

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Mgr. et Mgr. Pavla Sýkorová

**Bytové spoluvlastnictví v novém občanském
zákoníku**

Rigorózní práce

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

Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 3. července 2015

Prohlašuji, že předloženou rigorózní práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Mgr. et Mgr. Pavla Sýkorová

OBSAH

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	6
1 ÚVOD	7
1.1 HYPOTÉZA, CÍLE A METODY PRÁCE.....	9
1.2 ČLENĚNÍ A OBSAH PRÁCE	12
2 NÁSTIN HISTORICKÉHO VÝVOJE BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ.....	14
2.1 NÁVRHY ZÁKONŮ O VLASTNICTVÍ BYTŮ V DOBĚ PŘÍPRAVY NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	18
2.1.1 Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005	19
2.1.2 Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2008	20
2.1.3 Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2009	20
2.2 PROMĚNA ÚPRAVY BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU V RÁMCI JEHO LEGISLATIVNÍHO PROCESU	22
2.3 SOUČASNÁ PODOBA BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	25
3 KONCEPCE BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE A VE VYBRANÝCH ZAHRANIČNÍCH PRÁVNÍCH ÚPRAVÁCH	27
3.1 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V RAKOUSKU.....	30
3.2 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ VE ŠPOLKOVÉ REPUBLICE NĚMECKO	30
3.3 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ VE ŠVÝCARSKU	32
3.4 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ V USA	33
3.4 SROVNÁNÍ A ZÁVĚR.....	34
4 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ JAKO SPOLUVLASTNICTVÍ URČITÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	36
4.1 BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ JAKO SPOLUVLASTNICTVÍ STAVBY.....	36
4.2 PRÁVO STAVBY	38
4.2.1 Kde zákonodárce hledal inspiraci pro zavedení práva stavby v novém občanském zákoníku.....	40
4.2.2 Kde zákonodárce hledal inspiraci pro vznik bytového spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví práva stavby v novém občanském zákoníku	42
4.2.3 Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví práva stavby v novém občanském zákoníku.....	44
4.2.4 Právo stavby, jehož součástí je jen část domu	46
4.3 SHRNUÍ.....	49
5 ZMĚNA KONCEPCE JEDNOTKY	50
5.1 BYT	52
5.1.1 Příslušenství bytu	55
5.2 NEBYTOVÝ PROSTOR	58
6 SPOLEČNÉ ČÁSTI.....	59
6.1 NOVÉ VYMEZENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ	60
6.1.1 Je lodžie společnou částí?	61
6.1.2 Jsou okna společnou částí?	64
6.2 MOŽNOST URČIT SI VELIKOST PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH	65
6.2.1 Podlahová plocha bytu.....	66

7 VZNIK JEDNOTKY	69
7.1 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ	70
7.2 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	74
7.2.1 Vady v prohlášení.....	77
7.2.2 Změna prohlášení vlastníka	79
8 PŘEVOD JEDNOTKY PO 1. LEDNU 2014	83
8.1 TRANSFORMACE STARÝCH JEDNOTEK NA JEDNOTKY NOVÉ	86
8.2 ODPOVĚDNOST ZA DLUHÝ PŘI PŘEVODU JEDNOTKY	87
8.3 JE ZALOŽENO VZÁJEMNÉ ZÁKONNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO PŘI PRODEJI JEDNOTKY, NEBO POZEMKU, NA NĚMŽ DŮM STOJÍ V DŮSLEDKU ZMĚNY KONCEPCE JEDNOTKY?	89
9 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY	92
9.1 POVINNOST VLASTNÍKA JEDNOTKY SPLNIT ZÁVAZEK	94
9.2 SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE SPOLUVLASTNÍKŮ JEDNOTKY	95
9.3 OZNAMOVACÍ POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY	96
9.4 PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU A NA ODMĚŇOVÁNÍ OSOBY SPRAVUJÍCÍ DŮM. 99	
10 ÚVOD DO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	104
10.1 PRÁVNÍ OSOBNOST	105
10.2 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	108
10.3 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK VS. SPOLEK	109
10.4 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK VS. BYTOVÉ DRUŽSTVO	111
11 ZALOŽENÍ A VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	113
11.1 ZALOŽENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	113
11.1.1 Stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě.....	114
11.1.2 Stanovy jsou součástí prohlášení	115
11.1.3 Založení společenství vlastníků jednotek schválením stanov	117
11.1.4 Založení společenství vlastníků jednotek v domě, kde je méně než pět jednotek 121	
11.2 VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	121
11.2.1 Odložený vznik společenství vlastníků jednotek dle § 1203 NOZ	122
11.3 ZÁPIS DO REJSTRÍKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	125
12 STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	129
12.1 CO MUSÍ STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK OBSAHOVAT	131
12.2 PŘIZPŮSOBENÍ STANOV NOVÉMU OBČANSKÉMU ZÁKONÍKU.....	135
12.2.1 Přizpůsobení názvu novému občanskému zákoníku	140
13 ROZHODOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	143
13.1 HLASOVÁNÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	146
13.1.1 Rovnost hlasů	149
13.1.2 Přehlasovaný vlastník jednotky	150
13.2 ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM	152
13.3 ZASTOUPENÍ NA SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	153
14 ZRUŠENÍ BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	155
14.1 ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	156
15 ZÁVĚR	158
16 RESUMÉ	163

17 ABSTRAKT	165
18 ABSTRACT	166
19 POUŽITÁ LITERATURA A PRAMENY	167
19.1 MONOGRAFIE	167
19.2 ČASOPISECKÉ ČLÁNKY	168
19.3 INTERNETOVÉ ZDROJE	169
19.4 JUDIKATURA	169
19.5 PRÁVNÍ PŘEDPISY, DŮVODOVÉ ZPRÁVY, POKYNY, STATUT A ODBORNÁ STANOVISKA .	171

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

- ABGB** - obecný občanský zákoník rakouský
- Komise** - Komise pro aplikaci nové civilní legislativy
- NOZ** - nový občanský zákoník
- OZ** - předchozí občanský zákoník
- WEG** - rakouský zákon o vlastnictví bytů
- WoEigG** - německý spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání
- ZGB** - švýcarský občanský zákoník
- ZoVB** - zákon o vlastnictví bytů
- ZVR** - zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

1 Úvod

K zájmu o téma bytového spoluvlastnictví mě původně přivedly pracovní povinnosti, neboť v období od června 2012 do srpna 2014 jsem pracovala v Komisi pro aplikaci nové civilní legislativy,¹ v rámci které jsem se mimo jiné zaměřovala na úpravu bytového spoluvlastnictví, které máme od 1. ledna 2014 včleněné do nového občanského zákoníku.² Komise byla zřízena při Ministerstvu spravedlnosti jako poradní orgán ministra spravedlnosti³ v oblasti nového soukromého práva, jehož členové byli přední odborníci na soukromé právo z řad nejen akademiků, ale i praktikujících advokátů, soudců a notářů, a jejím úkolem bylo nezávazně podávat a sjednocovat výklad otázek nového soukromého práva, podílet se na tvorbě doprovodné legislativy a předkládat návrhy a doporučení v této oblasti, čímž se snažila pomoci nejen odborné, ale i laické veřejnosti s orientací ve složitých právních otázkách nového soukromého práva.

V době, kdy vznikla Komise, jsme se domnívali, že bytové spoluvlastnictví bude spíše stranou dění, ale nakonec to bylo jedno z nejčastějších témat, kterými jsme se zabývali. Dá se říci, že každý pátý dotaz k novému občanskému zákoníku směřoval právě na úpravu bytového spoluvlastnictví a denně přicházelo několik desítek dotazů. K některým nejzávažnějším otázkám bytového spoluvlastnictví byla přijata nezávazná výkladová stanoviska,⁴ k jejichž přijetí bylo zapotřebí souhlasu alespoň poloviny všech členů Expertní skupiny Komise⁵ a na jejichž tvorbě jsem se podílela. V srpnu 2014 byla činnost Komise ukončena, neboť již dobíhal i projekt,⁶ v rámci něhož byla zavedena.

Po skončení Komise má cesta nevedla do Legislativního odboru Ministerstva spravedlnosti, ale uchýlila jsem se přes evropský projekt k přednáškové činnosti,⁷ v rámci níž jsem přednášela i bytové spoluvlastnictví. Přednášky byly uskutečňovány pro úředníky

¹ Někdy označována zkratkou „KANCL“, nebo „Komise“.

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „nový občanský zákoník“, nebo „NOZ“.

³ Komise vznikla v červnu 2012 během úřadu ministra JUDr. Jiřího Pospíšila. Měla kolem třiceti členů, ale jejich počet se v průběhu existence Komise měnil také v závislosti na změně ministrů spravedlnosti: JUDr. Jiří Pospíšil; JUDr. Pavel Blažek, Ph.D.; Mgr. Marie Benešová; prof. JUDr. Helena Válková, CSc.; JUDr. Robert Pelikán, Ph.D. (uvedeno chronologicky). Za úřadování ministra spravedlnosti, JUDr. Roberta Pelikána, Ph.D., přestala na jaře 2014 Komise fakticky pracovat, i když evropský projekt ještě pokračoval. K poslednímu jmennému obsazení členů Komise blíže zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/KANCL_clenove_k_21.2.2014.pdf>.

⁴ Dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vykladova-stanoviska/>>.

⁵ Čl. 10 odst. 2 Statutu a jednacího řádu Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, dostupného zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Statut_ES.pdf>.

⁶ Projekt Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003 byl financován z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.

⁷ Projekt Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva a doprovodné legislativy, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021 financovaný z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.

katastrálních úřadů, Úřadu státu pro zastupování státu ve věcech majetkových, celních úřadů, úřadů práce, České národní banky, úřadů správy sociálního zabezpečení, jednotlivých ministerstev a Úřadu vlády ČR. Pro účely tohoto projektu vyplňovali jednotliví úředníci evaluační dotazník, kde měli prostor vyjádřit se, která oblast nového občanského zákoníku jim činí největší výkladové potíže a nejvíce si zasluhuje novelizaci. Ať šlo o úředníka z úřadu správy sociálního zabezpečení, nebo o úředníka z Ministerstva pro místní rozvoj, většina doporučovala k novelizaci právě bytové spoluvlastnictví. Těžko však činit z toho závěr, že je to oblast, kterou si veřejnost skutečně žádá k novelizaci, neboť přednáška mohla (vedle ostatních přednášek) třeba jen zaujmout.

Přestože bylo představeno, že některé nedostatky konkrétních ustanovení lze velmi dobře překlenout výkladem a k jimi nejčastěji nabízeným ustanovením k novelizaci (převážně k § 1198 NOZ a § 3063 NOZ) již byla vydána i nezávazná stanoviska Komise, úředníci by i tak rádi měli tyto pasáže v zákoníku znovelizované. Může tomu být z více důvodů, jednak přístupem k vnímání soukromého práva a neuvědomění si odlišností od práva veřejného, ale také potřebou zakotvení větší právní jistoty. Při zamyšlení se nad novelizací můžeme vycházet ze zkušeností z jiných zahraničních právních úprav (například rakouské), kde si můžeme povšimnout, že pokud se některá ustanovení začala vykládat určitým způsobem a dlouhodobě se k tomu klonila i judikatura, zahraniční právní úpravy na to nereagovaly novelizací, ale nechaly to běžet svým vlastním životem – tj. teprve tehdy se právní úprava „usadila“. Další účastníky vytykané problémy spíše nebývaly interpretačního charakteru, ale týkaly se nových pojmů a změn nového občanského zákoníku a bude trvat ještě nějakou dobu, než bude tato nová právní úprava osvojena.

Naopak se jeví mnohem lepší formou větší osvěta nové právní úpravy tak, aby byla co nejvíce rozvířována nepravdivá a zavádějící fakta o nové soukromoprávní úpravě v médiích.⁸ To mě totiž zpočátku přimělo sepsat kratší práci, v níž bych některá z nich vyvrátila a zodpověděla nejpálčivější otázky, které trápí praxe.

Nakonec mi však výzvou k sepsání této práce byla informace, že se na půdě Ministerstva spravedlnosti (konkrétně na Legislativním odboru) po méně než půl roce od účinnosti nového občanského zákoníku zamýšlí jeho novelizace, která by se měla týkat také úpravy bytového spoluvlastnictví. Už v době působení Komise se k novelizaci nového občanského zákoníku po tak krátké době od jeho účinnosti stavěli její členové velmi odtažitě. Razili takřka jednomyslně názor, že by si měla úprava nejprve „sednout“, měla by projít

⁸ K bytovému spoluvlastnictví například článek: KREUZIGEROVÁ, Pavla. Občanský zákoník přinese „revoluci“. *Lidové noviny. Peníze & Byznys*. 10. června 2013 (citováno 9. února 2015), str. 15.

praxí, být prověřena soudními orgány a až poté by se měla zvážít novelizace. Doposud totiž není dostupná k bytovému spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku relevantní judikatura.

V létě 2014 byla nejprve Ministerstvem spravedlnosti vypracována tzv. akutní novela,⁹ která však nebyla pozitivně přijata jak právní praxí, tak také ze strany odborné i laické veřejnosti. V oblasti bytového spoluvlastnictví nereagovala na akutní problémy, naopak se snažila zavést nové přechodné ustanovení, podle něhož: „*povinnost uvést v názvu označení formy do souladu s požadavky § 216 a § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije na sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, a společenství vlastníků vzniklá před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.*” Tento neúspěch vystřídala tzv. dvanácti paragrafová novela, která se nyní projednává na Vládě ČR¹⁰ a rovněž navrhuje doplnění předmětného přechodného ustanovení stanovícího výjimku přizpůsobení názvu novému občanskému zákoníku pro společenství vlastníků jednotek.

Ministerstvo spravedlnosti však počítá i s tzv. velkou koncepční novelou, kde by mělo být bytové spoluvlastnictví novelizováno důsledně, což mi vnučilo otázku, zda je vůbec novelizace potřebná a pokud ano, v jaké míře a kterých ustanovení by se měla týkat. Přitom je třeba si uvědomit, že není možné brát bytové spoluvlastnictví izolovaně, ale jako speciální úpravu ke spoluvlastnictví a u společenství vlastníků jednotek jako specifickou úpravu právnických osob.

1.1 Hypotéza, cíle a metody práce

Ačkoli je bytové spoluvlastnictví upraveno v novém občanském zákoníku v pouhých šedesáti čtyřech paragrafech,¹¹ dovolím si tvrdit, že jde o jeho jednu z nejsložitějších oblastí. Tomuto tvrzení přispívá několik skutečností. Již úprava bytového spoluvlastnictví v předešlém zákoně o vlastnictví bytů¹² byla velmi komplikovaná, neodpovídala požadavkům praxe, byla na mnoha místech napsána optikou veřejného práva a za to všechno byla velmi kritizována. Zákonodárce se snažil na tuto kritiku vždy co nejrychleji zareagovat, ale ne vždy

⁹ Pracovní verze návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 17. srpna 2014.

¹⁰ Stav ke dni 28. května 2015, dostupné zde: <<https://apps.odok.cz/kpl-detail?pid=RACK9QMEL700>>.

¹¹ §§ 1158-1222.

¹² Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ZoVB“.

se to zcela povedlo často z politických důvodů. I tak byl zákon o vlastnictví bytů během deseti let třináctkrát novelizován.

Tvůrcům nového občanského zákoníku se proto nejevilo vhodným převzít jej ve stejné podobě a úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku doznala několika významných změn. Některé z nich se již dříve objevily v předešlých návrzích zákona o vlastnictví bytů z let 2005, 2008 a 2009, avšak tyto návrhy nikdy nevstoupily v platnost – nikoli proto, že by nebyly dostatečně kvalitní nebo že by nereagovaly na problémy z praxe, ale z důvodů politických. Na ty ostatní změny je někdy snášena vlna nevole často jen z obav z něčeho nového.

Bytové spoluvlastnictví bylo zařazeno do kodexu na poslední chvíli - na podzim 2010 a oproti jiným oblastem prošlo jen jedním (nikoli dvojím) připomínkovým řízením a byla zvolena jen měsíční lhůta (oproti tříměsíční v prvním připomínkovém řízení)¹³ k podávání připomínek. Může se tak zdát, že bytové spoluvlastnictví nebylo dostatečně prodiskutováno a že nebyl dán dostatečný prostor k uplatnění (meziresortních) připomínek, nicméně měsíční lhůta k podávání připomínek je zcela standartní.¹⁴ Je však třeba si přiznat, že bytové spoluvlastnictví trpí některými nedostatky, ale jde spíše o menší nedostatky, které nejsou jen legislativně-technického charakteru.

Nedomnívám se však, že by za touto nedůsledností stál ten, kdo návrh této úpravy připravil. V legislativním procesu je to jen část z konečné podoby textu, neboť k významným změnám často dochází až poté v rámci pokračujícího legislativního procesu, což by měli mít na vědomí i tvůrci novely (nejen bytového spoluvlastnictví) nového občanského zákoníku. Odpověď na otázku, do jaké míry je současná podoba bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku opravdu hodně odlišná od původního návrhu nového občanského zákoníku z podzimu 2010, kdy bylo bytové spoluvlastnictví začleněno do kodexu, podávám v textu práce.

Ve své práci bych ráda představila největší novinky a změny, které nové bytové spoluvlastnictví přináší a to komparací s předchozí účinnou právní úpravou bytového spoluvlastnictví v zákoně o vlastnictví bytů. Tam, kde se to jeví vhodné, nejprve představím úpravu konkrétních institutů v zákoně o vlastnictví bytů a k tomu uvedu změny a novinky,

¹³ První připomínkové řízení bylo zahájeno v červnu 2008 s nadstandardní lhůtou pro připomínky v trvání tři měsíců; druhé připomínkové řízení bylo stanoveno na leden 2011 tentokrát s obvyklou měsíční lhůtou pro uplatnění připomínek.

¹⁴ Podle čl. 8 odst. 3 (dříve odst. 4) usnesení vlády České republiky č. 188/1998 Sb., o Legislativních pravidlech vlády, činí lhůta pro sdělení připomínek 20 pracovních dnů ode dne vložení zákona do elektronické knihovny (dříve ode dne doručení návrhu zákona), pokud orgán, který návrh zákona k připomínkám zasílá, nestanoví lhůtu delší.

keré přinesl nový občanský zákoník. S účinností nového občanského zákoníku byla do našeho právního řádu znovuzavedena superficiální zásada (*superficies solo cedit*),¹⁵ podle níž je stavba součástí pozemku. V práci provedu komparaci úpravy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku s úpravami bytového spoluvlastnictví ve státech, kde je tato zásada více či méně absolutizována. Budu se snažit dokázat, že úprava bytového spoluvlastnictví je v České republice nadále ojedinělá, a proto je možné se zahraničními právními úpravami pouze inspirovat, nikoliv z nich bez rozmyslu vycházet.

Ve své práci budu také upozorňovat na některá problematická ustanovení bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Někdy není na první pohled zřejmá specialita dvou navzájem stojících ustanovení bytového spoluvlastnictví a úmysl zákonodárce je obtížné zachytit. Karel Eliáš, hlavní tvůrce nového občanského zákoníku, k úmyslu zákonodárce upozorňuje, že: *„je nutné mít na mysli zákonodárce ve smyslu právně-teoretickém, tedy zákonodárce abstraktního, s nímž je spojeno epitheton constans racionálního zákonodárce, u něhož nelze mít pochybnost, že jeho jasným úmyslem je formulovat právní pravidla pro současnost, nikoli pro minulost, a tudíž s respektem k případnému měnění náhledu na smysl zákonných právních pravidel postupem doby. To je mj. zřejmé z nutnosti vykládat zákon v souladu s dobrými mravy (jako kategorie v čase se měnící), jak připomíná § 2 odst. 3, a tudíž nahlížet na právní pravidla v zákoně a vykládat je sub specie societatis.“*¹⁶

Praxi však příliš nezajímá, proč se v kodexu vyskytují problematická ustanovení a jaká z nich to jsou, ale způsob, jak je možné je řešit. Svou rigorózní prací bych chtěla dokázat, že mnohá ustanovení vztahující se k tomuto tématu lze dobře překlenout výkladem a také praxe si s nimi sama i během takto krátké doby od účinnosti nového občanského zákoníku zdárně poradila. Je to dáno také tím, že byla zvolena dlouhá dvouletá legisvakanní lhůta,¹⁷ která umožnila praxi se s ustanoveními seznámit a připravit se na jejich aplikaci.

Často bývá upozorňováno na skutečnost, že některá z ustanovení bytového spoluvlastnictví si vyžadují novelizaci, neboť je lze velmi obtížně překlenout výkladem, respektive vyložit dle výkladových pravidel. Je otázkou, zda se jedná o akutní případy. Jeví se tedy účelné, aby Legislativní odbor Ministerstva spravedlnosti vypracoval podrobnou analýzu s posouzením, zda vymyslet další novou koncepci u některých institutů, anebo se inspirovat již napsaným – například některým z dřívějších návrhů zákona o vlastnictví bytů, anebo

¹⁵ Tato zásada u nás platila do roku 1950, kdy byla opuštěna (socialistickým) zákonem č. 141/1950 Sb., občanským zákoníkem.

¹⁶ ELIÁŠ, Karel. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*. 26. listopadu 2013 (citováno 5. února 2015), str. 5.

¹⁷ Nový občanský zákoník vstoupil v platnost 22. března 2012.

v některých případech zahraničními právními úpravami. Analýza by také měla poskytnout odpověď na otázku, jaké dopady by zanechalo v praxi, nebyla-li by předmětná ustanovení (včas) novelizována.

Cíle práce se tedy zdají být zřejmé:

1. představit bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku s jeho největšími změnami a novinkami
2. upozornit na některá problematická ustanovení a pomoci s jejich překlenutím výkladem
3. ukázat svůj pohled na novelizaci bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku a tam, kde to bude skutečně potřebné a žádoucí, uvést své návrhy, k nimž dospěju na základě komparativní (nejprve zanalyzuji současnou koncepci bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku v komparaci s úpravou bytového spoluvlastnictví v zákoně o vlastnictví bytů, který byl účinný do konce roku 2013) a analytické metody práce (k zodpovědné novelizaci by mělo být přistoupeno po nikoli jen zevrubném studiu tohoto oboru, ale jako vhodné se jeví také prozkoumání průběhu legislativního procesu nového občanského zákoníku a vývoje bytového spoluvlastnictví v něm).

1.2 Členění a obsah práce

V první části práce popíšu historický vývoj bytového spoluvlastnictví nejen v českých zemích, což čtenáři pomůže lépe pochopit smysl a důvody zavedení bytového spoluvlastnictví v různých fázích vývoje soukromého práva. Dále čtenáře obeznámím s legislativní přípravou bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku a pomohu jim přiblížit dnešní koncepci bytového spoluvlastnictví, přičemž pro její lepší uchopení poukážu i na koncepce bytového spoluvlastnictví v jiných zahraničních právních úpravách.

Ve své práci se budu věnovat jak úpravě bytového spoluvlastnictví před vznikem společenství vlastníků jednotek, tak také úpravě po jeho vzniku. Často se v učebnicích k právnickým osobám, kterou je i společenství vlastníků jednotek, setkáme s didaktickým škatulkováním, tj. jaké rozlišujeme právnícké osoby, jakým způsobem vznikají, jaké jsou jejich orgány, ale již málokde narazíme na funkci právnícké osoby, její účel či vztah k věřitelům. Přitom praxe se právě s těmito otázkami potýká. V práci se budu snažit s nimi vypořádat a to s akcentem na změny, které nový občanský zákoník v oblasti společenství vlastníků jednotek přináší a které vedou k větší aktivitě vlastníků jednotek.

Ve své práci, která je zaměřena na novou právní úpravu, bych se ráda zabývala otázkami, které společenství vlastníků jednotek, nebo vlastníky jednotek, pokud nevzniklo společenství vlastníků jednotek, v poslední době nejvíce trápí. Při svém působení v Komisi jsem se setkala s řadou dotazů dopadajících na úpravu bytového spoluvlastnictví. Jednou z nejčastějších otázek byla a možná nadále je spekulace, zda se přechodné ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ vztahuje i na stará společenství vlastníků jednotek, neboť toto ustanovení obsahuje slovní spojení „právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem“ (novým občanským zákoníkem). Jinými slovy zda mají tyto osoby povinnost přizpůsobit své stanovy úpravě nového občanského zákoníku do tří let ode dne jeho účinnosti a pokud ano, v jaké formě má být změna těchto stanov učiněna. Není však mou ambicí odpovědět na všechny otázky, které řeší jak laická, tak odborná veřejnost, ale nastínit z mého pohledu a zkušeností nejpálčivější problémy a jejich řešení.

2 Nástin historického vývoje bytového spoluvlastnictví

Počínaje starým Římem se začala uplatňovat superficiální zásada, podle níž povrch ustupuje pozemku a stavba - bytový dům není věcí v právním smyslu. Na základě starořímských archeologických vykopávek můžeme rozlišovat tři druhy bydlení, které by mohly odkazovat na bytové spoluvlastnictví (v cizojazyčných zdrojích označováno jako *condominium*):

1. domy bohatých Římanů s několika pokoji (*domus* nebo *aedes*)
2. čtyř až pěti podlažní domy s byty (*insulae*)
3. domy pro chudé (*deversoria*)¹⁸

Při úvahách, zda ve starém Římě existovalo bytové spoluvlastnictví, se pro podporu tohoto názoru nejčastěji užíval argument existence domů s byty typu *insulae*, na základě čehož někteří právníci¹⁹ dovozovali, že ve starém Římě bytové spoluvlastnictví existovalo. Takový závěr je však třeba vyvrátit z těchto důvodů:

1. římská právní věda sice znala tzv. *insulae* – byty, avšak ani ty nebyly *a maiori ad minus* věcmi v právním smyslu. Pavel Petr se kriticky vyjadřuje k zástupcům tzv. idealistické teorie práva, kteří přiznávali *insulae* postavení věci v právním smyslu s odkazem na Paulem zdůrazňovaný rozpor s *ius naturale*, neboť se domnívá, že: „římské prameny o bytech jako věcech nehovoří. Nebylo by to ani logické s ohledem na existenci superficiální zásady.“²⁰ K bytům bylo buď založeno právo užívání v podobě služebnosti (*servitutes*), anebo právo nájemní.²¹
2. žádné dostupné zdroje o bytovém spoluvlastnictví (*condominium*) nebo něčem podobném dnešnímu modernímu chápání nehovoří a slovo „condominium“ není původním slovem římské právní vědy, ale slovem novolatinským.²²

¹⁸ NATELSON, Robert, G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, str. 22, dostupné zde: <http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43>.

¹⁹ Blíže viz NATELSON, Robert, G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, str. 18, dostupné zde: <http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43>.

²⁰ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě. 2012*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 22.

²¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 18.

²² NATELSON, Robert, G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, str. 24, dostupné zde: <http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43>.

Za povšimnutí stojí, že k největšímu rozkvětu bytového spoluvlastnictví došlo v období feudalismu,²³ kdy ještě nebyla starořímská právní věda spolu se superficiální zásadou důsledně přijímána. V té době však nebylo založeno spoluvlastnictví ke společným částem bytového domu, ale ten byl dělen na konkrétně vymezené části vlastněné konkrétními vlastníky. Jinými slovy se projevoval institut děleného vlastnictví, kdy vlastníci domu náleželo tzv. přímé vlastnictví (*dominium directum*) a vlastníci bytu vlastnictví užitkové (*dominium utile*), které zahrnovalo kromě plného užívacího práva také rozsáhlá dispoziční práva. Z důvodu úplné dělitelnosti domu šlo o monistickou koncepci bytového spoluvlastnictví. Superficiální zásada se nemohla uplatňovat také proto, že se v té době stavěly jednoduché a lehce přenosné domy, které by bylo možné podle potřeby přenášet z místa na místo, a tudíž byly věcmi movitými.²⁴

Středověká německá města jsou pokládána za kolébku zrodu horizontálního bytového spoluvlastnictví (tzv. *Stockwerkeigentum*) a odtud se tento institut šířil do dalších částí Evropy – Francie, Švýcarska, možná Itálie – do zemí, které sice byly součástí římského impéria, ale kde vliv římské právní vědy uvald.²⁵ Ve francouzských městech, zejména jsou doloženy zmínky o Grenoblu, se bytové spoluvlastnictví hojně uplatňovalo.²⁶ V českých zemích se bytové spoluvlastnictví především prosadilo v židovských ghettech, kdy Židům nebylo umožněno rozšiřovat se za hranice pro ně vytyčeného území, proto jim nezbývalo, než stavět horizontálně.

Důslednější recepce římské právní vědy v Evropě v 18. století spolu se zavedením superficiální zásady byla výzvou pro *Stockwerkeigentum*. V německých zemích začalo být bytové spoluvlastnictví odmítáno jako relikt feudalismu a Savigny,²⁷ německý právník a představitel historické římskoprávní školy, dokonce označil v roce 1818 vlastnictví bytů za naprostý nesmysl.²⁸ Savigny odkazoval na „čisté římské právo“ a bránil se přijetí kodifikace soukromého práva. Ke kodifikaci přesto došlo 1. ledna 1900, kdy vstoupil v účinnost

²³ Feudalismus je systém lenních vztahů charakteristický pro vrcholný středověk, tj. pro období od počátku 11. století do počátku 14. století. Období středověku se ohraničuje většinou datem zániku Západořímské říše (476) a datem pádu Konstantinopole (1453), případně objevením Ameriky (1492).

²⁴ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 21.

²⁵ NATELSON, Robert, G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, str. 29, dostupné na: <http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43>.

²⁶ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 24.

²⁷ Pro lepší pochopení vztahů tehdejší doby je vhodné uvést také data: Savigny se narodil v roce 1779 a zemřel v roce 1861.

²⁸ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě. 2012.* Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 22.

německý občanský zákoník (BGB),²⁹ který se nadále k bytovému spoluvlastnictví neklonil pozitivně. Bytové spoluvlastnictví bylo vnímáno jako omezování vlastnického práva a byl upřednostňován nájemní vztah. Dalším podpurným důvodem pro odmítnutí bytového spoluvlastnictví byly předpokládané spory vyplývající z rozdělení vlastnictví domů.

Obecný občanský zákoník rakouský (ABGB)³⁰ se také k bytovému spoluvlastnictví choval velmi rezervovaně a nejistě, když obsahoval pouze následující vágní ustanovení § 361: „*náleží-li věc posud nerozdělená několika osobám zároveň, jest jim všem společná. Hledíc k věci celé, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; jsou-li jim však poukázány jisté části, ačkoliv neoddělené, tehdy jest každý spoluvlastník úplným vlastníkem své části*“ a úpravu bytového spoluvlastnictví explicitně nezakotvoval. Dokonce vládní návrh československého občanského zákoníku z roku 1937 byl k bytovému spoluvlastnictví mnohem rezervovanější, když druhou větu ustanovení § 361 ABGB nepřevzal a pouze v ustanovení § 200 stanovil, že: „*náleží-li věc několika osobám společně, jsou spoluvlastníky...*“ Lze tak souhlasit s Tomášem Dvořákem, že: „*do počátku 20. století institut vlastnictví bytů ve většině evropských zemí vymizel nebo jen živořil na okraji zájmu.*“³¹

Situace ve Francii však byla odlišná a Pavel Petr k tomu uvádí, že: „*většina komentátorů se shoduje v tom, že původ rozmachu bytového spoluvlastnictví představuje francouzská buržoazní revoluce a z ní vzešlý Code civil (1804), jenž obsahoval ustanovení čl. 664.*“³² Udržení bytového spoluvlastnictví s dlouhou tradicí ve Francii vedlo k tomu, že Code civil superficiální zásadu presumoval a pro bytové spoluvlastnictví vyloučil.³³

Naopak bytové družstevnictví si namísto bytového spoluvlastnictví udržuje v českých zemích dlouhou tradici sahající až do sedmdesátých let devatenáctého století, když zákon o společnostech pro napomáhání živnosti a hospodářství umožňoval zřizovat společenstva pro zřizování bytů.³⁴

Návrat k úvaze o obrodě bytového spoluvlastnictví v Československu vzešel po obou světových válkách po zničení bytového fondu. Akutní nedostatek bytů po první světové válce

²⁹ Bürgerliches Gesetzbuch, vydaný dne 18. srpna 1896 a účinný od 1. ledna 1900 do současnosti.

³⁰ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie nebo také Všeobecný zákoník občanský, který byl vyhlášen dne 1. června 1811 patentem císaře Františka I. s platností pro všechny země rakouského císařství kromě země Koruny uherské jako císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., obecný občanský zákoník rakouský. V roce 1918 byl přijat do československého práva jako tzv. recepční norma a platil na našem území do 31. prosince 1950, kdy jej zcela nahradil občanský zákoník (zákon č. 141/1950 Sb., který pozbyl účinnosti ke dni 31. prosince 1991) se socialistickým právním myšlením.

³¹ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 3.

³² PETR, Pavel. *Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla*. *Právník*, 2014, roč. 153, č. 1, str. 38.

³³ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 33.

³⁴ § 1 zákona č. 70/1873 ř. z., daný dne 9. dubna 1873, o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství.

řešilo v roce 1919 nařízení vlády o zabírání bytů obcemi,³⁵ které směřovalo k pronajímání nevyužitých a nepronajatých bytů zabraných majitelům těchto bytů ze strany obce, a to za náhradu. Stejně tak bylo reagováno zákonem o mimořádných opatřeních bytové péče³⁶ po druhé světové válce. Přesto bytové spoluvlastnictví nakonec nebylo prosazeno z obavy nežádoucí konkurence družstevní výstavbě bytového fondu.³⁷

Ale až v roce 1966 byl v Československu vydán do té doby první zákon o vlastnictví bytů - zákon o osobním vlastnictví k bytům.³⁸ Bylo to v době nesvobody a při děleném vlastnictví na pozemky a stavby. Zákon zaujal dogma o nedělitelnosti domu. Hlavním prvkem tohoto monistického přístupu byl byt, protože „*ideologickému schématu byla cizí představa, že by socialistický občan byl spoluvlastníkem činžovního domu.*“³⁹ Může se zdát, že měl tento zákon řešit situaci nárůstu populace v době tzv. Husákových dětí, ale domnívám se, že tomu tak není. Éra Husákových dětí začala až později zavedením různých zvýhodnění, která měla napomáhat demografickému růstu. Od roku 1973 se začaly vyplácet zvýšené přídavky na děti a novomanželé si mohli začít žádat o výhodné novomanželské půjčky. V poslední době se v odborných kruzích dochází k závěru, že po druhé světové válce byl vzrůst počtu obyvatelstva větší než v době tzv. Husákových dětí, což mohlo vést k vydání zákona o osobním vlastnictví k bytům. K jeho uplatňování příliš nedocházelo. Bylo tomu tak dle mého názoru ze dvou důvodů:

1. v důsledku jistých restrikcí:
 - a) v osobním vlastnictví mohl být jen jeden byt
 - b) byt v domě patřícím státu bylo možné prodat jen tehdy, odprodávaly-li se všechny byty v domě
 - c) byty v osobním užívání mohli nabýt jen jejich uživatelé
2. především kvůli výhodnějšímu bydlení v bytě na základě právního titulu tzv. osobního užívání, které kombinovalo prvky jak vlastnictví, tak nájmu bytu, na který byl mimochodem po době nesvobody přeměněn.

Ačkoli se jedná o relikv z předlistopadového dělení vlastnictví na státní, soukromé a osobní, nadále se můžeme setkat při letném zhlédnutí inzerátů k prodeji bytů s nabídkou bytů v osobním vlastnictví (vedle „prodeje družstevních bytů“ zřejmě namísto převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu souvisejícím s užíváním konkrétního bytu ve vlastnictví

³⁵ Nařízení vlády státu československého č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi, účinné necelý jeden rok.

³⁶ Zákon č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.

³⁷ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 51.

³⁸ Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

³⁹ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, str. 38.

bytového družstva).⁴⁰ Důvodem může být jednak zažitost pojmu, ale možná také neznalost soukromého práva realitními makléři při zadávání inzerátů, což podléhá v poslední době velké kritice.

V 90. letech se začala připravovat půda pro tvorbu nového soukromého práva a začalo se s přípravou návrhu zákona, který by usnadňoval chystanou privatizaci bytového fondu. Kvůli průtahům souvisejícím s osamostatněním České republiky byl až v roce 1994 přijat zákon o vlastnictví bytů s účinností od 1. května 1994.

2.1 Návrhy zákonů o vlastnictví bytů v době přípravy nového občanského zákoníku

Při tvorbě nového občanského zákoníku se předpokládalo, že bytové spoluvlastnictví nadále zůstane upraveno v samostatném zákoně o vlastnictví bytů. Věcný záměr nového občanského zákoníku z roku 2000 tak počítal s tím, že: „o bytech a nebytových prostorech bude stanoveno, že jsou samostatným předmětem vlastnictví, a tudíž věcmi v právním smyslu. Vlastnictví bytů a nebytových prostor bude tedy odděleno (resp. oddělitelné) od vlastnictví budovy, v níž se nacházejí, za podmínek stanovených zvláštním zákonem. Tento zvláštní zákon také upravuje podmínky vzniku tohoto vlastnictví. (Tímto zákonem je dnes zák. č. 72/1994 Sb., v platném znění, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.)“⁴¹ I podle návrhu občanského zákoníku z roku 2005 měl vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům upravovat speciální právní předpis.⁴²

Ministerstvo pro místní rozvoj, gestor zákona o vlastnictví bytů, si bylo vědomo úskalí daných zákonem o vlastnictví bytů, a proto v letech 2005,⁴³ 2008⁴⁴ a 2009⁴⁵ připravilo celkem tři návrhy nového zákona o vlastnictví bytů. Žádný z nich však nebyl schválen. Pouhá novelizace zákona o vlastnictví bytů související s přijetím nového občanského zákoníku nebyla žádoucí, neboť již samotný zákon o vlastnictví bytů byl do té doby několikrát novelizován. Návrhy nových zákonů o vlastnictví bytů měly primárně reagovat na nové

⁴⁰ Blíže viz Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Ministerstvo pro místní rozvoj: Praha, květen 2012, dostupná zde: <<http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analyza-realityni-cinnosti.pdf>>. Tato analýza slouží k přípravě zákona o realitním zprostředkování, jehož gestorem je Ministerstvo pro místní rozvoj. Předpokládá se, že by mohl tento zákon nabýt účinnosti nejdříve na začátku roku 2017.

⁴¹ Věcný záměr zákona dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/vecny_zamer_OZ_2000.pdf>.

⁴² Návrh nového občanského zákoníku z ledna 2005, dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_verze_2005.pdf>.

⁴³ S navrhovanou účinností od 1. března 2006.

⁴⁴ S navrhovanou účinností od 1. ledna 2009.

⁴⁵ S navrhovanou účinností od 1. ledna 2010.

požadavky úpravy bytového spoluvlastnictví tehdejší doby. Níže se budu snažit představit nejdůležitější změny, které měly návrhy nových zákonů o vlastnictví bytů přinést.

