

To značí, že se zablokování převodů nepoužije, dokud je majitel jednotek s nadpoloviční částí podílu na kolektivních partiích, kterým je správcem dle § 1202. Až potom co tuto majoritu ztratí, podá návrh na zapsání společenství majitelů.

Z toho vyplývá, že jestliže by nenastalo založení společenství už při množství několika majitelů, avšak těchto majitelů by bylo pár desítek, neměl by možnost správce po ztrátě nadpoloviční majority hlasů podat návrh na zapsání společenství majitelů a společenství by muselo být teprve zakládáno. Probabilita nesouhlasného stanoviska některého z nich v takové eventualitě je velká. Tento nedostatek souhlasného stanoviska by zabraňoval založení společenství a evidentně by jej nebylo možné ani soudně vymoci.

Evidentně i v tomto výkladu platí, že jde o výklad nekonsolidovaný, a proto je nutné s tímto rizikem kalkulovat. Především je nutné explicitně doporučit založení společenství co v nejkratším termínu.

8 Zrušení bytového spoluvlastnictví

8.1 Transformace v podílové spoluvlastnictví

8.1.1 Prameny minulé úpravy

Předchozí úprava, jenž byla obsažena v § 5 odst. 6 byt. z., dle něhož : majitelé veškerých jednotek v budově mají možnost si sjednat smlouvu o tom, že vlastnictví jednotek přemění na podílové spoluvlastnictví domu. Smlouva musí být provedena ve formě notářského zápisu. Intabulací spoluvlastnického práva do katastrálního úřadu dle této smlouvy se ruší vlastnictví jednotek a rodí se podílové spoluvlastnictví domu. Rozsáhlost spoluvlastnických podílů v domě se rovná rozsáhlosti spoluvlastnických podílů na kolektivních partiích budovy.

8.1.2 Dnešní úprava – obsah smlouvy

V nové úpravě se umožňuje majitelům postupovat analogickým způsobem, jenž zavedl byt. z. Zákon dává možnost majitelům sjednat si dohodu a dosáhnout situace, kdy se na budovu de iure opět nahlíží jako na jednotný celek. Nepostradatelným předpokladem anulování bytového spoluvlastnictví je sjednání úmluvy mezi majiteli jednotek v budově. Aktéry takové úmluvy jsou tudíž všichni majitelé jednotek v budově, není jakýmkoli způsobem možné, aby se někteří majitelé jednotek na tomto úkonu nepodíleli. To by vyvolalo neplatnost zrušení a zejména zákaz jeho zapsání do veřejného registru. Náplní úmluvy musí být jednoznačně projevená vůle, jenž směřuje ke zrušení jednotek jakožto nezávislých předmětů právních vztahů (věcí nemovitých) a utvoření spoluvlastnictví podle chápání § 1115 a dále.

8.1.3 Spoluvlastnické díly

Je předpoklad, že v alternativě spoluvlastnictví podíly v domě odpovídají původním podílům na kolektivních partiích takovým způsobem, jak byly určeny postupem dle § 1161. Avšak jde o vyvratitelnou zákonnou domněnku, to znamená, že popsání platí

pouze v alternativě, že úmluva majitelů jednotek nestanoví něco jiného. Může se to přihodit kupříkladu z příčin, jenž původně směřovali k výběru jiného kritéria pro určení podílů v prohlášení majitele, než-li je podlahová plocha bytu podle chápání § 1161.

8.1.4 Další působení zrušení bytového spoluvlastnictví

Věcněprávní působení odstranění bytového vlastnictví dle § 1217 nastává až momentem zapsání do veřejného rejstříku. Zapsání se uskutečňuje na podkladě návrhu majitelů, k němuž je doložen úmluvou o zrušení bytového spoluvlastnictví. Následkem odstranění spoluvlastnictví, to znamená zaniknutím práva k jednotkám v budově je i odstranění společenství majitelů podle chápání § 1215. Jádrem rozdílnosti ve srovnání s předchozí úpravou je, že v případě, že je rušeno bytové spoluvlastnictví, jenž v sobě obsahovalo i vlastnictví pozemku, potom následkem úmluvy vzniká pozemek, včetně budovy jako jeho součásti. Neboli v nynější právní úpravě se s pozemkem (a budovou) zachází jakožto s celkem a není možné s nimi nyní nakládat separátně. To ale nevylučuje, že v odlišných oborech práva (to znamená mimo odvětví věcných práv) se byt anebo nebytový prostor neposuzuje jakožto samostatný předmět právních vztahů (kupříkladu nájem nebytového prostoru a bytu).

8.1.5 Zrušení bytového spoluvlastnictví v budově v SJM

Úmluva zabývající se zrušením bytového spoluvlastnictví se může uzavřít mezi manželi, jestliže jsou majiteli veškerých jednotek v budově, přesněji řečeno pokud se jednotky nalézají v jejich společném jmění. I v této variantě musí být jednoznačně projevená vůle, jenž směřuje k bytovému spoluvlastnictví a utvoření spoluvlastnictví podle chápání § 1115 a následující „Nově scelená“ budova je i po zrušení bytového spoluvlastnictví složkou společného jmění. Věcně právní působení zrušení bytového vlastnictví dle § 1217 odst. 2 nastává až momentem zapsání do veřejného registru.

Zapsání se provádí na podkladě návrhu manželů, k němuž je doložena úmluva o zrušení bytového spoluvlastnictví.

8.1.6 Obligatorní forma úmluvy

Zákon stanovuje, a v tomto ohledu se neodlišuje od předchozí právní úpravy, pokud jde o úkony týkající se nemovitostí, požadavek psané úpravy úmluvy o zrušení spoluvlastnictví. Úmluva musí mít psanou formu ohledně veškerých základních náležitostí (zrušovací akt, předmětné jednotky, strany) a musí ji podepsat všichni účastníci/vlastníci.

8.2 Transformace na vlastnické právo k nemovité věci pokud je jediný vlastník

8.2.1 Prameny předchozí úpravy

Předchozí úprava byla upravena v § 5 odst. 7 byt. z., dle něhož : Pokud je majitelem veškerých jednotek v budově jedna osoba, může pomocí notářského zápisu deklarovat, že zrušuje ohraničení jednotek v budově a pozměňuje vlastnictví jednotek na vlastnictví domu. Prostřednictvím vkladu vlastnického práva do katastrálního úřadu se dle této deklarace zrušuje vlastnictví jednotek a vytváří se vlastnictví budovy.

8.2.2 Oprávnění výlučného majitele zrušit bytové spoluvlastnictví

V zákoně je připuštěna v odděleném ustanovení eventualita, že se i jediný majitel rozhodne odstranit bytové spoluvlastnictví v budově a touží se státi majitelem „, scelené“ budovy. V budově tudíž přestanou trvat jednotky a podíly na kolektivních partiích a dále bude existovat budova jako celek. Jestliže obsahovalo vlastnictví jednotky i část podílu na pozemku (tudíž k vlastnictví veškerých jednotek příslušelo i vlastnictví veškerých podílů na pozemku), stane se majitel původních jednotek majitelem pozemku, jehož součástí je i budova. Majitel vykoná analogicky jako v případě § 1166 jednostrannou proklamaci, v níž prohlásí, že zrušuje bytové spoluvlastnictví. Proklamace by měla zahrnovat v zúženém rozsahu analogické náležitosti jako

proklamace dle § 1166, především co se týká deskripce nemovitostí (jednotek), jenž se prohlášení týká.

8.2.3 Obligatorní forma prohlášení

Zákon i v této eventualitě požaduje psanou úpravu úkonu, jenž směřuje ke zrušení bytového spoluvlastnictví. Oproti úpravě obsažené v byt. z. obsahuje obč. z. méně důležitější formální požadavek na psanou úpravu, poněvadž dle § 5 odst. 6 byt. z. byl nezbytný pro anulování spoluvlastnictví notářský zápis. Zrušení spoluvlastnictví nastane zapsáním do katastrálního úřadu

8.3 *Souhlas osoby, jenž je oprávněna z věcného práva*

8.3.1 Zdroje předchozí úpravy

Předchozí úprava podobné ustanovení nezahrnovala

8.3.2 Souhlas osob, jenž jsou oprávněné z věcného práva

Pro veškeré možnosti vlastnických poměrů (spoluvlastníci dle § 1217 odst. 1. Manželé dle § 1217 odst. 2 a výhradní majitel dle § 1218) platí, že osoby, jenž jsou oprávněny z věcného práva musí k anulování bytového spoluvlastnictví udělit souhlasné stanovisko.

Ze zákonné enumerace věcných práv je nejfrekventovanější možností zástavní věřitel jakožto osoba mající oprávnění ze zřízeného zástavního práva a osoby, jenž jsou oprávněné z věcných břemen to znamená z reálných břemen a služebností.

Legitimita zákonného požadavku na souhlasné stanovisko popsaných osob je značně diskutabilní, poněvadž na pozici těchto oprávněných osob se v podstatě nic nezměnilo, jejich oprávnění nepřestávají trvat i nadále a i osoba nebo osoby povinné jsou identické

9 Přídavné spoluvlastnictví

9.1 Základ přídavného spoluvlastnictví

9.1.1 Základ přídavného spoluvlastnictví

Předpisy § 1223-1235 obsahují ustanovení nového institutu a tím je přídavné (akcesorické) spoluvlastnictví. V důvodové zprávě při jeho charakteristice je vycházeno z toho, že přichází v úvahu především ve spojitosti s jednotlivým vlastnictvím nemovitých věcí (kupříkladu pozemků), vázaným za účelem na spoluvlastnictví další věci (kupříkladu vozovky anebo parkovací plochy a tak dále), přičemž nemovité věci jenž náležejí samostatným majitelům utvářejí účelový blok (kupříkladu chatovou osadu, zahradní kolonii, průmyslový komplex) a nelze jej užívat bez věci v přídavném spoluvlastnictví. Analogické situace mohou taktéž nastat v alternativě sportovních komplexů a jiných obdobných zařízení.