2.1.1 Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005

Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005 měl s některými změnami a novinkami promítnout v jednom zákoně jak úpravu (předešlého) zákona o vlastnictví bytů, tak úpravu vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, tj. měl upravovat komplexněji a podrobněji správu domu a pozemku. Zachována byla koncepce jednotky, tj. její součástí byl jen byt nebo nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor, jako vymezená část domu.⁴⁶ Vlastnictvím jednotky se rozumělo vlastnictví jednotky spjaté se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu.⁴⁷

Zcela nově však zaváděl registrační princip založení společenství vlastníků jednotek, tj. tato právnická osoba musela být nejprve založena a teprve mohla vzniknout;⁴⁸ nemohla již nadále vznikat *ex lege*. Společenství vlastníků jednotek se zakládalo zakládací listinou v případě jednoho vlastníka jednotky, nebo zakládací smlouvou v případě více vlastníků; přílohu tvořily stanovy společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek pak vznikalo zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Zákonodárce navrhoval mechanismus, který by motivoval vlastníky jednotek k založení společenství vlastníků jednotek v těchto případech:

1. jednotky mohly být v domě převáděny na další osobu v okamžiku, kdy bylo v domě alespoň pět jednotek s alespoň dvěma různými vlastníky jednotek a zároveň vzniklo společenství vlastníků jednotek (nebo byl podán návrh na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství příslušnému soudu). Návrh na zápis do společenství vlastníků jednotek podával zakladatel do šedesáti dnů od vkladu vlastnického práva k první převedené jednotce, tj. v tomto okamžiku byli v domě dva různí vlastníci jednotek.⁴⁹ Zakladatelem se měl na mysli:

a) původní výlučný vlastník budovy nebo manželé, kteří měli budovu ve společném jmění manželů, nebo

b) původní podílový spoluvlastník budovy, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu, jinak všichni původní podíloví spoluvlastníci budovy, anebo

⁴⁶ § 4 písm. g) návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁴⁷ § 5 odst. 1 návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁴⁸ § 30 odst. 1 písm. a) návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁴⁹ §§ 16 odst. 1 a 31 odst. 1 návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

c) účastníci smlouvy o výstavbě existující budovy⁵⁰

Tento zakladatel prováděl do doby vzniku společenství vlastníků jednotek správu domu.

2. výjimku stanovil pro smlouvu o výstavbě zatím neexistující budovy. Zápisu jednotek do katastru nemovitostí předcházela zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek.⁵¹

Oba mechanismy tak mířily na co nejrychlejší založení společenství vlastníků jednotek. Aby ke dni nabytí účinnosti návrhu zákona z roku 2005 bylo naplněno toto pravidlo ve všech domech s pěti a více jednotkami, v nichž byly jednotky ve vlastnictví alespoň dvou různých vlastníků, stanovil tento návrh povinnost založit společenství vlastníků jednotek nejpozději do šesti měsíců od nabytí účinnosti tohoto návrhu.⁵²

Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005 dále určil solidární odpovědnost mezi vlastníky jednotek v případě, že nevzniklo společenství vlastníků jednotek.

Návrh skončil na Vládě ČR a dál se v legislativním procesu nedostal, protože v červnu roku 2006 končilo funkční období Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR a návrh nemohl být projednán.

2.1.2 Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2008

Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2008 nově konstruoval jednotku tak, že její součástí byl nejen byt, ale také podíl na společných částech domu.⁵³ Mechanismus založení společenství vlastníků jednotek upravoval stejně jen s drobnými úpravami jako předešlý návrh zákona o vlastnictví bytů. Úpravy spočívaly v prodloužení a doplnění lhůt (v případě mechanismu týkajícího se smlouvy o výstavbě byla doplněna lhůta, aby byl podán návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek do šedesáti dnů od uzavření smlouvy o výstavbě).

2.1.3 Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2009

Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2009 se snažil problematiku bytového spoluvlastnictví vyřešit komplexně a velmi podrobně, neboť změny doposud přinesené novelami v té době účinného zákona o vlastnictví bytů neřešily dostatečně všechny nedostatky úpravy, například:

⁵⁰ § 31 odst. 2 návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁵¹ § 66 odst. 3 návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁵² § 81 odst. 4 návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁵³ § 7 odst. 1 návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2008.

- zjednodušení rozhodování společenství vlastníků jednotek (přesto pro některé případy rozhodování zachoval tříčtvrtinovou většinu) a to i prostřednictvím rozhodování *per rollam*
- umožnění opravy vad prohlášení vlastníka budovy, ale nikoliv zpochybnění vlastnických práv
- umožnění založení společenství vlastníků jednotek i v domě, kde je méně než pět jednotek.

Jednotka byla vymezena stejně jako v návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005, neboť z něho také návrh z roku 2009 vycházel.

Společenství vlastníků jednotek se zakládalo rozhodnutím všech vlastníků jednotek (o založení společenství vlastníků jednotek, o schválení stanov a o volbě statutárního orgánu),⁵⁴ přičemž obsahoval návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2009 i ochranné opatření pro neaktivní vlastníky jednotek: „nelze-li dosáhnout souhlasu všech vlastníků jednotek, kteří mají povinnost založit společenství podle odstavce 2, nebo vlastníci jednotek nepřijmou rozhodnutí o založení společenství podle odstavce 3, může se kterýkoliv z vlastníků jednotek obrátit na soud, aby nahradil chybějící projev vůle ostatních vlastníků jednotek založit společenství.“⁵⁵

Společenství muselo vzniknout v každém domě s nejméně pěti jednotkami,⁵⁶ ale až po vzniku vlastnictví jednotek. Zákonný požadavek dovysvětlila důvodová zpráva: „pro odstranění případných pochybností v praxi zákon výslovně určuje, že vznik společenství je možný až po vzniku plurality vlastnictví jednotek, protože nelze připustit vznik společenství, které by nemělo nejméně dva členy.“⁵⁷ Společenství vlastníků jednotek vznikalo zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Výjimku návrh stanovil pro zápis založeného společenství vlastníků jednotek u smlouvy o výstavbě, kdy návrh na zápis společenství vlastníků jednotek podával statutární orgán nejpozději do patnácti dnů ode dne zápisu vlastnictví jednotek vzniklých na základě smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí.⁵⁸

Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek nebylo lze do katastru nemovitostí zapsat převod vlastnického práva k jakékoliv jednotce z původního vlastníka budovy na jinou osobu. Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2009 tak sledoval mechanismus již užitý v návrhu zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.

⁵⁴ § 50 odst. 3 návrhu zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. června 2009.

⁵⁵ § 50 odst. 5 návrhu zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. června 2009.

⁵⁶ § 50 odst. 1 návrhu zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. června 2009.

⁵⁷ Důvodová zpráva k § 50 návrhu zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. června 2009.

⁵⁸ § 33 odst. 2 návrhu zákona o vlastnictví bytů z března roku 2009. V červnu téhož roku již bylo navrženo toto ustanovení vypustit.

2.2 Proměna úpravy bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku v rámci jeho legislativního procesu

Vraťme se ale k přímému průběhu legislativního procesu nového občanského zákoníku. Na podzim roku 2010 přišlo politické rozhodnutí, na základě něhož mělo být bytové spoluvlastnictví převedeno do nového občanského zákoníku. V návrhu nového občanského zákoníku, který byl odeslán v lednu 2011 do druhého připomínkového řízení, tak již můžeme najít úpravu bytového spoluvlastnictví.⁵⁹ Nedá se však říci, že by někteří odborníci (především to byl Vojtěch Cepl, nebo již dříve Štefan Luby) již dříve nestáli o to, aby byla úprava bytového spoluvlastnictví včleněna do kodexu. Argumentovali blízkostí a vztahem tohoto institutu k obecné úpravě spoluvlastnictví.

Při komparaci nového občanského zákoníku s návrhy zákonů o vlastnictví bytů z let 2005, 2008 a 2009 je možné si povšimnout inspirace těmito návrhy předkladatelem zákona.

Někdy bývá připomínáno, že za v některých ohledech nedotaženou úpravou bytového spoluvlastnictví vězí jeho doplňování v rámci legislativního procesu. Podívejme se tedy, jak vypadal návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011⁶⁰ v porovnání s podobou bytového spoluvlastnictví v nyní účinném novém občanském zákoníku.

Do nového občanského zákoníku bylo na základě připomínkového řízení z období únor až duben 2011 například vloženo toto nové ustanovení § 1184: „*na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.*“ Dále byla do ustanovení § 1186 odst. 2 vložena (ale až v průběhu jednání v Poslanecké sněmovně ČR) nová věta: „*za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.*“ V návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011 (a nebylo to napraveno ani po připomínkovém řízení v únoru až dubnu 2011 ani Vládou ČR, která na svém zasedání 18. května 2011 schválila svým usnesením č. 357 návrh nového občanského zákoníku) se zapomnělo na speciální přechodná ustanovení k bytovému spoluvlastnictví, a proto jsme v něm nenašli dnešní ustanovení § 3063 NOZ,⁶¹ které však,

⁵⁹ §§ 1096-1158 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupného zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

⁶⁰ Tamtéž.

⁶¹ „*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“

nutno říci, často vyvolávalo (a nadále vyvolává) výkladové potíže. Do nového občanského zákoníku bylo zřejmě přidáno až při projednávání Poslaneckou sněmovnou ČR.

Naopak dřívější ustanovení § 1125 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011 se již v novém občanském zákoníku neobjevilo: „*převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, jejíž součástí je výlučné právo k prostorově oddělené části domu sloužící podle jiného právního předpisu účelům civilní ochrany, vyžaduje se k platnosti smlouvy předchozí souhlas příslušného orgánu veřejné moci.*“ Dále byla vypuštěna druhá věta z dřívějšího ustanovení § 1133 odst. 1 téhož návrhu: „*je oprávněno zřídit zástavní právo k jednotce k zajištění dluhu z úvěru určeného k úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku.*“

Jedno z nejvíce kritizovaných ustanovení nového občanského zákoníku (§ 1198 odst. 1, dříve § 1135 odst. 1) znělo v roce 2011 (před i po vypořádáním připomínek) jinak (pouze první odstavec): „*(1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. (2) Do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.*“ Dnešní podobu zřejmě získalo v projednávání Poslaneckou sněmovnou ČR. Na tuto změnu však nezareagovala konsolidovaná důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, když její obsah se v tomto ohledu neliší od obsahu důvodové zprávy z ledna 2011. Navíc dnešní ustanovení §§ 1202⁶² a 1203⁶³ NOZ zůstala beze změny od roku 2011. I ustanovení § 1200 odst. 1 NOZ⁶⁴ (dříve § 1137 odst. 1) bylo koncipováno dříve jinak a dle mého názoru dávalo větší smysl, neboť určení prvních členů statutárního orgánu spojovalo jen se založením společenství vlastníků jednotek. Po připomínkovém řízení (v únoru až dubnu 2001) bylo toto pravidlo vtaženo do obsahových náležitostí stanov a nyní proto dochází ke spekulacím, zda stará společenství vlastníků jednotek při přizpůsobení starých stanov novému občanskému zákoníku mají do nich včlenit i jména prvních členů statutárního orgánu. Já se tak na základě historického a teleologického

⁶² „*(1) Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě hledí jako na jednu osobu.*

(2) Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.“

⁶³ „*Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.*“

⁶⁴ „*Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.*“

výkladu nedomnívám. Ustanovení § 1207 odst. 1 NOZ⁶⁵ mělo také dříve jiné znění (§ 1144), které setrvalo i po připomínkovém řízení v únoru až dubnu 2011 a bylo pozměněno až Poslaneckou sněmovnou ČR: „statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než desetinu všech hlasů; neučiní-li to svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.“ Další ustanovení vyvolávající spekulace často z řad médií je ustanovení § 1208 písm. g) bodu 4.,⁶⁶ které znělo (dříve v § 1145 písm. g) bodu 4.) následovně: „k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce; souhlas nelze udělit, pokud v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy dotčený vlastník jednotky nesouhlasil,...“ Změna nastala v připomínkovém řízení v únoru až dubnu 2011. Hlasování *per rollam* se dle návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011 vztahovalo na všechny záležitosti, které spadaly do výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek. Hlasování *per rollam* navrhovala v písemné formě osoba, která mohla svolat shromáždění. Na základě připomínkového řízení v únoru až dubnu 2011 byla přijata úprava taková, jaká je v novém občanském zákoníku. Co všechny tyto změny původního návrhu bytového spoluvlastnictví z ledna 2011 vyvolané v legislativním procesu způsobily, bude rozebráno v textu práce u konkrétních institutů, které se k tomu vztahují.

Na druhou stranu jedno z často kritizovaných ustanovení, a to ustanovení § 3041 NOZ⁶⁷ jsme mohli najít v návrhu občanského zákoníku z ledna 2011 ve stejné podobě (§ 2986).

Účinná úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku se od návrhu občanského zákoníku ze začátku roku 2011, kdy proběhlo druhé připomínkové řízení, sice liší jen v drobnostech, ale tyto drobnosti jsou fatální. Interpretační potíže vyvolávají klíčová

⁶⁵ „Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.“

⁶⁶ „k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,...“

⁶⁷ „(1) Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o zápisu právnícké osoby do veřejného rejstříku, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; odporuje-li však zakladatelské právní jednání učiněné přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dosavadním právním předpisům, považuje se za platné, vyhovuje-li ustanovením tohoto zákona.“

(2) Ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti; právnícká osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnícká osoba zapsána. Neučiní-li tak, příslušný orgán veřejné moci ji k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud právníckou osobu na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší a nařídí její likvidaci.“

ustanovení (§ 1198 NOZ⁶⁸ a § 3063 NOZ⁶⁹), která byla změněna a doplněna až v posledních fázích legislativního procesu. Jen pro zajímavost je možné uvést, že Ministerstvo pro místní rozvoj jako gestor zrušeného zákona o vlastnictví bytů nemělo v rámci připomínkového řízení k těmto v současnosti (i jimi) kritizovaným ustanovením připomínky.

2.3 Současná podoba bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník, který převzal úpravu bytového spoluvlastnictví, nabyt účinnosti 1. ledna 2014. Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku byl zrušen zákon o vlastnictví bytů a na něho navázané podzákonné právní předpisy, jako například nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávaly vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, však zcela nenavázalo na předestřené návrhy zákonů o vlastnictví bytů předložené Ministerstvem pro místní rozvoj a v některých ohledech přineslo nový pohled na bytové spoluvlastnictví. Úprava bytového spoluvlastnictví nebyla do nového občanského zákoníku převzata ve stejné podobě, jak byla upravena v zákoně o vlastnictví bytů, ale došlo k několika koncepčním změnám – například k novému vymezení jednotky či ke stanovení dvoufázového registračního principu u společenství vlastníků jednotek. To jsou záležitosti, které již dříve předvídal návrhy zákonů o vlastnictví bytů z let 2005, 2008 a 2009.

Nový občanský zákoník je u bytového spoluvlastnictví oproti zákonu o vlastnictví bytů velmi střídmy k definicím základních pojmů jako je budova, dům, podlahová plocha apod. S pojmem budova již například vůbec nepracuje. Jakožto obecný předpis ponechává vymezení některých těchto pojmů speciálnímu právnímu předpisu.⁷⁰ Některé pojmy soukromého práva se mohou objevovat i v právu veřejném avšak s rozlišným obsahem, protože každý právní předpis si definuje pojmy pro své účely. Navíc v důsledku přihlášení se k právnímu dualismu vtělenému do ustanovení § 1 odst. 1 *in fine* NOZ⁷¹ již není byt

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

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

⁶⁹ „Nabyt-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“

⁷⁰ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

⁷¹ „Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.“

definován přímo s veřejnoprávními požadavky, ale pouze nepřímo. Nový občanský zákoník se z praktických důvodů vyhýbá veřejnoprávním požadavkům. Úprava bytového spoluvlastnictví není v novém občanském zákoníku tak komplexní, jak byla v zákoně o vlastnictví bytů. Z úpravy byla odstraněna ustanovení týkající se převodů jednotek bytových družstev a od 1. ledna 2014 je tato úprava přenechána speciálnímu zákonu o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev.⁷²

⁷² Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

3 Koncepce bytového spoluvlastnictví v České republice a ve vybraných zahraničních právních úpravách

Naše soukromé právo nebylo oproti jiným evropským státům (Rakousku, Spolkové republice Německo, Švýcarsku, Polsku, Itálii, Maďarsku, Švédsku a dále například Nizozemí) od dob socialismu až do konce roku 2013 založeno na starořímské superficiální zásadě, a proto byla úprava v zákoně o vlastnictví bytů ojedinělá. Superficiální zásada byla obnovena až novým občanským zákoníkem, který vstoupil v účinnost 1. ledna 2014. S bytovým spoluvlastnictvím, které by bylo uplatňováno vedle superficiální zásady, jsme tak neměli doposud žádné zkušenosti.

Podle úpravy nového občanského zákoníku je bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a může vzniknout, je-li součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty, případně dvěma nebytovými prostory.⁷³ Je tomu tak proto, že se ve druhém odstavci § 1158 stanoví, že: „*co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.*“ Opačně se domnívá Zbyněk Pražák, podle něhož: „*aby mohlo vzniknout bytové spoluvlastnictví, musí v domě alespoň dva byty být.*“⁷⁴ Kodex pojímá jednotku, která je věcí nemovitou, širěji než zákon o vlastnictví bytů, když je její součástí i podíl na společných částech.

Abychom mohli říci, jaká koncepce bytového spoluvlastnictví je založena v novém občanském zákoníku, musíme se ptát, jaké mohou koncepce existovat. Velmi kvalitní rozbor jednotlivých koncepcí přinesl již v roce 1971 Štefan Luby ve své knize *Vlastnictví bytov*⁷⁵ a rozlišuje následující koncepce:

a) monistickou

Monistická koncepce se objevuje ve dvou variantách:

1. uznává vlastnictví domu, u něhož se odmítá jeho dělitelnost, tj. popírá se uznání bytu jako předmětu vlastnictví.
2. je dána přednost bytu jako výlučnému předmětu vlastnického práva. Podle této koncepce není založeno spoluvlastnictví ani spoluvlastnické právo ke společným částem domu, které by souviselo s vlastnictvím bytu. Tato koncepce se uplatňovala v době feudalismu a byla aplikována v zákoně o osobním vlastnictví k bytům.

⁷³ I dle zákona o vlastnictví bytů (§ 1 odst. 4) bylo možné založit bytové spoluvlastnictví v domě, kde byly alespoň dva nebytové prostory.

⁷⁴ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 13-14.

⁷⁵ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971, str. 198 a n.

b) dualistickou

Dualistická koncepce uznává spoluvlastnické právo k domu, resp. společným částem domu a k němu přistupující zvláštní vlastnické právo k bytu. Zákon o vlastnictví bytů byl vystavěn právě na této koncepci. Podle dualistické úpravy zákona o vlastnictví bytů se někteří autoři (například Tomáš Dvořák) klonili k názoru, že hlavním prvkem byla jednotka (tj. pouze byt nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor) a vedlejším prvkem byl podíl na společných částech domu. Podle opačného názoru (například Josefa Fialy, nebo Pavla Petra) však byl hlavním prvkem dům (budova) a prvkem vedlejším jednotka.

Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku⁷⁶ se rovněž zachovává dualistický přístup zákona o vlastnictví bytů s důrazem na byt a dům. Jde tak nadále sice o dualistickou koncepci, ale vycházející z celistvosti vlastnictví a spoluvlastnictví, přičemž důraz je kladen na spoluvlastnictví, což vyvěrá i do názvu bytové „spoluvlastnictví“. Podle Karla Eliáše tak rovněž jde zejména „o pojetí jednotky (bytu, patra) s důrazem na prioritu spoluvlastnictví domu.“⁷⁷

c) dualisticko-monistickou

Podle dualisticko-monistické koncepce tvoří spoluvlastnictví ke společným částem domu a zvláštní právo k bytu nerozlučitelnou jednotu, a tudíž jediné vlastnické právo *sui generis*. Podle Lenky Engelové⁷⁸ se od 1. ledna 2014 uplatňuje pro bytové spoluvlastnictví právě tato dualisticko-monistická koncepce.

d) antivlastnickou

Antivlastnická koncepce se objevuje ve dvou variantách:

1. upírá bytu povahu věci v právním smyslu; byt není předmětem vlastnictví. Je to dáno (oproti monistické koncepci bytu jako výlučného předmětu vlastnického práva) nedělitelností domu a odkazem na superficiální zásadu a starořímské pojetí věci.

2. byt je věcí v právním smyslu; tato koncepce ale upírá právu, které je s bytem spojeno, povahu vlastnického práva. Zastánci této koncepce argumentují, že právo k bytu podléhá tak závažným omezením, že ztrácí svým obsahem a významem charakter vlastnictví, a je tudíž jiným věcným právem.

⁷⁶ K § 1158 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁷⁷ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, str. 37.

⁷⁸ ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.* 2013. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm, str. 11.

I někteří další specialisté na bytové spoluvlastnictví se snažili popsat bytové spoluvlastnictví prostřednictvím různých koncepcí. V evropském měřítku tak například Falkenbach s Nuujou rozdělují v Evropě bytové spoluvlastnictví, resp. v jejich případě *commonhold*⁷⁹ na tři typy:

1. bytové spoluvlastnictví s přímým vlastnictvím – sem tito autoři zahrnují jednak úpravu bytového spoluvlastnictví v Rakousku, kde je založeno právo užívání bytu a úpravu bytového spoluvlastnictví v Německu, kde je umožněno zvláštní vlastnické právo k bytu. Myslím si, že by se sem řadila i česká koncepce bytového spoluvlastnictví.
2. založení v rámci asociačního a kooperativního systému – v těchto systémech je společnost držitelem pozemku a stavby a získáním podílu, nebo členství v této organizaci získává člen právo užití konkrétní jednotky (bytu), členové platí členský poplatek - s tímto systémem se můžeme setkat v Norsku, nebo Švédsku.
3. založení v rámci specializované společnosti s ručením omezeným (*housing company*) - společnost vlastní jak jednotku, tak budovu a definované podíly umožňují vlastníkovu získat vlastnictví konkrétního bytu nebo nějaké jiné části budovy. Cílem společnosti není generovat zisk - s tímto systémem se můžeme zase setkat v Norsku, nebo Švédsku.⁸⁰

Je koncepce bytového spoluvlastnictví upravená v novém občanském zákoníku podobná některé zahraniční právní úpravě? Pro komparaci použiji komparativní metodu práce, jak ji popsal Viktor Knapp ve své knize Velké právní systémy.⁸¹ Jako *comparatum* užiji nový občanský zákoník a jako *comparandum* vždy některou ze zemí, kde se rovněž uplatňuje superficiální zásada. Rozeberu tedy koncepci bytového spoluvlastnictví v Rakousku, Spolkové republice Německo, Švýcarsku a Spojených státech amerických. Jedná se o země, kde bylo oproti například Francii reálné bytové vlastnictví dlouhodobě od období „pofeudalismu“ odmítáno. Lze si však položit otázku, zda je tomu tak v důsledku uznání superficiální zásady i nadále. Zde by však nestačilo pouze určit předměty srovnávání, a proto si vždy vyberu konkrétní vhodné instituty ke komparaci, tj. *tertium comparationis*, kdy budu srovnávat povahu jednotky a společných částí domu a poté také způsob výkonu práv a povinností vlastníků (uživatelů) jednotky.

⁷⁹ Commonhold chápou jako formu bytového vlastnictví, kde je vlastnictví organizováno přes právní strukturu dělení majetku do soukromých a společných částí. Commonhold je však spíše spojován s úpravou bytového spoluvlastnictví v Anglii a Walesu, od které si zřejmě tento pojem propůjčili.

⁸⁰ FALKENBACH, H.; NUUJA, K. Flat Ownership and Registration in Europe, an Overview. *Strategic Integration of Surveying Services, FIG Working Week*, 2007. 13.-17. května 2007. 13 s.

⁸¹ KNAPP, Viktor. *Velké právní systémy (Úvod do srovnávací právní vědy)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1996. 248 s.

3.1 Bytové spoluvlastnictví v Rakousku

V Rakousku je bytové spoluvlastnictví upraveno v (relativně novém) samostatném zákoně,⁸² který je účinný od roku 2002. V Rakousku není zacházeno s byty jako se samostatnými předměty vlastnického práva, nýbrž se dle ustanovení § 2 odst. 1 WEG vychází ze spoluvlastnictví pozemku, se kterým je spojeno právo trvalého užívání (bydlení) v jednotlivém bytě.⁸³ Uplatňuje se zde antivlastnická koncepce bytového spoluvlastnictví. Ke vzniku bytového spoluvlastnictví dochází smlouvou uzavřenou mezi všemi spoluvlastníky nemovitosti. Bytové spoluvlastnictví se zapisuje v pozemkové knize k tíži podílu konkrétního spoluvlastníka. Samotné knihovní vložky se z podstaty věci pro byty nezakládají.

Co se týče úpravy výkonu práv a povinností, tak ta je v Rakousku realizována prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, v němž je založeno povinné členství vlastníků jednotek. Tak jako v České republice však nebyla společenství vlastníků jednotek přiznána zákonem právní subjektivita od počátku, ale až v roce 1999 novelou rakouského zákona o vlastnictví bytů;⁸⁴ do té doby bylo *ad hoc* entitou.

3.2 Bytové spoluvlastnictví ve Spolkové republice Německo

Německý spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého bydlení⁸⁵ byl přijat v roce 1951, aby mohla být vyřešena nepříznivá situace bytového fondu po druhé světové válce. V Německu je v důsledku superficiální zásady hlavním prvkem pozemek, jehož součástí je dům. Vlastnictví bytu (*Wohnungseigentum*) se dle ustanovení § 1 odst. 2 WoEigG skládá ze specifického vlastnictví bytu (*Sondereigentum an einer Wohnung*) a ze spoluvlastnického podílu na společných částech domu (*Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum*), ke kterému tento byt patří. K bytu, který není nemovitou věcí, má (specifický) vlastník právo trvalého bydlení (*Dauerwohnrecht*).⁸⁶ Právo trvalého bydlení je zcizitelné a dědičné.⁸⁷ Můžeme se proto setkat s tím, že někteří němečtí autoři hovoří o „věcném“ nájemním právu (*verdinglichte Miete*). Podle Tomáše Dvořáka⁸⁸ je systém *Dauerwohnrecht* v německém právu nepůvodní. Středověké právo totiž na území říšských

⁸² Rakouský zákon o vlastnictví bytů (Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, BGBl. I Nr. 70/2002) ze dne 26. dubna 2002, dále jen „WEG“.

⁸³ Stejný názorový rámec sdílí Tomáš Dvořák, blíže viz: DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 5-6.

⁸⁴ § 18 odst. 1 WEG.

⁸⁵ Německý spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, BGBl I 1951, 175, 209) ze dne 15. března 1951, dále jen „WoEigG“.

⁸⁶ § 1 ve spojení s § 31 WoEigG.

⁸⁷ § 33 odst. 1 WoEigG.

⁸⁸ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 6.

měst v německých zemích vlastnické právo k bytu znalo a k jeho likvidaci došlo až v epoše kapitalismu 19. století.

Podle Pavla Petra (který se sice vyjadřoval u komparace německé právní úpravy k zákonu o vlastnictví bytů, ale lze to vztáhnout v tomto ohledu i na novou úpravu bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku) není správné přirovnávat českou koncepci k německé, neboť dle německé právní úpravy není byt věcí v právním smyslu, ani předmětem vlastnického práva. Jedinou podobnost tak lze dle jeho názoru shledat v akcesoritě práv.⁸⁹

Jiný názor sdílí Lenka Engelová, podle níž se v rámci německé právní úpravy bytového spoluvlastnictví vlastnické právo majitele bytu skládá ze spoluvlastnického práva ke společným částem domu a k němu akcesorického vlastnického práva k bytu. Správně však uvádí, že jde o opačný vztah, než jaký byl upraven v zákoně o vlastnictví bytů, kde podíl na společných částech domu jednotku následoval.⁹⁰ V důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku se uvádí, že: „*německá úprava klade důraz na spoluvlastnictví budovy, které považuje za základ;*“ avšak dále glosuje, že: „*rakouská rovněž a navíc fakticky popírá vlastnictví bytu jako takového.*“⁹¹ Z toho je možné usoudit, že zákonodárce mohl v důvodové zprávě vyvozovat z německé právní úpravy vlastnické právo k bytu a nikoli pouze specifické vlastnické právo trvalého bydlení. Být tomu tak ale nemusí, mohlo jít jen o nevhodně zvolenou formulaci, ze které mohli a mohou někteří autoři vycházet.

Ve Spolkové republice Německo bylo (po určitou dobu) založení společenství vlastníků jednotek dobrovolné, což přinášelo problémy při výkonu práv a povinností a bylo již delší dobu voláno po změně. Na rozdíl od české právní úpravy je možné ve Spolkové republice Německo dovodit právní subjektivitu právnické osoby rozhodnutím soudu. Významný zvrat tak představovalo rozhodnutí Spolkového soudního dvora,⁹² v němž bylo konstatováno přiznání právní subjektivity společenství vlastníků jednotek, pokud se jeho právní úkony týkají správy nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví. Poté následovalo i přiznání právní subjektivity zákonem, a to novelizací ustanovení § 10 německého zákona o vlastnictví bytů.⁹³

⁸⁹ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě. 2012.* Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 57.

⁹⁰ ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.* 2013. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm, str. 15.

⁹¹ K § 1158 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁹² Rozhodnutí Německého spolkového soudního dvora ze dne 2. června 2005, sp. zn.: BGH V ZB 32/05.

⁹³ Novela německého spolkového zákona o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, BGBl I 1951, 175, 209) ze dne 26. března 2007.

Nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek je shromáždění vlastníků jednotek a statutárním orgánem správce. Fakultativním orgánem je správní rada, která podporuje správce při provádění jeho úkolů. Německou obdobou našich stanov je řád společenství vlastníků jednotek. Pro hlasování na shromáždění vlastníků jednotek platí pravidlo, není-li stanoveno jinak, že každý vlastník má jeden hlas, což je odlišný způsob hlasování, než tomu je dle dispozitivní úpravy v České republice.

3.3 Bytové spoluvlastnictví ve Švýcarsku

Ačkoli to důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku neuvádí, přiznávají někteří z tvůrců nového občanského zákoníku inspiraci švýcarskou právní úpravou bytového spoluvlastnictví. Ve Švýcarsku je bytové spoluvlastnictví upraveno také v obecném kodexu občanského práva - ve švýcarském občanském zákoníku.⁹⁴ Ve Švýcarsku je koncepce založena na spoluvlastnickém podílu na pozemku a zvláštním právem výlučného užívání konkrétně vymezené části budovy, kterou může být i jednotlivé patro nebo jeho část.⁹⁵ Podle české koncepce jde o vlastnictví patra (byt jako prostorově oddělená část domu zabírá celé patro či jde o soubor bytů), nikoli jen o právo výlučného užívání, jako tomu je ve Švýcarsku.

Bytové spoluvlastnictví ve Švýcarsku vzniká zápisem do katastru nemovitostí⁹⁶ a to na základě předložení dohody spoluvlastníků pozemku o stanovení jejich podílů jako „condominiálních“, nebo na základě deklarace vlastníka pozemku či stavebníka u práva stavby o vymezení podílů ve spoluvlastnictví. Pro dohodu i deklaraci je vyžadována forma veřejné listiny. V případě změny rozsahu spoluvlastnického podílu na pozemku je vyžadován souhlas všech spoluvlastníků. Bytové spoluvlastnictví zaniká výmazem z katastru nemovitostí po ukončení trvání dohody spoluvlastníků pozemku o stanovení jejich podílů jako „condominiálních“, nebo zánikem práva stavby. Jakýkoli vlastník podílu může také požádat o ukončení trvání bytového spoluvlastnictví tehdy, je-li:

- a) zničena více než polovina budovy a rekonstrukce by způsobila nadměrnou zátěž.
- b) bytové spoluvlastnictví je založeno na více než padesát let a nemůže mít delšího trvání kvůli špatnému technickému stavu budovy.

Pokud by někteří spoluvlastníci chtěli bytové spoluvlastnictví zachovat, mohou se s ostatními vypořádat.

⁹⁴ Art. 712a-712t švýcarského občanského zákoníku (Schweizerisches Zivilgesetzbuch) ze dne 10. prosince 1907, dále jen „ZGB“.

⁹⁵ Art. 712b ZGB.

⁹⁶ Art. 712d odst. 1 ZGB.

Pravidla správy bytového spoluvlastnictví jsou upravena v tzv. souboru pravidel, který může být založen v katastru nemovitostí. Tento soubor pravidel se přijímá většinou spoluvlastníků, kteří představují více než polovinu podílů.

Spoluvlastníci tvoří společenství vlastníků jednotek a volí si správce, který svolává a předsedá společenství vlastníků jednotek. Správce zajišťuje správu týkající se financí a účetnictví.

3.4 Bytové spoluvlastnictví v USA

Často bývá zmiňováno, že dnešní koncepce bytového spoluvlastnictví je blízká severoamerické „condominiální“ koncepci, kde se také, nikoli však absolutně, uplatňuje superficiální zásada. Domnívám se, že takovému tvrzení lépe odpovídalo srovnání se zákonem o vlastnictví bytů, než s novým občanským zákoníkem, který je vystaven na jiné koncepci jednotky a akcesoritě práv v bytovém spoluvlastnictví. Navíc je naše právo založeno na jiném právním systému a slovem „condo“ či „condominium“ se v hovorové americké angličtině rozumí byt, nikoli bytové spoluvlastnictví.

Americká právní úprava uznala condominiální formu spoluvlastnictví v roce 1961 vydáním National Housing Act.⁹⁷ Do té doby bylo dlouhodobě pro americké právní teoretiky nepředstavitelné, aby byl vlastněn „prostor ve vzduchu“. Definici condominia popsal Pavel Petr ve své disertační práci následovně: „*kondominium (též condominium, condo, condominio) je v americkém chápání pojato jako výplod common law, tj. obyčejového práva. [...] v konceptu kondominia je každý účastník tohoto podniku vlastníkem bytu, resp. podílovým spoluvlastníkem nerozdělených společných částí (např. schodiště, zdi, topení). Zároveň je nezbytné, aby spoluvlastníci zřídili právnickou osobu, která má za úkol správu společné nemovitosti. Její forma je však zpravidla daná na výběr (obchodní společnost, trust případně občanské sdružení). Obdobně uvádí i vzorový zákon. Navíc zdůrazňuje, že kondominium nevznikne, dokud se nespojí v jedné osobě vlastnictví bytu a podílové spoluvlastnictví ke společným částem.*“⁹⁸

Sice mohla být condominiální forma spoluvlastnictví založena *common law*, jak zmiňuje Pavel Petr, ale nakonec k tomu byl vydán *statutory act* – tedy psaný právní dokument - Uniform Condominium Act. Vydala jej v roce 1980 státy podporovaná organizace Uniform Law Commission, která sestává nejen ze soudců, ale i praktikujících právníků jiných právních

⁹⁷ BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources. *Law Library Journal*, 2011-16, vol. 103:2, str. 250.

⁹⁸ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě. 2012*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 86.

profesí, právních teoretiků a legislativců a jejímž úkolem je unifikovat právo pro americké státy, District of Columbia, Puerto Rico a U.S. Virgin Islands. Je zajímavostí, že severoamerická právní úprava vycházela při úpravě Uniform Condominium Actu nikoli z evropské právní kultury, ale z úpravy státu Puerta Rica, „*který však představoval jakousi 'vylepšenou' verzi původního kubánského předpisu.*“⁹⁹

Petr Hampel ve své disertační práci napsal, že: „*Uniform Condominium Act je nutné vnímat jako stěžejní federální normu v oblasti bytového spoluvlastnictví. Tento zákon, nahrazující do té doby platný federální zákon z roku 1968,...*“¹⁰⁰ Uniform Condominium Act ale dle mého názoru není federálním zákonem a je spíše jakýmsi vodítkem s příklady a variantními řešeními pro americké státy, která jsou nastíněna v komentáři, který následuje jednotlivá ustanovení. Bytové spoluvlastnictví upravené v Uniform Condominium Act stojí na dualistické koncepci, kdy je přiznáno vlastnické právo k bytu a od něho se odvíjí podílové spoluvlastnictví ke společným částem (*common elements*), které mohou být absolutně společné (ty, které slouží k užívání všem vlastníkům jednotek) a relativně společné (ty, které slouží k užívání jen některým vlastníkům jednotek). Odpovědnost za správu absolutně společných částí má společenství vlastníků jednotek, kdežto za relativně společné části ji má každý jednotlivý vlastník.

Každý z amerických států může mít upraveno bytové spoluvlastnictví jinak. Jednotka je tak například v některých amerických státech věcí nemovitou *sui generis*, kdy podíl na společných částech domu ji následuje, není její součástí.

V USA je zavedeno povinné členství ve společenství vlastníků jednotek. Oproti české právní úpravě může společenství vlastníků jednotek částečně podnikat v případě tzv. *commercial condominiums* za účelem zhodnocení investice a musí se jednat o podnikání v rámci správy domu a pozemku.

3.4 Srovnání a závěr

Nedomnívám se, že by zavedení superficiální zásady do nového občanského zákoníku mělo bránit úpravě bytového spoluvlastnictví a že bychom se měli navrátit k paradigmatu, podle něhož superficiální zásada neumožňuje vlastnit jednotku, která je součástí stavby, jenž je součástí pozemku. I přes uznání superficiální zásady totiž dobře

⁹⁹ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě. 2012.* Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 25.

¹⁰⁰ HAMPEL, Petr. *Byt a nebytový prostor jako předmět právního vztahu.* Disertační práce. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Filip Melzer, Ph.D., LL.M., str. 72.

funguje bytové spoluvlastnictví v různé podobě jak v Rakousku, tak ve Spolkové republice Německo, Švýcarsku i USA. Bytové spoluvlastnictví je upraveno ve Švýcarsku v občanském zákoníku, jako tomu je v České republice. Naopak v Rakousku a Spolkové republice Německo je tato úprava vyčleněna do samostatného zákona.

V Rakousku, Spolkové republice Německo i ve Švýcarsku je důraz kladen na spoluvlastnictví budovy, jež je součástí pozemku a k bytu je založeno specifické subjektivní právo, které má různý obsah podoby, např. též jako právo trvalého užívání. Na rozdíl od dualistické koncepce v České republice se ve vyjmenovaných zahraničních právních úpravách uplatňuje antivlastnická koncepce, ale spíše by bylo lepší hovořit o „germanistické koncepci“.

Naší současné právní úpravě tak není ve vlastnické podobě blízká ani rakouská, ani německá a švýcarská právní úprava bytového spoluvlastnictví, které jsou nám jinak svou soukromoprávní úpravou nejbližší a kde je rovněž aplikována superficiální zásada. Blízká je však rakouská i německá právní úprava v „povinné“ realizaci výkonu práv a povinností prostřednictvím společenství vlastníků jednotek.

V USA je kladen u bytového spoluvlastnictví důraz na byt a od něho se odvíjí podílové spoluvlastnictví ke společným částem. Takto pojímal bytové spoluvlastnictví v zákoně o vlastnictví bytů i Tomáš Dvořák. Jiní autoři však shledávali a nadále shledávají hlavním prvkem bytového spoluvlastnictví v České republice dům, který může být od 1. ledna 2014 součástí pozemku. Nový občanský zákoník zdůrazňuje spoluvlastnictví domu, avšak často dle mého názoru nedůkladně. Ačkoli je v USA zaveden jiný právní systém, a to *common law*, byla (a možná snad i je v případě umožnění „absolutního panství nad věcí“) nám americká kondominiální úprava mnohem bližší než úprava rakouská, německá i švýcarská.

Všechny rozebrané země, tj. Česká republika, Rakousko, Spolková republika Německo i USA, vycházejí ze stejné evropské koncepce bytového spoluvlastnictví s přímým vlastnictvím.

4 Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví určité nemovité věci

Podle úpravy v novém občanském zákoníku je bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a může vzniknout, je-li součástí nemovité věci dům s alespoň dvěma byty.¹⁰¹ Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Nemovitými věcmi jsou dle nového občanského zákoníku¹⁰² pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Dle přechodného ustanovení § 3055 odst. 1 NOZ je věcí nemovitou i stavba, nestala-li se ke dni 1. ledna 2014 součástí pozemku. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout především v domě, který je v důsledku superficiální zásady součástí pozemku. Lze si však položit otázku, zda může vzniknout i v domě, který není součástí pozemku, ale samostatnou nemovitou věcí.

4.1 Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví stavby

V komentáři k novému občanskému zákoníku se (bez patřičné argumentace) uvádí, že: „je samozřejmě k úvaze, zda nedostatek vlastnického práva či práva stavby bude přímo znemožňovat vznik bytového spoluvlastnictví v domě, který by byl samostatnou nemovitou věcí, tedy pokud si dům samotný uchová charakter nemovité věci podle § 3055. Je zřejmě třeba se spíše přiklonit k tomu, že vznik jednotek v takovém domě po účinnosti NOZ by neměl být možný.“¹⁰³ I podle Lenky Engelové¹⁰⁴ není možné založit bytové spoluvlastnictví u stavby (která k 1. lednu 2014 nesplynula s pozemkem v důsledku odlišnosti vlastníka stavby a vlastníka pozemku¹⁰⁵) jako věci nemovité, neboť není součástí nemovité věci, ale sama je samostatnou nemovitou věcí.¹⁰⁶ Svoji argumentaci podkládá i ustanovením § 1160 odst. 2 NOZ o společných částech, který stanoví, co je vždy společnou částí a stavba (dům) tam

¹⁰¹ § 1158 odst. 1 NOZ.

¹⁰² § 498 odst. 1 NOZ.

¹⁰³ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 689–698.

¹⁰⁴ ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.* 2013. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm, str. 95.

¹⁰⁵ § 3056 odst. 1 NOZ.

¹⁰⁶ § 3055 odst. 1 NOZ.

zahrnuta není. Jedná se o kogentní ustanovení, od něhož se nelze odchýlit. Další společné části jsou vymezeny nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, kde rovněž dům jako nemovitou věc zahrnutý nenajdeme. Už návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011 stavbu mezi společné části nemovité věci nezahrnoval.¹⁰⁷ Bytové spoluvlastnictví by tak dle tohoto názoru bylo možné založit jen jako spoluvlastnictví stavby, která je součástí pozemku, nebo práva stavby, což je konstrukt nesmírně náročný. A dále je třeba si povšimnout skutečnosti, že ustanovení § 1160 odst. 2 NOZ¹⁰⁸ sice hovoří o tom, v jakých případech budou společné části vždy společnými částmi, ale u stavby tomu tak někdy být může a někdy nemusí, proto je zvolena v kodexu tato formulace.

Ustanovení § 1158 odst. 1 NOZ navíc užívá termínu „dům“ jako součást nemovité věci, nikoli stavbu. Může se jevit, že zákonodárce byl v tomto ohledu nedůsledný, když jednak pro účely bytového spoluvlastnictví dům nedefinoval, ale ani tento pojem nepoužil v přechodném ustanovení § 3055 odst. 1 NOZ (a dalších následujících přechodných ustanoveních): *„stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí.“* Nemyslím si, že jde o zákonodárcevu nedůslednost. Jedná se o neurčitý právní pojem a úkolem civilního zákonodárce není definovat neurčité právní pojmy užití v právním předpise, nýbrž ponechat jejich vymezení až pro případ aplikace právní normy na konkrétní nastalý případ. Termín „dům“ oproti zákonu o vlastnictví bytů tak již není novým občanským zákoníkem definován. Chápu jej jako pojem užší k pojmu stavba - jako stavbu určenou k obývání. Jednotkou totiž může být i nebytová jednotka, která neslouží k bydlení (ale právě k obývání jakožto nadřazeného termínu k termínu bydlení). Vymezení tomuto neurčitému právnímu pojmu bude muset v jednotlivých rozhodovaných případech přiřadit soud. Ustanovení § 3055 odst. 1 NOZ je tak ustanovením obecným a dopadá na všechny stavby.

Názor o neumožnění založení bytového spoluvlastnictví v rámci stavby, která je sama věcí nemovitou, tak má mnoho slabých stránek. Podle mého názoru nelze formalisticky

¹⁰⁷ § 1098 odst. 2 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupného zde: http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf.

¹⁰⁸ „Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“

vycházet jen z jazykového výkladu a činit rozdíl mezi stavbou, která je součástí pozemku a stavbou, která nadále zůstává nemovitou věcí. Rozlišování těchto staveb nemá pro bytové spoluvlastnictví zvláštní opodstatnění. Na základě všeho výše uvedeného se domnívám, že zákonodárce neměl v úmyslu znemožnit založení bytového spoluvlastnictví v rámci stavby, která se ke dni 1. ledna 2014 nestala součástí pozemku a bude nadále věcí nemovitou. Pak by to vedlo k situacím, kdy by vlastník stavby byl nucen dohodnout se s vlastníkem pozemku na splynutí stavby s pozemkem dle přechodného ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ¹⁰⁹ a mohlo by docházet k šikanóznímu výkonu práva ze strany vlastníka pozemku (zjevnému zneužití práva).¹¹⁰ K podpoře mého názoru svědčí i část stanoviska č. 19 Komise: „*vlastník stavby (bytového domu) je po 1. lednu 2014 oprávněn prohlášením rozdělit své právo k domu na vlastnické právo k jednotkám podle § 1164 NOZ, aniž by tím obcházel aplikaci § 3056 odst. 1 NOZ a tedy využití předkupního práva. Podle ustanovení § 3056 odst. 1 in fine NOZ se totiž: ,k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo nepřihlíží.‘ Prohlášení vlastníka však není ,ujednáním,‘ ale jednostranným právním jednáním.*“¹¹¹ I katastrální zákon počítá se zápisy do katastru nemovitostí jak jednotek vymezených v domě, která je součástí pozemku, tak v domě, který se nestal součástí pozemku a je nadále nemovitou věcí.¹¹²

Při svém přednášení¹¹³ pro katastrální úřady jsem se setkala s praxí, že katastrální úřady už zapisují i jednotky nově vymezené na základě prohlášení učiněného po 1. lednu 2014 v domech, které nejsou součástí pozemku či práva stavby (tj. bez zápisu spoluvlastnického podílu k pozemku či právu stavby).

4.2 Právo stavby

Podle ustanovení § 498 odst. 1 NOZ jsou nemovitými věcmi i práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Tak tomu je v případě práva stavby, kde jej nový občanský zákoník v ustanovení § 1242 označuje za věc nemovitou - právo stavby je nehmotnou nemovitou věcí. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá

¹⁰⁹ „*Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“

¹¹⁰ § 8 NOZ.

¹¹¹ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ, dostupné zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stavovisko_19.pdf>.

¹¹² § 8 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹¹³ V rámci projektu Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva a doprovodné legislativy, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021.

ustanovením o nemovitých věcech.¹¹⁴ Návrh nového občanského zákoníku z roku 2000¹¹⁵ nahlížel na stavbu zřízenou v rámci práva stavby jako na příslušenství, nikoli tedy jako na věc samostatnou, přičemž měla podléhat ustanovením o nemovitostech.

Měl zákonodárce na mysli v ustanovení § 1158 odst. 1 NOZ nemovitou věcí i právo stavby - tedy může být bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím práva stavby založené vlastnictvím jednotek? Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku¹¹⁶ to předpokládá. Protože „konsolidovaná“ důvodová zpráva nedoléhá na poslední znění kodexu, není možné se opřít v argumentaci jen o důvodovou zprávu. Tak jak to není třeba činit u pozemku a stavby jako věci nemovité, u práva stavby jakožto nového (obnoveného) institutu je žádoucí se před zodpovězením na danou otázku ještě zeptat - co je právo stavby, kde se vzalo a k čemu slouží?

Právo stavby opravňuje stavebníka, aby měl na pozemku vlastníka umístěnou stavbu a tím je tak v důsledku zavedení superficiální zásady umožněno dočasně oddělit stavbu od pozemku. Právo stavby musí být ve smlouvě označeno pozemkem, ke kterému je zřízeno.¹¹⁷ Sám vlastník nemůže na svém pozemku zřídit svoji (dočasnou) stavbu jako samostatnou věc; taková stavba by se stala součástí pozemku. Stejně by tomu bylo v případě postavení stavby v rámci služebnosti.

Stavebník má ke stavbě stejná práva jako vlastník a k pozemku jako poživatel. Právo stavby se nabývá písemnou smlouvou, vydržením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon. Právo stavby vzniká zápisem do katastru nemovitostí, což je ve všech případech vkladem.¹¹⁸ Zápis práva stavby zřízeného smlouvou má konstitutivní charakter, ale pokud právo stavby vzniklo rozhodnutím orgánu veřejné moci, nebo vydržením, je zápis do katastru nemovitostí deklaratorního charakteru.

Právo stavby je vyloučeno zřídit na pozemku, na kterém již vázne právo, které se přičí charakteru práva stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, je třeba souhlasu zástavního věřitele.

Právo stavby lze zřídit pouze dočasně, a to maximálně na dobu 99 let;¹¹⁹ v případě vydržení se nabývá maximálně na dobu čtyřiceti let. V katastru nemovitostí musí být poznamenán poslední den trvání. Dobu trvání lze se souhlasem vlastníka pozemku prodloužit.

¹¹⁴ § 1242 NOZ.

¹¹⁵ Věcný záměr zákona dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/vecny_zamer_OZ_2000.pdf>.

¹¹⁶ K § 1158 NOZ, dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹¹⁷ § 8 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).

¹¹⁸ § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).

¹¹⁹ § 1244 odst. 1 NOZ.

Nový občanský zákoník zavedl do soukromého práva pojem „dočasná stavba“, která není součástí pozemku¹²⁰ a je tak výjimkou ze superficiální zásady. Překvapivě se objevovaly spekulace, zda právo stavby zajistí dočasnost stavby. Samotná dočasná povaha práva stavby coby právního titulu ke zřízení stavby však dle mého názoru ještě nezpůsobuje dočasnost stavby. Kritéria „dočasnosti“ stavby mohou být v soukromém právu dána naplněním několika kritérii, a to objektivních (účel a povaha stavby) i subjektivních (vůle stavebníka). Dočasná stavba upravená v novém občanském zákoníku neobsahuje žádné kritérium pro určení dočasnosti stavby. Podle Filipa Melzera a Petra Tégla má u dočasných staveb rozumný význam jen objektivní kritérium.¹²¹ V režimu práva stavby mohou vznikat jak stavby dočasné, tak i stavby „standardní“, tj. nikoli dočasné.

Právo stavby může být bezúplatné, nebo úplatné, přičemž úplata může být stanovena jednorázová, nebo opakující se (tzv. stavební plat). Stavební plat lze například vázat na inflaci. Stavebník může právo stavby zatížit nebo převést (úplatně nebo bezúplatně), a to bez souhlasu vlastníka pozemku. Právo stavby přechází na dědice nebo jiného univerzálního právního nástupce.

Právo stavby nezaniká se zánikem stavby. Po uplynutí doby se stavba stane vždy součástí pozemku vlastníka. Stavebník má nárok vůči vlastníkovi na náhradu v poloviční výši hodnoty stavby v době zániku. Zákon o stavebním právu z roku 1912 počítal (nebylo-li jiné úmluvy) s náhradou ve výši čtvrtiny stavební hodnoty,¹²² což bylo často kritizováno a institut stavebního práva nebyl i z tohoto důvodu využíván tak, jak se předpokládalo. Zákon o právu stavby z roku 1947¹²³ již tuto náhradu zvýšil na polovinu aktuální hodnoty stavby v době zániku práva stavby, což bylo převzato i do úpravy nového občanského zákoníku. Tato snaha byla vyvolána jednak zajištěním spravedlivého vyrovnání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, ale také s tím souvisejícím zvýšením zájmu o tento institut.

4.2.1 Kde zákonodárce hledal inspiraci pro zavedení práva stavby v novém občanském zákoníku

Právo stavby se u nás objevilo již v době Rakouska-Uherska pod označením stavební právo. Do soukromého práva bylo stavební právo jako věc nemovitá zavedeno v roce 1912. Stavba, která byla v rámci něho zřízena, byla jeho příslušenstvím.¹²⁴ Stavební právo mělo

¹²⁰ § 506 odst. 1 NOZ.

¹²¹ MELZER, Filip; TÉGL, Petr. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*, 2014, č. 4, str. 132.

¹²² § 9 zákona č. 86/1912 Z.ř., o stavebním právu.

¹²³ Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

¹²⁴ § 6 zákona č. 86/1912 Z.ř., o stavebním právu.

plnit sociální funkci, a proto zákonodárce umožnil jeho zřízení jen na určitých pozemcích – pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu.¹²⁵ Zákonodárce totiž předpokládal, že by měla být stavebním právem řešena (i) nepříznivá „bytová“ politika. Sice již ABGB¹²⁶ umožňoval postavit stavbu na cizím pozemku, avšak bylo to možné prostřednictvím obyčejné služebnosti domovní, kterou nebylo možné samostatně převést, neboť nebyla samostatnou (nemovitou) věcí v právním smyslu a sloužila pozemku.

Zákon o právu stavby, který nahradil v roce 1947 zákon o stavebním právu, pojímal právo stavby jako samostatnou nemovitou věc. Stavba zřízená v rámci práva stavby již nebyla příslušenstvím. Stavba sice nebyla věcí samostatnou, ale byla spravována ustanoveními o věcech nemovitých.¹²⁷

Právo stavby bylo po politických změnách v roce 1948 začleněno do občanského zákoníku,¹²⁸ který opustil superficiální zásadu a vycházel z děleného vlastnictví, podle něhož stavba nebyla součástí pozemku a byla samostatnou nemovitou věcí.¹²⁹ Právo stavby začleněné do občanského zákoníku tak začalo vyvolávat rozpačité reakce. Podle některých právníků také nebylo zcela zřejmé, zda bylo svou povahou (navzdory jeho zařazení k věcným právům) skutečně právem věcným, anebo závazkovým. Socialistický zákonodárce nepojímal právo stavby jako věc nemovitou a stavba založená v rámci práva stavby byla samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Podle ustanovení § 159 tohoto občanského zákoníku šlo zřídit na cizím pozemku trvalou stavbu jen na základě práva stavby. Právo stavby v důsledku děleného vlastnictví tedy ztratilo své opodstatnění, proto již nebylo zahrnuto do následujícího občanského zákoníku.¹³⁰

Zákon o právu stavby však nebyl nikdy výslovně zrušen, a to ani novým občanským zákoníkem. Nový občanský zákoník neupravuje v přechodných ustanoveních speciální situaci přechodu práva stavby zřízeného dle zákona o právu stavby z roku 1947 na novou právní úpravu; pouze přechodné ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ stanoví, že není-li stanoveno jinak, řídí se ustanoveními nového občanského zákoníku i právní poměry týkající se práv věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Platí-li tedy, že zákon o právu stavby z roku 1947 nebyl novým občanským zákoníkem zrušen, nemůže být tento zákon dle

¹²⁵ § 2 zákona č. 86/1912 Z.ř., o stavebním právu.

¹²⁶ § 475 ABGB.

¹²⁷ § 3 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

¹²⁸ §§ 155-165 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁹ §§ 25 a 26 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku.

¹³⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

jazykového výkladu ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ „dosavadním právním předpisem“. Podle legislativních pravidel vlády se „dosavadní právní předpis“ rozumí předpisy, které byly zrušeny nabytím účinnosti jiného aktuálně účinného právního předpisu a tohoto termínu by se mělo užívat stejně ve všech právních předpisech.¹³¹

Jak lze vidět, právo stavby není v našem soukromém právu novým institutem. Zda zákonodárce kodexu hledal inspiraci pouze v naší předešlé právní úpravě, anebo vycházel i ze zahraničních právních úprav, nám dává odpověď důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku. Ta uvádí, že: „*návrh vychází z úpravy provedené zákonem z r. 1947, přihlíží však také k osnově předválečného československého zákoníku a k výsledkům prací subkomitétu pro věcná práva z r. 1924, stejně jako k aktuálním zákonným úpravám v některých evropských státech.*“¹³²

4.2.2 Kde zákonodárce hledal inspiraci pro vznik bytového spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví práva stavby v novém občanském zákoníku

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku nás upozorňuje na skutečnost, že: „*na počátku 20. stol. se institucionalizace práva stavby odvíjela od myšlenky socializace bydlení a umožnění výstavby levných dělnických bytů. Postupem času se však ukázalo, že možnosti využití práva stavby jsou mnohem širší a že může být praktické jeho využití nejen k bytovým účelům, ale i pro jiná stavební díla.*“¹³³ Odpověď na otázku, zda je možné založit bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby podle nového občanského zákoníku, nám už důvodová zpráva nepodává, i když podle nového občanského zákoníku je bytové spoluvlastnictví spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Takovou nemovitou věcí by mohlo být i právo stavby.

Otázka založení bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby byla krátce diskutována také na jednom z jednání Komise,¹³⁴ na kterém se k tomu objevily dva protichůdné názory. Petr Bezouška připustil, vycházejí ze švýcarské právní úpravy, že součástí práva stavby může být stavba, v rámci níž prohlášením vlastníků práva stavby rozdělí stavbu na jednotlivé jednotky. Petr Tégl na jednání naopak pronesl domněnku, že se při úpravě práva stavby vycházelo ze zákona z roku 1947, nikoliv z úpravy švýcarské, proto by

¹³¹ Usnesení vlády České republiky č. 188/1998 Sb., o Legislativních pravidlech vlády, ve znění pozdějších předpisů.

¹³² K §§ 1240-1249 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹³³ Tamtéž.

¹³⁴ Jednání Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy v rámci projektu Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003, konaná dne 19. dubna 2013 na půdě Ministerstva spravedlnosti.

mohl být dům alespoň s dvěma byty jen součástí pozemku, nikoliv práva stavby. Dle jeho názoru by to bylo popření institutu věcného práva stavby, neboť by došlo k rozštěpení stavby, která je součástí práva stavby, na samostatné nemovité věci. Podle mého názoru ale k takovému štěpení dochází i v případě stavby, která je součástí jiné nemovité věci - pozemku. Petr Tégl tuto záležitost dále zkomparoval s polskou právní úpravou, podle níž není možné, aby byl bytový dům součástí práva stavby. Položil si proto otázku, jaký byl úmysl zákonodárce, jinými slovy z jaké právní úpravy vycházel.

Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku: „*osnova rozdílně od práva švýcarského, ale shodně s právem německým, rakouským a nizozemským nepojímá právo stavby jako služebnost, ale jako zvláštní věcné právo. To je odůvodněno tím, že služebnost předpokládá nějaký vztah jednoho pozemku k druhému, anebo spojení s nějakou osobou. Právo stavby nemůže být vzhledem k jeho převoditelnosti a dědičnosti takto omezeno.*“¹³⁵ Právo stavby je upraveno ve Švýcarsku přímo v občanském zákoníku a systematicky je zařazeno mezi „*Ususfruct* a jiné osobní služebnosti“.¹³⁶ Pokud má právo stavby ve Švýcarsku trvalou povahu, získává zápisem do pozemkové knihy charakter nemovité věci.¹³⁷ Právo stavby je stejně jako v České republice zcizitelné a může být způsobilé přejít na dědice. Právo stavby vzniká smlouvou ve formě veřejné listiny. Zánikem práva stavby se stavba stává součástí pozemku.¹³⁸ Právo stavby může být založeno maximálně na dobu sta let. V ustanoveních k právu stavby ve švýcarském občanském zákoníku jsem nenašla výslovné ustanovení, které by umožňovalo založení bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby. To nevylučuje, že to předpokládá právní doktrína.

Jak již bylo uvedeno v krátkém historickém náhledu, bytové spoluvlastnictví znalo naše právo jako zvláštní institut až od roku 1966, do té doby se tato oblast řídila obecnou soukromoprávní úpravou. Právo stavby upravené v zákoně z roku 1947 tak ani nemohlo počítat se založením typického bytového spoluvlastnictví jak ho chápeme dnes v rámci práva stavby. To však neznamená, že tehdejší právní úprava nemohla řešit prostřednictvím práva stavby neuspokojivou bytovou sociální politiku.

Zmiňme si ale zákon o stavebním právu, který mu předcházel, platil u nás do roku 1947 a v Rakousku se nadále uplatňuje.¹³⁹ Stavební zákon prošel v Rakousku již několika

¹³⁵ K §§ 1240-1249 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹³⁶ §§ 779-779I švýcarského občanského zákoníku (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB) ze dne 10. prosince 1907.

¹³⁷ Art. 779 odst. 3 ZGB.

¹³⁸ Art. 779c ZGB.

¹³⁹ Zákon č. 86/1912 Z.ř., o stavebním právu.

novelizacemi, přičemž pro zodpovězení stanovené otázky - zda je možné založit bytové spoluvlastnictví v rámci práva stavby, je důležitá novela z roku 1990,¹⁴⁰ která to umožňuje. Realizaci této konstrukce si umím představit tak, že jednotliví vlastníci budou vlastnit podíl na právu stavby jakožto věci nemovité (nikoli podíl na pozemku) a od něho se bude odvíjet právo trvalého užívání bytu. V Rakousku totiž není možné vlastnit byt jakožto věc nemovitou. To umožní stavebníkovi, aby na cizím pozemku zrealizoval bytové spoluvlastnictví, neboť vlastní pozemek nemá, anebo se zdá být vhodnější pozemek cizí (lepší lokalita, lepší infrastruktura apod.).

Na základě všeho výše uvedeného se domnívám, vycházející z inspiračního zdroje zákona o stavebním právu, který nyní v Rakousku umožňuje založení bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby, že nemovitou věcí dle § 1158 odst. 1 NOZ může být i právo stavby.

Je případně rovněž zmínit, že nový katastrální zákon,¹⁴¹ který je účinný od 1. ledna 2014, umožňuje zapsat do katastru nemovitostí i jednotku, která byla vymezena prohlášením vlastníka v budově, která je součástí práva stavby.¹⁴²

4.2.3 Bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví práva stavby v novém občanském zákoníku

K lepší názornosti založení bytového spoluvlastnictví v rámci práva stavby nejlépe poslouží uvedení příkladu. V životě může dojít k mnoha různým situacím (například není vyloučeno, že si vlastník pozemku ve smlouvě o zřízení práva stavby vymíní, že stavba nemůže být rozdělena na jednotky). Právo stavby nemusí být užito jen v případě, kdy má být vystavěna nová stavba, ale také na rekonstrukci, nebo modernizaci stavby. Už zákon o právu stavby z roku 1947, který byl inspiračním zdrojem, totiž hned v prvním ustanovení § 1 uváděl: „*pozemek může býti zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka), míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.*“¹⁴³

Uveďme si jednu z možných situací. Stavebník si vyhlédne pozemek, na kterém již stojí stavba, která je jeho součástí. Stavba je na vhodném místě, ale vlastník pozemku je

¹⁴⁰ § 6a novely rakouského zákona o stavebním právu (Baurechtsgesetz – BauRG, RGBI, I Nr. 86/1912, ze dne 26. dubna 1912) ze dne 18. května 1990.

¹⁴¹ § 8 písm. e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).

¹⁴² Český úřad zeměměřický a katastrální provedl tento katastrální zákon vyhláškou, ve které se uvádí, že se v katastru nemovitostí o právu stavby evidují i údaje o jednotkách vymezených podle nového občanského zákoníku (§ 12 písm. f) vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky).

¹⁴³ § 1 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

neudrhuje a nemá ji momentálně k využití. Stavebník se proto s vlastníkem pozemku dohodne na zřízení práva stavby k tomuto pozemku. Smlouvu, kterou stavebník nabyde právo stavby, bude v praxi velmi náročné sepsat tak, aby bylo co nejvíce pamatováno na různé situace, které by mohly nastat (tj. zvolení úplaty, práva a povinnosti k pozemku, způsob náhrady pro zánik práva stavby – náhradu si rozdělí vlastníci jednotek v poměru jejich podílu na společných částech nemovité věci). Stavebník, který je vlastníkem práva stavby, poté prohlášením rozdělí právo k právu stavby na vlastnické právo k jednotkám. Vznikne-li rozdělením alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři budou ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvede v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek. Vznikem jednotky, jejíž součástí bude podíl na společných částech práva stavby, vznikne bytové spoluvlastnictví za předpokladu, že součástí práva stavby bude dům alespoň s dvěma byty. Tyto jednotky pak může převádět jednotlivým budoucím vlastníkům. Zřízením práva stavby si stavebník s vlastníkem pozemku, na němž bude stavba zřízená v rámci práva stavby stát a která bude sloužit všem budoucím vlastníkům jednotek.

Stavebník musí pamatovat na vzájemné předkupní právo ve vztahu k vlastníkovi pozemku založené v ustanovení § 1254 NOZ, ledaže si ho stavebník s vlastníkem pozemku ve smlouvě vyloučí a zapíšíou tuto skutečnost do katastru nemovitostí. Bude ale založeno vzájemné předkupní právo i tehdy, kdy bude stavba (dům) rozdělena na jednotky a předkupní právo nebude vyloučeno? Jinými slovy, bude mít vlastník jednotky, jejíž součástí bude podíl na společných částech práva stavby, povinnost při jejím prodeji ji přednostně nabídnout vlastníkovi pozemku a naopak? Pro zodpovězení těchto otázek lze přiměřeně odkázat na rozbor podobné problematiky, která bude řešena v kapitole 8.3 při vzájemném zákonném předkupním právu upraveném v ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ.

Po zániku práva stavby se dle mého názoru stane dům, v rámci něhož byly vymezeny jednotky, součástí pozemku a jednotky případnou vlastníkovi pozemku, který vyplatí stavebníkovi náhradu. Právo stavby je výjimkou ze superficiální zásady, proto po jeho zániku dům (stavba) i s jednotkami splyne s pozemkem. Náhrada dle ustanovení § 1255 NOZ činí, nebylo-li mezi všemi vlastníky jednotek a vlastníkem pozemku ujednáno jinak, polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Až praxe ukáže, zda se bude oceňovat stavba jako celek, anebo jako souhrn jednotlivých jednotek a to buď cenou obvyklou (což je soudními znalci pro tento případ upřednostňováno), nebo cenou zjištěnou. Délka trvání práva stavby může být také smluvně prodloužena.

Je možné se však setkat i s opačným názorem, který vychází z výkladu ustanovení § 1160 odst. 2 NOZ, dle něhož jsou společnými vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo

věcné právo, jež vlastníkům zakládá právo mít na pozemku dům. Podle tohoto názoru k zániku vlastnického práva vlastníků jednotek zánikem práva stavby nedojde, protože toto ustanovení výslovně počítá s vlastnictvím jednotek jako samostatných nemovitých věcí i v těch případech, kdy se bytový dům nachází na pozemku na základě věcného práva, a to i takového, jež nezakládá zvláštní právní režim stavby zakotvený v ustanovení § 1242 NOZ. Pro vlastnictví jednotky je založen zvláštní právní režim, který jej nepodmiňuje vlastnictvím pozemku ani zřízením práva stavby.

4.2.4 Právo stavby, jehož součástí je jen část domu

Zákon o vlastnictví bytů do roku 2000 rozuměl domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví takovou budovu, která byla ve spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, přičemž budovu definoval jako: „*trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.*“¹⁴⁴ Tato definice způsobovala komplikace v případě, že samostatně stojící budovu tvořily dva či více uzavřené, oddělené a neprůchozí celky se samostatnými vchody. Rozzuzlení přinesl v roce 2002 Nejvyšší soud, který za budovu považoval i: „*celek, který je přístupný pouze jedním vchodem a od ostatních celků je oddělen stěnami, je možno pro účely tohoto zákona považovat za budovu.*“¹⁴⁵ Novela zákona o vlastnictví bytů z roku 2000 již napravila závadný stav a doplnila ustanovení § 2 písm. a) ZoVB následovně: „*rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.*“¹⁴⁶ Zákon o vlastnictví bytů tak umožňoval dělit budovu vertikálně, nikoli však horizontálně. V zákoně o vlastnictví bytů byl mezi pojmy budova a dům vztah takový, že ve chvíli, kdy byla budova rozdělena na jednotky, stala se domem s jednotkami.

Nový občanský zákoník sice opustil pojem budovy v bytovém spoluvlastnictví a na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů již dům s byty nedefinuje, ale přesto se domnívám (odkazem na zákonnou licenci projevovanou v ustanovení § 1 odst. 2 NOZ), že nic nebrání tomu přiměřeně postupovat i nadále dle judikatury Nejvyššího soudu k vertikálnímu dělení budovy. Zdeněk Čáp sdílí opačný názor opřený o argumentaci, že vzhledem k tomu, že nový

¹⁴⁴ § 2 písm. a) a d) ZoVB ve znění účinném do 30. června 2000.

¹⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn.: 30 Cdo 1068/2000.

¹⁴⁶ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

občanský zákoník nepřevzal ustanovení § 2 písm. a) ZoVB, podle něhož bylo lze považovat za budovu rovněž sekci se samostatným vchodem, nelze již dům (budovu) dělit vertikálně.¹⁴⁷

Otázkou zůstává, zda může být dům rozdělen horizontálně prostřednictvím práva stavby. Věcná práva, jakým je i právo stavby, lze zásadně zřídit k celé samostatné věci, nikoli jen k její části. Stavba vyhovující právu stavby není samostatnou věcí v právním smyslu, podléhá však v tomto směru ustanovením o nemovitých věcech. Základní pravidlo o věcných právech tak horizontální dělení zcela nevylučuje.

Zákon o stavebním právu z roku 1912 nepřipouštěl stavební právo k dílu domu, zejména některého patra.¹⁴⁸ Zákon o právu stavby z roku 1947 již toto výslovně nestanovil. Návrh nového občanského zákoníku z roku 2000¹⁴⁹ se k tomuto nevyjadřoval, ale návrh nového občanského zákoníku z roku 2005 v § 1031 výslovně stanovil, že: „*pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na jeho povrchu nebo pod povrchem celou stavbu.*“¹⁵⁰ Neumožňoval tedy zřídit právo stavby tak, že by obsahovalo pouze jednotlivé patro či část domu. Bylo to však v době, kdy ještě nebylo zahrnuto bytové spoluvlastnictví do nového občanského zákoníku. Slovo „celou“ (stavbu) v průběhu legislativního procesu z nového občanského zákoníku vypadlo. Není však zřejmé, zda tak zákonodárce učinil právě za účelem připuštění horizontálního dělení domu tvořícího součást práva stavby či se tak stalo z jiných důvodů.

Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku¹⁵¹ nelze zřídit právo stavby jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím domu. Jak již ale bylo řečeno, důvodová zpráva na mnoha svých místech nereaguje na poslední znění nového občanského zákoníku a při komparaci s důvodovou zprávou k návrhu nového občanského zákoníku z roku 2005 si lze povšimnout, že v průběhu času se důvodová zpráva příliš neupravovala a že komentář k tomu v důvodové zprávě k návrhu nového občanského zákoníku z roku 2005¹⁵² je totožný s komentářem v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku a jsou jen upravena čísla paragrafů. Anebo tomu bylo tak, že připuštění horizontálního dělení domu zákonodárce po začlenění bytového spoluvlastnictví do nového občanského zákoníku zřejmě nezamýšlel,

¹⁴⁷ ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 465.

¹⁴⁸ § 1 zákona č. 86/1912 Z.ř., o stavebním právu.

¹⁴⁹ Věcný záměr zákona dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/vecny_zamer_OZ_2000.pdf>.

¹⁵⁰ Návrh nového občanského zákoníku z ledna 2005, dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_verze_2005.pdf>.

¹⁵¹ K §§ 1240-1249 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹⁵² K §§ 1031-1040 NOZ, dostupná zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_verze_2005.pdf>.

když v tomto duchu ani nezměnil znění důvodové zprávy. Takovou logikou však dle mého názoru nebyl zákonodárce nadán, protože do důvodové zprávy nebylo zasaženo i na mnoha jiných místech. Je však vůbec možné, aby k jednomu domu zapsanému v katastru nemovitostí pod jedním číslem popisným či evidenčním, běžel paralelně pro jeho jednu část režim práva stavby a další jeho část by zůstala z režimu práva stavby vyňata?

Tak například podle ustanovení § 1 odst. 3 německého zákona o právu stavby: „omezení práva stavby na část budovy, zejména na patro (budovy) je nepřipustné.“¹⁵³ Německým zákonem o právu stavby je umožněno pouze vertikální rozdělení domu a právo stavby může vzniknout k jeho části pouze tehdy, pokud tímto vertikálním rozdělením dojde ke vzniku funkčně samostatného domu.¹⁵⁴ Ve Spolkové republice Německo, ale i v Rakousku není umožněno založit bytové spoluvlastnictví pouze k části domu – k jednotlivému patru. Jinak tomu je v Itálii - podle italské právní doktríny, která se postupně vyvíjela od 18. století, a snažila se prostřednictvím práva (ná)stavby ospravedlnit dělené vlastnictví, se fingovalo, že každé patro je nemovitostí srovnatelnou s pozemkem. Vlastník vrchního podlaží měl vždy věčné právo stavby k patru, které se nacházelo pod ním a mohl jej kdykoli zcizit.¹⁵⁵

Horizontální „dělení“ dříve i dnes připadalo v České republice v úvahu pouze nepřímo využitím smlouvy o výstavbě při nástavbě jednotky (tzn. nikoli rozdělením jednotky v posledním patře domu), kde se vyžadoval souhlas všech vlastníků jednotek. V pravém slova smyslu však nejde o pravé horizontální dělení a zákon o vlastnictví bytů jinou možnost nedával.¹⁵⁶ Podle nového občanského zákoníku by přípuštěním možnosti zřídit právo stavby i k horizontálně vymezené části domu bylo toto paradigma prolomeno.

K horizontálnímu dělení domu se zajímavým jeví uvést též názor Zbyňka Pražáka konstruovaný přes tzv. oddělené spoluvlastnictví, což je novým institutem nového občanského zákoníku: „*spoluvlastníci si mohou dokonce ujednat i to, že část bytového domu se stavebně vyčlení do jednotek a část zůstane ve spoluvlastnictví. Dohodnou-li se původní spoluvlastníci takto, pak vlastníci oddělených jednotek navrhnou vklad svého vlastnického práva do katastru nemovitostí; změnu velikosti podílů spoluvlastníků, ke které došlo*

¹⁵³ Německý spolkový zákon o právu stavby (Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz, ErbbauRG) ze dne 15. ledna 1919.

¹⁵⁴ OEFELE, Heinemann. In SÄCKER, J.; RIXECKER, R. (et al.). *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht.* 6. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2013, str. 1427.

¹⁵⁵ DOGLIOTTI, M.; FIGONE, A. Condominio negli edifici. In *Sacco R. Digesto delle Discipline Privatistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I.* 1. edizione. Turín: UTET, 2003, str. 343.

¹⁵⁶ § 13 odst. 3 ZoVB.

v důsledku oddělení ze spoluvlastnictví, zapíše katastrální úřad bez návrhu spolu se zápisem vlastnického práva k oddělené části nemovitosti (jednotce - § 69 vyhl. č. 357/2013 Sb.).¹⁵⁷

4.3 Shrnutí

Zákon o stavebním právu umožňoval zřídit stavební právo jen na některých pozemcích. Stavební právo tak mělo spíše veřejnoprávní charakter. Přestože má dnes již právo stavby soukromoprávní charakter, bude se jevit vhodným k využití pro vlastníky pozemků, kteří nemají dostatek finančních prostředků na využití svého pozemku a zároveň se jej nechtějí zbavit. Půjde tak podobně jako v zákoně o stavebním právu zejména o církve (stát, obce) apod.

Petr Tégl i důvodová zpráva se sice zmiňují jen o zákonu o právu stavby z roku 1947, ale bylo by lze se inspirovat i úpravou zákona o stavebním právu, který v Rakousku umožnil založit bytové spoluvlastnictví i v rámci práva stavby.

Nemovitou věcí dle ustanovení § 1158 odst. 1 NOZ je dle mého názoru jednak pozemek ve smyslu ustanovení § 498 odst. 1 NOZ, jednak stavba jako věc nemovitá ve smyslu ustanovení § 3055 odst. 1 NOZ, ale i právo stavby. Je otázkou, zda je (bude) možné zřídit právo stavby k části domu vzniklého na základě jeho horizontálního dělení.

¹⁵⁷ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 37.

5 Změna koncepce jednotky

Nový občanský zákoník přináší zcela jiné vymezení jednotky, než tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů, který byl zákonem speciálním k předchozímu občanskému zákoníku.¹⁵⁸ Jednotkou se podle zákona o vlastnictví bytů¹⁵⁹ rozuměl jen byt nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. V předchozím občanském zákoníku nebyl byt výslovně stanoven jako věc v právním smyslu (věc nemovitá), pouze konstatoval, že byty nebo nebytové prostory jsou předmětem občanskoprávních vztahů,¹⁶⁰ chápáno obecně ve smyslu soukromoprávních vztahů. Byt nenaplňoval podle předchozího občanského zákoníku definici nemovité věci, neboť nebyl ani pozemkem ani stavbou spojenou se zemí pevným základem. Neexistoval sám o sobě, ale vždy byl podle Schödelbauerové pouze jako součást budovy.¹⁶¹ Byt byl však částí neoddělitelné věci, nikoli její součástí. Jen pro doplnění věcmi movitými byly *a contrario* k § 119 odst. 2 předchozího občanského zákoníku věci, které nebyly ani pozemkem, ani stavbou spojenou se zemí pevným základem.

Zákon o vlastnictví bytů si proto vyhradil, že: „*právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.*“¹⁶² Ačkoli nebylo lze byt z výše uvedených důvodů obecně považovat za věc v právním smyslu, z ryze praktických důvodů ve smyslu zákona o vlastnictví bytů bylo třeba na něj takto nahlížet a byt tak byl věcí nemovitou na základě fikce. Pokud se tedy nacházel byt v budově nerozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, nebyl věcí nemovitou. Bylo však možné se setkat i s názorem, podle něhož byty a nebytové prostory tvořily třetí kategorii věcí vedle věcí nemovitých a movitých.¹⁶³

Věcný záměr nového občanského zákoníku z roku 2000 proto navrhoval změnu, aby byly byty a nebytové prostory explicitně stanoveny jako věci v právním smyslu. Samotná úprava bytového spoluvlastnictví však měla být v té době nadále ponechána v samostatném zákoně o vlastnictví bytů.¹⁶⁴ I návrh nového občanského zákoníku z roku 2005 stanovil, že:

¹⁵⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „předchozí občanský zákoník“, nebo „OZ“.

¹⁵⁹ § 2 písm. h) ZoVB.

¹⁶⁰ § 118 odst. 2.

¹⁶¹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 18.

¹⁶² § 3 odst. 2 ZoVB.

¹⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. února 1997, sp. zn.: 2 Cdon 490/1996.

¹⁶⁴ Blíže zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/vecny_zamer_OZ_2000.pdf>.

„nemovitá věc je též byt nebo prostor, který slouží k jinému účelu než k bydlení (nebytový prostor), stanoví-li tak zvláštní zákon.“¹⁶⁵

Podíl být předmětem právních vztahů *per se* nemohl. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přecházelo spoluvlastnické právo ke společným částem domu.¹⁶⁶ Bytové spoluvlastnictví bylo jakýmsi typem akcesorického (přidatného) spoluvlastnictví, neboť prvek hlavní následoval prvek sekundární, který *per se* nebyl předmětem právního vztahu. Akcesorické spoluvlastnictví však nebylo předchozím občanským zákoníkem upraveno. Protože byl zákon o vlastnictví bytů založen na děleném vlastnictví stavby (domu) a pozemku jako věcmi nemovitými, bylo třeba vyřešit podle předešlé právní úpravy také vztahy k pozemku. Pokud vlastník pozemku, který byl současně vlastníkem budovy na něm stojící, svým prohlášením založil v této budově jednotky, pak se při prodeji jednotky převáděl spoluvlastnický podíl k pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. V opačném případě bylo založeno (právo nájemní nebo) věcné břemeno k užívání pozemku.¹⁶⁷

Podle zákona o vlastnictví bytů byl jednotkou byt nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor.¹⁶⁸ Nový občanský zákoník mění koncepci jednotky. Byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci tvoří jeden vlastnický objekt - jednotku. Byt a podíl na společných částech nemovité věci, tj. pozemku,¹⁶⁹ stavby, anebo i práva stavby, jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.¹⁷⁰ Je pozoruhodné, že podle důvodové zprávy nového občanského zákoníku tomu tak je „jen“ kvůli odstranění komplikací „*odlišení spoluvlastnictví nemovité věci (tedy společného vlastnického práva několika osob k celému domu a pozemku) a individuálního vlastnického práva každé z těchto osob k jednotce jako dvou objektů.*“¹⁷¹

Podle nového občanského zákoníku věcí nemovitou není byt, ale až jednotka. Co je věcí nemovitou, určuje nový občanský zákoník v ustanovení § 498: „*nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ a v druhém odstavci pokračuje: „*veškeré další věci, ať je jejich*

¹⁶⁵ § 424 odst. 3 návrhu nového občanského zákoníku a důvodové zprávy z roku 2005.