Je samozřejmostí, že individuální vlastnictví jednotlivých věcí se nemusí vázat výlučně na jediného majitele. Trvání přídavného spoluvlastnictví samozřejmě nebrání situace, že věc účelově vázána na spoluvlastnictví jiné věci (standardně pozemek) není ve vlastnictví individuálním, avšak kupříkladu v podílovém spoluvlastnictví anebo ve vlastnictví individuálním, zajisté za dispozice, že ty samé osoby budou majiteli i individuálních věcí, jenž přídavné spoluvlastnictví nevytváří.

Rozvahy o zakomponování přídavného spoluvlastnictví se objevovaly už na začátku rekodifikačního úsilí (Zuklínová, Eliáš, 2001, s. 192) v kontinuitě na jinak opuštěné pojetí rekodifikace soukromého práva s tím, že základ přídavného spoluvlastnictví bude v novém občanském zákoníku vyjádřen na základní úrovni s následující úpravou individuálních povinností a práv z přídavného spoluvlastnictví plynoucích.

Poměr právního uspořádání spoluvlastnictví a přídatného spoluvlastnictví (§ 1115 a dále) je nastaven takovým způsobem, že v úpravě přídatného spoluvlastnictví jsou obsaženy pouze odchylnosti oproti spoluvlastnické úpravě. Nad rámec působení těchto odchylností se taktéž na přídatné spoluvlastnictví aplikují paragrafy o spoluvlastnictví.

Dosavadní erudované názory v této spojitosti zdůrazňují, že přídatné spoluvlastnictví má možnost vzniknout jenom při splnění veškerých následujících podmínek :

- A) Bez trvání věci, jenž slouží kolektivnímu účelu veškerých majitelů samostatných věcí, není dobře uskutečnitelné samostatné věci používat.
- B) Musí tu trvat dvě a více nezávislých věcí, jenž tvoří lokálně a účelem ohraničený celek.
- C) Musí tu trvat věc, jenž slouží kolektivnímu účelu veškerých majitelů nezávislých věcí.

V alternativě veškerých tří podmínek jde i interpretaci následujících pojmů : lokálně a účelem ohraničený celek, kolektivní účel veškerých majitelů nezávislých věcí a dobře uskutečnitelné nezávislé užívání. Je nutné splnit veškeré podmínky současně, aby věc v přídatném spoluvlastnictví existovala. S ohledem k obšírné rozmanitosti do úvahy přicházejících možností není možné dopředu vykonat interpretaci jednotlivých pojmů. Jejich kolektivním rysem je jednotící linie, kterou je ulehčení používání individuálních nezávislých věcí k poměru k účelu, jenž má možnost plnit věc v přídatném spoluvlastnictví, jejíž používání ke kolektivnímu záměru má takový kvalitativní charakter, že bez jejího použití je používání nezávislých věcí velmi znesnadněno nebo omezeno.

Je možné shodnout se s tamtéž vyřčeným úsudkem, že spolumajitelem věci v přídatném spoluvlastnictví nemá možnost být odlišná osoba než-li majitel věci, k jejímuž používání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Jinými slovy v případě, že je spolumajitelem kolektivní věci osoba, jenž současně není majitelem věci, jíž kolektivní věc může sloužit, nemůže nastat vzniknutí přídatného spoluvlastnictví. Vytvářet protichůdný závěr je jednak v rozporu s jasným textem zákona a jednalo by se o nepřiměřenou restrikci toho ze spolumajitelů, jemuž kolektivní věc k danému účelu sloužit nemůže, poněvadž majitelem na ni navázané samostatné věci není.

Takovýto závěr nemluví ani v neprospěch jiných spoluvlastníků, jenž kolektivní věc k závěrům navázaným na individuální samostatné věci používat chtějí. Taková věc totiž je v standartní spoluvlastnické úpravě a o jejím účelovém použití mají možnost rozhodnout spolumajitelé v rámci spravování kolektivní věci (§ 1126 a následující) mají možnost taktéž domluvit se s zbývajícím spolumajitelem převedení jeho podílu, eventuálně řešit situaci odlišným adekvátním způsobem. Proti takovému rozhodnutí má možnost se spolumajitel bránit postupem plynoucím z ustanovení o spravování kolektivní věci, eventuálně má možnost se domáhat stornování a vypořádání spoluvlastnictví, v rámci něhož má možnost být tato otázka taktéž vyřešena. Popsanými možnostmi by nedisponoval, jestliže by věc i v těchto eventualitách byla v přídatném spoluvlastnictví. Vytvářet zpřísněnou úpravu přídatného spoluvlastnictví pouze pro záměr, kterého mohou ostatní spolumajitelé dosáhnout jiným způsobem, se jeví jakožto obtížně akceptovatelné

Ve srovnání s tím není možné bez výhrad akceptovat další prezentovanou konkluzi erudované literatury, že podmínkou pro vzniknutí přídatného spoluvlastnictví je situace, že : určitá věc se dostává do úpravy přídatného spoluvlastnictví na podkladě