¹⁶⁶ § 8 odst. 1 *in fine* ZoVB.

¹⁶⁷ § 21 odst. 5 ZoVB.

¹⁶⁸ § 2 písm. h) ZoVB.

¹⁶⁹ § 3055 odst. 1 věta druhá NOZ.

¹⁷⁰ § 1159 NOZ.

¹⁷¹ K § 1159 NOZ, dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ V tomto výčtu jednotka absentuje. Jedná se dle mého názoru, vzhledem k zařazení úpravy bytového spoluvlastnictví do návrhu občanského zákoníku na poslední chvíli, o legislativní nedůslednost a nevložení jednotky do obecného ustanovení § 498 NOZ. Navíc pokud porovnáme nový občanský zákoník s vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937, ze kterého nový občanský zákoník ve velké míře vychází a který nebyl kvůli politické situaci nikdy přijat, zjistíme, že ten hovořil v ustanovení § 83 i o věcech, jež zákon prohlásil za nemovité. Nový občanský zákoník hovoří jen o právech, která za nemovité věci prohlásí zákon. Původní osnova návrhu nového občanského zákoníku, která počítala s úpravou bytového spoluvlastnictví v samostatném zákoně, obsahovala v § 470 odst. 2 (dnešní § 498) znění, podle něhož se na byt vymezený podle jiného zákona jako část domu (jednotku) hledí jako na věc nemovitou. Totéž platilo i pro nebytový prostor.

Domnívám se proto, že již nelze u jednotky hovořit o „čistém“ akcesorickém spoluvlastnictví, neboť jednotku již nenásleduje podíl na společných částech nemovité věci, ale je její součástí. V případě však, kdy dojde ke splynutí domu s pozemkem, pak se „zcela“ naplní superficiální koncepce, u níž je hlavním prvkem pozemek a vlastník jednotky na něm bude mít podíl. O čisté akcesorické spoluvlastnictví by šlo tehdy, pokud by k pozemku (domu) byly užívány samostatné věci v právním smyslu. Tyto podíly na samostatných věcech by nebyly součástí jednotky. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku subsumuje i tyto samostatné věci pod společné části: *„nepůjde jen o pozemek, může jít o vedlejší stavby nebo technická zařízení s právní povahou samostatných věcí sloužící k užívání domu, ale umístěná na jiném pozemku mimo dům.“*¹⁷² I podzákoný právní předpis¹⁷³ subsumuje pozemek s drobnou (a další) stavbou nezbytnou pro provoz užívání a správu domu pod společné části nemovité věci. Drobné stavby však často nebyly samostatnou věcí v právním smyslu; totéž však nelze říci o neurčitém právním pojmu „další stavby“.

5.1 Byt

Předchozí občanský zákoník sice označoval byt jako předmět občanskoprávních vztahů,¹⁷⁴ ale jeho definici nepřinášel. Vymezení pojmu byt obsahovala vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu, přičemž bytem byl soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a

¹⁷² K § 1160 NOZ, dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

¹⁷³ § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

¹⁷⁴ § 118 odst. 2 OZ.

vybavením splňoval požadavky na trvalé bydlení.¹⁷⁵ V zákoně o vlastnictví bytů zpočátku byt nebyl definován. Právní teorií tak byl konstantně zastáván názor, podle něhož bylo třeba při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, vycházet ze stavebně právních předpisů, přičemž rozhodující byl kolaudační stav, nikoliv faktický způsob užívání těchto místností.¹⁷⁶ Podle Nejvyššího soudu bylo pro vymezení bytu předpokladem pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost), jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení.¹⁷⁷ Obdobný názor zaujal Nejvyšší soud také později a uvedl, že pojmovým znakem bytu je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.¹⁷⁸ Nejvyšší soud se držel svého právního názoru i nadále, když v roce 2002 judikoval, že: byt je „*soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení,*“¹⁷⁹ přičemž nebyl rozhodný faktický stav užívání, respektive vůle účastníků.

Pro účely zákona o vlastnictví bytů byl byt vymezen jako místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,¹⁸⁰ přičemž samotnou místnost nebo soubor místností tento zákon již nedefinoval. Soud musel v zásadě vycházet z kolaudačního rozhodnutí, kterým však nebyl vázán, neboť podle Nejvyššího soudu: *jde-li, jak tomu bylo v tomto případě, o místnosti, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud vycházet pro určení charakteru domu z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí, takové určení neobsahuje.*¹⁸¹ Pokud tedy neexistovalo příslušné kolaudační rozhodnutí, bylo možné jej nahradit vydáním opatření příslušného stavebního úřadu,¹⁸² které však nebylo rozhodnutím, nýbrž aktem stavebního úřadu,¹⁸³ proti němuž nebylo možné podávat opravný prostředek.¹⁸⁴ Z hlediska zákonem stanovených podmínek pro aplikaci vydání opatření příslušného stavebního úřadu byla nevýznamná okolnost, zda mohlo být kolaudační

¹⁷⁵ § 42 odst. 3 vyhlášky federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb.

¹⁷⁶ JEHLIČKA, Oldřich. In JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník, komentář*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, str. 1068.

¹⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn.: 2 Cdo 1010/1997.

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn.: 26 Cdo 2152/2000. V této věci byla podána i ústavní stížnost, jež byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 7. ledna 2002, sp. zn.: IV. ÚS 611/2001.

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn.: 26 Cdo 400/2000.

¹⁸⁰ § 2 písm. b).

¹⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. února 2003, sp. zn.: 22 Cdo 333/2002.

¹⁸² § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona).

¹⁸³ Ve smyslu § 3 odst. 5 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správního řádu).

¹⁸⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. srpna 2005, sp. zn.: 26 Cdo 2271/2004.

rozhodnutí vůbec vydáno.¹⁸⁵ Pokud nejsou dle ustanovení § 104 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. „zachovány doklady (především ověřená dokumentace), z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“¹⁸⁶ Od účinnosti nového stavebního zákona¹⁸⁷ již kolaudační souhlas nemá povahu správního rozhodnutí a nemusí být vydáván ve všech případech. V případě, že nebyl kolaudační souhlas zapotřebí, postačovala podle Marka Novotného právní možnost užívání bytu dle § 119 a n. stavebního zákona.¹⁸⁸

Vazba definice bytu na stavebně právní předpisy byla využívána také pro účely nájmu bytu.¹⁸⁹ Veřejnoprávní požadavky zasahovaly do autonomie vůle stran v závazkově právních vztazích a to nejen v případě převodů jednotek, ale i při uzavírání smlouvy o nájmu bytu, kde navíc zasahovaly do ochrany nájemce.

Byt je v novém občanském zákoníku definován pouze nepřímo jako prostorově oddělená část domu¹⁹⁰ (tedy ničeho jiného než domu). Byt není samostatnou věcí v právním smyslu, ale je jím pouze jednotka jako věc nemovitá, jejíž je součástí. Jiný názor sdílí Lenka Engellová a dovozuje z ustanovení §§ 489 a 498 odst. 2 NOZ, že je byt věcí movitou.¹⁹¹ Není již potřeba, aby byl byt určen k bydlení rozhodnutím stavebního úřadu, což se jeví jako

¹⁸⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn.: 28 Cdo 1321/2005.

¹⁸⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn.: 28 Cdo 1321/2005.

¹⁸⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹⁸⁸ NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T.; OEHM, J.; HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 18.

¹⁸⁹ Podle Nejvyššího soudu tak nebylo rozhodující, jakým způsobem byly místnost či soubor místností užívány, nýbrž kolaudační stav (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2002, sp. zn.: 26 Cdo 400/2000). V rozsudku Nejvyššího soudu z roku 2004 (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2004, sp. zn.: 26 Cdo 2195/2003) jsme se dále mohli dočíst, že: „na základě uvedených skutkových zjištění odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především dovodil, že k místnostem a dalším prostorům nemohlo žalované vzniknout podle tehdy platných předpisů právo osobního užívání bytu a tudíž následně ani právo nájmu bytu proto, že nejsou a nikdy nebyly kolaudovány jako byt.“ Za byt byl považován soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které byly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení a že rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu byl právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (§ 76 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona)), případně o změně účelu jejího užívání (§ 85 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona)), a nikoliv faktický způsob užívání takovýchto místností. Bylo dovozováno, že v důsledku nevydání kolaudačního rozhodnutí, jímž by byly pronajaté prostory určeny k trvalému bydlení, bylo třeba shledat nájemní smlouvu za neplatnou (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. února 2009, sp. zn.: 26 Cdo 2632/2008). Dovolací soud (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. února 2009, sp. zn.: 26 Cdo 2632/2008) pak ve svém usnesení uvedl, že: „pro posouzení pronajatých prostor jako bytu je rozhodující stav ke dni uzavření nájemní smlouvy.“ Z tohoto judikátu však vyvstávají některé otázky. Především, zda lze dovést neplatnost nájemní smlouvy jen z toho, že se nedochovalo kolaudační rozhodnutí. A rovněž zda lze po žalovaném spravedlivě požadovat, aby si při uzavírání smlouvy opatřoval důkazy o tom, že předmět nájmu byl kolaudován a jakým způsobem?

¹⁹⁰ § 1159 NOZ.

¹⁹¹ ENGELLOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.* 2013. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm, str. 21.

rozumné. Nedává praktický smysl, aby za součást jednotky v podobě bytu mohl být považován pouze prostor, který byl jako byt zkolaudovaný.

Definici bytu však pro účely závazkového práva nově najdeme u nájmu bytu, kde: „bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“¹⁹² Tato změněná koncepce souvisí s (již výslovně¹⁹³) deklarovaným principem právního dualismu,¹⁹⁴ podle něhož je uplatňování práva soukromého nezávislé na uplatňování práva veřejného, tj. soukromé právo aplikujeme nezávisle na ustanoveních práva veřejného. Pokud tedy v oblasti soukromého práva uzavřu smlouvu o nájmu bytu, který nebyl určen stavebním úřadem k bydlení, soud na ni bude hledět jako na platnou, i přestože zde může vyplynout odpovědnost veřejnoprávní podle jiného právního předpisu (stavebního zákona). To pak ale může mít odraz i v soukromoprávní odpovědnosti ve vadném plnění. Soud by tedy neměl nahlížet na smlouvu jako neplatnou, jako tomu bylo v rozhodovací soudní praxi před rokem 2014, neboť nový občanský zákoník nevychází z veřejnoprávního pojetí bytu. Hlavním kritériem pro posouzení, zda se jedná o byt, je tedy účel bydlení, nikoli vydání kolaudačního souhlasu.

5.1.1 Příslušenství bytu

Předchozí občanský zákoník upravoval na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů příslušenství věci i příslušenství bytu. Bylo otázkou, zda úpravu příslušenství věci bylo možné aplikovat i na jednotku vymezenou zákonem o vlastnictví bytů. Jednotka totiž nebyla explicitně stanovena jako věc nemovitá, ale stala se jí fikcí na základě zákona o vlastnictví bytů. Na jednotku tak lépe doléhala úprava příslušenství bytu, neboť jednotkou se rozuměl byt jako vymezená část domu. Příslušenství bytu bylo vymezeno předchozím občanským zákoníkem jako vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.¹⁹⁵ Podle Pavly Schödelbauerové „z této definice lze však pro účely Zákona využít pouze tu část,

¹⁹² § 2236 odst. 1 NOZ.

¹⁹³ Po roce 1989 právní dualismus nerespektoval ani Nejvyšší soud a dodnes přetrvávají dva teoreticky zaměřené právní tábory – jeden pro právní dualismus, k němuž se hlásí Karel Eliáš a tábor nezasvěcený právnímu dualismu vedený Robertem Pelikánem.

¹⁹⁴ § 1 odst. 1 *in fine* NOZ.

¹⁹⁵ § 121 odst. 1 a 2 OZ.

*kteřá hovořív o místnostech, kteřé jako prostorově vymezené části budovy mohou být příslušenstvím jednotky.*¹⁹⁶

Vlastník budovy si mohl prohlášením určit, že některé prostory, které by jinak spadaly pod režim společných částí domu, budou považovány za příslušenství některých bytů. Podle Pavly Schödelbauerové se tak mohli vlastníci jednotek dohodnout, že budou půdní prostory sloužit jako příslušenství (některých) bytů, v jiných případech bylo třeba půdní prostory považovat za společné části domu.¹⁹⁷ Překvapivě tedy o několik stránek dále v komentáři připouští prostory jako příslušenství bytu. Nevím, jaký tedy vnímá rozdíl mezi místností a prostorem. Pokud to však určeno v prohlášení nebylo, bylo třeba vycházet z obecné úpravy předchozího občanského zákoníku, kterou dovysvětlil Nejvyšší soud ve svém rozsudku z roku 2004 tak, že vedlejší místnosti tvořily součást bytu, avšak nebylo lze je považovat za obytné (například neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd.) a vedlejší prostory naopak ležely mimo byt a byly určeny k užívání s ním (sklep, sklepní kóje, dřevník, kolna atd.).¹⁹⁸ V roce 2008 Nejvyšší soud zpřesnil vymezení příslušenství bytu tak, že: *„...byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou obytnými, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd.; pokud by tomu tak nebylo, zákon by nepochybně byt vymezil jako soubor „obytných místností“. Pokud se tedy jako „příslušenství bytu“ někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním smyslu. [...] Jinak je však tomu u prostor, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.). Takové prostory nejsou součástí bytu, ale jeho příslušenstvím; jde o nesamostatné části domu...“*¹⁹⁹ Podle Karla Eliáše však bylo třeba za vedlejší místnosti tvořící příslušenství bytu považovat jen prostory nacházející se mimo byt, neboť v opačném případě by došlo k situaci, že by určité místnosti byly současně bytem a jeho příslušenstvím.²⁰⁰ Důležitým prvkem pro to, aby bylo uvažováno o příslušenství bytu, bylo uspokojování potřeby bydlení, a proto: *„příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, neboť*

¹⁹⁶ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 28.

¹⁹⁷ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 40.

¹⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2004, sp. zn.: 26 Cdo 2195/2003.

¹⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn.: 22 Cdo 1455/2008.

²⁰⁰ ELIÁŠ, Karel. In ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. I. svazek*. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, str. 502.

neslouží k uspokojování potřeby bydlení.“²⁰¹ Pro určení příslušenství bytu tak bylo rozhodující nejen subjektivní kritérium (tj. úmysl vlastníka domu), ale i objektivní kritérium (tj. účel).

Nový občanský zákoník vypustil ustanovení o příslušenství bytu a pouze upravuje příslušenství věci jako: „vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“²⁰² Jednotka je již výslovně stanovena jako věc nemovitá, a proto se na ni budou vztahovat i ustanovení o příslušenství věci. Její součástí je však nově i podíl na společných částech, což by nemělo způsobovat potíže. Vyvstanou-li podle nového občanského zákoníku pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se to podle zvyklostí.

Nový občanský zákoník nově vyvratitelnou právní domněnkou určuje, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství (*accessorium sequitur principale*). Podle předchozího občanského zákoníku nevyplýval nárok na převod příslušenství bytu, které leželo mimo byt, spolu s bytem. Judikatura k tomu byla nesourodá.

V roce 2001 Nejvyšší soud byl toho názoru, že: „při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.“²⁰³ V roce 2003 však dospěl Nejvyšší soud k odlišnému právnímu názoru, a proto byla věc postoupena velkému senátu občanskoprávního kolegia, jenž judikoval, že: „tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky. [...] příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. Opačný názor nelze opřít o žádné ustanovení platného práva.“²⁰⁴

²⁰¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2005, sp. zn.: 26 Cdo 623/2005.

²⁰² § 510 odst. 1 NOZ.

²⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. srpna 2001, sp. zn.: 28 Cdo 133/2001.

²⁰⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2003, sp. zn.: 31 Cdo 2772/2000, publikované pod R 75/2004 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.

Nejvyšší soud se v roce 2004 vyjádřil i k právnímu osudu příslušenství bytu: „příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů, nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.“²⁰⁵

5.2 Nebytový prostor

Zákon o vlastnictví bytů rozuměl nebytovým prostorem „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*“²⁰⁶

Nebytový prostor již není v novém občanském zákoníku definován, a co je stanoveno u bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku pro byt, platí také pro nebytový prostor.²⁰⁷ Vymezení nebytového prostoru se ujalo Ministerstvo pro místní rozvoj v návrhu nařízení vlády č. 366/2013 Sb.²⁰⁸ jako: „*místnost nebo soubor místností, které jsou prostorově oddělenou částí domu a stavebně jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, nejsou-li součástí bytu nebo společných částí domu. Nebytový prostor je prostorově ohraničen shodně jako byt.*“ Tuto definici Ministerstvo pro místní rozvoj převzalo ze zrušeného zákona o vlastnictví bytů a pozměnilo tak, aby neobsahovala veřejnoprávní požadavek na určení rozhodnutím stavebního úřadu k jiným účelům než k bydlení. V meziresortním připomínkovém řízení však byla dle mého názoru správně definice na doporučení Ministerstva spravedlnosti vypuštěna, neboť to tomuto předpisu ani nepřislušelo stanovit²⁰⁹ a bylo by to nekonformní k novému občanskému zákoníku. Nařízení vlády má totiž za úkol provádět, nikoli zavádět (definici) zvláště, když nový občanský zákoník ji úmyslně neuvádí.

²⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2004, sp. zn.: 26 Cdo 2195/2003.

²⁰⁶ § 2 písm. c) ZoVB.

²⁰⁷ § 1158 odst. 2 NOZ.

²⁰⁸ Návrh nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²⁰⁹ § 1222 NOZ.

6 Společné části

Právní teorií byly dříve rozlišovány tzv. absolutně společné části – tj. ty, které sloužily k užívání všem vlastníkům jednotek a tzv. relativně společné části – tj. ty, které sloužily k užívání jen některým vlastníkům jednotek. Uvedení absolutně společných částí do prohlášení vlastníka bylo deklaratorního charakteru, kdežto zahrnutí relativně společných částí do prohlášení mělo povahu konstitutivní. Vyčerpávající výčet absolutně společných částí v prohlášení se jevil v praxi náročným požadavkem, proto Marek Novotný našel řešení ve vymezení pouze jejich obecného negativního výčtu, tj. vše, co nebylo jednotkami.²¹⁰ Podíly na relativně společných částech se sice samostatně nezapisovaly do katastru nemovitostí (zapisovaly se jen podíly na společných částech jako celek), ale měly vliv na celkovou velikost spoluvlastnických podílů na absolutně společných částech domu. Podle praxe se totiž pro účely výpočtu podílu na absolutně společných částech domu do výměry podlahové plochy jednotky započítávala rovněž výměra podlahové plochy relativně společné části domu, která náležela k dané jednotce.²¹¹ Jednodušším řešením než vymezení relativně společných částí domu byla v praxi dohoda o výlučném užívání některých společných částí domu určitými vlastníky jednotek, v níž se strany dohodly na způsobu užívání, úhradě nákladů spojených s užíváním, jakož i úpravě dalších souvisejících otázek.

Zákon o vlastnictví bytů obsahoval demonstrativní výčet společných částí jako: *„části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektriny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).“*²¹²

Ačkoli se jednalo pouze o demonstrativní výčet a záleželo na vůli vlastníka budovy či dohodě spoluvlastníků budovy, které prostory vymezí ve svém prohlášení jako společné části domu a které naopak budou považovány za příslušenství bytu, docházelo často k mechanickému přejímání demonstrativně upravených společných částí ze zákona o vlastnictví bytů a k tomu vedoucí nejistotě například o povaze lodžie, která v příkladném výčtu nebyla zmíněna.

²¹⁰ NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T.; OEHM, J.; HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 53.

²¹¹ NOVOTNÝ, Marek. In NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T.; OEHM, J.; HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 55.

²¹² § 2 písm. g) ZoVB.

6.1 Nové vymezení společných částí

Nový občanský zákoník již neobsahuje takový příkladný výčet společných částí, jako tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů a společné části uvedené v novém občanském zákoníku jsou jen ty zásadní části určené svou povahou sloužící všem vlastníkům jednotek (tj. absolutně společné části).²¹³ To je pojetí obdobné základnímu kritériu vymezenému i v zákoně o vlastnictví bytů.²¹⁴ A dále nový občanský zákoník uvádí, co vždy rozumí společnými částmi, od nichž se nelze smluvně odchýlit; jsou to: „*pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“²¹⁵ Případně je též upozornit, že nejde, jako dříve jen o společné části domu, ale o společné části nemovité věci. Společné části v novém občanském zákoníku tak mají širší obsah, neboť zahrnují i pozemek, který byl dříve uváděn mimo společné části domu. Jak již bylo zmíněno, není v daném ustanovení zahrnuta stavba (dům) jako věc nemovitá dle ustanovení § 3055 odst. 1 NOZ.

Podle zmocňovacího ustanovení uvedeného v novém občanském zákoníku²¹⁶ měly být společné části nemovité věci vymezeny podzákoným právním předpisem vyvratitelnou právní domněnkou. Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo nařízení vlády,²¹⁷ podle něhož společnou částí nemovité věci: „*může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.*“²¹⁸ Bude sem zřejmě patřit i vedlejší pozemek jako hřiště apod. a pak nepůjde o „čisté“ přídatné spoluvlastnictví.

Nařízení vlády dále uvádí, nikoli však vyvratitelnou právní domněnkou, které jsou společné části domu, ale užívá termínu „zejména“,²¹⁹ jehož významem je demonstrativní

²¹³ § 1160 odst. 1 NOZ.

²¹⁴ § 2 písm. g).

²¹⁵ § 1160 odst. 2 NOZ.

²¹⁶ § 1222.

²¹⁷ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²¹⁸ § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²¹⁹ § 5 odst. 1 f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

výčet. Tento termín byl převzat právě ze zákona o vlastnictví bytů.²²⁰ Nařízení vlády by mělo vždy konkretizovat, nebo doplňovat text zákona, avšak pouze v rámci jeho zmocnění;²²¹ nemělo by jej přepisovat či přeformulovávat. Nařízení vlády proto bude třeba vykládat konformně s novým občanským zákoníkem.

Zákonodárce se snažil svým úzkým vymezením společných částí nemovité věci v novém občanském zákoníku vyjít vstříc vlastníkovi domu a pozemku, aby si v prohlášení vymezil společné části tak, jak mu to bude nejvíce vyhovovat, tj. popsat společné části se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.²²² Jakákoli úprava totiž nemůže dobře vytvořit kritérium, podle něhož by se společné části mohly jednotně určit u všech domů s jednotkami a zřejmě by to nebylo ani vhodné. Společné části určené v kogentním ustanovení § 1160 odst. 2 NOZ však nebude moci vlastník domu určit jako součásti jednotky konkrétního vlastníka jednotky a bude moci vymezit v prohlášení jen ty jiné části, než zmiňuje nový občanský zákoník. Nařízení vlády se pak použije v těch případech, kdy vlastník domu prohlášením nevymezí komplexně společné části nemovité věci, tj. jejich vymezení nebude dostatečně určité.

Nový občanský zákoník hovoří pouze o výlučném užívání²²³ společné části vlastníkem některé z jednotek. Jeví se spornou otázka, zda je i nadále možné užívání relativně společných částí několika vlastníky jednotek, anebo nový občanský zákoník rozlišuje jen absolutně společné části a výlučné užívání jedním vlastníkem dle ustanovení § 1160 odst. 2 *in fine* NOZ. Přiklonila bych se k názoru, že je možné určit společnou část do výlučného užívání jedním, ale i několika vlastníky jednotek (přestože se v textu zákona vyskytuje pouze jednotné číslo), což důvodová zpráva nazývá *subcondominiem*.²²⁴

6.1.1 Je lodžie společnou částí?

Předešlá právní úprava nedávala jasnou odpověď na to, zda je lodžie²²⁵ společnou částí. Zákon o vlastnictví bytů považoval za společnou část jen balkón.²²⁶ Ani v praxi, ani

²²⁰ § 2 písm. g) ZoVB.

²²¹ Čl. 78 Ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky, dále jen „Ústava“.

²²² § 1166 odst. 1 písm. b) bodu 2 NOZ.

²²³ § 1160 odst. 2 *in fine* NOZ a § 1166 odst. 1 písm. b) bodu 2 NOZ.

²²⁴ K § 1160 NOZ, dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

²²⁵ Povaha a vzhled lodžie není určena právním předpisem a může mít různé podoby podle účelu a možnosti využití. Podle mého laického názoru lodžie zpravidla nevystupuje ven z obvodové zdi, pro podlahovou plochu je využita část nosné podlahové konstrukce bytu a je zastřešená, kdežto balkón je zpravidla předsazená vodorovná konstrukce vyčnívající z obvodové zdi a je nezastřešený.

²²⁶ § 2 písm. g).

mezi odbornou veřejností nepanovala jednoznačná odpověď na to, zda jsou lodžie společnými částmi bytového domu a to přesto, že prohlášení vlastníka muselo obsahovat určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům všech jednotek (tj. absolutně společné části) a určení společných částí domu, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek (tj. relativně společné části).²²⁷

Tak například podle Jiřího Čápa: „v případě balkonů, lodžií a teras přístupných jen z jednotek by nemělo být určujícím, že nejsou přístupné pro všechny vlastníky jednotek v domě. Určující by měla být skutečnost, že jde o část domu, která je společná z hlediska soustavy konstrukčních prvků vnějšího pláště (resp. obvodových stěn) budovy a dále, že v daném případě nejde o „prostorově vymezenou část budovy“ ve smyslu § 1 odst. 1 BytZ (tj. ohraničenou stěnami) [...] Balkony, lodžie či terasy jsou totiž z hlediska § 2 písm. g) BytZ součástí hlavních svislých resp. vodorovných konstrukcí budovy, kde kritérium 'společného užívání' ve smyslu § 2 písm. g) je třeba vysvětlovat ve smyslu právním obdobně jako např. u střechy apod., tj. z hlediska spoluvlastnického práva, kdy jde o společný majetek (zvláštní druh podílového spoluvlastnictví podle BytZ), nikoliv o faktické užívání v tom smyslu, že reálně mohou na tento společný majetek vstupovat všichni vlastníci jednotek či nikoliv.“²²⁸ I Ministerstvo pro místní rozvoj zastávalo odborné stanovisko, že lodžie je vždy společnou částí domu, aniž by musel být naplněn požadavek přístupu ostatním vlastníkům jednotek. Na podporu tohoto názoru byl dáván argument, že v praxi je často finančně náročná údržba takové lodžie, která je součástí hlavní konstrukce domu, jen ze strany vlastníka jednotky.

Opačný názor, tedy že lodžie nemusí být společnou částí, zaujal ve svém rozhodnutí Nejvyšší správní soud, v němž se sice zabýval balkónem, ale jeho závěr je aplikovatelný i na lodžii: „není pochyb o tom, že balkón nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z § 121 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Tvoří-li balkón příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní. Společným znakem uvedených příkladů a určujícím znakem definice samé je účel jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek (aniž by ovšem pojmovým znakem bylo, že jsou i fakticky všemi

²²⁷ § 4 odst. 2 c) ZoVB.

²²⁸ ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 44-45.

vlastníky bytů užívány). Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku uzavřené mezi SBD a žalobkyní je předmětný balkón, přístupný pouze z bytu žalobkyně, vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se tak stal vlastnictvím žalobkyně.²²⁹ Nejvyšší správní soud se v předmětném judikátu nezabýval výměrou podlahové plochy bytu. Podle dlouhodobě udržovaného doktrinárního výkladu se totiž balkóny a lodžie nezapočítávaly do podlahové plochy bytu, která byla obsahem prohlášení vlastníka.

Podle Jiřího Čápa: „...také toto hledisko pro výpočet podlahové plochy jednotky a z něho se odvíjející výpočet velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a výpočet velikosti (váhy) hlasu při hlasování na shromáždění naznačuje, že zákonodárce nepočítal s tím, že by součástí vlastnictví jednotky byl balkon či lodžie (stejně tak ani sklepní kóje), neboť nejde o místnosti ve smyslu BytZ.“²³⁰ Tomáš Dvořák dokonce zaujal následující postoj: „vzhledem ke kogentní povaze definice v ust. § 2 písm. g) byt. z. nelze dovodit jiný závěr, než že balkóny, terasy a lodžie musí být zahrnuty mezi absolutně společné části domu. V praxi se však bohužel balkóny a lodžie v prohlášení označují často za součást jednotky, což je zjevně chybně.“²³¹ A dále v poznámce pod čarou uvádí: „podle mého soudu je v těch případech, kdy jsou balkóny a lodžie přináležející ke konkrétní jednotce, na které není možný přístup jinak, označeny v prohlášení jako součást jednotky, nutno nahlížet na tento údaj jakožto rozporný se zákonem jako na klauzuli bezúčinnou. Důvodem pro zneplatnění prohlášení však tento nedostatek není, neboť se jedná o marginální přestupek; vlastníci jednotek zde budou postupovat podle zákona, nikoliv podle prohlášení.“²³²

Lodžii jako součást jednotky zjevně chybnou neshledával Nejvyšší soud, když judikoval: „jak již bylo uvedeno, vlastník budovy určuje svým prohlášením (§ 4 ZVB) prostorově vymezené části budovy, které se stanou za podmínek stanovených ZVB a v souladu se stavebním určením bytovými jednotkami (§ 2 písm. h/) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g/). [...] Bude proto vždy záležet na tom, zda vlastník v prohlášení podle § 4 ZVB vymezí lodžie jako součást jednotky či jako společnou část budovy. Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB obsahovat takovéto určení, pak budou patřit ke společné části budovy (domu) i lodžie přístupné jen z jediné jednotky jako součást vnějšího pláště domu.“²³³

²²⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. prosince 2005, sp. zn.: 1 As 2/2004-214.

²³⁰ ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 44-45.

²³¹ DVOŘÁK, Tomáš: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 63.

²³² Tamtéž.

²³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. srpna 2014, sp. zn.: 26 Cdo 886/2013.

Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které provádí nový občanský zákoník, uvádí, že lodžie je společnou částí i v případě, že je přístupná pouze z bytu a je-li přístupná pouze z bytu, je vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.²³⁴ Nařízení vlády tak prolomilo nejistou odpověď na to, zda je či není lodžie, která je obvykle součástí hlavní konstrukce domu s tím, že tvoří jeho jednotný tvar i vzhled, a na niž může být přístup jen z jednoho bytu, společnou částí.²³⁵

6.1.2 Jsou okna společnou částí?

Okna nebyla v zákoně o vlastnictví bytů výslovně stanovena jako společné části. Praxe a část odborné veřejnosti je sice subsumovala pod hlavní svislé konstrukce domu, ale nepanovala jednoznačná odpověď na to, zda jsou okna jednotky společnými částmi bytového domu. V každém jednotlivém případě bylo nutné vycházet z prohlášení vlastníka budovy. Pokud v něm bylo uvedeno, že okna náleží k jednotce, pak nebyla společnými částmi bytového domu. Některá společenství vlastníků jednotek měla uvedena v prohlášení, že vnitřní okna náleží vlastníkům jednotek a pouze ta vnější jsou společnými částmi. To bylo dosti nepraktické u dvojítkých oken, neboť výměnu vnějších oken hradilo společenství vlastníků jednotek z fondu oprav a výměnu vnitřních oken si hradili vlastníci jednotek sami a nemusel tak být zachován jednotný tvar a vzhled domu.

Nový občanský zákoník považuje za společné části hlavní konstrukce stejně jako tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů. U oken jde zpravidla o podstatnou část domu pro zachování jeho vzhledu, a proto okna zásadně (nebudou-li mít v konkrétním případě z architektonického či stavebně technického hlediska jiný než obvyklý účel, neboť i v tomto mohou objektivně nastat rozličné situace) patří ke společným částem nemovité věci a vlastník jednotky si je nemůže sám vyměnit bez rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, resp. bez příslušného rozhodnutí ostatních vlastníků, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo.²³⁶

²³⁴ § 5 odst. 1 f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²³⁵ Vlastník domu se ale bude moci, jak uvedeno výše, odklonit od tohoto nařízení, které nedává prostor vlastníkovému domu o určení povahy lodžie, a v prohlášení stanovit lodžii i jako příslušenství věci, tj. konkrétní jednotky.

²³⁶ § 1191 NOZ.

6.2 Možnost určit si velikost podílu na společných částech

Podle zákona o vlastnictví bytů nebylo možné si určit velikost podílu na společných částech, ta byla dána ze zákona jako vzájemný poměr velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Jiným způsobem být podíl na společných částech domu a pozemku stanoven nemohl, což omezovalo svobodnou vůli vlastníků jednotek. Zákonodárce zákona o vlastnictví bytů se nechal volně inspirovat úpravou zákona o osobním vlastnictví k bytům, který však stavěl na myšlence nedělitelnosti domu a monistické koncepci bytového vlastnictví. Velikost spoluvlastnických podílů stanovil vzájemným poměrem podlahové plochy všech místností bytů a těch místností nesloužících k bydlení, které nebyly ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytů a stavebně byly součástí bytového objektu.²³⁷ „*Matematicky jednoduché unifikované pravidlo mělo v tuzemsku své opodstatnění v šedesátých letech XX. stol., kdy stát vše řídil z centra s myšlenkou, že tak činí vědecky a ze všech nejlépe;*“²³⁸ avšak nemá dle mého názoru opodstatnění v dnešní době, kdy i smýšlení lidí není postaveno na myšlence, že všichni mají mít stejně a také přispívat stejně. Zákonodárce nového občanského zákoníku proto již neopakuje chybu zákonodárce zákona o vlastnictví bytů a umožňuje podíl na společných částech určit i jinak.

Nový občanský zákoník sice stejně stanoví, že podíly na společných částech jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, avšak umožňuje, aby si vlastník v prohlášení určil velikost podílů i jinak a to buď jako stejné, nebo se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, čímž bude do budoucna benevolentní k těm vlastníkům jednotek, kteří budou mít například výhled na Pražský hrad, za jednotku proto zaplatí více a budou chtít mít i větší hlasovací práva na shromáždění. To však může, ale nutně nemusí znamenat i větší přispívání na správu domu a pozemku. Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku: „*v té souvislosti je důležité uvědomit si, že na kritériu hodnoty staví řada právních řádů (francouzský, italský, rakouský, bulharský aj.), jiné (např. nizozemský, který dispozitivně stanoví stejnost podílů) jeho využití nevylučují.*“²³⁹

Pokud by byly podíly na společných částech určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu a poté by se změnily okolnosti tak podstatně, že by to bylo zjevně nespravedlivé, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení. Pokud se mu nepodaří podnitit ke změně prohlášení, změni prohlášení soud. Oprávněným domáhat se změny podílu může jak jednotlivý vlastník, tak vlastník každé jednotky, který by byl touto

²³⁷ § 17 odst. 2 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

²³⁸ ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, str. 41.

²³⁹ K §§ 1161 a 1162 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

změnou dotčen. Marek Novotný dokonce uvádí: „z uvedeného plyne závěr, že pokud si někdo pořídí jednotku v domě, kde jsou podíly na společných částech vymezeny jinak než podle podlahových ploch nebo jako stejné, může se v budoucnu dočkat i soudního sporu, který pro něj může skončit i dosti nevýhodně.“²⁴⁰ Úvaha v komentáři není důsledná, neboť v zákonném ustanovení se hovoří jen o podílech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, nikoli o těch, které jsou stejné a navíc bytové spoluvlastnictví není statické, ale neustále dochází ke změnám, což by vedlo k úvahám, že není vhodné si kupovat byt (jednotku) vůbec.

Pokud má být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou již jednotky vymezeny²⁴¹ a podíly na společných částech nemovité věci jsou určeny jako stejné, tj. nezávisle na výměře podlahové plochy bytu, se dle mého názoru podíly na společných částech nemovité věci bez dalšího nezmění ani po změně dosavadní jednotky, pouze na každý podíl připadne menší výměra. Pokud se zvětší podlahová plocha jednoho bytu, pak se přímo úměrně všem spoluvlastníkům sníží výměra na společných částech nemovité věci, ač podíly zůstanou zachovány. Stranám se proto doporučuje si ve smlouvě o výstavbě upravit změny velikosti spoluvlastnických podílů po změně dosavadní jednotky. Neupraví-li si strany takovou změnu, pak se vlastníci ostatních jednotek nemohou dovolávat ustanovení § 1162 odst. 1 NOZ, podle něhož: „*jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé,*“ neboť jejich podíly jsou ve výše uvedeném modelovém případě stejně určeny. Nebylo by proto marné se nad změnou tohoto ustanovení do budoucna zamyslet.

6.2.1 Podlahová plocha bytu

Zákon o vlastnictví bytů sice definoval podlahovou plochu bytu (nebo rozestavěného bytu) jako podlahovou plochu všech místností, včetně místností, které tvořily příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu,²⁴² ale neurčoval její způsob výpočtu. V roce 2002 se proto Ministerstvo pro místní rozvoj, jako gestor zákona o vlastnictví bytů, rozhodlo k tomu vydat následující stanovisko: „...*podlahová plocha bytu se vypočte součtem podlahové plochy všech místností bytu, tedy jak obytných místností, tak vedlejších místností tvořících příslušenství*

²⁴⁰ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k § 1162 NOZ). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

²⁴¹ § 1172 odst. 2 NOZ.

²⁴² § 2 písm. i) ZoVB.

bytu ve smyslu občanského zákoníku, podle kterého příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (poznámka: z toho vyplývá, že do podlahové plochy bytu se nezapočítává podlahová plocha balkonů, teras a lodžii, popř. sklepních kójí, i když jsou určeny prohlášením vlastníka k výhradnímu užívání vlastníka příslušného bytu). [...] Z výše uvedeného vyplývá, že do podlahové plochy místností se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místností ani příčky, které nerozdělují místnosti a nejsou postaveny až ke stropu (např. v koupelnách společných s WC), počítají se však plochy využitě k zastavení např. zařizovacími předměty (např. vana včetně schodišťového stupně, kuchyňská linka, plynový nebo elektrický sporák).²⁴³

Nový občanský zákoník jako obecný předpis občanského práva nedefinuje podlahovou plochu bytu, ale ani neurčuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu, nýbrž přenechává to podzákonému právnímu předpisu.²⁴⁴ Podle nařízení vlády pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.²⁴⁵ Nařízení vlády mění systém výpočtu podlahové plochy bytů tak, že dosavadní způsob výpočtu dle podlahových ploch jednotlivých místností nahrazuje výpočtem celkové výměry obvodu jednotky: „*podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“²⁴⁶ Cílem této změněné koncepce bylo předejít problémům s přepočtem výměry podlahové plochy zejména v případě, kdy by došlo v bytě k odstranění nenosných příček či některých z nich. Nařízení vlády se sice odklání od stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj svým způsobem výměry ohledně započítávání sloupů a příček, ale hovoří jen o vnitřku bytu, a proto lze dojít k závěru,

²⁴³ Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 28. srpna 2002, č.j. 16177/02-34, které však již není na internetových stránkách dostupné, blíže viz: PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek*. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 209-210, anebo OLIVOVÁ, Květa. In HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, str. 28.

²⁴⁴ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²⁴⁵ § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

²⁴⁶ § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

že se například lodžie, bude-li prohlášením vlastníka určena jako příslušenství bytu, nebude do výměry rovněž započítávat.

7 Vznik jednotky

Jednotka vznikala podle zákona o vlastnictví bytů následujícími způsoby:

- a) výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě. Zápis do katastru nemovitostí byl prováděn záznamem²⁴⁷ a měl deklaratorní povahu.
- b) konstitutivním zápisem do katastru nemovitostí:
 - vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí
 - na základě dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, nebo vypořádání společného jmění manželů
- c) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, nebo vypořádání společného jmění manželů

Požadavek na vypořádání byl takový, aby se velikost spoluvlastnických podílů budovy rovnala velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. To platilo obdobně, byla-li předmětem vypořádání společného jmění manželů budova. Jednotku nešlo nabýt dohodou spoluvlastníků budovy, nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, nebo vypořádání společného jmění manželů, pokud byl v budově alespoň jeden byt, jehož nájemcem byla fyzická osoba.

Podle úpravy nového občanského zákoníku může jednotka vzniknout:

- a) výstavbou domu s jednotkami na základě smlouvy o výstavbě. Zápis jednotky (a vlastnického práva k ní) se již provádí vkladem do katastru nemovitostí²⁴⁸ a má deklaratorní povahu.²⁴⁹ Podkladem je smlouva o výstavbě.²⁵⁰
- b) konstitutivním zápisem do katastru nemovitostí
 - na základě prohlášení vlastníka domu a pozemku
 - na základě dohody spoluvlastníků či manželů při změně rozsahu nebo vypořádání společného jmění manželů
- c) právní mocí rozhodnutí soudu, tj. jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví (což je novým institutem nového občanského zákoníku), při zúžení společného jmění, nebo při vypořádání společného jmění. V případě vzniku jednotky rozhodnutím soudu je zápis do katastru nemovitostí deklaratorní povahy.

²⁴⁷ § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který byl účinný do 31. prosince 2013.

²⁴⁸ § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), který je účinný od 1. ledna 2014.

²⁴⁹ Vklad do katastru nemovitostí totiž již nemá od 1. ledna 2014 zcela výhradní právo tvorný účinek.

²⁵⁰ Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část třetí, čl. 4, bod 1.1 písm. b), dostupné zde: <<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.

Je případné upozornit na terminologickou nepřesnost textu zákona. Rozhodnutím soudu o zúžení společného jmění manželů (ale platí to i o smluvním ujednání o samotném zúžení společného jmění manželů) rozhodně jednotka pojmově vzniknout nemůže. Ta může vzniknout až rozhodnutím (dohodou) o vypořádání takto zúženého společného jmění manželů. Samotným zúžením společného jmění manželů však nikoli, důsledkem zúžení je pouze to, že takto vyloučený majetek bude mít do jeho vypořádání v této části povahu zaniklého, avšak nevypořádaného společného jmění manželů. Jednotka vznikne až vypořádáním tímto způsobem. Ostatně zákon ani nijak nepředpokládá, že by s rozhodnutím o zúžení společného jmění manželů muselo být spojeno řízení o jeho vypořádání, které klidně může nastat i dohodou či uplynutím lhůty.

7.1 Smlouva o výstavbě

Smlouvu o výstavbě jako specifický institut zavedl v roce 1994 zákon o vlastnictví bytů, ale příliš se neujal, jak bylo zákonodárcem zamýšleno. Smlouva o výstavbě je závazkově právním vztahem s věcně právními účinky, která může vést:

1. k výstavbě nového domu na zelené louce s výstavbou nových jednotek, kdy je již uzavřena smlouva o výstavbě

Jednotka vznikne *ex lege* výstavbou v okamžiku, kdy je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a současně je byt či nebytový prostor, který má být součástí jednotky, uzavřen obvodovými stěnami. Dochází tak ke zmírnění požadavků daných zákonem o vlastnictví bytů, který pro naplnění definičního znaku rozestavěné jednotky vyžadoval i její horizontální stavební uzavření. Stranami smlouvy o výstavbě je na jedné straně vlastník pozemku a všichni (nebo jen třeba jeden) vlastníci budoucích jednotek (dříve tzv. stavebníci). Podle Marka Novotného: „*ke vzniku spoluvlastnictví k pozemku musí tedy dojít ještě před vznikem domu jako součástí tohoto pozemku, [...] Pokud by se nepodařilo stavebníkům nabýt spoluvlastnický podíl na pozemku před vznikem domu, bylo by zřejmě třeba postupovat podle § 1171.*“²⁵¹

2. k výstavbě nové budovy na zelené louce, kdy teprve v průběhu výstavby dojde k uzavření smlouvy o výstavbě o výstavbě domu s jednotkami

3. k výstavbě jednotky formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo jiných stavebních úprav v domě, kde zatím nejsou vymezeny jednotky

²⁵¹ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k § 1162 NOZ). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 721.

4. k výstavbě jednotky formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo jiných stavebních úprav v domě, kde již jsou jednotky vymezeny

Pokud by se více osob zavázalo společně vybudovat dům, aniž by uzavřeli smlouvu o výstavbě, nýbrž jinou smlouvu (buď smlouvu o dílo, anebo smlouvu nepojmenovanou), vzniklo by podílové spoluvlastnictví, nikoli spoluvlastnictví bytové. V případě uzavření smlouvy o výstavbě na výstavbu domu sice zůstanou strany až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky domu, ale okamžikem vzniku jednotky se toto spoluvlastnictví přemění ve spoluvlastnictví bytové.²⁵²

Nový občanský zákoník nově stanoví, že: „*pro práva a povinnosti stran při smlouvě o výstavbě platí přiměřeně ustanovení o společnosti,*“²⁵³ tj. není-li ujednáno ve smlouvě o výstavbě jinak. Totožné ustanovení se v kodexu nachází již od roku 2010, kdy bylo bytové spoluvlastnictví včleněno do nového občanského zákoníku.²⁵⁴ Typový závazek společnosti byl dříve v předchozím občanském zákoníku upraven v rámci typové smlouvy o sdružení.²⁵⁵²⁵⁶ Společnost může na základě společenské smlouvy vzniknout i za účelem sdružení osob pro správu domu a pozemku - tedy má závazkově právní, nikoli věcně právní charakter. Společenskou smlouvou si mohou vlastníci jednotek upravit práva a povinnosti do doby, než vznikne společenství vlastníků jednotek. Zákonodárce totiž tlačí vlastníky jednotek, aby po naplnění zákonných požadavků založili společenství vlastníků jednotek,²⁵⁷ které má právní osobnost. Problematickým se však jeví rozhodování ve společnosti o změně společenské smlouvy, na níž se všichni musí jednomyslně shodnout.

Pro smlouvu o výstavbě je oproti úpravě společnosti speciálně vyžadována písemná forma. Co do práv a povinností u smlouvy o výstavbě odkazuje v ustanovení § 1170 odst. 1 nový občanský zákoník na ustanovení o společnosti tak, že mají být užitá přiměřeně. Podle ustanovení o společnosti jsou: „*z dluhů vzešlých ze společné činnosti společníci zavázáni vůči třetím osobám společně a nerozdílně.*“²⁵⁸ V tomto ohledu je třeba zmínit, že je třeba rozlišovat institut solidární povinnosti splnit závazek na straně jedné a (zákonné) ručení za závazek třetí osoby na straně druhé. Jsem přesvědčena o tom, že i nadále budou veškerá

²⁵² § 1174 odst. 1 a 2 NOZ.

²⁵³ § 1170 odst. 1 NOZ.

²⁵⁴ § 1107 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011.

²⁵⁵ §§ 829-841 OZ.

²⁵⁶ Ačkoli jsme se dříve mohli setkávat se sdružením osob pro správu domu a pozemku, které vzniklo na základě smlouvy o sdružení, byli vlastníci jednotek do doby, než vzniklo společenství vlastníků jednotek (ze zákona), z právních úkonů, kterých se tito vlastníci účastnili a které se týkaly společné věci, oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů (§ 13 odst. 7 a § 3 odst. 1 ZoVB).

²⁵⁷ § 1198 NOZ.

²⁵⁸ § 2736 NOZ.

ustanovení, která hovoří o povinnosti určitých osob plnit závazek (tj. „odpovídají“) společně a nerozdílně (není-li výslovně uvedeno jinak a pak to je terminologické pochybení zákona, jenž použil termín „společně a nerozdílně“, namísto „ručení“),²⁵⁹ vykládána tak, že takové osoby jsou povinny takto plnit jedině tehdy, pokud jsou skutečně účastníkem takového závazku. Tedy u smluvních závazků pouze a jedině tehdy, jsou-li tyto osoby stranou smlouvy. U deliktních závazků tehdy, pokud každé z nich lze přičíst porušení konkrétní povinnosti nebo závadný objektivní výsledek.

Účelem ustanovení § 1170 odst. 1 NOZ ve spojení s ustanovením § 2736 NOZ tedy není rozšířit okruh osob zavázaných nad rámec skutečných stran závazku, nýbrž pouze upravit poměr plnění v případě plurality stran (je-li podle konkrétních okolností vůbec nějaká pluralita).²⁶⁰ Něco zcela jiného je pak zákonné ručení za závazek třetí osoby. Zde se skutečně jedná o zákonné rozšíření okruhu osob povinných splnit dluh, nikoli o řešení plurality skutečných stran závazku. Ručitel se stává při splnění zákonných podmínek zavázaným i proti své vůli.

Pro ilustraci problému lze uvést tento příklad. Vlastník jednotky si bude chtít rozšířit svou jednotku o půdu, která je společnou částí nemovité věci. Vzhledem k tomu, že se tímto zákrokem zřejmě změní všem vlastníkům jednotek podíl na společných částech nemovité věci, budou muset všichni vlastníci jednotek uzavřít s tímto jmenovaným vlastníkem jednotky smlouvu o výstavbě. Tento vlastník jednotky si vezme od banky na tuto nástavbu úvěr například ve výši 3.000.000,- Kč. Podle mého názoru se ustanovení § 2736 ve spojení s ustanovením § 1170 odst. 1 může týkat pouze povinností, které vyplývají ze samotného plnění smlouvy o výstavbě, nikoli ze smluv jiných. Oprávněným a povinným ze smluvního závazku je pouze a jedině ten, kdo je stranou smlouvy. Proto pokud uvedený vlastník uzavře s bankou úvěrovou smlouvu, nebudou z ní žádným způsobem zavázány jakékoli jiné osoby, a to ani ty, které s tímtož vlastníkem uzavřely smlouvu o výstavbě. Proto tito ostatní vlastníci nebudou ani povinni hradit úvěrové splátky, ani oprávněni žádat banku o vyplacení úvěru jen proto, že s klientem banky uzavřely jakoukoli jinou smlouvu s účinky *inter partes*. Na základě institutu „solidárního plnění“ nemůže být nikdo povinen plnit smluvní závazek za jiného proti své vůli.

²⁵⁹ To platí i u ustanovení § 713 odst. 3, § 1127, § 1234, § 2736 a odkazem i § 1170 NOZ.

²⁶⁰ Tedy jinými slovy se jedná o zvláštní ustanovení vůči obecnému ustanovení § 1871 odst. 1 NOZ, nikoli vůči § 1723 odst. 1, resp. § 1724 odst. 2 NOZ. Takto to bylo judikaturou vyloženo již dříve k ustanovení § 145 odst. 3 OZ u závazků tvořících společné jmění manželů (kde jde dokonce o věcně právní režim, nikoli ryze závazkový jako u typového závazku společnosti). V tomto směru se zřejmě judikatura nezmění.

Strany si musejí (kromě obecných náležitostí vycházejících z obecné úpravy smluvního práva) ve smlouvě o výstavbě ujednat alespoň tyto náležitosti:

1. údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
2. údaje o jednotce, zejména:
 - pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
 - určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
 - velikost spoluvlastnických podílů k domu a má-li být dům součástí pozemku, také velikost spoluvlastnických podílů k pozemku na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech,
3. jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich – tj. například zástavní právo k budově se po prohlášení vlastníka vztáhne na jednotlivé jednotky.
4. způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací.
5. pokud by měl výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, uvedou se ve smlouvě o výstavbě i náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.

Nový občanský zákoník rozlišuje pro určení spoluvlastnických podílů k nemovité věci u smlouvy o výstavbě dvě situace:

1. dům se staví

Pokud je již dům rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou, ujednájí si strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech.²⁶¹

2. dům je již postaven

a) pokud nejsou v domě jednotky ještě vymezeny a jednotka má vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu, ujednájí strany ve smlouvě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech.²⁶²

²⁶¹ § 1171 NOZ.

²⁶² § 1172 odst. 1 NOZ.

b) pokud jsou v domě jednotky již vymezeny a má vzniknout nová jednotka nebo dosavadní jednotka má být změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, ujednají strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.²⁶³

Podle nového ustanovení nového občanského zákoníku²⁶⁴ nebude-li smlouva o výstavbě obsahovat výslovné ujednání o odchylkách od určení jednotek, bude se považovat za řádnou, pokud bude odchylka jen nepatrná a dotčený spoluvlastník ji měl a mohl rozumně očekávat. Je tomu tak proto, že stavba prochází vývojovými fázemi a od návrhu k realizaci dokončené stavby zpravidla dochází ke změnám.

Smlouva o výstavbě byla dle zákona o vlastnictví bytů přílohou žádosti o vydání stavebního povolení.²⁶⁵ Od 1. července 2000²⁶⁶ se již smlouva o výstavbě nezapisuje do katastru nemovitostí, ani není stanovena povinnost smluvních stran upozornit katastr nemovitostí na její uzavření.

7.2 Prohlášení vlastníka

Vlastník domu, který nechce úplně ztratit prodejem domu vlastnictví k domu, ale část si ponechat, může přeměnit své vlastnictví buď na podílové spoluvlastnictví (tj. vymezením ideálního podílu ve smlouvě o koupi nemovité věci), anebo prohlášením, což je specifické jednostranné právní jednání, kterým vymezí v domě jednotky a část z nich převede. V prvním případě podíl není spjat s konkrétním bytem (jednotkou), ale vyjadřuje míru účasti spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví domu. Podíl nemusí být stejný.

Prohlášení vlastníka je v praxi nejčastějším způsobem vzniku jednotky. Díky nedůslednosti předešlého zákona o vlastnictví bytů vznikaly pochybnosti o okamžiku vzniku jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy - tedy zda jednotka vznikala již vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí,²⁶⁷ anebo až převodem první „jednotky“ v domě, kdy prohlášení vlastníka budovy bylo pouze přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.²⁶⁸ Okamžikem převodu vlastnictví k první

²⁶³ § 1172 odst. 2 NOZ.

²⁶⁴ § 1173 NOZ.

²⁶⁵ § 18 odst. 3 ZoVB.

²⁶⁶ Novelou č. 103/2000 Sb. zákona o vlastnictví bytů (účinnou od 1. července 2000), byl zrušen zákonný požadavek zápisu smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí formou vkladu.

²⁶⁷ § 5 odst. 1 ZoVB.

²⁶⁸ § 4 odst. 1 *in fine* ZoVB.

jednotce se podle ustanovení § 7 ZoVB měnilo vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek a společných částí domu. Jak bylo na tuto možná nejistou situaci pohlíženo teorií a praxí?

Josef Fiala zastával názor, že obě skutečnosti – tj. jak prohlášení vlastníka, tak převod první jednotky měly nastat současně, neboť zákon o vlastnictví bytů nevyžadoval samostatný vklad prohlášení do katastru nemovitostí.²⁶⁹ Tomáš Dvořák však s touto logikou nesouhlasil. Dle jeho názoru nebylo lze obojí vložit do katastru nemovitostí najednou, protože by se smlouvou o převodu jednotky převáděla jednotka, která ještě v katastru nebyla zapsána a tudíž neexistovala.²⁷⁰ Pokyny č. 24 vydané Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním možnost samostatného vkladu prohlášení vlastníka či obdobného úkonu připouštěly.²⁷¹

Podle úpravy nového občanského zákoníku vzniká jednotka vkladem²⁷² do katastru nemovitostí, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.²⁷³ Vznikem jednotky se mění podílové spoluvlastnictví nemovité věci ve spoluvlastnictví bytové,²⁷⁴ tedy nikoli okamžikem převodu vlastnictví k první jednotce jako tomu bylo dle zákona o vlastnictví bytů.

Pro prohlášení se nevyžaduje forma veřejné listiny.²⁷⁵ Podle zákona o vlastnictví bytů rovněž postačovala prostá forma písemná. Pavlu Petrovi²⁷⁶ je mimochodem zvláštní, že takto důležitý dokument nemusí mít formu notářského zápisu, jak je to běžné podle jeho slov v zahraničí, například Polsku. I ve Švýcarsku, kde je sice jiná koncepce bytového spoluvlastnictví, ale pro právní jednání, které je podobné prohlášení, se vyžaduje forma veřejné listiny.²⁷⁷ Podobně tomu je i ve Spolkové republice Německo, kde našemu prohlášení je podobné tzv. dělení,²⁷⁸ u něhož je vyžadován notářský zápis (i zápis do pozemkové knihy).

Prohlášení musí obsahovat:

1. údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

²⁶⁹ FIALA, Josef. In NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T.; OEHM, J.; HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 67.

²⁷⁰ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 119.

²⁷¹ Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000, čl. 2, bod 1.1 písm. a), dostupné zde:

<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-16-30/Pokyny_24.aspx?feed=RSS>. Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního byly zrušeny nabytím účinnosti Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ke dni 1. ledna 2014.

²⁷² § 11 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), účinný od 1. ledna 2014.

²⁷³ § 1164 odst. 1 NOZ.

²⁷⁴ § 1174 odst. 2 NOZ.

²⁷⁵ § 1200 odst. 3 NOZ.

²⁷⁶ PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 2012. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 142.

²⁷⁷ Art. 712d odst. 3 ZGB.

²⁷⁸ § 8 WoEigG.

2. údaje o jednotkách, zejména:

- pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání
- velikost podílů na společných částech
- určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky

Podle zákona o vlastnictví bytů musely být společné části domu v prohlášení specifikovány, a to jak ty absolutně společné, tak i ty relativně společné. Pokud vlastník domu zapomněl v prohlášení určit některé společné části, nezpůsobovalo to neplatnost prohlášení pro jeho neurčitost, neboť platilo, že pokud nebylo možné určité prostory označit jako jednotku nebo její příslušenství, řadily se mezi společné části domu.²⁷⁹ Relativně společné části nebyly v katastru nemovitostí evidovány.²⁸⁰ Pokud tedy došlo k změně jejich vymezení, nevyžadovala se změna údajů zapsaných v katastru nemovitostí, ale jednalo se pouze o změnu prohlášení vlastníka.

3. jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.²⁸¹ Obecnou povinnou náležitostí prohlášení již nejsou pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a pravidla pro přispívání spoluvlastníků nemovité věci na náklady spojené se správou domu, ale musí být uvedeny v prohlášení tehdy, pokud nevzniklo společenství vlastníků jednotek: „*nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.*“²⁸² Podle tohoto ustanovení nejde o zvláštní druh prohlášení, v němž by správce přijímal pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku, i když k tomu bez hlubšího zamyšlení se může svádět. Zákonodárce však dle mého názoru opomněl užít čárku mezi slovním spojením „určí prohlášení správce“ a slovem „pravidla“; jde o legislativně

²⁷⁹ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 61.

²⁸⁰ Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 4. srpna 2000, čl. 1, bod 2.2.2., dostupné zde:

<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-16-30/Pokyny_24.aspx?feed=RSS>.

²⁸¹ § 1166 NOZ.

²⁸² § 1166 odst. 2 *in fine* NOZ.

technickou chybu. Správně by mělo znít: „nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.“ Tato legislativně technická chyba by šla řešit i doplněním písmena „i“ namísto čárky. V případě totiž, že bude naplněn zákonný požadavek, podle něhož vznikne rozdělením alespoň pět jednotek, z nichž jsou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, pak se uvedou v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek, jejichž součástí musí být i pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. Tato pravidla pak nejsou součástí prohlášení, ale stanov společenství vlastníků jednotek, které existují nezávisle na prohlášení (i když jsou jeho součástí). Nepodá-li původce prohlášení návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek, pak určí prohlášení správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku. Tohoto správce vystřídá jako správce vlastník jednotky, který má na společných částech podíl větší než poloviční. Na tuto skutečnost by měl původce prohlášení pamatovat v prohlášení.

Nově je stanovena povinnost založit úplné znění prohlášení (tj. i takové, u něhož došlo ke změně) nejen do sbírky listin katastru nemovitostí,²⁸³ ale i do rejstříku společenství vlastníků jednotek.²⁸⁴

7.2.1 Vady v prohlášení

Podle předešlé právní úpravy prohlášení, v němž se vyskytovaly vady (např. ve výpočtu podlahové plochy bytu), se stávalo absolutně neplatným. Následkem toho docházelo k převodu neexistujících jednotek. Tomu chce nové ustanovení nového občanského zákoníku zabránit tím, že prohlášení nelze prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.²⁸⁵ *A contrario* lze tedy prohlásit prohlášení za neplatné nebo určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, jen za podmínky, že po rozdělení budovy na dům s jednotkami je jediným vlastníkem všech jednotek stále ten, kdo budovu změnil na dům s jednotkami. Jakmile nabude věcné právo k jednotce další osoba, chrání se její dobrá víra.

²⁸³ Podle § 34 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona): „úplné znění prohlášení vlastníka domu k uložení do sbírky listin předkládá osoba odpovědná za správu domu.“

²⁸⁴ § 1220 odst. 2 NOZ.

²⁸⁵ § 1167 NOZ.

Ustanovení § 1167 NOZ se bude dle mého názoru aplikovat i na prohlášení učiněná před účinností nového občanského zákoníku na základě přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ, podle něhož: „*není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.*“²⁸⁶ Z přechodného ustanovení § 3063 NOZ²⁸⁷ nelze totiž dovozovat, že se ustanovení § 1167 NOZ nepoužije na jednotky vymezené zákonem o vlastnictví bytů přesto, že je jednotka v zákoně chápána jiným způsobem. Toto přechodné ustanovení sice mívá na vznik vlastnického práva k jednotce, nikoli ale na odstranění vad v prohlášení, na základě jehož zápisu do katastru nemovitostí jednotka vzniká, resp. na tzv. společné prohlášení. Ustanovení § 1167 NOZ se tak bude aplikovat i na jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů prohlášením učiněným před účinností nového občanského zákoníku. Právo na odstranění vad vlastníkovu jednotky mohlo vzniknout nejdříve 1. ledna 2014.

Pokud by prohlášení vymezovalo jednotku neurčitě nebo nesprávně a původce prohlášení toto vymezení jednotky po upozornění osoby, která na tom má právní zájem, neodstraní, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek tzv. společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.²⁸⁸ Zákon rozlišuje dva důvody, které jsou důvodem pro odstraňování vad, a to tehdy, je-li jednotka určena těmito dvěma způsoby:

a) neurčitým způsobem – tj. takové vyjádření povinné náležitosti prohlášení, které není jednoznačné.

V případě údajů o pozemku, obci a katastrálním území by za neurčitost byl považován případ, kdyby některá z těchto náležitostí zcela chyběla (např. uvedení jen katastrálního území, nikoli obce). Neurčitost označení může spočívat v označení více jednotek stejným číslem nebo v označení různých částí bytu odlišnými čísly (např. nachází-li se část bytu mimo hlavní celek bytu).

b) nesprávným způsobem – tj. způsob, který je v rozporu s právním předpisem nebo skutečností.

²⁸⁶ § 3028 odst. 2 NOZ.

²⁸⁷ „*Nabytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“

²⁸⁸ § 1168 NOZ.

V případě údajů o pozemku, obci a katastrálním území by byly údaje ve vzájemném rozporu (např. uvedené katastrální území se v dané obci nebude nacházet). O nesprávné označení bytu půjde tehdy, pokud označení nebude odpovídat skutečnosti, zejména v případě dlouhodobého užívání konkrétního čísla.²⁸⁹

Pokud by však byl podíl vlastníka jednotky na společných částech určen v prohlášení neurčitě nebo nesprávně, nepřihlíželo by se k tomu.²⁹⁰ Z věty se dá vyvodit kvůli slovnímu spojení „nepřihlíželo by se k tomu“ zdánlivé právní jednání. Z obecných pravidel o právním jednání však nelze o části právního jednání říci - v tomto případě prohlášení vlastníka, že je zdánlivé. Nicméně, jak už v mnoha případech k bytovému spoluvlastnictví, je třeba k této nevhodně zvolené konstrukci zákonodárce vynést závěr. Pokud by se neurčitě nebo nesprávně určenému podílu vlastníka jednotky na společných částech nepřihlíželo, tedy podíly by nebyly určeny, je třeba vycházet z ustanovení § 1161 NOZ, podle něhož platí, že jsou stanoveny v poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě v případě, že se neurčí jinak.

7.2.2 Změna prohlášení vlastníka

Podle obecných pravidel soukromého práva může vlastní právní jednání (dříve právní úkon) změnit jen ten, kdo v něm svoji soukromou vůli projevil. Před vznikem společenství vlastníků jednotek tak mohl dle zákona o vlastnictví bytů prohlášení změnit jen původce prohlášení. Po vzniku společenství vlastníků jednotek rozhodovalo o změně prohlášení shromáždění vlastníků jednotek usnesením, pro jehož přijetí bylo zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů na shromáždění vlastníků jednotek.²⁹¹

Pokud šlo o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se měnilo vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, byl potřeba souhlas všech vlastníků jednotek, kteří byli stranou smlouvy o výstavbě.²⁹² Jiným způsobem to učinit nebylo možné. V roce 2011 se k tomu vyjádřil i Nejvyšší soud: „*Nejvyšší soud totiž považuje za zcela zjevné, že shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek nemůže svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy v části vymezení budovy na bytové jednotky a společné části (§ 4 odst. 2 písm. b/ a c/ zákona o vlastnictví bytů) a že takové oprávnění nelze dovozovat ani z ustanovení*

²⁸⁹ HORÁK, Tomáš. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k § 1168 NOZ). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

²⁹⁰ § 1168 odst. 2 NOZ.

²⁹¹ § 11 odst. 4 ZoVB.

²⁹² § 11 odst. 5 ZoVB.

§ 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Je tomu tak již proto, že způsobilost společenství vlastníků bytových jednotek mít práva a povinnosti, jakož i způsobilost k právním úkonům je omezena na věci správy domu a další činnosti vymezené v ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Do pravomoci shromáždění jakožto orgánu právnické osoby s takto omezenou způsobilostí přitom nemohou spadat úkony, k nimž společenství není způsobilé (a jimiž navíc bez výslovné zákonné úpravy zasahuje do již nabytých vlastnických práv vlastníků jednotek).“²⁹³

Úpravy jednotky, které prováděl její vlastník, aniž by jakkoliv zasahoval do vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (nezměnila se velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu), nevedly ke změně prohlášení. Takové úpravy totiž neměly žádný dopad na práva ostatních vlastníků chráněná zákonem a z hlediska významu a účelu prohlášení nebyla tak změna nijak důležitá.

Požadavky na změnu prohlášení jsou založeny v novém občanském zákoníku na jiné koncepci. Prohlášení mohou změnit i samotní vlastníci jednotek, nikoli jen původce prohlášení, který již nemusí a nechce být po rozdělení domu na jednotky zainteresován do těchto záležitostí. Ke změně prohlášení se podle nového občanského zákoníku vyžaduje písemná dohoda dotčených vlastníků²⁹⁴ posvěcená písemným souhlasem vlastníků jednotek s většinou hlasů (tj. všech vlastníků jednotek). Nový občanský zákoník hovoří o dotčených vlastnicích, protože vlastnické právo vlastníka jednotky je chráněno²⁹⁵ a má-li být do vlastnického práva vlastníka jednotky zasaženo změnou prohlášení, je třeba jeho souhlasu. Tento postup se vztahuje na rozhodování vlastníků jednotek tehdy, kdy ještě nevzniklo společenství vlastníků jednotek.

Jak je to ale v případě, kdy již vzniklo společenství vlastníků jednotek? Jinými slovy, jaký je vztah ustanovení § 1169 NOZ²⁹⁶ k ustanovení § 1208 NOZ? Karel Eliáš k tomu podal následující vysvětlení: „...je-li v domě společenství vlastníků, rozhoduje jejich shromáždění o změně prohlášení v režimu § 1208 a § 1169 se neaplikuje, nicméně ani tento rozhodovací proces nemůže vyloučit dosah § 1012. To znamená, že má-li být v takovém případě prohlášení změněno tak, že se zasáhne do vlastnictví konkrétních vlastníků jednotek, musí se změnou

²⁹³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn.: 29 Cdo 406/2010.

²⁹⁴ § 1169 odst. 2 NOZ.

²⁹⁵ Čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny a § 3 odst. 2 písm. e) NOZ.

²⁹⁶ „(1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.

(2) Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinností dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.“

dotčení vlastníci souhlasit. Jiné řešení by postrádalo ústavní konformitu, protože by se ocitlo v kolizi s druhou větou čl. 11 odst. 1 a s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, což i § 2 odst. 1 nového občanského zákoníku vylučuje. V případě, že vzniklo společenství vlastníků, nepostačí tedy ke změně prohlášení prostá většina hlasů přítomných na shromáždění, ale vyžaduje se i souhlas všech, jejichž vlastnického práva k jednotce se zamýšlená změna prohlášení má přímo dotknout.”²⁹⁷ Rozdíl mezi rozhodováním vlastníků jednotek před vznikem společenství vlastníků jednotek a po jeho vzniku je v tom, že pro rozhodování na shromáždění není nutná ke změně prohlášení většina hlasů všech vlastníků jednotek, ale postačí většina hlasů vlastníků jednotek přítomných na zasedání shromáždění (za předpokladu, že se shromáždění sešlo schopné usnášet se). Písemný souhlas s dohodou dotčených vlastníků jednotek nemůže nahradit rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek.

Mohou se však vyskytnout i případy, kdy se změna prohlášení dotkne všech vlastníků jednotek, protože dojde k zásahu do společných částí a tudíž změně velikosti podílů na společných částech. V takovém případě se vyžaduje, aby dohodu uzavřeli všichni vlastníci jednotek v domě; přirozeně pak již nebude nutné její další schvalování. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že rozhoduje-li se podle úpravy bytového spoluvlastnictví o změně prohlášení tak, že se změna dotkne vlastnických práv některých vlastníků jednotek, musí se změnou dotčení vlastníci souhlasit; dotkne-li se změna všech vlastníků jednotek, musí s ní souhlasit všichni.

Ke změně prohlášení je třeba učinit ještě jednu důležitou poznámku, kterou zavádí nový občanský zákoník. S ohledem na význam prohlášení vlastníka je třeba v případě jeho změny vyhotovit úplné znění osobou odpovědnou za správu domu a bez zbytečného odkladu jej založit jednak do sbírky listin v katastru nemovitostí, ale také, vzniklo-li společenství vlastníků jednotek, rovněž do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Touto novou povinností je založena především právní jistota třetích osob, zejména případných kupujících.

Podle zákona o vlastnictví bytů vznikala pouze oznamovací povinnost vůči katastru nemovitostí v případě změny týkající se označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Prohlášení vlastníka bylo totiž vnímáno jako jednorázový dokument. Ačkoli bývala v praxi vyhotovována úplná znění, nebylo tomu tak vždy a změny byly třetím osobám neznámy. Ve sbírce listin zůstávalo původní znění prohlášení, neboť povinnost založit změnu prohlášení do katastru nemovitostí ze zákona o vlastnictví bytů

²⁹⁷ ELIÁŠ, Karel. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*. 26. listopadu 2013 (citováno 5. února 2015), str. 9.

nevyplývala. Rejstříku společenství vlastníků jednotek se dokonce změna prohlášení vůbec nemusela oznamovat, ani se nemusela tato skutečnost zakládat do sbírky listin.

8 Převod jednotky po 1. lednu 2014

K bytovému spoluvlastnictví najdeme v přechodných ustanoveních pouze jedno speciální přechodné ustanovení stanovící: „*nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“²⁹⁸ Na první pohled se může zdát být toto ustanovení komplikované a nedávající jasnou odpověď na vznik vlastnického práva k jednotce po 1. lednu 2014, ale úmyslem zákonodárce nebylo nic jiného než ponechat v jednom domě jeden režim jednotek. Přechodné ustanovení dopadá pouze na vznik vlastnického práva k jednotkám a co se týče dalších převodů jednotek, tak tam vlastnické právo nevzniká, ale převádí se.

Jednotka, jenž vznikla do konce roku 2013, se tedy bude po 1. lednu 2014 převádět jako jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, jejíž součástí je jen byt nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu.²⁹⁹ Ve stejném duchu se nese i stanovisko Komise.³⁰⁰

Někteří autoři však výkladem tohoto ustanovení dospěli k jiným závěrům, které však dle mého názoru nebyly zákonodárcem zamýšleny. Podle Ľuboše Šimončiče: „*je-li skutečný úmysl zákonodárce vyjádřený v DZ NOZ, nabízí se právě rozšiřující výklad, podle něhož § 3063 NOZ vylučuje nejen to, aby v domě, kde již vznikla jednotka podle ZVB, vznikaly další jednotky podle NOZ, ale rovněž, aby se jednotky vzniklé podle ZVB řídily právním režimem NOZ. Zjednodušeně řečeno, měl by vedle institutu bytového spoluvlastnictví podle NOZ paralelně existovat institut bytového vlastnictví podle ZVB.*“³⁰¹ Zbyněk Pražák se domnívá, že jednotky vymezené zákonem o vlastnictví bytů měly být ke dni účinnosti nového občanského zákoníku *ex lege* změněny na jednotky podle nového občanského zákoníku (prý) stejně, jako

²⁹⁸ § 3063 NOZ.

²⁹⁹ § 2 písm. h) ZoVB.

³⁰⁰ Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. ledna 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví, dostupné zde: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_Pavla.pdf.

³⁰¹ ŠIMONČIČ, Ľuboš. *Změny v koncepci bytového vlastnictví od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. 2014*. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 41.

tomu je u pozemků.³⁰² S tím nemohu souhlasit, neboť koncepce vymezení pozemku se nezměnila.

Od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku vede katastr nemovitostí seznam jak jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů, tak jednotek vymezených podle nového občanského zákoníku.³⁰³ Od 1. ledna 2014 tak bude vlastník jednotky vzniklé před účinností nového občanského zákoníku (a vymezené dle již zrušeného zákona o vlastnictví bytů) převádět stále tuto (starou) jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí.

Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce se již budou řídit novou právní úpravou. Nový občanský zákoník již neobsahuje speciální úpravu ke smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, jako tomu bylo v zákoně o vlastnictví bytů³⁰⁴ a je třeba postupovat podle úpravy smlouvy o koupi nemovité věci v novém občanském zákoníku,³⁰⁵ neboť i sama jednotka je věcí nemovitou. Samozřejmě je bezvýznamné, jak bude smlouva pojmenována, neboť důležitý je její obsah. Rovněž proto v novém občanském zákoníku nenajdeme u smlouvy o koupi nemovité věci ani speciální náležitosti, jaké vyžadoval zákon o vlastnictví bytů u smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce.

Pokyny č. 44 vydané Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním³⁰⁶ však zpočátku nesprávně stanovily, že náležitosti smlouvy o převodu jednotky musí vycházet ze zákona o vlastnictví bytů.³⁰⁷ Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musela obsahovat tyto speciální náležitosti:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které byly smlouvou převáděny,
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu byly společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které byly společné vlastníkům jen některých jednotek,

³⁰² PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 242.

³⁰³ § 3 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).

³⁰⁴ § 6.

³⁰⁵ §§ 2128-2131 NOZ.

³⁰⁶ Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, dostupné zde: <<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.

³⁰⁷ § 6 ZoVB.

- e) označení pozemku, který byl předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv,
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházela z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Tyto náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se v podstatě kryly s náležitostmi prohlášení vlastníka budovy (kromě pravidel přispívání a správy domu, jejichž uvedení ve smlouvě by bylo bezpředmětné). Subsidiárně se pro smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce aplikovala úprava předchozího občanského zákoníku. Ke smlouvě o převodu vlastnického práva k jednotce se přikládal půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i písemný souhlas k převodu bytu.³⁰⁸ Náležitosti podle písm. b), c), e) a f) se uváděly jen v případě prvního převodu jednotky, ke kterému mohlo dojít i po 1. lednu 2014, neboť prohlášení, kterým vymezil vlastník v domě jednotky, mohlo být zapsáno do katastru nemovitostí před 1. lednem 2014.

Během svého přednášení³⁰⁹ jsem se setkala s nesprávnou aplikací nového občanského zákoníku ze strany některých katastrálních úřadů. Katastrální úřady, které se řídily pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jakožto interním normativním aktem nadřízeného správního orgánu, tak i po 1. lednu 2014 vyžadovaly po navrhovatelích na vklad vlastnického práva k jednotce, která vznikla podle zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky upravené v zákoně o vlastnictví bytů. Pokyny č. 44 vydané Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním byly na základě (mého) upozornění nesouladu s ustanovením § 3063 NOZ upraveny, avšak bohužel až po delší době od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. S ohledem na zažitou praxi katastrálních úřadů a naplnění určitosti smlouvy proto doporučuji se úpravou po přechodnou dobu zákonem o vlastnictví bytů inspirovat, nikoli však řídit. Neuvedení náležitostí požadovaných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním totiž nemůže vést k neplatnosti smlouvy o koupi nemovité věci.

Podle předešlé právní úpravy³¹⁰ i podle nového občanského zákoníku³¹¹ se nabývá vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí³¹² s právními účinky k okamžiku, kdy

³⁰⁸ Uvedený v § 22 odst. 4, 5 a 7 ZoVB.

³⁰⁹ Projekt Vzdělávání úředníků státní správy a samosprávy v oblasti nového soukromého práva a doprovodné legislativy, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/B6.00021 financovaný z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.

³¹⁰ § 133 odst. 2 OZ.

³¹¹ § 1105 NOZ.

³¹² § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.³¹³ Katastrální úřad provede vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu,³¹⁴ na který má katastrální úřad (minimální) lhůtu 20 dnů ode dne odeslání informace (například prostřednictvím tzv. hlídacího psa).³¹⁵ Dřívější lhůta 30 dnů pro provedení vkladu byla totiž v mnoha případech příliš dlouhá.

8.1 Transformace starých jednotek na jednotky nové

V žádném případě se neztotožňuji s názorem Ľuboše Šimončiče, že: „*menší komplikace by přece přineslo jak ponechání předchozí úpravy podle ZVB v účinnosti (aniž by byla přijata úprava bytového spoluvlastnictví), tak i navrhovaná konverze všech jednotek, ex lege na jednotky podle NOZ,*“³¹⁶ neboť není dle mého názoru důvodu stanovovat, aby vlastník, který nabyl jednotku před koncem předminulého roku, vlastnil od 1. ledna 2014 něco jiného, než nabyl a aby tak bylo zasahováno bez odůvodnění do jeho vlastnických práv. Nový občanský zákoník nemůže zasahovat do vztahů, které již vznikly před 1. lednem 2014, neboť je třeba respektovat základní intertemporální princip, že nabytá práva mají být šetřena.³¹⁷ To by bylo v nesouladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod,³¹⁸ podle něhož: „*vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Je třeba přihlížet k podstatě a smyslu přechodného ustanovení. Jedním ze zájmů je zájem na efektivním prosazení nové právní úpravy spojený s principem rovnosti účastníků a druhým pak zájem na ochraně důvěry adresátů právních norem v úpravu účinnou v době právního jednání a s ním spojený princip právní jistoty. Zde žádný veřejný zájem neshledávám a nový občanský zákoník připouští retroaktivitu jen ve zvláštních případech. Možná se názor Ľuboše Šimončiče odvíjí od ustanovení zákona o vlastnictví bytů, které pro přechod na novou úpravu stanovil, že: „*vlastníci bytů nebo nebytových prostorů, jimž vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru vzniklo podle dosavadních právních předpisů, se ode dne účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona a jsou povinni do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvést veškeré právní*

³¹³ § 10 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

³¹⁴ § 33 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

³¹⁵ § 16 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

³¹⁶ ŠIMONČIČ, Ľuboš. *Změny v koncepci bytového vlastnictví od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. 2014.* Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 41.