úmluvy sjednané mezi spoluvlastníky. Tuto úmluvu mají možnost spolumajitelé sjednat jak v rozsahu smlouvy, kterou teprve získávají vlastnické právo k věci, tak má možnost se uzavřít i samostatná smlouva, na jejímž podkladě spolumajitelé podřídí úpravě přídatného spoluvlastnictví věc, jenž už ve svém spoluvlastnictví v momentu uzavření smlouvy mají. Fakt, že se věc stala předmětem přídatného spoluvlastnictví, nastává ze zákona pokud jsou splněny zákonné předpoklady popsané v § 1223. Avšak dohodnutá vůle spolumajitelů věci má možnost se uplatnit, jestliže jde o prosazení, aby kolektivní věc sloužila kolektivnímu záměru tam, kde doposud takovému záměru nesloužila (kupříkladu rozhodnutí o tom, že na parcele bude vystavěna parkovací plocha a tato parcela následně bude sloužit samostatným věcem individuálních spolumajitelů) a v následku toho v poměru k ní nastoupila úpravu přídatného spoluvlastnictví

Tady zajisté není úplně evidentní, jaký bude v těchto eventualitách náležitý postup spolumajitelů. Svou náplní se může jednat o konání, jenž v některých eventualitách budou náležet pod tzv. obvyklou (řádnou) správu kolektivní věci (§ 1128), může se jednat ale taktéž o záležitost mimořádné správy (§ 1129), jenž spočívá ve změně jejího cíle a není možné vyřadit ani přístup, dle něhož se jedná o tak podstatný dopad do poměrů spolumajitelů, jenž by vyžadoval souhlasné stanovisko veškerých per analogiám ku § 1132 s tím, že nastávající úpravu přídatného spoluvlastnictví je možné pokládat za „zatížení“ věci, jenž ke své platnosti požaduje souhlas veškerých spolumajitelů. Jestliže totiž § 1132 sdružuje nárok na jednomyslnou shodu i s rozhodnutími na jejichž podkladě se mají práva spolumajitelů omezit na období delší než-li deset let, vzniknutí přídatného spoluvlastnictví s nejmenšími eventualitami jeho zakončení je restrikcí obdobné povahy.

Racionálním následkem důležitosti, jenž je s přídatným spoluvlastnictvím sloučena, je též spojitost na veřejný registr (katastr nemovitostí) zmíněná ve druhé větě odstavce 1 § 1223 zákonnou povinností zapsání přídatného spoluvlastnictví do veřejného registru k nemovité věci zaznamenávané do tohoto registru. Popsaná úprava se potom odráží taktéž v katastrálním zákoně, dle jehož § 11 odst. 1 litery i) kat. z. se do katastru zaznamenává změna, vznik, promlčení, zánik a uznání trvání anebo netrvání vedle dalšího přídatného spoluvlastnictví.

Popsanou úpravou uskutečňuje obč. z. velmi deklarované úsilí o chránění práv třetích osob konajících v důvěře ve veřejný registr. Pro osoby, jenž vycházejí z vůle údajů napsaných v katastrálním úřadu má záznam o zápisu přídatného spoluvlastnictví důležitost především z trojího důvodu

- A) Trvání přídatného spoluvlastnictví zpravuje osoby o tom, že získání části podílu na věci je vázáno na převedení vlastnického práva k věci, k jejímuž použití věc v přídatném spoluvlastnictví funguje
- B) Analogicky trvání přídatného spoluvlastnictví osobám sděluje, že získání vlastnického práva k samostatné věci má za důsledek i získání spoluvlastnické části podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví.
- C) Údajem o tzv. přídatném spoluvlastnictví osoby dostávají informaci o zpřísněné speciální spoluvlastnické úpravě, jenž mají povinnost zohlednit, budou-li přemýšlet o získání podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví anebo o získání celé věci

Dá se předpokládat, že se zahájí spory o to, jestli určitá věc se nalézá či nikoli v přídatném spoluvlastnictví, přičemž v reálné praxi se můžou projevat

v nejrůznějších formách. Je reálné přemýšlet především o následujících případech (Nejedná se o jejich definitivní výčet) :

- A) Ve kterých se bude jednat o samotné trvání přídatného spoluvlastnictví v rámci jednotlivých spoluvlastníků, v praxi se evidentně připustí určovací žaloby na stanovení, že konkrétní věc se nalézá v přídatném spoluvlastnictví s akutním právním zájmem na takovém stanovení (podobně jako jsou připuštěny žaloby na stanovení, že konkrétní věc se nalézá ve spoluvlastnictví určitých spoluvlastníků). Na tomto řízení musí participovat veškerí spoluvlastníci, aby soudní rozsudek vystihl sporný obsah vztahů v rámci jednotlivých účastníků. V tomto sporu se potom typicky budou – při vypořádání předběžných otázek – posuzovat aspekty, jejichž splnění vede ze zákona (ex lege) ke vzniku přídatného spoluvlastnictví (§ 1223)
- B) V řízení zabývajícím se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví – v tomto případě má možnost být proti takové žalobě vznesena námitka, že zrušit a vypořádat spoluvlastnictví zabraňuje nepřestávající trvání přídatného spoluvlastnictví. V tomto řízení, má možnost se potom jakožto předběžná otázka posuzovat především opětovně samotný vznik přídatného spoluvlastnictví z pohledu splnění zákonných předpokladů, avšak také kupříkladu trvání účelu, k němuž věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Analogicky je možné i v eventualitách sub. a) i sub b) namítat zajisté kupříkladu i možnost, že neexistuje soulad mezi vlastnickým oprávněním na samostatné věci a spoluvlastnickou částí

podílu na věci, o jejíž začlenění do přídatného spoluvlastnictví se vede pře.