³¹⁷ § 3028 odst. 2 a 3 NOZ.

³¹⁸ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „Listina“.

vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem.”³¹⁹
Zákon o vlastnictví bytů ale v té době neměnil koncepci jednotky.

Pokud by se rozhodli po 1. lednu 2014 vlastníci (starých) jednotek k jejich transformaci na (nové) jednotky vymezené novým občanským zákoníkem, pak by museli dle mého názoru změnit prohlášení.³²⁰ Je na vůli vlastníků jednotek, zda prohlášení změní. Ke změně prohlášení by se vyžadovala dohoda všech vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě, neboť by se transformovaly všechny jednotky v domě.

Rovněž se tedy nemohu ztotožnit s tímto dalším (předimenzovaným) názorem Ľuboše Šimončíče: „domnívám se, že jediný právně bezvadný a „bezpečný“ postup transformace lze v tuto chvíli (dokdy zákonodárce nepřistoupí k novelizaci) spatřovat v dvoufázovém procesu spočívajícím v přeměně bytového vlastnictví na podílové spoluvlastnictví budovy dle § 1217 NOZ a v následném vydání nového prohlášení dle § 1166 NOZ.“³²¹

8.2 Odpovědnost za dluhy při převodu jednotky

Podle zákona o vlastnictví bytů práva a závazky dosavadního vlastníka při převodu, nebo přechodu jednotky týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházela na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.³²² Dále stanovil, že: „při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.“³²³ Právní teorie nebyla za této právní úpravy najisto, zda s převodem jednotky přecházela na nabyvatele také povinnost platit splatné dluhy. Podle komentáře C. H. Beck: „na místě bude spíše restriktivní výklad, aby nabyvatel byl zavázán spíš méně než více. Zejména je nutno vyloučit přechod splatných dluhů nabyvatele jednotky vůči společenství, ledaže by došlo k jejich převzetí podle § 531 obč. zák.“³²⁴ Nejvyšší soud³²⁵ se v rozsudku z roku 2010 ztotožnil s komentářovým názorem a vycházel z toho, že přecházela pouze práva věcná, nikoli práva obligační povahy, jenž jsou vztahy mezi konkrétními osobami a jejich přechod na nabyvatele

³¹⁹ § 31 odst. 2 ZoVB.

³²⁰ § 1169 NOZ.

³²¹ ŠIMONČIČ, Ľuboš. *Změny v koncepci bytového vlastnictví od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb.* 2014. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., str. 53.

³²² § 20 odst. 3 ZoVB.

³²³ § 15 odst. 4 *in fine* ZoVB.

³²⁴ FIALA, J.; NOVOTNÝ, J.; OEHM, J.; HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005.

³²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. prosince 2010, sp. zn.: 22 Cdo 242/2009.

věcí, kterých se týkají, je výjimkou z pravidla.

Naproti tomu Tomáš Dvořák zastával názor, že: „s převodem jednotky přecházejí na nabyvatele veškerá práva a povinnosti původního vlastníka, která s jednotkou souvisejí; na nového vlastníka tak přecházejí případné pohledávky spojené s jednotkou vůči společenství a zároveň se stává novým dlužníkem ve vztahu k případným dluhům, které jsou s jednotkou spojeny.“³²⁶ Podle Dvořákova názoru je totiž ustanovení § 15 odst. 4 *in fine* ZoVB *lex specialis* k ustanovení § 500 odst. 2 OZ, že: „za dluhy váznoucí na věci je zodpovědný zcizitel.“ Podle názoru Nejvyššího soudu³²⁷ se však ustanovení § 15 odst. 4 *in fine* ZoVB týkalo jen těch záloh, které bývalý vlastník jednotky již uhradil jako zálohy, tedy nikoliv záloh dosud neuhrazených. Dovolatel se s tímto názorem neztotožnil a podal ústavní stížnost,³²⁸ kterou však Ústavní soud odmítl. Ústavní soud uvedl, že: „Nejvyšší soud své závěry o správnosti rozsudku a právních názorech soudu I. a II. stupně vyčerpávajícím způsobem s poukazem na skutková zjištění, na § 20 zákona o vlastnictví bytů, na odborný výklad k ustanovením tohoto právního předpisu, jakož i na znění § 531 občanského zákona, odůvodnil. Nutno dodat, že právě citované ustanovení občanského zákona upravuje způsob převzetí dluhu, když v předmětné věci v souladu s jeho zněním nový vlastník bytové jednotky dluh vlastníka původního nepochybně nepřevzal.“ Založil tak argumentaci na předchozím občanském zákoníku o převzetí dluhu, nikoli speciálním zákoně o vlastnictví bytů.

Podle úpravy nového občanského zákoníku přecházejí nově dluhy na základě potvrzení: „převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“³²⁹ Dříve totiž často vznikaly potíže s převodcem jednotky, který měl velké dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, tyto dluhy dle judikatury nepřecházely na nabyvatele *ex lege*, a společenství vlastníků jednotek je často bezvýsledně vymáhalo po převodci.

V souvislosti s nově zavedenou koncepcí začaly vznikat spekulace, zda má ustanovení § 1186 odst. 2 NOZ na mysli jen dluhy převodce vůči (zpravidla) společenství vlastníků jednotek, nebo i dluhy vůči jiným osobám.³³⁰ Tomáš Horák se domnívá, že se tyto dluhy vztahují jen vůči společenství vlastníků jednotek, protože „do jiných finančních

³²⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007, str. 221.

³²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. prosince 2010, sp. zn.: 22 Cdo 242/2009.

³²⁸ Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. dubna 2011, sp. zn.: III. ÚS 885/11.

³²⁹ § 1186 odst. 2 NOZ.

³³⁰ Přechod dluhů se nevztahuje na energie.

závazků po splatnosti vůči společenství nabyvatel sice také vstupuje, ale z důvodu vzniku členství ve společenství, kterým mu vzniká povinnost závazky členů plnit.“³³¹ Otázkou však je, v jaké výši dluhy přejdou. Na tuto otázku lze nahlížet dvěma pohledy.

Podle prvního pohledu není-li doloženo potvrzení, nebude to mít vliv na přechod dluhů. Dluhy nemohou přecházet na základě potvrzení správce, protože potvrzení není právním titulem. Potvrzení osoby odpovědné za správu domu je jen evidencí a nekonstituuje samotný přechod. Tento názor sdílí také Zbyněk Pražák: *„formuluje-li zákon, že ‚dluhy přejdou‘, pak tím určuje, že ‚ze zákona‘ přejdou. Nicméně toto ustanovení nelze vykládat tak, že přechod dluhů na nabyvatele (ale samozřejmě i přechod pohledávek na nabyvatele) je vázán na vydání potvrzení. Takový výklad by totiž znamenal, že pokud osoba odpovědná za správu domu z jakéhokoliv důvodu potvrzení nevydá (např. nebyla o to ani požádána), k přechodu dluhů (a pohledávek) nedojde.*“³³²

Podle opačného názoru, ke kterému se kloním, pokud je dluh ve výši 20.000,- Kč, ale potvrzení je doloženo jen na 15.000,- Kč, přejdou dluhy ve výši 15.000,- Kč a 5.000,- Kč zůstává na původním převodci. Jinak by dle tohoto názoru požadavek potvrzení neměl smysl. Záměrem daného ustanovení byla skutečnost, že osoba odpovědná za správu předá potvrzení komukoli, kdo na tom má právní zájem. Rovněž uvidíme, jak se k této situaci postaví soudní orgány.

8.3 Je založeno vzájemné zákonné předkupní právo při prodeji jednotky, nebo pozemku, na němž dům stojí v důsledku změny koncepce jednotky?

Se zavedením superficiální zásady může vyvstat otázka, zda se bude vztahovat na jednotky vymezené jak zákonem o vlastnictví bytů, tak novým občanským zákoníkem, i vzájemné zákonné předkupní právo stanovené v přechodném ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ, které říká, že: *„vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.*“ Pokud stavba splynula s pozemkem, protože vlastníkem obojího byla jedna osoba,³³³ pak zde z logiky věci žádné zákonné předkupní právo nevyplývá, protože součástí jednotky bude podíl na společných částech pozemku, nikoli již na domě.

³³¹ HORÁK, Tomáš. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k § 1162 NOZ). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 744.

³³² PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 90.

³³³ Ve smyslu ustanovení § 3054 NOZ.

Součástí jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů nebyl podíl na společných částech domu; ten jí při jejím převodu pouze následoval. Přejícné ustanovení hovoří pouze o stavbě, nikoli o jednotce, proto se domnívám, že se zde vzájemné předkupní právo na převod jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů neuplatní.

Je možné totéž říci o jednotce vymezené podle nového občanského zákoníku, jejíž součástí může být i podíl na společných částech domu, který ke dni 1. ledna 2014 nesplynul s pozemkem? Ztotožňuji se se závěrem stanoviska č. 19 Komise: „*vlastník jednotky není (spolu)vlastníkem (celé) stavby, přičemž jednotka v sobě zahrnuje dva prvky – podíl na společných částech stavby (bytového domu) a bytu, proto se z důvodu obsahové odlišnosti § 3056 NOZ nepoužije (neboť předkupní právo svědčí jen vlastníkovi stavby, resp. spoluvlastníkovi s podílem na celé stavbě). V přechodných ustanoveních NOZ se staveb systematicky týká §§ 3054-3061 NOZ, zatímco pro jednotky je určena jen právní úprava spoluvlastnictví v §§ 3062-3068 NOZ.*“³³⁴ Nový občanský zákoník tak zde nezakládá vzájemné předkupní právo při převodu jednotky vymezené novým občanským zákoníkem.

Na bytové spoluvlastnictví je totiž třeba nahlížet jako na výjimku ze superficiální zásady. Bytové spoluvlastnictví má totiž dle mého názoru silnější postavení, než tomu je v jiných zemích, kde se také superficiální zásada uplatňuje, tj. ve Spolkové republice Německo, v Rakousku, nebo Švýcarsku. V těchto zemích je hlavním prvkem bytového spoluvlastnictví pozemek. Vlastník má podíl na tomto pozemku a k bytu má založeno pouze specifické subjektivní právo (například v podobě práva trvalého užívání bytu). Výjimky ze superficiální zásady musí být stanoveny zákonem. Jednotka je nemovitou věcí a je tak dle mého názoru touto výjimkou.

Cílem zákonného předkupního práva upraveného v ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ bylo sjednotit vlastnictví pozemku a stavby. Kdyby se využívalo předkupní právo u vlastníků jednotek, tak by to spíš vedlo k větší roztržitosti. Pozemky často bývají ve vlastnictví obcí a vlastník jednotky by pak musel nabízet jednotku obci. Podle mého názoru několik stovek domů, kde je založeno bytové spoluvlastnictví, budou nadále věcmi nemovitými a ke splnutí s pozemkem nemusí *de iure* nikdy dojít. Domnívám se, že se zde nejedná o bagatelní společenský problém.

Tomáš Dvořák naopak dovozuje vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka jednotky, když uvádí, že: „*zákonodárce výslovně hovoří jen o předkupním právu*

³³⁴ Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ, dostupné zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko_19.pdf>.

vlastníka, nikoliv již spoluvlastníků, a přesto nelze reálně pochybovat o tom, že § 3056 odst. 1 NOZ zakládá předkupní právo jak vlastníků, tak i spoluvlastníků staveb a pozemků. Dále nelze nevidět, že klíčový komponent jednotky, totiž byt nebo nebytový prostor, je nepochybně ze stavebního hlediska součástí stavby.³³⁵ Ze stavebního hlediska tomu tak být může, ale pro posouzení je třeba vycházet z hlediska právního. Aby mohl takový názor obstát, bylo by třeba jej spíše dle mého názoru založit na argumentaci, že součástí jednotky jako samostatné věci nemovité je i podíl na společných částech domu.

³³⁵ DVORÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. *Všehrd. Časopis českých právníků*. 22. června 2014 (citováno 30. dubna 2015), dostupné také zde: <<http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>>, str. 3.

9 Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky má právo vyplývající z ústavněprávních principů vlastnit svou jednotku, avšak při svém výkonu je omezen vlastnickým právem jiných vlastníků jednotek, jakož i se má starat o zachování domu a pozemku. Podle nálezu Ústavního soudu³³⁶ musí být při jakémkoli omezení vlastnického práva posouzeno, zda:

1. omezení práva sleduje legitimní cíl
2. je v souladu s právem a
3. je přiměřené ve vztahu ke sledovanému legitimnímu cíli

Obsah kteréhokoliv podílového spoluvlastnictví tvoří práva a povinnosti, která jsou obsahem individuálního vlastnictví, jež jsou modifikována v důsledku plurality vlastníků, což je i pojmovým znakem bytového spoluvlastnictví. Vedle toho stojí i pluralita objektů, neboť podle ustanovení § 1158 odst. 1 *in fine* NOZ: „*bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“

Podle nálezu Ústavního soudu: „*spoluvlastnický vztah k budově a tím také ke společným částem domu, příp. také k pozemku, je ovlivněn některými specifickými črtami respektujícími determinující roli vlastnického práva k jednotce. Na prvním místě platí, že pluralita spoluvlastníků budovy je pluralitou nucenou, vzniká jako zákonný důsledek vzniku bytového vlastnictví. Dále platí, že tato mnohost subjektů je po dobu trvání bytového vlastnictví nezrušitelná.*“³³⁷

Kdo je vlastníkem jednotky, má k jednotce vlastnické právo. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.³³⁸ Vlastníkovi jednotky svědčí následující práva vyplývající z nového občanského zákoníku:

- a) užívat byt a společné části domu
- b) nahlížet do všech smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů³³⁹

Toto právo nebylo v zákoně o vlastnictví bytů výslovně uvedeno, ale nařízení vlády specifikovalo, že vlastník jednotky měl právo nahlížet do podkladů, z nichž vycházelo určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.³⁴⁰

³³⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 8. dubna 2004, sp. zn.: II. ÚS 482/02.

³³⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn.: I. ÚS 646/04.

³³⁸ § 1012 NOZ.

³³⁹ § 1179 NOZ.

³⁴⁰ Čl. XIV odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

- c) stavebně upravovat uvnitř byt, avšak nesmí tím ohrozit výkon jiných vlastníků jednotek
- d) nově také rozdělit právo k jednotce na podíly, ledaže to bylo vyloučeno
- e) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování
- f) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků jednotek
- g) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti
- h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění

Vedle práv má však vlastník jednotky i povinnosti:

- a) řídit se pravidly pro správu domu
- b) oznamovací povinnosti
- c) platit příspěvky na správu domu a pozemku a na odměňování osoby spravující dům
- d) platit zálohy na služby

Povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) upravuje ustanovení § 1181 NOZ, které se však nebude aplikovat, neboť přednostně se použije účinný zákon o službách,³⁴¹ který je k novému občanskému zákoníku *lex specialis*.

- e) umožnit přístup do bytu v případě stavebních úprav
- f) udržovat svůj byt a společné části, jež má ve výlučném užívání, v nezávadném stavu
Vzhledem ke specifickému vlastnictví údržbu společných částí za něj činí správce v případě, že nevzniklo společenství vlastníků jednotek, jinak společenství vlastníků jednotek.
- g) zdržet se všeho co brání údržbě, opravám apod.
- h) nahradit způsobenou škodu

Bylo-li založeno společenství vlastníků jednotek, mohou si vlastníci jednotek úpravu členských práv a povinností, jakož i způsob jejich uplatňování, upravit odchylně od zákona (například příspěvky na správu domu a pozemku) ve svých stanovách.³⁴² Nemá-li nyní společenství vlastníků jednotek podrobně upraveny ve svých starých stanovách tyto záležitosti, může své stanovy změnit na shromáždění,³⁴³ které je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se

³⁴¹ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

³⁴² § 1200 odst. 2 c) NOZ.

³⁴³ § 1208 písm. a) NOZ.

vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.³⁴⁴

9.1 Povinnost vlastníka jednotky splnit závazek

Podle předešlé právní úpravy byli vlastníci jednotek „z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.“³⁴⁵ Jednalo se o speciální „odpovědnost“ dílčí, nikoliv o „odpovědnost“ solidární, jako tomu bylo dle obecného předpisu předchozího občanského zákoníku, podle něhož: „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.“³⁴⁶ V zákoně o vlastnictví bytů byla totiž solidární odpovědnost vyloučena.³⁴⁷ Starý občanský zákoník se uplatňoval subsidiárně jen tam, kde zákon o vlastnictví bytů mlčel a zároveň nebylo možné aplikovat úpravu podílového spoluvlastnictví starého občanského zákoníku, nebyla-li jednotka předmětem spoluvlastnictví. Tato speciální dílčí odpovědnost se vztahovala jak na vlastníky jednotek v domě, kde nevzniklo společenství vlastníků jednotek, tak platila v případě, že společenství vlastníků jednotek vzniklo.

Úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku explicitně neřeší situaci odpovědnosti vlastníka jednotky, pokud nevzniklo společenství vlastníků jednotek, proto je třeba aplikovat obecnou úpravu spoluvlastnictví, která vychází ze solidární odpovědnosti.³⁴⁸

U smluvních jednání, které uzavřel správce, se musíme nejdříve ptát, čím jménem správce jednal a proč a zda vůbec u konkrétní smlouvy skutečně jednal jako zmocněnec, nikoli vlastním jménem, a na základě čeho zastoupení u konkrétního vlastníka vzniklo či nebylo-li naopak vyloučeno apod. Nejednal-li správce při uzavření smlouvy jako zmocněnec všech vlastníků jednotek (což by se jinak zpravidla projevilo tím, že by všichni tito vlastníci byli v písemně uzavřené smlouvě jmenováni jako strany smlouvy, resp. ten, kdo by tam jmenován nebyl, by nemohl být stranou této smlouvy, i kdyby ji uzavíral správce), tak bude zavázán sám. To platí i o deliktích závazcích při neřádné správě domu. Je-li za správu odpovědný správce, nemůže vlastníkům vzniknout subjektivní odpovědnost za škodu takto způsobenou.

³⁴⁴ § 1206 odst. 2 NOZ.

³⁴⁵ § 12 ZoVB.

³⁴⁶ § 139 odst. 1 OZ.

³⁴⁷ § 3 ZoVB.

³⁴⁸ § 1127 NOZ.

V případě, že vznikne společenství vlastníků jednotek, ručí za dluhy společenství vlastníků jednotek jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.³⁴⁹ Může být tedy daleko výhodnější pro běžného vlastníka jednotky fungovat v tomto směru bez založení společenství vlastníků jednotek, protože má jistotu, že proti své vůli nebude povinen platit žádné smluvní závazky (ledaže by správce překročil zmocnění) a až na extrémní výjimky³⁵⁰ ani za závazky z nepořádné správy domu. Po vzniku společenství vlastníků jednotek bude ručit i proti své vůli i za zcela nehospodárné či ledabylé jednání společenství vlastníků jednotek.

Ve Spolkové republice Německo vlastníci jednotek odpovídají společně a nerozdílně jak v případě před založením společenství vlastníků jednotek, tak i v případě po založení společenství vlastníků jednotek. Za závazky společenství vlastníků jednotek odpovídá i ten vlastník jednotky, který hlasoval proti rozhodnutí nebo nebyl přítomen hlasování.³⁵¹ Tato koncepce zatěžuje solventní vlastníky, kteří doplácí na své méně solventní sousedy, a proto se ve Spolkové republice Německo uvažuje *de lege ferenda* o zavedení odpovědnosti dílčí (ručení) podobně, jako tomu bylo dle zákona o vlastnictví bytů v České republice. Nelze si nepovšimnout, že na mnoha místech je německá úprava bytového spoluvlastnictví překonaná a nevyhovující současné praxi, proto by neměla být bezmyšlenkovitě přejímána do našeho právního řádu.

9.2 Společný zástupce spoluvlastníků jednotky

Regulaci spoluvlastnického vztahu k budově vyjadřoval zákon o vlastnictví bytů negativním vymezením tak, že ustanovení předchozího občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se neaplikovala v případě, že nebyla jednotka předmětem spoluvlastnictví.³⁵² Z toho *a contrario* vyplývalo, že v případě plurality spoluvlastníků jednotky se již použila úprava spoluvlastnictví zařazená do předchozího občanského zákoníku, a to podle povahy spoluvlastnictví (byla-li jednotka v ideálním podílovém spoluvlastnictví, použila se úprava zařazená v ustanoveních §§ 137-142 OZ, byla-li jednotka předmětem společného jmění manželů, aplikovala se ustanovení §§ 143-151 OZ), avšak jen pokud šlo o tuto jednotku. Podle úpravy nového občanského zákoníku je jednak umožněno spoluvlastnictví jednotky, ale také možnost rozdělit jednotku na jednotlivé podíly.

³⁴⁹ § 1194 odst. 2 *in fine* NOZ.

³⁵⁰ Jako například § 2938 odst. 1 NOZ.

³⁵¹ BÄRMANN, J.; PICK, E.; MERLE, W. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar*. 9. Auflage. München: C. H. Beck, 2003, str. 313-314.

³⁵² v § 3 odst. 1 *in fine* ZoVB.

Zákon o vlastnictví bytů neřešil společného zástupce spoluvlastníků jednotky. V případě manželů se aplikovala úprava předchozího občanského zákoníku, podle něhož obvyklou správou majetku náležejícího do společného jmění manželů mohl vykonávat každý z manželů.³⁵³ Aby nedocházelo ke kolizi projevů vůle spoluvlastníků vůči osobě odpovědné za správu domu a aby tato osoba věděla, s kým má jednat, stanovuje nový občanský zákoník³⁵⁴ spoluvlastníkům jednotky povinnost zmocnit společného zástupce k vykonávání jejich práv a prosazování jejich společného názoru. Ustanovení o nutnosti zmocnění společného zástupce zakotvuje nový občanský zákoník i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, neboť osoba odpovědná za správu domu nemusí mít povědomí o tom, zda mají manželé smluvený majetkový režim, příp. založený rozhodnutím soudu. Toto zmocnění nemusí mít písemnou formu. Zástupcem může i nemusí být spoluvlastník jednotky (jeden z manželů). Domnívám se, že ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ je speciální k ustanovení § 714 NOZ, podle něhož manželé jednají společně, nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého o správě v zákonném režimu. Ustanovení § 1185 odst. 2 NOZ totiž hovoří obecně o majetkovém režimu. Důvodová zpráva k povinnosti zmocnit společného zástupce i pro manžely mlčí.

9.3 Oznamovací povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky má podle nového občanského zákoníku dvojí oznamovací povinnost. První vzniká po nabytí jednotky do vlastnictví, kdy vlastník jednotky oznamuje vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Lhůta je zde nejvýše měsíční počítána ode dne, kdy se dozvěděl, že se stal vlastníkem. Marek Novotný uvádí, že: „*pokud se týče adresy, mělo by se jednat o poštovní adresu, na kterou bude třeba doručovat vlastníkovi jednotek poštu. Z toho nepřímou plyne i povinnost osoby odpovědné za správu domu tuto adresu skutečně používat jako kontaktní.*“³⁵⁵ V případě, že se vlastníkovi jednotky změní v průběhu vlastnictví adresa, rovněž má povinnost to oznámit.

Další jeho oznamovací povinností je nahlášení osobě odpovědné za správu domu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu

³⁵³ § 145 odst. 2 NOZ.

³⁵⁴ § 1185 odst. 2.

³⁵⁵ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k § 1162 NOZ). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 734.

nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Nový občanský zákoník hovoří u obou oznamovacích povinností o domácnosti, kterou však nedefinuje. Podle předchozího občanského zákoníku domácnost tvořily fyzické osoby, které spolu trvale žily a společně uhrazovaly náklady na své potřeby.³⁵⁶ Domácnost netvořila jediná osoba a nebylo důležité, zda osoby spolu skutečně bydlely.

Pojem domácnosti bývá chápán ve dvou významech - jednak jako společenství osob, jako tomu bylo v uvedené definici předchozího občanského zákoníku, anebo jako souhrn jmění. Předchozí občanský zákoník však přes uvedenou definici obsahoval pojem domácnosti na různých místech v různém kontextu.

Nový občanský zákoník již neobsahuje definici domácnosti a který význam má konkrétní ustanovení na mysli, vyplývá z jeho formulace, nebo z kontextu. Tak například ustanovení týkající se oznamovací povinnosti má na mysli společenství osob, které v bytě bydlí, neboť to má vliv na určení výše příspěvků. V jiném případě nový občanský zákoník upravuje záležitosti týkající se obvyklého vybavení rodinné domácnosti, kam spadají základní věci, které slouží všem členům rodiny. Nový občanský zákoník poskytuje ochranu rodině v případě, že by manžel, nebo manželka prodali věc patřící do obvyklého vybavení rodinné domácnosti, a postihuje to relativní neplatností. *De lege ferenda* tak dle mého názoru (poučením se z nedůsledné úpravy předchozího občanského zákoníku) nevyvstává potřeba zavést obecnou definici domácnosti do nového občanského zákoníku při jeho novelizaci.

Oznamovací povinnost však není nijak postižitelná a vlastníci jednotek ji v praxi běžně ignorují. Bylo by proto možné tuto situaci vyřešit uzákoněním soukromoprávní „pokuty“, pokud vlastník oznamovací povinnost nesplní? Původní návrh nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁵⁷ obsahoval ustanovení, podle něhož bylo oprávněno společenství vlastníků jednotek uložit vlastníkově jednotky, který porušil kteroukoli oznamovací povinnost, pokutu v přiměřené výši uvedené ve stanovách společenství vlastníků jednotek. Na základě připomínkového řízení zaměnilo Ministerstvo pro místní rozvoj, gestor tohoto nařízení, pojem „pokuta“ za pojem „majetkové sankce“. Ministerstvo pro místní rozvoj v odůvodnění k druhé verzi návrhu argumentovalo, že: *„ustanovení je zpracováno do návrhu nařízení vlády z důvodu, že porušování těchto povinností ze strany vlastníků jednotek by nepochybně působilo značné problémy v praxi SVJ. Napovídá tomu také současná situace, i když v ZoVB jsou z nově stanovených oznamovacích povinností a povinností umožnit vstup do bytu v NOZ*

³⁵⁶ § 115 OZ.

³⁵⁷ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

stanoveny pouze některé z těchto povinností. Odmítání požadavků SVJ na oznámení např. počtu osob v bytě, zejména však požadavků na umožnění přístupu do bytu ve výslovně stanovených případech v ZoVB leckdy znemožňuje či ztěžuje běžnou správu domu a pozemku nebo samotný provoz domu. Přitom SVJ nemá žádný jednoduchý prostředek k tomu, aby splnění povinnosti vlastníka jednotky dosáhlo. Proto, byť jde o prováděcí právní předpis, navrhuje se stanovit v nařízení vlády možnost, aby SVJ ve svých stanovách určilo majetkovou sankci pro neplnění výslovně a taxativně vyjmenovaných oznamovacích povinností a povinností umožnit přístup do bytu, jak jsou stanoveny v § 1177 a v § 1182 NOZ.“ Do práv a svobod člověka lze zasahovat jen na základě zákona, což vyplývá z čl. 4 odst. 1 Listiny: „povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“³⁵⁸

Nový občanský zákoník žádným způsobem s možností ukládání pokut ze strany společenství vlastníků jednotek nepočítá a podle zásady legální licence je dovoleno vše, co není zákonem zakázáno.³⁵⁹ Zákaz může být vyjádřen jen zákonem – novým občanským zákoníkem, nikoli podzákonným právním předpisem. Nařízení vlády tak nemůže společenství vlastníků jednotek uložit, i když na základě stanov, aby udělil vlastníkovvi jednotky pokutu za neplnění jeho povinností. Celé ustanovení k majetkovému postihu³⁶⁰ vlastníka jednotky proto bylo nakonec v rámci meziresortního připomínkového řízení vypuštěno. Vlastníci jednotek si však mohou pro prosazení svých zájmů sjednat pokutu sami ve stanovách.³⁶¹ Karel Eliáš se vyjádřil na jednom jednání Komise tak, že: „smluvní pokuta za porušení zákonem stanovených povinností může být upravena ve stanovách, které jsou součástí prohlášení, anebo v případě společenství vlastníků jednotek souhlasem všech vlastníků jednotek.“³⁶² Vlastníci by však při přijetí takového opatření měli vzít na vědomí, že stanovení této povinnosti může mít případně negativní vliv na obvyklou cenu jejich jednotek při případném převodu a rovněž i nejistotu ohledně reálné vymahatelnosti takovéto povinnosti při jejím uplatnění u soudu dle konkrétních podmínek.

Oznamovací povinnost vyplývá i ze zákona o službách, tj. povinnost vlastníka jednotky oznámit písemně a bez zbytečného odkladu společenství vlastníků jednotek změny v

³⁵⁸ Čl. 2 odst. 3, 4 Ústavy; čl. 2 odst. 2, 3 a čl. 4 odst. 1 Listiny.

³⁵⁹ Čl. 2 odst. 3 a čl. 4 odst. 1 Listiny.

³⁶⁰ § 12 návrhu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁶¹ § 1200 odst. 2 písm. c) NOZ.

³⁶² Jednání Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy v rámci projektu Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003, konaná dne 1. listopadu 2013 na půdě Ministerstva spravedlnosti.

počtu osob rozhodných pro rozúčtování.³⁶³ Zákon o službách určuje způsob rozúčtování konkrétních služeb podle počtu osob.³⁶⁴ Službami jsou podle tohoto zákona: „zejména *dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.*“³⁶⁵ Z praxe je známo, že ne všichni obyvatelé domu hlásí odpovídající stav počtu osob, a proto je rozúčtování služeb prováděno podle podlahové plochy, která je jasně vymezená. Takový systém rozúčtování je však v jistých ohledech nespravedlivý. Zákon o službách, jehož gestorem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj, stanoví, že: „jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.“³⁶⁶

Kvůli vlně kritiky proti tomuto ustanovení se Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodlo jej novelizovat (s účinností od 1. ledna 2016) a bylo změněno tak, že: „*výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.*“³⁶⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj se tak nepoučilo od neúspěchu při předložení návrhu nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁶⁸

9.4 Příspěvky na správu domu a pozemku a na odměňování osoby spravující dům

Konkrétní činnosti správy domu uváděl zákon o vlastnictví bytů pouze souhrnně

³⁶³ § 12 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

³⁶⁴ § 5 odst. 2 písm. d) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

³⁶⁵ § 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

³⁶⁶ § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

³⁶⁷ § 13 odst. 2 zákona č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁶⁸ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

v předmětu činnosti společenství vlastníků jednotek v § 9 odst. 1, kde byly současně uvedeny další dovolené činnosti společenství vlastníků jednotek, související se správou domu. Konkrétní činnosti ve správě domu šlo dovozovat rovněž z § 9a ZoVB. Zákon o vlastnictví bytů neupravoval, co se rozumí správou domu, ale nabízel to čl. III vzorových stanov, přičemž šlo o činnosti jak administrativní povahy (organizační činnosti, účetnictví apod.), tak činnosti povahy provozní nebo technické. O věcech spojených se správou domu mohl rozhodovat jak výbor společenství vlastníků jednotek, tak i shromáždění, které si to vyhradilo.³⁶⁹ Práva a povinnosti výboru nebyla v zákoně o vlastnictví bytů konkrétně zmíněna, neboť je měly podrobně upravovat stanovy.³⁷⁰

Podle zákona o vlastnictví bytů byli vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, neurčili-li si dohodou jinak.³⁷¹ Pro tuto dohodu byl potřeba souhlas všech vlastníků jednotek, který nemusel být písemný. V praxi bylo dovozováno, že dohodu nešlo nahradit usnesením shromáždění vlastníků jednotek, nebo ukotvením ve stanovách společenství vlastníků jednotek. Podle názoru Ústavního soudu však: „*úvaha soudu prvního stupně, s níž se ztotožnil i soud odvolací, podle níž lze pod pojem dohody ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů podřadit i usnesení shromáždění společenství vlastníků přijaté na základě zákonem upraveného mechanismu hlasování, je naopak v souladu se závěry Ústavního soudu, vyslovenými v nálezu sp. zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8. 3. 2005 (Sbírka nálezů a usnesení ÚS, sv. 36, nález č. 49, str. 525) nebo v usnesení sp. zn. II. ÚS 1501/07 ze dne 27. 9. 2007 a odpovídá i judikatuře Nejvyššího soudu, na niž odkazuje v napadeném rozhodnutí Městský soud v Praze.*“³⁷²

Podle zákona o vlastnictví bytů si výši záloh určili vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bylo nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Zákon o vlastnictví bytů obsahoval obsoletní formulaci, že výši částky a den její splatnosti sděloval vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník a nebyl-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhodovala o výši částek nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek v domě.³⁷³

Nový občanský zákoník nově definuje správu domu a pozemku tak, že: „*zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro*

³⁶⁹ § 9 odst. 11 ZoVB.

³⁷⁰ § 9 odst. 14 písm. c) ZoVB.

³⁷¹ § 15 odst. 1 ZoVB.

³⁷² Usnesení Ústavního soudu ze dne 28. května 2008, sp. zn.: II. ÚS 353/08.

³⁷³ § 15 odst. 2 ZoVB.

řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.“ Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb.³⁷⁴ Nevzniklo-li společenství vlastníků jednotek, je nově osobou odpovědnou za správu domu správce, tj. zpravidla nadpoloviční vlastník podílu na společných částech domu. Správcem se měla dle vzorových stanov na mysli osoba, která zajišťovala správu domu a dalších činností na základě smlouvy uzavřené se společenstvím vlastníků jednotek.³⁷⁵

Pro účely správy domu a pozemku může osoba odpovědná za správu domu a pozemku sjednávat smlouvy týkající se pronajímání společných částí domu, ale nájemné z pronájmu společných částí domu není příjmem společenství vlastníků jednotek a to i v případě, že je hrazen na bankovní účet společenství vlastníků jednotek.³⁷⁶ Společenství vlastníků jednotek navíc již nemůže ve smyslu nařízení vlády sjednávat smlouvu o nájmu jednotky, která je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, neboť dle Ministerstva pro místní rozvoj jakožto gestora tohoto nařízení vlády nejde o činnost týkající se správy domu a pozemku.³⁷⁷ Jde totiž o dispoziční oprávnění vlastníků jednotek nakládat se svým majetkem. Společenství vlastníků jednotek totiž mohlo dle zákona o vlastnictví bytů³⁷⁸ uzavírat jak smlouvy o nájmu společných částí domu, tak i o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.³⁷⁹

Podle nového občanského zákoníku musí stanovy obsahovat nejen pravidla pro správu domu a pozemku,³⁸⁰ ale také pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob

³⁷⁴ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁷⁵ Čl. V odst. 1 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

³⁷⁶ § 5 odst. 1 písm. i) a § 16 odst. 2 a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁷⁷ Důvodová zpráva k § 10 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁷⁸ § 9a odst. 1 písm. c) ZoVB.

³⁷⁹ § 9a odst. 1 písm. c) ZoVB.

³⁸⁰ § 1200 odst. 2 f) NOZ.

určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.³⁸¹ Celkovou výši příspěvků na správu domu si vlastníci jednotek rozhodnou na shromáždění.³⁸²

Oproti zákonu o vlastnictví bytů, který stanovil, že v působnosti statutárního orgánu je rozhodování o věcech spojených se správou domu, pokud si to nevyhradilo shromáždění,³⁸³ občanský zákoník takové ustanovení neobsahuje. To přenechal nařízení vlády č. 366/2013 Sb., podle něhož: „(1) v působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč; to neplatí, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.³⁸⁴ (2) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo pokud stanovy společenství vlastníků jednotek určí něco jiného.“³⁸⁵ Nebude-li výdaj dosahovat této prováděcím předpisem stanovené částky, rozhodoval by statutární orgán s ohledem na působnost statutárního orgánu všeobecně vymezenou pro právnické osoby.³⁸⁶

Nový občanský zákoník rozlišuje správu domu na správu provozní a technické povahy a správu povahy administrativní. U správy provozní a technické povahy zanechává pravidlo, že: „nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.“³⁸⁷ Jinak může být například ve stanovách určeno, že vlastník jednotky, který výlučně užívá balkón, nebo lodžii, si za to bude přispívat. Nový občanský zákoník se vyhýbá ve svých ustanoveních formulacím typu „je povinen“, ale volí pro vyjádření povinnosti formulace typu „(necht') vykoná“, „zaplatí“, „doručí“ atp., proto i ustanovení § 1180 odst. 1 NOZ nepřevzalo slovní spojení: „povinni přispívat“.

U správy povahy administrativní nový občanský zákoník stanoví, že: „příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku

³⁸¹ § 1200 odst. 2 g) NOZ.

³⁸² § 1208 písm. d) NOZ.

³⁸³ § 9 odst. 11 ZoVB.

³⁸⁴ § 1200 odst. 2 písm. d) NOZ.

³⁸⁵ § 13 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

³⁸⁶ § 163 NOZ.

³⁸⁷ § 1180 odst. 1 NOZ.

stejně. ³⁸⁸ Jedná se dle mého názoru o spravedlivější přispívání vlastníků jednotek, neboť se jedná o náklady, jejichž výše nesouvisí s velikostí jednotky. Půjde o záležitosti týkající se vedení účetnictví, což jsou činnosti stejně časově náročné a nákladné ve vztahu jak k malé, tak velké jednotce – tedy jsou v podstatě shodné pro každou jednotku. Příspěvky na odměňování osoby spravující dům je možné si dle mého názoru upravit odlišně ve stanovách, neboť se jedná o dispozitivní ustanovení ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 NOZ, o čemž svědčí slovní spojení „na podobné náklady vlastní správní činnosti“. Výklad kogentnosti úpravy poměru úhrady výše příspěvků by neodpovídal tolik proklamovanému odklonu od koncepce, že má stát vše řídit z centra s myšlenkou, že tak činí vědecky a ze všech nejlépe.

³⁸⁸ § 1180 odst. 2 NOZ.

10 Úvod do společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která hraje významnou roli při výkonu práv a povinností vlastníků jednotek ohledně správy domu a pozemku. Výkon práv a povinností vlastníků jednotek by byl omezen, pokud by vlastníci jednotek realizovali svá práva a povinnosti jen smluvně prostřednictvím společenské smlouvy bez přítomnosti právnické osoby s právní osobností, anebo bez takové smlouvy jako podíloví spoluvlastníci. Vlastníci jednotek společenství vlastníků jednotek jsou totiž povinni řídit se nejen zákonem, ale i stanovami, zatímco podíloví spoluvlastníci žádnou povinnost k přijetí stanov určujících práva a povinnosti nemají.

Zákon o vlastnictví bytů v době svého přijetí nezajišťoval pro řádnou správu domu a pozemku *ex lege* vznikající právnickou osobu s povinným členstvím, ale ponechal na vůli vlastníků, zda si právnickou osobu založí či nikoliv; nebylo tak pamatováno (v dostatečné míře) na případy, kdy mezi vlastníky jednotek k dohodě o účinné formě zajištění správy domu a pozemku a o jejich odpovědnosti za neplnění povinností nedojde. Funkce správce domu se ukázala pro tyto případy jako velmi málo účinná. Zavedení společenství vlastníků jednotek jakožto právnické osoby s přiznáním (omezené) právní subjektivity novelou zákona o vlastnictví bytů v roce 2000³⁸⁹ způsobilo její větší výkonnost.