C) Otázka přídatného spoluvlastnictví má možnost se vynořit také v rozepři o stanovení spoluvlastnického oprávnění na věci jenž jsou v přídatném spoluvlastnictví – tedy má možnost se jednat o tom, že účastník tvrdí své spoluvlastnické oprávnění na věci v přídatném spoluvlastnictví s tvrzením, že získal vlastnické oprávnění k samostatné věci (§ 1227) přitom druhý účastník namítá, že se věc v přídatném spoluvlastnictví nenalézá, a proto získání vlastnického práva k samostatné věci nemá za důsledek získání spoluvlastnické části podílu na věci „ v přídatném spoluvlastnictví“.

D) V rámci řízení o žalobě za účelem plnění – spolumajitelem má možnost se dožadovat užívání způsobem jenž odpovídá kolektivnímu záměru s tím, že mu v takovém užívání není možné zabránit. Žalovaný má možnost se proti tomu hájit podáním námitky, že nejde o věc, jenž je v přídatném spoluvlastnictví a nastalo u ní rozhodnutí o užívání takovou metodou, jenž žalobce z užívání vyřazuje.

9.1.2 Aplikace ustanovení na analogické případy

Obsah odstavce 2 § 1223 se zaměřuje na případy funkčně analogické, avšak zřejmě s odlišnou právní úpravou. Tato diferenciací plyne i z důvodné zprávy, jenž v této spojitosti podtrhuje, že za jistých situací se může vyskytnout případ, že s používáním samostatných věcí, jenž vytváří celek není z pojetí účelu spojena samostatná věc, avšak pouze konkrétní zařízení (kupříkladu zavlažovací soustava v zahrádkářské osadě). Na tyto zařízení se aplikují patřičně předpisy o přídatném spoluvlastnictví.

Tady má jít evidentně o to, aby záměr kolektivního užívání nebyl překažen už a pouze tím, že věc, jenž slouží kolektivnímu záměru pozbývá vlastnosti samostatné věci. Může se jednat kupříkladu o to, že majitelé pozemků na niž jsou umístěny domy, jenž slouží k uspokojení potřeb obýváním, se domluví na tom, že v rámci zesílení ochrany v rizikové oblasti pořídí zabezpečovací zařízení, jenž ale bez jeho instalování sice tvoří samostatnou věc, jež ale majitelům samostatných věcí nemá možnost ještě sloužit, poněvadž podmínkou funkčnosti je právě instalace do odlišné věci. Jestliže se tudíž majitelé individuálních věcí domluví na získání takového kolektivního zařízení s tím, že jeho opatření má sloužit ke kolektivnímu záměru, přičemž se podílí kolektivně na výdajích na získání takové věci a pro fungování takového aparátu je nezbytné připojení kupříkladu na jednu ze samostatných věcí, měl by se na takový aparát patřičně aplikovat předpis o přídatném spoluvlastnictví.

Taková konkluze ale povinně předpokládá uskutečnění následujících tří podmínek :

- A) Vybavení pořizují majitelé samostatných věcí při vykonání podmínky § 1223 odst. 1)
- B) pořizují ho anebo jiným způsobem nabývají kolektivním nákladem (to znamená kolektivně se podílejí na výdajích spojených s jeho získáním
- C) Pořizují ho za účelem, aby fungovalo pro všechny.

Jestliže se popsané podmínky nesplní, ustanovení § 1223 odst. 2 nebude moci přicházet do uvažování. Popsaná situace má možnost nastat tam, kde je takový aparát pořízen jen výdaji jednoho z majitelů samostatných věcí anebo je pořízen za výdaje více osob, avšak aby sloužilo jen některé z nich. V těchto okolnostech se nevylučuje, aby veškerí majitelé samostatných věcí měli možnost podílet se na užitné hodnotě tímto způsobem pořízeného aparátu, nebude to ale na podkladě přídatného spoluvlastnictví,

avšak obvykle na podkladě patřičného obligačního vztahu sjednaného s majitelem věci, do níž je tento aparát zabudován. Taktéž v případě uskutečnění podmínek § 1223 odst. 2, ale věc nebude v přídatném spoluvlastnictví protože, už nebude mít charakter samostatné věci, z toho důvodu se na ni nemohou aplikovat předpisy o přídatném spoluvlastnictví rovnou, avšak jen na podkladě vhodného použití. To značí, že předpisy o přídatném spoluvlastnictví se aplikují jenom v těch případech, kde to charakter věci nebude vylučovat.

Eliminovány tak budou zejména předpisy čerpající z věci v přídatném spoluvlastnictví jakožto samostatného předmětu právních vztahů, to znamená předpisy, které se týkají stanovení spoluvlastnických podílů, předpisy o převedení vlastnického práva, o separaci z přídatného spoluvlastnictví, o zaniknutí přídatného spoluvlastnictví.

Ve srovnání s tím se uplatní především ty předpisy, které umožňují používání aparátu ke kolektivnímu účelu, předpisy o nemožnosti aparátu sloužícího kolektivnímu záměru a předpisy o nákladech na správu aparátu. Poněvadž se, ale jedná pouze o adekvátní aplikaci předpisu o přídatném spoluvlastnictví, je možné soudit, že se bude jednat o ohraničení použitelnosti těchto předpisů v jednotlivých konkrétních případech, především dle druhu užitého aparátu a stanovisko praxe bude reflektovat okolnosti konkrétních případů, zhusta bez eventuality obecnějších závěrů.

10 Judikatura

K § 1159:

MěS v Praze 33 Ca 34/98 : Jednotka, jenž je popsána jakožto nebytová jednotka – garážové stání a 100% podíl na přístavbě garážového stání a stavebním pozemku není možné pokládat za uspokojivě konkrétní ohraničení předmětu převodu. Už z pojetí obecné konkrétnosti právního úkonu není možné zaměňovat garážové stání jakožto samostatnou věc – stavbu, to znamená jakožto nemovitost podle chápání § 119 i 118 odst. 1 obč. z. č. 40/1964 Sb., s garážovým stáním jakožto nebytovým prostorem podle chápání § 125 odst. 1, § 118 odst. 2 obč. z. č. 40/1964 a zákon č. 72/1994 Sb. S ohledem na to, že úprava převodu, metoda nakládání a rovněž povinnost a práva účastníků právního úkonu jsou odchýlné v rámci převodu garážového stání jakožto samostatných staveb na jedné straně a v rámci převodu garážových stání jakožto nebytových prostorů – jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., je nutno, aby z právního úkonu bylo zcela evidentní, o jakou z těchto dvou možností jde.

VS v Praze 3 Cdo 177/93 (PR1/1996) : K rozhodnutí, jestli se jedná o jedinou věc anebo o dvě samostatné stavby, je nutné vyjít ze skutečného stavu věci. Dvě samostatné věci vznikají už samostatným uskutečněním činnosti k oddělení směřující, ne až jejich předchozím (ojediněle dodatečným) stavebním povolením. Přitom rozhodnutí, jestli uskutečněními modifikacemi vznikly dvě samostatné věci nebo ne, se obvykle neobejde bez kooperace experta z primárního oboru stavebnictví, zpravidla odvětví stavby obytné nebo občanské. Je to z toho důvodu, že pro rozhodování (o trvání jediné budovy nebo rozdělením nově vybudovaných úplně samostatných budov, u kterých není vyloučeno, aby měly kolektivní část – kupříkladu štitovou zeď, jenž plní taktéž

v půdních prostorách a nad úrovní střešní krytiny úlohu zdi protipožární) je nutné erudovaných znalostí, jenž soud nemá.

MěS v Praze 33 Ca 44/98 : Jednotky, to znamená byty nebo nebytové prostory jakožto ohraničené partie domu [§ 2 litery f) byt. z.] mají možnost být předmětem právních úkonů jen tehdy, pokud byly ohraničeny ve shodě se zákonem č. 72/1994 Sb. Jinak se jedná pouze o nedílnou část domu, jenž sdílí úděl domu a nemůže existovat jako samostatný předmět převodu. Na to, aby jednotka vznikla a taktéž se mohla převádět do vlastnictví, je nezbytné, aby už předtím anebo nejpozději zároveň s návrhem na vklad smlouvy o převedení jednotky bylo katastrálnímu úřadu předloženo ke vkladu taktéž prohlášení majitele budovy o ohraničení jednotek podle chápání § 5 byt. z. Až vkladem prohlášení do katastru se dle § 5 odst. 1 byt. z. stane dosavadní majitel domu majitelem jednotek, to znamená bytů nebo nebytových prostorů jakožto ohraničených partií domu, a je tudíž zmocněn nakládat ne s budovou nebo ideálním podílem domu, avšak samostatně s jednotkami (to znamená s byty nebo nebytovými prostory). Jestliže se nepovolí vklad prohlášení majitele domu do katastrálního úřadu, nemá majitel domu oprávnění nakládat s jednotkami (to znamená samostatně převádět jednotlivé byty nebo nebytové prostory).

K § 1160

NS 29 Cdo 3630/2010 : Z obsahu § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, není možné odvozovat, že by osoba, jenž vykonává spravování domu, měla povinnost uhradit peněžní reparaci za bezdůvodné obohacení získané majiteli jednotek na úkor třetí osoby

NS 29 Cdo 4195/2010 : Majitelé jednotek, jenž nejsou zároveň spolumajiteli pozemku v takovém poměru, v jakém jsou spolumajiteli kolektivních partií budovy,

mají povinnost dle § 21 odst. 2 byt. z. vzájemně uskutečnit takové vzájemné přesuny spoluvlastnických podílů k pozemku, jejichž důsledkem bude vyplnění zákonného nároku na spoluvlastnictví pozemku v příslušném poměru. Pokud některý z majitelů tento závazek nevykoná a smlouvu o převedení příslušného podílu na pozemku neuzavře, mají možnost se zbývajících dotčení majitelé jednotek domáhat vykonání této povinnosti pomocí žaloby o uložení povinnosti smlouvu uzavřít.