Nepříjemnou zkušenost s absencí právnické osoby bez stanov určujících bázi fungování této osoby můžeme vysledovat i historicky - v 18. století ve Francii způsobovala tato absence nesčetné spory mezi vlastníky.³⁹⁰ Na druhou stranu došlo k „omezení“ vlastnického práva vlastníka jednotky a spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, když práva a povinnosti týkající se správy domu a pozemku byla přenesena na společenství vlastníků jednotek. Došlo tak k odklonu od paradigmatu chápání bytového spoluvlastnictví, které prosazovalo a zdůrazňovalo po roce 1989 ochranu vlastnictví a spoluvlastnictví vyplývající z čl. 11 Listiny.

Vedle správy práv a povinností vlastníků jednotek ke společným částem nemovité věci, rozšiřuje nový občanský zákoník i možnost zastoupení vlastníků jednotek při jejich vlastních jednáních. Vycházejí z předešlé právní úpravy, musely být smlouvy o dodávce médií uzavírány s jednotlivými vlastníky, avšak nyní k tomu nový občanský zákoník zmocňuje přímo společenství vlastníků jednotek. Nový občanský zákoník nově rovněž

³⁸⁹ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

³⁹⁰ BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources. *Law Library Journal*, 2011-16, vol. 103:2, str. 250.

stanoví, že: „vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.“³⁹¹ Zde si však lze položit otázku, zda toto ustanovení zakládá zákonné zastoupení vlastníka jednotky v případě koupě jednotky při uplatňování odpovědnosti za vady a zda si tato práva bude moci vlastník uplatňovat i sám? Domnívám se, že se ve zmíněném ustanovení hovoří o „vlastnících jednotek“, nikoli „vlastníkovi jednotky“, a proto nelze toto ustanovení vykládat tak, že pokud si vlastník koupí jednotku, tak že ho bude ze zákona ve všech případech zastupovat při uplatňování odpovědnosti za vady společenství vlastníků jednotek. Vlastník jednotky bude moci sám vytýkat vady věci, kterou si koupil.

10.1 Právní osobnost

Právní osobností (dříve právní subjektivitou) je třeba rozumět způsobilost mít nejen práva vyplývající z právního řádu, ale také povinnosti a procesněprávní způsobilost odrážející způsobilost hmotněprávní - být subjektem práva. Znakem subjektivity právnické osoby je „nezávislost“ na subjektech, které ji tvoří nebo ji založili. Do 1. července 2000 nemělo společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu, tj. nebylo způsobilé k právům a povinnostem. Bylo non-subjektem, což přinášelo mnohá úskalí spočívající ve složitosti řádného výkonu práv a povinností vlastníků jednotek. V současnosti zakotvení právní osobnosti společenství vlastníků jednotek zajišťující správu domu a pozemku zákonem nenajdeme například v Polsku, anebo v Itálii.

Ve Spolkové republice Německo, anebo v Rakousku je možné dovodit právnické osobě právní subjektivitu na základě soudního rozhodnutí, kdežto v České republice právní řád neumožňuje právní osobnost přiznat jinak než zákonem.³⁹² Ministerstvo pro místní rozvoj,

³⁹¹ § 1196 odst. 2 NOZ.

³⁹² Podle Jana Hurdíka: „V tom je obvykle spatřován význam teorie reality: umožňuje pružný vývoj a dotváření typologie právnických osob cestou právní praxe, bez nutnosti reagovat na nové společenské požadavky cestou změn zákona.“ (HURDÍK, Jan. Kogentnost a dispozitivnost ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách. Ke vzájemné použitelnosti ustanovení o nadacích a nadačních fondech. *Právní rozhledy*, 2014, č. 7, str. 229). V České republice se prosazovala do nabytí účinnosti nového občanského zákoníku tzv. teorie reality, která však nebyla v čisté podobě. Právní subjektivita právnické osoby byla explicitně stanovena zákonem (§ 18 odst. 1 OZ), kdežto ve Spolkové republice Německo v právním řádě obecná pravidla o právnických osobách (rozuměj ve vztahu k právní subjektivitě) chybějí. Nepodnikatelské korporace mají právní subjektivitu na základě zápisu do rejstříku a podnikatelské tehdy, pokud ji přizná zvláštní právní předpis, nebo státní autorita (§§ 21-22 BGB). Od 1. ledna 2014 byla v České republice zavedena novým občanským zákoníkem tzv. teorie fikce (§ 118 NOZ). Rovněž i v tomto případě se však nejedná o čistou teorii fikce.

jako gestor zákona o vlastnictví bytů, tak učinilo v roce 2000, kdy novelou zákona o vlastnictví bytů³⁹³ přiznalo společenství vlastníků jednotek právní subjektivitu.

Přesto se proti novele zákona o vlastnictví bytů vzneslo mnoho nesouhlasných reakcí a dokonce byla podána ústavní stížnost.³⁹⁴ Podalo ji šedesát poslanců, avšak ohledně tohoto návrhu byla zamítnuta. Ministerstvo pro místní rozvoj se k ústavní stížnosti rozsáhle vyjádřilo a rozebralo důležité aspekty vedoucí k rozhodnutí o udělení subjektivity společenství vlastníků jednotek: „...nelze souhlasit s navrhovateli, neboť jejich názor podle ministerstva především nebere v úvahu zvláštní charakter institutu vlastnictví bytu. ...Vlastnické právo k jednotce má smysl a právní relevanci jen spolu s podílem na spoluvlastnickém právu ke společným částem domu. Každý jednotlivý vlastník si musí být vědom své odpovědnosti za řádnou údržbu domu jako celku, především jeho společných částí. ...Podle Ministerstva pro místní rozvoj bylo velmi citelným a pro řadu vlastníků neřešitelným problémem vymáhání povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle ustanovení § 15 zákona o vlastnictví bytů. Pokud nebyla zřízena právnická osoba a správce pověřený správou domu nedostal plnou moc od vlastníků jednotek, bylo téměř nemožné vymoci od neplatiče příspěvek na správu domu.“³⁹⁵

Novele zákona o vlastnictví bytů bylo také vytýkáno, že společenství vlastníků jednotek mělo být od té doby povinně zapisováno jako právnická osoba do obchodního rejstříku. Společenství vlastníků jednotek na základě toho tak bylo subsumováno pod definici podnikatele v obchodním zákoníku³⁹⁶ a ačkoli by neprovozovalo podnikatelskou činnost, bylo by na něho pohlíženo jako na fiktivního podnikatele. Z toho vyplývaly pro společenství vlastníků jednotek i další povinnosti zejména v oblasti daňové a v oblasti účetnictví. Zákonodárce na tuto kritiku reagoval další novelizací,³⁹⁷ při níž zavedl samostatný rejstřík společenství vlastníků jednotek a změnil postavení společenství vlastníků jednotek na právnickou osobu *sui generis*. Zpřesnil také předmět činnosti společenství vlastníků jednotek a poskytl jim možnost nabývat pro zákonem určené účely majetek.

Ačkoli jsem názoru, že zavedení právní subjektivity bylo pro lepší prosazování práv a především pro výkon povinností žádoucí, přesto se i v současné době zvyšuje výskyt

³⁹³ Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

³⁹⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn.: Pl. ÚS 51/2000.

³⁹⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn.: Pl. ÚS 51/2000.

³⁹⁶ § 2 odst. 2 písm. a) zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

³⁹⁷ Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

předlužených společenství vlastníků jednotek zapříčiněných neplaticími vlastníky jednotek za zálohy na služby spojené s užíváním jednotky, jakož i nedoplatky cen služeb po doručení vyúčtování služeb, a měsíční příspěvky na správu domu a pozemku. Společenství vlastníků jednotek totiž jako právnická osoba uzavírá s dodavateli smlouvy o dodávkách služeb (jako například osvětlení společných prostor, elektro opravy, přísun studené vody, provoz a oprava výtahu), popř. s bankami i úvěrové smlouvy. V důsledku platební neschopnosti jednotlivých členů se dostává do platební neschopnosti i samo společenství vlastníků jednotek a může tak být přerušena dodávka energií (médií) do celého domu. Zákon o vlastnictví bytů umožňoval k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek založit zástavní právo k jednotce dlužícího vlastníka.³⁹⁸ V případě uspokojení ze zástavy byly pohledávky vlastníků jednotek uspokojovány přednostně po uspokojení pohledávek daní a poplatků před ostatními pohledávkami.³⁹⁹

Bytové spoluvlastnictví již speciálně neřeší otázku zástavního práva, jak to činil zákon o vlastnictví bytů. Nový občanský zákoník také již nereflexuje skutečnost priority pohledávek. Takové ustanovení však dle mého názoru nemělo být upraveno v zákoně o vlastnictví bytů, nýbrž v procesně právním předpise, který provádí hmotné právo. Zákon o vlastnictví bytů tak vlastně nepřímou novelizoval občanský soudní řád,⁴⁰⁰ což je podle Legislativních pravidel vlády zakázáno.⁴⁰¹ Z toho důvodu tato úprava již nebyla zohledněna v novém občanském zákoníku, ovšem ani přijata občanským soudním řádem s odůvodněním, že je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou jako jakákoli jiná právnická osoba a není třeba pro ně určovat speciální postavení.

Podle nového občanského zákoníku stejně tak jako podle zákona o vlastnictví bytů⁴⁰² lze soudně nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který zasahuje do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.⁴⁰³ Jedná se o speciální odnětí vlastnického práva vlastníka neplatiče a zároveň vyloučení neplatiče ze společenství vlastníků jednotek.

³⁹⁸ § 13 odst. 2 ZoVB.

³⁹⁹ § 16 odst. 1 ZoVB.

⁴⁰⁰ § 279 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁰¹ Čl. 54 odst. 1 usnesení vlády České republiky č. 188/1998 Sb., o Legislativních pravidlech vlády, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁰² § 14 ZoVB.

⁴⁰³ § 1184 NOZ.

10.2 Orgány společenství vlastníků jednotek

Podle zákona o vlastnictví bytů byly orgány společenství vlastníků jednotek shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšší orgán a výbor společenství jako výkonný orgán společenství, nebo ten vlastník jednotky, kterého shromáždění pověřilo výkonem funkce výboru v případě, že nebyl zvolen výbor. Výbor musel mít alespoň tři členy. V případě písemné formy smlouvy výbor zavazoval společenství vlastníků jednotek následujícím způsobem:

- a) pokud byl výbor tříčlenný, bylo potřeba dvou podpisů, z něhož jeden musel být předsedy.⁴⁰⁴
- b) pokud byl ustanoven pověřený vlastník, stačil jeho podpis.

Pro ostatní záležitosti platilo, že za společenství vlastníků jednotek jednal předseda výboru. Pokud se nesešlo shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nebyly-li tyto orgány zvoleny, plnil funkci orgánů společenství vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činil nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.⁴⁰⁵

Nový občanský zákoník staví tak, jako zákon o vlastnictví bytů, na bipartici orgánů společenství vlastníků jednotek. Nejvyšším orgánem je i nadále shromáždění vlastníků jednotek a statutárním orgánem je buď orgán kolektivní, anebo jednočlenný. Jako kolektivní orgán se ponechává výbor, ale jako jednočlenný orgán se zavádí předseda společenství vlastníků. Podle nového občanského zákoníku⁴⁰⁶ se zřízení funkce předsedy určí ve stanovách, kdežto podle zákona o vlastnictví bytů⁴⁰⁷ byl pověřený vlastník povolán do funkce shromážděním v případě, že nebyl zvolen výbor.

Společenství vlastníků jednotek vykonává určitou správu společných částí nemovité věci prostřednictvím výboru jakožto statutárního orgánu, čímž se překonává těžkopádnost klasického spoluvlastnictví s velkým počtem spoluvlastníků. Výbor je personifikací této právnické osoby. Na druhou stranu právě tato skutečnost jednoduchého zastupování společných zájmů je potencionálně velmi riziková a právě proto je právní osobnost této právnické osoby omezena pouze na okruh záležitostí týkajících se správy společných částí nemovité věci. Každý člen výboru je oprávněn za společenství vlastníků jednotek jednat samostatně, neurčí-li stanovy jinak. Člen statutárního orgánu si musí počínat s péčí řádného

⁴⁰⁴ Čl. VIII odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

⁴⁰⁵ § 9 odst. 9 ZoVB.

⁴⁰⁶ § 1205 odst. 1 NOZ.

⁴⁰⁷ § 9 odst. 7 b) ZoVB.

hospodáře a pokud způsobí porušením právní povinnosti při výkonu své funkce újmu, bude možné po něm žádat náhradu.

Jak by mělo společenství vlastníků jednotek postupovat v případě, kdy shromáždění není usnášeníschopné k tomu, aby byli zvoleni další členové výboru? V případě, že počet členů výboru neklesne pod jednu polovinu, je možné subsidiárně aplikovat ustanovení vztahující se ke spolkům, podle něhož: „neurčí-li stanovy jinak, mohou členové volených orgánů spolku, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.“⁴⁰⁸ Případ, kdy klesne počet členů výboru pod jednu polovinu, úprava spolků neřeší a je potřeba vycházet z obecných ustanovení k právnickým osobám, konkrétně dle § 165 NOZ: „(1) Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným v zakladatelském právním jednání; jinak soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. (2) Soud jmenuje právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy právnické osoby a nemá-li právnická osoba jiného člena orgánu schopného ji zastupovat.“

10.3 Společenství vlastníků jednotek vs. spolek

Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou *sui generis*. Nový občanský zákoník se drží konceptu, podle kterého je spolek chápán jako základní korporace a tam, kde tomu nic nebrání, se přirozeně úprava této základní korporace použije. V případě tak, kdy nevyplývá z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně pro společenství vlastníků jednotek až na některé zákonem stanovené výjimky (tj. ustanovení o shromáždění delegátů, o dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi) ustanovení o spolku,⁴⁰⁹ protože mezi společenstvím vlastníků jednotek a spolkem můžeme nalézt následující, z mého pohledu, nejzákladnější odlišnosti:

1. ve společenství vlastníků jednotek je oproti spolkům členství povinné odvíjející se od vlastnictví jednotky - koupí jednotky se vlastník automaticky stává členem společenství vlastníků jednotek a z tohoto nuceného členství nemůže vystoupit jinak, než zcizením jednotky.
2. vlastník jednotky zásadně neplatí členské příspěvky, proto se na společenství vlastníků jednotek ani neaplikuje úprava rozhodčí komise spolku.

⁴⁰⁸ § 246 odst. 2 NOZ.

⁴⁰⁹ § 1221 NOZ.

3. společenství vlastníků jednotek není vlastníkem ani spoluvlastníkem domu, pro který vzniklo. Nemusí mít žádné jmění, a přesto vystupuje při výkonu a zajišťování správy společných částí nemovité věci svým jménem a na vlastní účet.

4. vlastník jednotky ručí za dluhy společenství vlastníků tak, jako tomu bylo i v zákoně o vlastnictví bytů,⁴¹⁰ celým svým majetkem v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.⁴¹¹ Jedná se o zákonné ručení za závazek třetí osoby a ručitel se stává při splnění zákonných podmínek zavázaným i proti své vůli. Důvodem nezpůsobilosti společenství vlastníků jednotek podnikat je právě ručení vlastníků jednotek za dluhy této právnické osoby v rozsahu poměru velikosti podílu na společných částech. Členové spolku neručí za dluhy spolku.⁴¹²

5. účelem společenství vlastníků jednotek je oproti spolkům úzce zaměřená oblast týkající se zajišťování (ochrany) a správy nemovité věci (domu a pozemku). Tomuto účelu je nově podřízena i péče řádného hospodáře statutárního orgánu. Společenství vlastníků jednotek může nabývat majetek a nakládat s ním jen pro účely správy domu a pozemku.

6. pokud se společenství vlastníků jednotek sdruží s jiným společenstvím vlastníků jednotek ke spolupráci při naplňování svého účelu, nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Spolky spolu mohou fúzovat na základě sloučení, anebo splynutí.

7. zákon o vlastnictví bytů obsahoval pouze pozitivní výčet umožňující jen správu domu a pozemku, přičemž jaké úkony bylo lze podřadit pod správu domu a pozemku, nastiňovala soudní praxe. Například tak bylo rozhodnuto, že nabytí pozemku, jenž přiléhalo k pozemku zastavěnému domem, spadalo pod pojem správy domu a pozemku.⁴¹³ Podle nového občanského zákoníku může majetek⁴¹⁴ nabývat výlučně pro účely činností vymezených v úpravě bytového spoluvlastnictví.

⁴¹⁰ § 13 odst. 7 ZoVB.

⁴¹¹ § 1194 odst. 2 *in fine* NOZ.

⁴¹² § 215 odst. 2 NOZ.

⁴¹³ HORÁK, Tomáš. In NOVOTNÝ, M.; FIALA, J.; HORÁK, T.; OEHM, J.; HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str.104.

⁴¹⁴ Jen pro doplnění podle ustanovení § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím: „společnými částmi nemovité věci může být vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.“

8. v novém občanském zákoníku je nově vymezeno i negativní omezení, podle něhož společenství vlastníků jednotek nemůže podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo se stát jejich společníkem nebo členem.⁴¹⁵ Tím se řeší nejasnosti praxe, neboť se dají dohledat společenství vlastníků jednotek, kterým bylo vydáno živnostenské oprávnění. Oproti tomu spolek sice může podnikat, avšak to nemůže být jeho hlavní činností.⁴¹⁶

9. U společenství vlastníků jednotek se oproti spolkům při zrušení neprovádí likvidace.

10.4 Společenství vlastníků jednotek vs. bytové družstvo

Od roku 1990 klesá počet bytů ve vlastnictví bytových družstev, ačkoli má družstevní bydlení u nás dlouhou tradici sahající až do 19. století. V poslední době se proto snaží Ministerstvo pro místní rozvoj podpořit několika kroky výstavbu domů v rámci bytového družstva, které je také právnickou osobou. Ministerstvo pro místní rozvoj například uvažuje o zavedení databáze družstevních bytů,⁴¹⁷ které by mělo přispět k „renesanci“ družstevního bydlení. V čem spočívají v současné době výhody družstevního bydlení:

1. bytová družstva mohou podnikat - je třeba však upozornit na skutečnost, že podnikání bytového družstva musí být vždy v souladu s účelem této právnické osoby, čímž je uspokojování bytových potřeb členů. Úprava bytového družstva v zákoně o obchodních korporacích⁴¹⁸ účinná od 1. ledna 2014 je tak více restriktivní, než jaká byla (zároveň strohá) do konce roku 2013 v obchodním zákoníku.⁴¹⁹ Omezení (vyloučení) podnikání se tedy nedotklo jen společenství vlastníků jednotek.

2. menší jednorázové vydání prostředků na bydlení, neboť člověk pouze vlastní podíl na bytovém družstvu a má právo k nájmu bytu - v roce 2012 činil podle Ministerstva pro místní rozvoj rozdíl mezi cenami převodu členských práv a povinností k bytovému družstvu související s nájmem konkrétního bytu ve vlastnictví bytového družstva a cenami jednotek 15 - 20 %.⁴²⁰ Tento rozdíl se však začíná postupem času stírat.

3. převod členských práv a povinností k bytovému družstvu související s nájmem

⁴¹⁵ § 1194 odst. 1 NOZ.

⁴¹⁶ § 217 odst. 1 NOZ.

⁴¹⁷ Blíže viz Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Ministerstvo pro místní rozvoj: Praha, květen 2012, str. 88 a n., dostupná zde: <<http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analyza-realitni-cinnosti.pdf>>.

⁴¹⁸ §§ 727-757 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

⁴¹⁹ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

⁴²⁰ Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Ministerstvo pro místní rozvoj: Praha, květen 2012, str. 91, dostupná zde: <<http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analyza-realitni-cinnosti.pdf>>.

konkrétního bytu ve vlastnictví bytového družstva nepodléhá dani z nabytí nemovité věci,⁴²¹ neboť zde nedochází k převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu. Ministerstvo pro místní rozvoj chce podnítit ke změně tohoto stavu, tj. změně daňových předpisů (k zavedení daně z převodu členských práv a povinností k bytovému družstvu související s nájmem konkrétního bytu).

Nevýhoda družstevního bydlení naopak spočívá v neochotě bank poskytovat hypoteční úvěr na koupi „družstevního bytu“ (převod členských práv a povinností k bytovému družstvu), ledaže je garantováno, že bude byt do jednoho roku převeden do vlastnictví žadatele o úvěr.

Velký rozdíl mezi společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvem tkví v tom, že bytové družstvo hospodaří se svým majetkem, kdežto společenství vlastníků jednotek spravuje společné části nemovité věci.

Společenství vlastníků jednotek se nemůže podílet na ztrátě cizí osoby, zajistit ani převzít její dluh, tj. ani dluh bytového družstva, které na základě prohlášení vlastníka převede byty do vlastnictví jejich nájemcům. Bytové družstvo má obvykle záměr vstoupit po převodu všech jednotek do likvidace a obvykle se vlastníci jednotek mylně domnívají, že právním nástupcem bytového družstva je společenství vlastníků jednotek a úvěr může být nadále kontinuálně splácen za původně dohodnutých podmínek (pro bytová družstva je obvykle poskytován úvěr s výhodným úročením a dlouhou dobou splatnosti). Dle mého názoru tomu tak však není. Ve smyslu ustanovení § 1195 odst. 2 NOZ by tak byli vlastníci jednotek nuceni řešit předčasné splacení úvěru bytového družstva, které je pro ně často neřešitelnou finanční zátěží. Řešením by byla novelizovaná úprava, která by umožnila úvěr bytového družstva (se souhlasem věřitele) převzít nebo k němu přistoupit.

⁴²¹ § 8 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

11 Založení a vznik společenství vlastníků jednotek

Podle předešlé právní úpravy se společenství vlastníků jednotek nezakládalo, ale vznikalo *ex lege* tím, že nastaly zákonem předvídané právní skutečnosti. Společenství vlastníků jednotek vznikalo v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčil vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu ze tří prvních vlastníků.⁴²² Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek měl již jen deklaratorní účinek. To byl standardní vznik společenství vlastníků jednotek za zákona, ale zákon o vlastnictví bytů znal i tzv. odložený vznik společenství vlastníků jednotek stavebních lidových družstev a lidových bytových družstev dle ustanovení § 9 odst. 4 ZoVB.

Bytové spoluvlastnictví hovoří u společenství vlastníků jednotek o založení, nikoli o ustavení, jak je to v obecné úpravě⁴²³ k právnickým osobám. Slovo ustavení bylo zákonodárcem zvoleno z důvodu, že mohou některé právnické osoby vznikat *ex lege*, nikoli dvoufázovým registračním principem. Společenství vlastníků jednotek však již nevzniká od 1. ledna 2014 *ex lege*, ale nejprve musí být založeno a poté vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Důvodová zpráva⁴²⁴ k tomu uvádí: „některé zahraniční právní úpravy, zejména v jurisdikcích galorománské právní kultury sice konstruují vznik této právnické osoby přímo ze zákona nebo takovou právnickou osobu utvářejí cestou právní fikce. Toto pojetí přijal i dosud platný zákon o vlastnictví bytů. V praxi se však ukázalo, že jde o řešení, které není zcela vyhovující, protože z moci zákona vznikaly právnické osoby a zároveň byly zaznamenány případy, že si vlastníci jednotek tento stav neuvědomují nebo jsou k němu lhostejní, neřídili se vzorovými stanovami společenství stanovenými nařízením vlády, leckdy svolávají první shromáždění společenství až dlouho dobu po vzniku společenství a činnost těchto společenství se mnohdy vyvíjí dosti živelně...”

11.1 Založení společenství vlastníků jednotek

Podle nového občanského zákoníku se společenství vlastníků jednotek zakládá schválením stanov. Nový občanský zákoník stanoví možnost založit společenství vlastníků jednotek třemi způsoby, a to tak, že:

⁴²² § 9 odst. 3 ZoVB.

⁴²³ § 122 a n. NOZ.

⁴²⁴ K § 1198 a 1199 NOZ, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

1. stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě⁴²⁵
2. stanovy jsou součástí prohlášení⁴²⁶
3. stanovy jsou schváleny všemi vlastníky jednotek v domě⁴²⁷
 - kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků⁴²⁸
 - kde je méně než pět jednotek⁴²⁹ – „dobrovolné“⁴³⁰ založení
4. schválením stanov nadpoloviční většinou hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění vlastníků jednotek v domě, kde je doposud správcem bytové družstvo⁴³¹

11.1.1 Stanovy jsou součástí smlouvy o výstavbě

Pokud výstavbou vznikne dům alespoň s pěti jednotkami, ujednájí se ve smlouvě o výstavbě i náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.⁴³² Nový občanský tedy nestanoví, že z těchto pěti jednotek mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků tak, jak to normuje u prohlášení vlastníka.⁴³³ Je otázkou, proč je zde zvolena jiná konstrukce – tedy zda to zákonodárce zamýšlel, anebo se to opomnělo změnit v rámci legislativního procesu. Smlouva o výstavbě totiž může být uzavřena pro výstavbu domu, kde je sice plánováno vystavět více než pět jednotek, ale budoucími vlastníky jednotek bude jen jeden, nebo dva lidé (protože si to tak přejí). Je pak dle mého názoru zbytečné, aby pro správu takového domu existovalo společenství vlastníků jednotek. Z opatrnosti zřejmě budou jak zakladatel, tak i vlastník domu, který rozděluje právo k domu na právo k jednotkám, mít stanovy připraveny již na počátku současně se smlouvou o výstavbě a prohlášením.

V návrhu občanského zákoníku z roku 2010 (resp. ledna 2011), který zahrnul úpravu bytového spoluvlastnictví, mělo jak prohlášení vlastníka,⁴³⁴ tak smlouva o výstavbě,⁴³⁵

⁴²⁵ § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ.

⁴²⁶ § 1166 odst. 2 NOZ.

⁴²⁷ § 1200 odst. 1 *in fine* NOZ.

⁴²⁸ § 1198 odst. 1 NOZ.

⁴²⁹ § 1199 NOZ.

⁴³⁰ Samozřejmě ve všech případech nikdo vlastníky jednotek nenutí, aby založili společenství vlastníků jednotek. Pokud však nevznikne, pojí s tím nový občanský zákoník sankci blokace převodu jednotek ze strany katastru nemovitostí dle § 1198 odst. 2 NOZ.

⁴³¹ § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů; ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.

⁴³² § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ.

⁴³³ § 1166 odst. 2 NOZ.

⁴³⁴ § 1103 odst. 2 návrhu občanského zákoníku z ledna 2011, dostupného zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

⁴³⁵ § 1107 odst. 2 písm. d) návrhu občanského zákoníku z ledna 2011, dostupného zde:

obsahovat stanovy, měl-li dům alespoň pět jednotek. Tyto nemusely být ve vlastnictví tří různých vlastníků, což byla konstrukce vzniku společenství vlastníků jednotek daná zákonem o vlastnictví bytů. Pokud tedy změnil zákonodárce konstrukci jak u prohlášení vlastníka, tak u ustanovení § 1198 NOZ, měl tak učinit i u smlouvy o výstavbě.

Pro stanovy, které jsou součástí smlouvy o výstavbě, není vyžadována forma veřejné listiny. Je na místě upozornit na skutečnost, že se do ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ zřejmě vloudila legislativně technická chyba. Podle tohoto ustanovení: „*stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě,*“ přičemž správně by mělo být: „*stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.*“ Formu změny obsahu právního jednání stanoví § 564 NOZ: „*vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě;...*“ Domnívám se proto, že i pro změnu takových stanov není vyžadována forma veřejné listiny.

11.1.2 Stanovy jsou součástí prohlášení

Bude-li vlastník své právo k nemovité věci rozdělovat na vlastnické právo k jednotkám, přičemž rozdělením vznikne alespoň pět jednotek, z nichž budou alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek. Toto ustanovení je třeba vykládat v kontextu s ustanovením § 1198 NOZ. Je totiž pouze na vlastníkově (spoluvlastnících) domu, zda rozdělí právo k domu na alespoň pět jednotek (anebo ne) a kolik odlišných vlastníků bude jednotky do budoucna vlastnit. Život je variabilní a je třeba vycházet ze zásady, na které je nový občanský zákoník vystavěn, a to autonomie vůle stran. Vlastníkovi domu totiž může více vyhovovat řídit se zpočátku pravidly pro správu domu a pozemku upravenými v prohlášení a podle potřeb poté vypracovat stanovy, které mohou mít jiná pravidla pro správu domu a pozemku. Pokud vlastník domu předpokládá, že bude jednotky do budoucna převádět, je nejvhodnějším způsobem mít stanovy připraveny již při samotném prohlášení. V případě, že bude budova ve spoluvlastnictví alespoň tří spoluvlastníků a ti společným prohlášením budovu rozdělí na dům s jednotkami, tj. podmínky jsou splněny okamžitě (nikoli do budoucna), pak součástí prohlášení budou i stanovy.

Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku: „*předně se v těch případech, kdy dochází k rozdělení práva k domu na práva k alespoň pěti jednotkám prohlášením, anebo kdy má dům s alespoň pěti jednotkami vzniknout na základě smlouvy o výstavbě, vyžaduje, aby společenství bylo založeno přijetím stanov osobou, která činí prohlášení, nebo stranami smlouvy o výstavbě. Tím jsou další případy zakládání jednotek omezeny na statisticky malý počet.*“⁴³⁶ Důvodová zpráva však zůstala nezměněna (k § 1198 NOZ) od doby, kdy bylo bytové spoluvlastnictví v roce 2010 začleněno do nového občanského zákoníku a současné ustanovení § 1166 odst. 2 NOZ mělo v té době jiné znění: „*má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“).*“⁴³⁷ Rovněž tak to platí k současné podobě ustanovení § 1198 NOZ, které v prosinci 2010 znělo: „*nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.*“⁴³⁸ V argumentaci tak není možné se opřít o znění důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku, protože ke změně sledovaných ustanovení mohl mít zákonodárce důvod.

U tohoto způsobu založení společenství vlastníků jednotek není ani pro prohlášení, ani pro stanovy dána forma veřejné listiny. Domnívám se proto, že ani pro změnu stanov, které jsou součástí prohlášení, se nevyžaduje forma veřejné listiny. Stanovy budou existovat nezávisle na prohlášení, tj. jakoukoli následnou změnou stanov nemusí dojít také ke změně prohlášení. Jak bude uvedeno hned následovně, bude vhodnější volit cestu přijetí stanov v prohlášení, které činí jeden vlastník (popř. dosavadní spoluvlastníci budovy) a není tak potřeba notářského zápisu, než cestu založení společenství vlastníků jednotek schválením stanov.

Důležité se jeví také upozornit na ustanovení § 1201 NOZ, podle něhož: „*bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nepřihlíží se k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků.*“ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku k tomu uvádí, že: „*stanovy mohou být poté, co byly přijaty, také měněny jako jakýkoli jiný projev vůle, a to i před vznikem společenství vlastníků. Vzhledem k tomu, že při vzniku jednotek prohlášením sleduje původce prohlášení zřídit jednotky v domě*

⁴³⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku k § 1198. Dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁴³⁷ § 1103 odst. 2 návrhu nového občanského zákoníku z prosince 2010. Dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

⁴³⁸ § 1135 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z prosince 2010. Dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

za účelem jeho převodu dalším vlastníkům, je důležité zajistit pro zájemce o nabytí vlastnického práva transparentní podmínky, neboť zájemce se vzhledem k nim rozhoduje, zda jednotku do vlastnictví získá. Proto se navrhuje stanovit, že v takovém případě nelze stanovy před vznikem společenství měnit. Z obdobných důvodů se navrhuje stanovit totéž právní pravidlo i pro případ založení společenství vlastníků smlouvou o výstavbě.⁴³⁹ Zdeněk Čáp jako konkrétní příklad uvádí: „pokud by měl původce prohlášení možnost sám měnit stanovy (např. po uzavření prvních smluv o převodu vlastnického práva k jednotkám) v době, kdy dosud nedošlo ke vzniku SVJ (zápisem v rejstříku společenství vlastníků) a např. smlouvy byly již podepsány, ale dosud nedošlo k podání návrhu na zápis vlastnického práva k převedeným jednotkám do katastru nemovitostí, mohla by nastat situace, že by se budoucím vlastníkům jednotek změnila podmínky (některá práva a povinnosti), za nichž sjednali kupní smlouvu o koupi jednotky do svého vlastnictví.“⁴⁴⁰ Na druhou stranu taková situace může nastat i v případě, když již dávno společenství vlastníků jednotek vzniklo.

Po učinění prohlášení může vzniknout mnoho situací, pro které je třeba učinit změnu prohlášení, jakož i změnu stanov. Zákonodárce na všechny tyto situace nepomyslel. Kupříkladu případnou změnou stanov do převodu první jednotky, které jsou součástí prohlášení, by byli dotčeni jen ti vlastníci jednotek, kteří činili prohlášení a museli by s takovou změnou souhlasit, neboť nový občanský zákoník je vystavěn na zásadě autonomie vůle stran. Taková změna do doby, než bude jednotka převedena osobě odlišné od původců prohlášení, tak dle mého názoru nezpůsobí, že by si tato osoba jednotku nekoupila. Podle Josefa Holejšovského a Marka Novotného: „lze tak dospět spíše k závěru, že za změnu stanov, k níž se nepřihlíží, nelze považovat jejich změnu učiněnou dříve, než došlo k převodu jakékoli jednotky v domě.“⁴⁴¹

11.1.3 Založení společenství vlastníků jednotek schválením stanov

Pro založení společenství vlastníků jednotek od 1. ledna 2014 schválením stanov se vyžaduje souhlas vlastníků všech jednotek,⁴⁴² neboť jde o zakládající jednání právnické osoby vycházející z vůle vlastníků jednotek. Pro změnu stanov se již souhlas všech vlastníků jednotek nevyžaduje.

⁴³⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku k § 1201. Dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁴⁴⁰ ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 593.

⁴⁴¹ HOLEJŠOVSKÝ, Josef; NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 786.

⁴⁴² § 1200 odst. 1 NOZ.

V jednom z nejvíce kritizovaných ustanovení (§ 1198 odst. 1 NOZ) v úpravě bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku se uvádí, že: „*pokud nebylo SVJ založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v domě, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.*“ A hned v druhém odstavci téhož ustanovení je konstruováno pravidlo, kterému se začalo říkat blokační ustanovení, neboť: „*do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.*“ Důvodová zpráva k výkladu tohoto ustanovení - tedy v jaké chvíli má být společenství vlastníků jednotek založeno, lakonicky mlčí.

V návrhu nového občanského zákoníku z roku 2011 (před i po vypořádání připomínek) znělo toto ustanovení jinak: „*nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.*“⁴⁴³ Dnešní podobu zřejmě získalo v projednávání Poslaneckou sněmovnou ČR. Na tuto změnu však nezareagovala konsolidovaná důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku, když její obsah se v tomto ohledu neliší od obsahu důvodové zprávy z ledna 2011.

Ve Spolkové republice Německo se okamžik založení společenství vlastníků jednotek váže na zápis převodu vlastnického práva k první jednotce v domě do pozemkové knihy. Společenství vlastníků jednotek je tak založeno v domě, ve kterém jsou jednotky ve vlastnictví alespoň dvou osob. Zákonodárce návrhu občanského zákoníku se tak mohl inspirovat touto německou úpravou. Stále nezodpovězenou otázkou tedy je skutečnost, kde se později v legislativním procesu nechal zákonodárce inspirovat, protože zřejmě došlo ke spojení dvou koncepcí – tedy koncepce uvedené v původním návrhu nového občanského zákoníku a zřejmě koncepce převzaté ze zákona o vlastnictví bytů, konkrétně ustanovení § 9 odst. 3: „*společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků,...*“

Praxe ukázala, že nejasnosti vyvolává formulace „první“ převedená jednotka.

Často jsem se setkala s nesprávným výkladem ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ, kdy byl aplikován pouze výklad jazykový, aniž by byla systematicky zohledněna koncepce daná v prvním odstavci tohoto ustanovení. Například Jiří Pácal, člen představenstva akciové společnosti Central Europe Holding, která v Praze vlastní stovky nájemních bytů, se

⁴⁴³ § 1135 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupný zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

v Lidových novinách vyjádřil, že: „*poněkud komicky působí § 1198, který ukládá povinnost založení společenství v domě s nejméně pěti jednotkami a třemi různými vlastníky nejpozději po prodeji již té první jednotky.*“⁴⁴⁴ Nedomnívám se, že by dotčené ustanovení působilo komicky, ale může tomu tak být v případě, je-li špatně vyloženo.

Tato problematika byla diskutována také na jednání Komise, jenž došel k následujícímu závěru: „*ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ považuje za „první převedenou jednotku“ jednotku, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek.*“⁴⁴⁵ Dotčené ustanovení je dle mého názoru (ztotožňujíc se se stanoviskem Komise) třeba vykládat tak, že jde o první další převod. To znamená, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce. Pokud tedy vzniklo společenství vlastníků, pak katastr nemovitostí nebude blokovat zápis vlastnického práva k další převedené jednotce. Totéž platí při nabytí jednotky do vlastnictví čtvrtého vlastníka. V případě, že nevzniklo společenství vlastníků a byl dán návrh na vklad do katastru nemovitostí při převodu páté jednotky (resp. při opětovném převodu některé z již dříve převedených čtyř jednotek na dalšího), pak katastr nemovitostí zápis neprovede do doby, než vznikne společenství vlastníků jednotek. K tomuto výkladu se kloní i Zdeněk Čáp.⁴⁴⁶ Jak uvedeno názorně výše, do doby, než bylo vypracováno stanovisko Komise (a v té době ještě nebyla k této problematice komentářová či jiná odborná literatura), bylo ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ vykládáno jen jazykovým výkladem a první jednotkou byla myšlena opravdu první jednotka.

Český úřad zeměměřičský a katastrální k převodu jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, jehož výklad je pro praxi stěžejní (než se k této problematice vysloví judikatura), uvádí: „*nevzniklo-li společenství vlastníků v domě ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a v domě je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou již ve vlastnictví tří různých vlastníků, katastrální úřad zapíše vlastnické právo ve prospěch nabyvatele druhé převedené jednotky v domě (rozuměj druhé převedené jednotky po vzniku vlastnictví jednotek tří různých vlastníků) až na základě prokázaného vzniku společenství vlastníků doložením výpisu z rejstříku společenství, není-li možno výpis získat dálkovým přístupem, jinak sdělením katastrálnímu úřadu jeho názvu, IČO a sídla.*“

⁴⁴⁴ KREUZIGEROVÁ, Pavla. Občanský zákoník přinese „revoluci“. *Lidové noviny. Peníze & Byznys*. 10. června 2013 (citováno 9. února 2015), str. 15.

⁴⁴⁵ Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. června 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ, dostupné zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-11.pdf>.

⁴⁴⁶ ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 584-585.

Informaci o skutečnosti, že byl prokázán vznik společenství vlastníků podle odst. 1.1.2 nebo 1.1.3, katastrální úřad zaznamená na list vlastnictví, na kterém je zapsáno spoluvlastnictví budovy podle zákona o vlastnictví bytů (Kód jiného právního vztahu 75/192 – ‚Vznik společenství vlastníků prokázán‘). Při následném převodu dalších jednotek v domě katastrální úřad opětovně prokázání vzniku společenství vlastníků na účastnících řízení již nepožaduje.⁴⁴⁷ Podobně ustanovení vyložil i Marek Novotný.⁴⁴⁸ V tomto výkladu však došlo k opomenutí „první (další) převedené jednotky“, když katastrální úřad bude vyžadovat prokázání vzniku společenství vlastníků jednotek již při nabytí jednotky do vlastnictví třetího, nikoli až čtvrtého vlastníka. Předmětné ustanovení § 1198 NOZ ve vztahu k převodu jednotky vymezené podle nového občanského zákoníku vykládá: „v případě, že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nebo nevzniklo ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, katastrální úřad vklad vlastnického práva k první převedené jednotce (po vzniku povinnosti založit společenství vlastníků) povolí, aniž by vyžadoval prokázání vzniku společenství vlastníků. K další (druhé) převedené jednotce již katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva až poté, co bude prokázán vznik společenství vlastníků jednotek. Vznik společenství vlastníků jednotek může být prokázán, resp. společenství vlastníků jednotek může vzniknout i v průběhu vkladového řízení. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem (§ 1198 občanského zákoníku).“⁴⁴⁹ Podle Zbyňka Pražáka totiž časový termín „nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce“ znamená nejpozději do vzniku, nejpozději těsně před vznikem dalšího vlastnického práva, tedy vlastnického práva k další (ne té první) převedené jednotce (po splnění uvedených podmínek).“⁴⁵⁰

Bohužel nový občanský zákoník explicitně v úpravě bytového spoluvlastnictví neřeší situaci, kdy jsou někteří vlastníci jednotek pasivní a není možné díky nim založit společenství vlastníků jednotek. Na tuto pasivitu budou doplácet ti vlastníci jednotek, kteří budou chtít převést svou jednotku, ale katastr nemovitostí jim zablokuje tento převod do doby, než vznikne společenství vlastníků jednotek.