K § 1175

NS 22 Cdo 2062/2010 : Neshody při používání kolektivních prostor se musí podrobovat zejména kritériu proporcionality (přiměřenosti). Je nutné chránit, aby někdo ze spoluvlastníků nepoužíval kolektivní prostory takovým nepatřičným způsobem, jenž by nad míru přiměřenou okolnostem znesnadňoval nebo zabraňoval používání stejných prostor ostatním spoluvlastníkům a popřípadě jim zamezoval anebo komplikoval použití těch souvisejících (sklepních) prostor, jenž používají výlučně.

Závěr

Objektem této rigorózní práce bylo bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. V prvním sledu autor zaměřil svoji pozornost na obecná ustanovení, poté na kolektivní části, následně na práva a povinnosti vlastníka jednotky a nakonec na zrušení bytového spoluvlastnictví. V druhém sledu se autor lehce dotkl přídatného spoluvlastnictví a úplnou tečkou byla judikatura.

V českém právu se bytové spoluvlastnictví zakomponovalo přímo do NOZ. Rozhlédneme-li se, ale po jiných evropských státech, existuje řada zemí jako je kupříkladu Rakousko, kde je oddělena úprava bytového spoluvlastnictví od občanského zákoníku. Dle autorova názoru je bytové spoluvlastnictví dosti technická norma, která obsahuje příliš mnoho detailů a nuancí, které do občanského kodexu nepatří, kvůli nimž se bude muset pokaždé měnit celý občanský zákoník. Což nebude zrovna praktické.

Nová kodifikace bytového spoluvlastnictví z podstatné části vychází z předcházející úpravy, esenciální koncepce vlastnictví bytu a spravování kolektivních prostor se nezměnila nijak extrémně. Jednou ze zásadních změn je, že NOZ přinesl změnu ve způsobu vzniku společenství vlastníků. V době účinnosti nového kodexu už společenství vlastníků nevzniká automaticky při splnění zákonných podmínek, avšak zakladatelským právním jednáním takovým způsobem, aby ke vzniku společenství nastalo aktivním jednáním majitelů jednotek. K založení společenství majitelů nastane schválením stanov, ke vzniku potom datem zápisu společenství do veřejného registru. Zápis do rejstříku společenství tím získal konstitutivní povahu.

Nový občanský kodex vnesl zejména zpřesnění v určitých problematických oblastech, díky čemuž odráží potřeby a zkušenosti praxe a ve spojitosti s tím došlo taktéž k drobným změnám v názvosloví.

Přesto autora napadly jisté nedostatky. To, že se vlastnictví bytů zakomponovalo přímo do občanského kodexu, bylo jednou z příčin, že je nový občanský zákoník velmi kazuistický, enormní a obří předpis, což má ve svém důsledku za následek, že je velmi nepřehledný. Taktéž se autorovi jeví za nešťastné, že se tento nový kodex připravoval sólo bez odezvy v procesním právu a teprve dodatečně se měnily procesní normy a doprovodné zákony kupříkladu Katastrální zákon (a to ještě v celkem velkém chvatu, neboť legisvakanční lhůta byla necelé dva roky). Autorova předposlední výtku je, že se u nového občanského zákoníku úspěchala účinnost, kupříkladu legendární ABGB 1812 se nejprve experimentálně používal 2 roky v Haliči, aby se co nejlépe vyladil.

Společenství vlastníků jednotek, které vzniklo před účinností NOZ, má povinnost podle přechodných ustanovení občanského kodexu do 3 let od nabytí účinnosti NOZ (tj. do 31. 12. 2016) přizpůsobit své stanovy novému právnímu kodexu a dodat je příslušnému rejstříku. Avšak do 2 let od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (to znamená do konce roku 2015), mají povinnost svůj název změnit na společenství vlastníků jednotek, v jejichž názvu není obsaženo „společenství vlastníků“ avšak jen „společenství“.

Podle autora mínění zákonodárce novou právní úpravou život společenstvím vlastníků jednotek velmi znepríjemnil, a to především v nákladové sféře. Nejenže společenství vlastníků jednotek je nuceno při změně stanov kalkulovat s výdaji za notáře, avšak taktéž s nově prosazenými poplatky při přednesení návrhů kompetentnímu rejstříku. Ve srovnání s předcházejícím stavem, kdy společenství vlastníků jednotek podávala návrhy bezplatně, je nutné kalkulovat se sumou 6 tisíc korun za prvozápis a 2 tisíce za uskutečnění následujících změn (kupříkladu změna výboru společenství vlastníků jednotek).

Vzhledem k tomu, že se již (několik měsíců po účinnosti!) připravuje akutní a rozsáhlejší novela je značně pravděpodobné, že ještě nějaký čas bude trvat než-li se „zčerené vody“ nástupem nového občanského kodexu zklidní.

Zdroje

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.

Katastrální zákon č. 344/1992 Sb.

Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

Zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob č. 304/2013 Sb.

SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář 1. Vydání. Praha : C.H. Beck, 2013, 1276 s.

ŠVESTKA J., DVOŘÁK J., FIALA J. a kol., Občanský zákoník : komentář. Svazek VI, (§ 2521 až 3081) – Vyd. 1. – Praha : Wolters Kluwer, 2014. – 1516 s. ISBN 978-80-7478-630-3 (váz.)

ŠEVČÍK ml., Ludvík JUDr., KINCL, Michal Mgr., WELLECH, Eliška Mgr., PŠENKO, Robert Mgr. Vyznejte se v novém občanském zákoníku – nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva. 1. vydání, Albatros Media a.s. číslo publikace 17 891, 2013

KRÁLÍK M. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti). 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha : Leges, 2014, 528 s.

BĚLOHLÁVEK A. J., ČERNÝ F., JUNGWIRTHOVÁ M., KLÍMA P., PROFELDOVÁ T., ŠROTOVÁ E., Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012. 830 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

RYŠÁVKOVÁ, Veronika JUDr. Ing., BENÁTČANOVÁ, Pavla Ing., PRUDÍKOVÁ Dana Mgr. et Mgr., Ph.D., KORBEL, František Mgr., Ph.D. Nový občanský zákoník úplně pro všechny. Vydala GRADA Publishing jako svou 5479. Publikaci

ELIÁŠ, K. a kol. Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2. Doplněné a aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2014. 360 s.

JANKŮ, M. a kol. Nové občanské právo v kostce 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2014 331 s.

KABELKOVÁ, E., SCHODELBAUEROVÁ, P., Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář 1. Vydání, Praha : C. H. Beck , 2013, 360 s.

ŠTROSOVÁ, Ilona. HRDLIČKA, Vojtěch. FATURA, Martin. 94543. *Společenství vlastníků ve staronovém kabátě* [online]. c2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/spolecenstvi-vlastniku-ve-staronovem-kabate-94543.html>>.

STRNADOVÁ, Martina. 93010. *Změny v právní úpravě společenství vlastníků bytových jednotek v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku* [online]. c2013 [cit. 2014-12-10]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku-93010.html>>.

Abstrakt

Tato rigorózní práce popisuje dvě témata. V prvním, obsáhlejších a esenciálním tématu se autor soustřeďuje na bytové spoluvlastnictví. V komparaci s předchozím zákonem přinesl nový kodex určitý posun v chápání komplexního institutu. V novém občanském kodexu se již nemluví o vlastnictví bytů, nýbrž o bytovém spoluvlastnictví, díky čemuž, mimo uspokojení bytových potřeb, uděluje silnější vehemenci na spoluvlastnictví budovy.

Část této práce je věnována přídatnému spoluvlastnictví, z důvodu, že se jedná o zvláštní úpravu spoluvlastnictví, jež má za úkol navést vlastníka nemovitostí k méně složitější správě kolektivních věcí. Závěrečná kapitola se zaměřuje na judikaturu, aby měl čtenář pokud možno co nejvíce komplexní obraz o dané problematice.

Abstract

This thesis analyzes two issues. In the first, more extensive and more significant issue the author focuses on residency co-ownership in new Civil Code. In comparison with previous legislation, the new one brings slight shift in understanding of this comprehensive legal institute. New Civil Code uses term residency co-ownership instead of flat ownership, thus, apart from securing housing needs, emphasizing house co-ownership.

Part of this thesis is dedicated to accessory co-ownership, as special co-ownership legislation, with goal of simplifying common ownership management. Last chapter is dedicated to judicial decisions, enabling reader to gain overview of this topic.

Summary

This thesis deals with two issues. The first and more extensive issue explores residency co-ownership in new Civil Code.

In comparison with previous legislation, the new one brings slight shift in understanding of this comprehensive legal institute. New Civil Code uses term residency co-ownership instead of flat ownership, thus, apart from securing housing needs, emphasizing house co-ownership. Based on this approach, flat unit is defined in s. 1159 as a single real property including not only flat, but also proportional share of real property's common parts, highlighting inseparability of flat and its share in co-ownership. Flat is understood by new Civil Code as an area separated from rest of the house intended for living, thereby making the connection with the administrative decision of construction office, determining that room or set of rooms were intended for living formulated in act No. 72/1994 Coll. on ownership of flats, to disappear.

Common parts are redefined in new Civil Code when compared to act on ownership of flats in more flexible manner, with aim of reflecting reality that every building is different and also near impossibility of making common parts list suitable for every situation. Explanatory memorandum of new Civil Code considers wide definition of common parts in specific cases according to technical, constructional or user standards in declaration of owner, whose prerequisites are located in s. 1166 of new Civil Code.

The last but one chapter concerns accessory co-ownership. This is new legal institute introduced into the Czech law, where most similar, in legislation before, were some sections in an act on ownership of flats. Accessory co-ownership is special co-ownership legislation with goal of simplifying common ownership management.

Last chapter is dedicated to judicial decisions, enabling reader to gain overview of this topic.

Název / Title

Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku / The flat's co-property in the new civil code

Klíčová slova / Keywords

Bytové spoluvlastnictví / Residency co-ownership

společenství vlastníků jednotek / Association of unit owners

přídatné spoluvlastnictví / Accessory co-ownership