⁴⁴⁷ Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část druhá, čl. 3, bod 1.1.3 a 1.1.4, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22, dostupné zde: <<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.

⁴⁴⁸ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 770–771.

⁴⁴⁹ Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část čtvrtá, čl. 6, bod 3, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22, dostupné zde: <<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.

⁴⁵⁰ PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014, str. 122.

Názory na výklad předmětného ustanovení § 1198 NOZ se tedy stále různí, ale v praxi (než se k tomu vyjádří soudní orgány), bude postupováno zřejmě podle Pokynů č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, neboť katastrální úřady (dle mých zkušeností z přednášení pro katastrální úřady) zpravidla (i když se s ním často neztotožňují) vycházejí z těchto Pokynů.

Na závěr této kapitoly se hodí citovat Marka Novotného (v komentáři k § 1198 NOZ): „*stejně jako v jiných případech zákonodárci zřejmě nějaká překážka bránila vyjádřit alespoň základní pravidla srozumitelně.*“⁴⁵¹

11.1.4 Založení společenství vlastníků jednotek v domě, kde je méně než pět jednotek

Společenství vlastníků jednotek lze založit a účelem správy domu a pozemku i v domě, kde je méně než pět jednotek, ale musí s tím souhlasit všichni vlastníci jednotek. Bude se hypotéza o založení společenství vlastníků jednotek schválením stanov uplatňovat i v případech, kdy prohlášení vlastníka činí jen jeden vlastník (typicky developerské projekty), nebo ji nelze aplikovat a je nezbytné, aby existovali tři rozdílní vlastníci? Je tedy možné založit bytové spoluvlastnictví v případě, že jsou např. jen dva vlastníci jednotek? Podle mého názoru ustanovení § 1199 NOZ hovoří o počtu jednotek, nikoli o počtu vlastníků jednotek.

11.2 Vznik společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek.⁴⁵² Návrh na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek podávají bez zbytečného odkladu⁴⁵³ všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek.⁴⁵⁴ Nesplní-li tyto osoby povinnost podat návrh na zápis do 15 dnů ode dne, kdy jim tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu na zápis přiloží listiny, jimiž mají být doloženy skutečnosti zapisované do veřejného rejstříku.⁴⁵⁵ Společenství vlastníků jednotek může vzniknout i tzv. odloženým vznikem ve dvou případech:

⁴⁵¹ NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 770–771.

⁴⁵² § 1204 NOZ.

⁴⁵³ § 11 odst. 2 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, dále jen „ZVR“.

⁴⁵⁴ § 40 ZVR.

⁴⁵⁵ § 11 odst. 3 ZVR.

1. v případě, že se bytovému družstvu jako správci domu a pozemku podle zvláštního zákona⁴⁵⁶ sníží „*po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek.*“⁴⁵⁷ Statutární orgán společenství vlastníků jednotek poté podá nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství vlastníků jednotek návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Ustanovení § 1198 NOZ (tj. i tzv. blokační ustanovení druhého odstavce § 1198 NOZ) se zde neužije.⁴⁵⁸ Tato úprava se s určitými změnami převzala ze zákona o vlastnictví bytů.⁴⁵⁹

2. v případě, kdy je většinový vlastník správcem dle ustanovení § 1202 NOZ a ztratí-li většinu hlasů, pak podá do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků jednotek návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek.⁴⁶⁰

11.2.1 Odložený vznik společenství vlastníků jednotek dle § 1203 NOZ

Odložený vznik majoritního vlastníka jednotek je zcela novou úpravou bytového spoluvlastnictví, když ani zákon o vlastnictví bytů, ale ani návrhy zákonů o vlastnictví bytů z let 2005, 2008 a 2009 nic takového neupravovaly.

Předmětem diskusí se stala vazba ustanovení §§ 1202⁴⁶¹ a 1203 NOZ⁴⁶² a § 1198 odst. 2 NOZ. Podle ustanovení § 1202 odst. 1 NOZ: „*dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku.*“ Toto ustanovení se snaží přijít s řešením, které dříve způsobovalo v praxi potíže, neboť developer velkého bytového komplexu byl neaktivní a neprojevoval o správu domu zájem.

„*Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek*

⁴⁵⁶ § 24 odst. 1 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

⁴⁵⁷ § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

⁴⁵⁸ § 24 odst. 1 *in fine* zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

⁴⁵⁹ § 9 odst. 4 ZoVB.

⁴⁶⁰ § 1203 NOZ.

⁴⁶¹ „(1) *Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě hledí jako na jednu osobu.*

(2) *Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.*“

⁴⁶² „*Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.*“

správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.⁴⁶³ V citovaném ustanovení se pojednává o použití pravidel určených v prohlášení. Tato pravidla však budou ve smyslu ustanovení § 1166 odst. 2 NOZ upravena přímo ve stanovách, které jsou samostatnou listinou. Zákonodárce tuto záležitost nedomyslel, ale je třeba teleologickým výkladem dojít k závěru, že se použijí pravidla uvedená ve stanovách, které jsou součástí prohlášení. Správa uvedená v ustanovení § 1202 NOZ je speciální úpravou ke správě dle ustanovení § 1191 NOZ, která bude sloužit především pro ty případy, kdy je v domě méně než pět jednotek. Zdeněk Čáp upozorňuje na nesouladné užití pojmů zákonodárcem: „*lze si povšimnout, že pro většinového vlastníka, který je správcem podle § 1192 (za situace, kdy nebylo založeno SVJ, a nepoužije se tedy § 1202 a 1203), se uvádí, že jde o vlastníka, který má většinu hlasů. Byť jde o shodné vymezení, kdy jde o většinového (majoritního) vlastníka, je tímto způsobem rozlišeno (aniž by pro to byl věcný důvod) legislativní vyjádření této majority.*“⁴⁶⁴

Pokud správce podle ustanovení § 1202 NOZ ztratí většinu hlasů, podá do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků jednotek návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění.⁴⁶⁵ Podle mého názoru je toto ustanovení speciální k ustanovení § 1198 NOZ. To znamená, že pokud bude mít správce (často půjde o developera) více než polovinu hlasů, uplatní se ustanovení § 1203 NOZ a nebude možné užít blokační ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ. V případě, že ztratí většinu hlasů, již bude potřeba postupovat podle blokačního ustanovení. V případě, že by nebyl přijat tento výklad, pak v domě, kde je více než pět jednotek, z nichž tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků a jeden z nich je většinovým vlastníkem, a vzniklo společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 1198 NOZ, by většinový vlastník na shromáždění všechny stále přehlasovával.⁴⁶⁶ Ve společenství vlastníků jednotek má totiž každý počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech⁴⁶⁷ a ochrana při hlasování před většinovým vlastníkem se zde neuplatní, ledaže by se pro tento případ analogicky použilo ustanovení § ustanovení 1193 NOZ. Nový občanský zákoník však neřeší situaci, dle které developer jakožto zakladatel převede všechny jednotky, které má ve vlastnictví (tj. přestane být většinovým vlastníkem), na jinou osobu a zároveň společenství

⁴⁶³ § 1202 odst. 2 NOZ.

⁴⁶⁴ ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 595.

⁴⁶⁵ § 1203 NOZ.

⁴⁶⁶ Ustanovení § 1209 odst. 1 NOZ se váže jen k důležitému důvodu.

⁴⁶⁷ § 1206 odst. 1 NOZ.

vlastníků jednotek ještě nebylo založeno. V tom případě se zřejmě uplatní blokační ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ a správa dle ustanovení §§ 1191-1193 NOZ.

K zániku funkce správce domu a pozemku dojde dnem vzniku společenství vlastníků jednotek. Návrh do rejstříku společenství vlastníků jednotek podává správce,⁴⁶⁸ nikoli všichni členové výboru nebo předseda společenství vlastníků jednotek,⁴⁶⁹ neboť nový občanský zákoník je v tomto speciální k zákonu o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Správce předá správu statutárnímu orgánu, jehož členové jsou určeni ve stanovách.⁴⁷⁰ Podrobnosti předání správy by bylo vhodné ve stanovách upravit.

Na vztah ustanovení §§ 1202, 1203 NOZ a § 1198 NOZ přinesly odpověď také Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního:⁴⁷¹ „bylo-li společenství vlastníků jednotek založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nebo schválením stanov ve formě veřejné listiny (§ 1200 občanského zákoníku), není nutné, dokud správce domu podle § 1202 odst. 1 občanského zákoníku neztratí většinu hlasů, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků jednotek. [...] Vznik společenství vlastníků jednotek není nutné katastrálnímu úřadu prokazovat ani v následujícím období 60 dnů od okamžiku, kdy správce (zakladatel společenství) ztratil většinu hlasů.“ Katastr nemovitostí tak nebude blokovat převody jednotek ještě v ochranné šedesáti denní lhůtě dle ustanovení § 1203 NOZ. Pokud by správce svou povinnost návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek v této lhůtě nesplnil, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem (např. z důvodu možného převodu jednotky).

Setkala jsem se i s opačným názorem, podle něhož se ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ uplatní nezávisle na tom, zda má správce většinu hlasů a že tato ustanovení (§§ 1202 a 1203 NOZ) míří jen na specifickou správu a také stanoví lhůtu ke svolání shromáždění, neboť se se ztrátou hlasů změní poměry ve společenství vlastníků jednotek. S takovým výkladem však nelze souhlasit, neboť by ustanovení § 1203 NOZ (potažmo i § 1202 NOZ) ztrácelo svůj smysl, tj. povinnost správce po ztrátě většiny hlasů podat do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků jednotek návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

⁴⁶⁸ § 1203 NOZ.

⁴⁶⁹ § 40 ZVR.

⁴⁷⁰ § 1200 odst. 2 písm. e) NOZ.

⁴⁷¹ Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část čtvrtá, čl. 6, bod 5, č. j.: ČÚZK-25637/2013-22, dostupné zde: <<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.

Pro odstranění pochybností, že ustanovení § 1203 NOZ je speciální k ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ, je možno (podobně jak to stanoví zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů⁴⁷²) do ustanovení § 1203 NOZ doplnit např. následující formulaci: „dokud správce neztratí většinu hlasů, ustanovení § 1198 odst. 2 se neužije.“

11.3 Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek

Dne 1. ledna 2014 nabyl účinnosti zákon o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob,⁴⁷³ který upravuje i zápisy společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Obsahuje jak hmotněprávní (která dříve vyplývala ze zákona o vlastnictví bytů⁴⁷⁴), tak procesně právní úpravu. V případě společenství vlastníků jednotek se zapisují do veřejného rejstříku následující záležitosti:

- a) název a sídlo společenství vlastníků jednotek
- b) den vzniku a zániku společenství vlastníků jednotek
- c) den, k němuž byl zápis proveden.⁴⁷⁵
- d) název statutárního orgánu, počet členů statutárního orgánu, jméno a adresa místa pobytu, popřípadě také bydliště, liší-li se od adresy místa pobytu, osoby, která je členem statutárního orgánu, s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, a den vzniku a zániku její funkce;

Stávající společenství vlastníků jednotek budou muset aktualizovat údaje v rejstříku, a to zejména zapsat počet členů statutárního orgánu a způsob jednání statutárního orgánu za společenství vlastníků jednotek, který zákon o vlastnictví bytů nepožadoval. Pokud by stanovy žádala pravidla pro jednání členů výboru neuváděla, pak může každý člen výboru zastupovat společenství vlastníků jednotek samostatně. Dřívější omezení o tom, že písemný právní úkon musel být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru, již nový občanský zákoník neobsahuje.

Další novou povinností je uvedení dne vzniku a zániku funkce statutárního orgánu, což zákon o vlastnictví bytů nevyžadoval. Podle Vrchního soudu v Olomouci: „*lze souhlasit s návrhovatelem, že zápis údajů o dni vzniku a zániku členství ve výboru společenství vlastníků jednotek do rejstříku může být v některých případech významný ve vztahu k třetím osobám,*

⁴⁷² § 24 odst. 1 *in fine* zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

⁴⁷³ Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

⁴⁷⁴ § 10 ZoVB.

⁴⁷⁵ § 25 odst. 1 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

rovněž tak může mít význam z hlediska informovanosti členů příslušného společenství vlastníků, ale rozhodující je, že toto nejsou údaje stanovené zákonem, které se do rejstříku společenství jednotek zapisují. Tyto úvahy mohou mít pouze význam do budoucna pro případnou legislativní změnu ustanovení § 10 odst. 1 ZVB (*de lege ferenda*), nikoliv pro rozhodnutí v posuzované věci.⁴⁷⁶

Přechodné ustanovení § 122 ZVR (které navazuje na základní pravidla uvedená v přechodném ustanovení § 3041 NOZ) přikazuje právnické osobě zapsané v obchodním rejstříku, aby do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob přizpůsobila zapsaný stav stavu požadovanému zákonem o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, tj. doplnit některé nové údaje. Lhůta je stejně dlouhá jako lhůta, kterou dává zákonodárce obchodním korporacím k úpravě zakladatelského právního jednání,⁴⁷⁷ ledaže se jedná o osobu zapsanou do spolkového rejstříku, kde je lhůta tříletá tak, jak ji stanoví i nový občanský zákoník.⁴⁷⁸ Tříletá lhůta však není stanovena zákonem o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob pro společenství vlastníků jednotek, kde platí šestiměsíční lhůta tak, jako pro všechny ostatní právnické osoby. Pokud společenství vlastníků jednotek nepřizpůsobí zapsaný stav stavu požadovanému zákonem o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob v šestiměsíční lhůtě, rejstříkový soud ji k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud na návrh rejstříkového soudu nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zapsanou osobu dle ustanovení § 122 odst. 3 ZVR zruší a nařídí její likvidaci. Je však otázkou, zda-li je možné společenství vlastníků jednotek, které vzniklo před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku *ex lege*, zrušit. Odpověď na tuto otázku bude vyřešena v kapitole 12.2, kde se jedná o navazující záležitost.

Návrh na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek musí být podán⁴⁷⁹ na tzv. inteligentním formuláři⁴⁸⁰ a lze jej podat v listinné nebo elektronické podobě (s elektronickým podpisem). Na formuláři musí být uvedeny tyto náležitosti:

- a) označení, že jde o návrh na změnu údajů do rejstříku,
- b) označení rejstříkového soudu (tj. příslušný krajský soud pro konkrétní společenství vlastníků jednotek),

⁴⁷⁶ Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. února 2011, sp. zn.: 8 Cmo 374/2010.

⁴⁷⁷ § 777 odst. 2 ZOK.

⁴⁷⁸ § 3041 odst. 2 NOZ.

⁴⁷⁹ § 18 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a § 17 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

⁴⁸⁰ Zveřejněném na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti: <<https://or.justice.cz/ias/ui/podani>>.

- c) označení navrhovatele,
- d) označení společenství vlastníků jednotek, oddíl a číslo vložky spisové značky, pod kterou je společenství vlastníků jednotek vedeno,
- e) údaj o tom, zda se v rámci změny navrhuje zápis nebo výmaz údajů,
- f) údaje o skutečnostech, které jsou předmětem návrhu na zápis nebo změnu,
- g) den, ke kterému má být příslušný údaj zapsán,
- h) seznam příloh a
- i) datum a podpis navrhovatele (musí být úředně ověřen).⁴⁸¹

Podle zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob podává návrh na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství vlastníků jednotek předseda nebo všichni členové výboru⁴⁸² (jako zástupci společenství vlastníků jednotek) a to bez zbytečného odkladu.⁴⁸³ Výjimkou je úprava v ustanovení § 1203 NOZ, kde návrh na zápis podává jako fiktivní statutární orgán (pro tento účel) správce.

Návrh na změnu nebo výmaz zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek podává společenství vlastníků jednotek, za které jedná statutární orgán. V případě změny statutárního orgánu podává návrh na změnu zápisu do rejstříku taktéž společenství vlastníků jednotek, za které jedná nový statutární orgán, který prokáže své oprávnění jednat zápisem ze shromáždění vlastníků jednotek. Zápis statutárního orgánu do rejstříku je deklaratorní povahy.

Pokud členové výboru nebo předseda nepodají návrh na zápis do 15 dnů ode dne, kdy jim tato povinnost vznikla, může návrh na zápis podat každý, kdo na něm doloží právní zájem a k návrhu na zápis přiloží listiny, jimiž mají být doloženy skutečnosti zapisované do rejstříku společenství vlastníků jednotek.⁴⁸⁴

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek, neobsahuje seznam listin, které se mají k návrhu na zápis předložit. Zákon o veřejných rejstřících ovšem nedává zmocnění Ministerstvu spravedlnosti, aby vydalo vyhlášku týkající se příloh – jejich výčet tedy zákon nemá, což navazuje i na novou úpravu nového občanského zákoníku. Přílohy, kterými se dokládají navrhované skutečnosti, nebo které se ukládají do sbírky listin, plynou tak zejména z nového občanského zákoníku, zákona o veřejných rejstřících a případně dalších právních předpisů, které ukládají povinnost

⁴⁸¹ § 3 odst. 1 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek.

⁴⁸² § 40 ZVR.

⁴⁸³ § 11 odst. 2 ZVR.

⁴⁸⁴ § 11 odst. 3 ZVR.

evidence v rejstříku. Do sbírky listin je třeba dodat například rozhodnutí o volbě nebo jmenování (tj. zápis ze shromáždění), odvolání nebo doklad o jiném ukončení funkce osob, které jsou členem statutárního orgánu.⁴⁸⁵ Prezenční listina zpravidla bývá součástí zápisu ze zasedání shromáždění, na němž došlo k volbě nových členů výboru.

Pokud by některá náležitost v návrhu na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek chyběla, rejstříkový soud vydá ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne doručení návrhu soudu usnesení, kterým vyzve k odstranění vad návrhu nebo k doplnění chybějících listin; opakovaná výzva se nepřipouští.⁴⁸⁶

V tomto ohledu je třeba také upozornit na skutečnost, že oproti předchozí právní úpravě, kdy společenství vlastníků jednotek podávalo návrhy na zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek bezplatně, je třeba počítat s částkou dvou tisíc korun za zápis změn údajů zapsaných v rejstříku, například v důsledku schválení změny stanov apod.⁴⁸⁷ a je třeba ho předložit v jednom vyhotovení.⁴⁸⁸ Samotné založení změny stanov do sbírky listin (prakticky tedy zejména tehdy, pokud změna stanov neměla vliv na změnu zapisovaných údajů) se nezaplatňuje.

⁴⁸⁵ § 66 b) ZVR.

⁴⁸⁶ § 88 ZVR.

⁴⁸⁷ Položka 11 1. písm. e) zákona České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

⁴⁸⁸ § 42 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve spojení s § 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.

12 Stanovy společenství vlastníků jednotek

Protože podle předešlé právní úpravy vzniku společenství vlastníků jednotek nepředcházelo jeho založení a vznikalo rovnou *ex lege*, bylo lze stanovy přijmout nejdříve až v rámci již vzniklého společenství vlastníků jednotek, a to na první schůzi shromáždění, které se muselo konat nejpozději do šedesáti dnů od vzniku společenství vlastníků jednotek. Na schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek byl přítomen notář, který o jejím průběhu, volbě a složení orgánů společenství a také schvalování stanov pořídil notářský zápis, jehož přílohu tvořily schválené stanovy společenství. Podle právní doktríny byly tyto stanovy přijaty formou veřejné listiny, jinak by přítomnost notáře na shromáždění již vzniklého společenství vlastníků jednotek nedávala smysl. Pro přijetí prvních stanov po vzniku společenství vlastníků jednotek stačilo 75 % přítomných hlasů. Pokud shromáždění na první schůzi neschválilo stanovy, tj. nehlasoval pro jejich přijetí dostatečný počet hlasů či o nich vůbec nebylo hlasováno včetně situace, že se první schůze shromáždění vůbec nesešla, řídily se právní poměry společenství vlastníků jednotek vzorovými stanovami vydanými nařízením vlády č. 371/2004 Sb.

Pokud se poté společenství vlastníků jednotek nechtělo řídit vzorovými stanovami, mohlo si přijmout stanovy vlastní a to prostou formou písemnou. Pokud stanovy společenství vlastníků jednotek neobsahovaly zákonné požadavky, nečinilo je to neplatnými, ale právní poměry se řídily v těchto věcech příslušnými ustanoveními vzorových stanov.⁴⁸⁹ Toto nařízení vlády č. 371/2004 Sb. nebylo pokládáno některými odborníky⁴⁹⁰ za právně závazné, neboť překračovalo zmocnění § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů.

Pro následné změny stanov po roce 2002 postačovala ze zákona vyplývající prostá písemná forma, nebyl-li ve stanovách uveden požadavek přísnější, tj. na změnu stanov ve formě veřejné listiny, neboť do 30. prosince 2001 zákon o vlastnictví bytů požadoval pro změnu stanov formu veřejné listiny a některá společenství vlastníků jednotek si to přejala i do stanov, které po novele⁴⁹¹ nezměnila.

Společenství vlastníků jednotek od 1. ledna 2014 již nevznikají *ex lege* a v důsledku zavedení povinného dvoufázového registračního principu i pro tuto právnickou osobu je na všechna společenství vlastníků jednotek nově kladena povinnost přijmout vlastní stanovy,

⁴⁸⁹ § 1 odst. 2 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

⁴⁹⁰ ČÁP, Jiří. In ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolter Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 135.

⁴⁹¹ Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

čímž z vlastní vůle založí společenství vlastníků jednotek. Pro schválení prvních stanov při založení společenství vlastníků jednotek je vyžadován 100 % souhlas všech vlastníků jednotek. Je to právě dáno změnou koncepce. Založit společenství vlastníků jednotek je však možné nejen schválením stanov všemi vlastníky jednotek dle § 1200 odst. 1 *in fine* NOZ, ale i v případě, že budou součástí prohlášení, anebo smlouvy o výstavbě.

Pokud nebudou stanovy od 1. ledna 2014 přijaty v prohlášení,⁴⁹² nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, ale budou schváleny dohodou všech vlastníků jednotek,⁴⁹³ kde pro ně zákon stanoví formu veřejné listiny, je vyžadována i k změně těchto stanov forma veřejné listiny ve smyslu ustanovení § 564 NOZ, podle něhož: „*vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě; vyžaduje-li tuto formu jen ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud to ujednání stran nevylučuje.*“ Zákonodárcem byl pro formu stanov zvolen nekoncepční přístup, když v některých případech vyžaduje formu veřejné listiny a v jiných postačuje forma soukromé listiny, což se odráží i ve splnění formy při následné změně stanov. Řešením by bylo doplnit ustanovení § 564 NOZ tak, že to nedopadá na stanovy společenství vlastníků jednotek, kde by postačovala pro změnu stanov prostá písemná. V případě, že byla zákonodárcem vyžadována větší formalita při zakládání společenství vlastníků jednotek, měl stanovit formu veřejné listiny pro všechny případy, tj. i tehdy, kdy byly přijaty v prohlášení, nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.

Domnívám se, že ve smyslu ustanovení § 564 NOZ není třeba činit změnu starých stanov, pro které dříve postačovala prostá písemná forma, ve formě veřejné listiny, ale pouze ve formě prosté písemné. Neztotožňuji se tedy se zobecněným názorem Zdeňka Čápa, podle něhož: „*vzhledem k tomu, že stanovy SVJ přijaté před 1.1.2014 nebyly (a nemohly být) přijaty v rámci prohlášení, jímž se zakládalo SVJ, nebo v rámci ujednání o smlouvě o výstavbě, jímž se zakládalo SVJ, nevztahuje se na schvalování změn (ať v rámci jejich přizpůsobení občanskému zákoníku podle přechodného ustanovení § 3041 odst. 2, nebo v případě dalších změn po 1.1.2014) ustanovení § 1200 odst. 3, podle něhož stanovy nevyžadují formu veřejné listiny, zakládá-li se SVJ prohlášením nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Proto každé SVJ, vzniklé před 1.1.2014, které bude přizpůsobovat podle § 3041 odst. 2 své stanovy ustanovením občanského zákoníku a které bude následně takto přizpůsobené stanovy v*

⁴⁹² § 1166 odst. 2 věty první NOZ.

⁴⁹³ § 1200 odst. 3 NOZ.

budoucnu případně měnit, musí tyto změny svých stanov schvalovat za účasti notáře, který o rozhodnutí o schválení změn stanov pořídí notářský zápis v souladu s notářským řádem.“⁴⁹⁴

Pro změnu stanov navíc dle mého názoru postačuje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek,⁴⁹⁵ ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů, tedy nikoli souhlas všech vlastníků jednotek, jak bývá často prezentováno. Souhlas všech vlastníků jednotek je totiž vyžadován jen pro přijetí prvních stanov zakládajícího společenství vlastníků jednotek. Do konce roku 2013 byla potřeba pro změnu stanov tříčtvrtinová většina.⁴⁹⁶

Ke dni 31. prosince 2013 bylo zrušeno nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávaly vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. S tím vyvstává otázka, zda se může společenství vlastníků jednotek, vzniklé před účinností nového občanského zákoníku, které nepřijalo stanovy vlastní, i po jeho účinnosti nadále řídit vzorovými stanovami? Domnívám se, že stanovy se fikcí staly součástí vnitřních právních poměrů této právnické osoby a společenství vlastníků jednotek tak mohou nadále postupovat podle vzorových stanov. Jiné vzorové stanovy nebudou vzhledem k dvoufázovému registračnímu principu společenství vlastníků jednotek vydávány. Samozřejmě i na vzorové stanovy „se vztahuje“ přechodné ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ. Jinými slovy staré společenství vlastníků jednotek se nebude řídit ustanoveními vzorových stanov v těch částech, která odporují donucujícím ustanovením nového občanského zákoníku, neboť pozbyla účinnosti ke dni 1. ledna 2014.

12.1 Co musí stanovy společenství vlastníků jednotek obsahovat

Nový občanský zákoník se inspiroval v úpravě stanov nejen obecnou úpravou zákona o vlastnictví bytů, ale především vzorovými stanovami. Nově však stanovil určité povinnosti, které dříve nebyly vyžadovány. Podle nového občanského zákoníku je třeba ve stanovách uvést:

a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo

Vzhledem k neexistenci registračního principu při vzniku společenství vlastníků jednotek do konce roku 2013, nemělo společenství vlastníků jednotek v okamžiku svého vzniku název a sídlo, což bylo náležitě kritizováno: „*je tedy pochybné, zda vůbec svědčí vzniknuvšímu*

⁴⁹⁴ ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 592.

⁴⁹⁵ § 1206 odst. 2 a § 1208 písm. a) NOZ.

⁴⁹⁶ § 11 odst. 4 ZoVB.

*společenství právo používat název, na němž se dosud vlastníci v rámci shromáždění nedohodli.*⁴⁹⁷

b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo

Sídlo společenství vlastníků by mělo být primárně určeno v domě, pro který společenství vlastníků jednotek vzniklo. Zvolit si sídlo na jiném vhodném místě je umožněno jen tehdy, není-li to možné v takovém domě. Nemělo by se tedy již stávat a být pravidlem, aby sídlo společenství vlastníků bylo v Brně a bytový dům v Praze. Opodstatněno by to tak bylo například skutečností, že tam bydlí členové výboru.

c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek tak, jak to bylo požadováno podle předchozí právní úpravy a nově způsob jejich uplatňování

d) určení orgánů, jejich působnosti a nově počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení

Podle zákona o vlastnictví bytů byly orgány společenství vlastníků jednotek:

1. shromáždění vlastníků jednotek (jakožto nejvyšší orgán)
2. výbor společenství, nebo pověřený vlastník⁴⁹⁸ (jakožto výkonný orgán).

Vzorové stanovy jako výkonný orgán uváděly: „výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor.“⁴⁹⁹ Zákodárce šel ve vzorových stanovách vstříc praxi, a proto dával na výběr výbor, anebo pověřeného vlastníka tak, aby to splňovalo potřeby většiny společenství vlastníků.

3. a další orgány podle stanov společenství.⁵⁰⁰

V novém občanském zákoníku došlo u orgánů společenství vlastníků jednotek k několika změnám. Statutární orgán může být nadále buď kolektivní, anebo individuální. Statutárním orgánem je výbor, neurčí-li stanovy, že jím je předseda společenství vlastníků (nikoli termín „pověřený vlastník“, jak jej užíval zákon o vlastnictví bytů a vzorové stanovy).⁵⁰¹ Jako statutární orgán již nemůže být ve stanovách alternativně určen buď výbor, anebo předseda společenství vlastníků jednotek. Přesné, nikoli alternativní určení statutárního orgánu ve stanovách dává jistotu třetím osobám, kdo konkrétně za právnickou osobu jedná.

⁴⁹⁷ VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, č. 10, str. 442.

⁴⁹⁸ § 9 odst 7 ZoVB.

⁴⁹⁹ čl. VI. odst. 1 b) nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

⁵⁰⁰ § 9 odst. 7 ZoVB.

⁵⁰¹ § 1205 odst. 1 NOZ.

Zákon o vlastnictví bytů stanovil, že výkonným orgánem je „výbor společenství (dále jen "výbor") nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "pověřený vlastník)".⁵⁰² Nejvyšší soud vyložil toto ustanovení tak, že: „jinak řečeno, kdyby měl zákonodárce skutečně v úmyslu, aby se členy výboru společenství vlastníků jednotek mohli stát – slovy dovolatele – „profesionálové“, kteří mají potřebné vzdělání a schopnosti pro správu domů, avšak nejsou vlastníky jednotek, bylo by nelogické, aby zároveň neumožnil společenství vlastníků jednotek, aby byl takový „profesionál“ zvolen jednočlenným statutárním orgánem. Což zjevně zákon nepřipouští, když pověřeným vlastníkem může být podle výslovné zákonné dikce jen vlastník jednotky.“⁵⁰³

Podle úpravy nového občanského zákoníku může být nově členem voleného orgánu společenství i ten, kdo nevlastní v domě žádnou jednotku. Musí však být plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.⁵⁰⁴ Členem voleného orgánu, nebo předsedou jako statutárním orgánem by tak mohl být právník nebo jakýkoli jiný profesionál s předpoklady, které nemusí mít vlastníci jednotek, jimiž by zajišťoval péči řádného hospodáře. Zákonodárce tak chtěl reagovat na situaci, kdy určitá osoba setrvala ve své funkci, ačkoliv na ni svými znalostmi nestačila. Ode dne účinnosti nového občanského zákoníku navíc platí vyvratitelná právní domněnka o porušení péče řádného hospodáře, typicky ze strany statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, se všemi z toho vyplývajícími důsledky, zejména povinnostmi k náhradě škody. Členové volených orgánů společenství vlastníků jednotek si proto musí uvědomit, že jsou na ně nově kladeny mnohem větší nároky, než tak činila předešlá právní úprava. Jejich odpovědnost se totiž dříve řídila ustanoveními předchozího občanského zákoníku a péče řádného hospodáře se na jeho členy neaplikovala.

Podle vzorových stanov byl výbor alespoň tříčlenný.⁵⁰⁵ Slovo „alespoň“ bylo ve vzorových stanovách zvoleno tak, aby zákonodárcem stanovená konstrukce vyhovovala jakémukoli společenství vlastníků jednotek, které nepřijalo stanovy vlastní. Jednou z nových povinností je určení přesného počtu členů volených orgánů. Ze stanov musí být jasné, kolik má orgán členů, což je podstatnou skutečností pro určení, zda je usnášeníschopný. Nepřípustné je určit počet členů orgánů jen minimálním počtem, tedy například, že výbor má

⁵⁰² § 9 odst. 7 písm. b) ZoVB.

⁵⁰³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. května 2014, sp. zn.: 29 Cdo 653/2012.

⁵⁰⁴ § 1205 odst. 2 NOZ.

⁵⁰⁵ čl. VIII odst. 6 nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

nejméně tři členy, přičemž požadavek na minimální počet členů výboru není novým občanským zákoníkem stanoven. Ačkoliv je povinnou součástí stanov i určení funkčního období statutárního orgánu, setkala jsem se s názorem, že nebude-li ve stanovách určeno funkční období, nezpůsobí tato obligatorní povinnost na obsah stanov (právního jednání) jejich (částečnou) neplatnost, ale může dojít ke „konvalidaci“ postupem podle úpravy spolků, kde je funkční období statutárního orgánu pětileté.⁵⁰⁶

Každý orgán musí mít stanoven způsob svolávání, jednání a usnášeníschopnost, která je dána pro shromáždění novým občanským zákoníkem v ustanovení v § 1206 odst. 2. Nebude-li pro ostatní kolektivní orgány stanovena usnášeníschopnost ve stanovách, uplatní se obecné ustanovení k orgánům právnických osob.⁵⁰⁷

e) určení prvních členů statutárního orgánu

Protože se po založení společenství vlastníků jednotek předpokládá jeho vznik a každá právnická osoba musí mít zřízen statutární orgán za ni jednající, musí být nově konkrétní osoby, jež se stanou prvními členy statutárního orgánu spolu se vznikem společenství vlastníků, uvedeny již ve stanovách. Smysl tohoto požadavku se projevuje například u založení společenství vlastníků jednotek, kde je správcem majoritní vlastník dle ustanovení § 1202 NOZ a po vzniku společenství vlastníků jednotek předá správu statutárnímu orgánu, jehož první členové jsou určeni právě ve stanovách. Tato povinnost je obecnou povinností kladenou na zakladatelské právní jednání právnické osoby.⁵⁰⁸ V návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011 se určení prvních členů statutárního orgánu vázalo jen na založení společenství vlastníků jednotek.⁵⁰⁹ Po připomínkovém řízení (v únoru až dubnu 2011) bylo toto pravidlo vtaženo do obsahových náležitostí stanov.

Také podle zákona o obchodních korporacích se vyžaduje určení prvních členů statutárního orgánu u společnosti s ručením omezeným jen v případě zakládání této společnosti a po vzniku společnosti jejím zápisem do obchodního rejstříku je možné tyto údaje ze společenské smlouvy vypustit.⁵¹⁰ Společenství vlastníků jednotek nemá způsobilost podnikat a neustále se mění vlastníci jednotek – členové této právnické osoby v důsledku prodeje jednotek. Povinnost určení prvních členů statutárního orgánu bych tak *de lege ferenda*

⁵⁰⁶ § 246 odst. 1 NOZ.

⁵⁰⁷ § 156 odst. 1 NOZ.

⁵⁰⁸ § 123 odst. 1 NOZ.

⁵⁰⁹ § 1137 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupný zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

⁵¹⁰ § 146 odst. 2 a 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

vázala obdobně jako v případě společnosti s ručením omezeným jen na založení právnické osoby.

*Ratio proto neshledávám v případě společenství vlastníků jednotek, kdy by bylo třeba splnit povinnost přizpůsobení starých stanov novému občanskému zákoníku ve smyslu přechodného ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ. Není totiž dle mého názoru důvodné, proč by (např. po deseti letech od vzniku společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů) měly mít najednou třetí osoby povědomí o tom, kdo byl prvním členem statutárního orgánu. Povinnost určení prvních členů statutárního orgánu ve stanovách bych tak *de lege lata* neaplikovala na změnu starých stanov.*

f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

Ta byla dříve zpravidla upravena pouze v domovních řádech.

g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

Dříve byla pouze povinnost určit způsob úhrady nákladů spojených se správou domu.

Absence obligatorní náležitosti, resp. obligatorních náležitostí stanov coby zakladatelského právního jednání nezbytných pro právní existenci společenství vlastníků jednotek za situace, že by přesto společenství vlastníků jednotek vzniklo (bylo zapsáno do veřejného rejstříku), může mít za následek jeho prohlášení soudem neplatným.⁵¹¹ Soud prohlásí právnickou osobu po jejím vzniku za neplatnou i bez návrhu, pokud zakladatelské právní jednání nemá náležitosti nezbytné pro právní existenci právnické osoby.

Všechny obligatorní náležitosti stanov však nelze zřejmě považovat za ty, jež jsou zcela nezbytné pro právní existenci společenství vlastníků coby právnické osoby. Například nejsou-li ve stanovách uvedena všechna členská práva vlastníků jednotek, ale jen některá, nejeví se jako relevantní důsledek prohlášení neplatnosti takového společenství. Především je povinností soudu poskytnout společenství vlastníků přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, jedná-li se o takovou závadu stanov, kterou lze odstranit.⁵¹² Změnou stanov v působnosti shromáždění lze docílit kompletnosti stanov.⁵¹³

12.2 Přizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku

Pokud nový občanský zákoník ruší stávající právní předpis, který upravuje postavení právnické osoby, pak v některých případech dále uvádí, jakým způsobem se bude postavení

⁵¹¹ §§ 129–131 NOZ.

⁵¹² § 130 NOZ.

⁵¹³ § 1208 písm. a) NOZ.

stávající právnické osoby posuzovat. Nový občanský zákoník neobsahuje speciální ustanovení vztahující se ke společenství vlastníků jednotek tak, jako tomu je u občanských sdružení, nebo jako tomu je u nadací vzniklých podle předešlé právní úpravy, že se budou považovat za nadace vzniklé podle nového občanského zákoníku. Občanská sdružení považuje nový občanský zákoník za spolky a zákon o sdružování občanů⁵¹⁴ tak ruší. Přejícné ustanovení je dáno pro občanská sdružení především proto, že se mění název právní formy a že se řeší tzv. pobočné spolky, jinak by postačovala obecná úprava ustanovení § 3041 NOZ, která původně mířila převážně na spolky, jimž bylo posléze přiřazeno speciální ustanovení.

Nový občanský zákoník obsahuje obecné přechodné ustanovení k právnickým osobám s tímto zněním: „*právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti,*“⁵¹⁵ přičemž toto současné znění nebylo změněno v rámci legislativního procesu a nachází se ve stejné podobě již od roku 2010, kdy byl představen návrh nového občanského zákoníku s nově začleněným bytovým spoluvlastnictvím. Jak lze vyčíst z tohoto ustanovení, píše se v něm pouze o „*právní povaze právnických osob upravených tímto zákonem*“ a stará společenství vlastníků jednotek vznikla dle zákona o vlastnictví bytů. Na zřetel je však třeba brát ustanovení § 2 odst. 2 NOZ, které říká, že: „*zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu.*“

Můžeme tedy říci, že dané ustanovení lze vyložit i proti jeho znění, jakkoliv může být takové znění jednoznačné. Tradiční zásada *in claris non fit interpretatio* (jasné vylučuje výklad) se účinností nového občanského zákoníku nepoužije. Předchozí občanský zákoník výkladovou směrnicí obdobnou ustanovení § 2 odst. 2 NOZ explicitně neobsahoval a bylo vycházeno z priority jazykového výkladu. Citované ustanovení nám tak posouvá dříve zakořeněné paradigma o výkladu ustanovení. Domnívám se proto, že vzhledem k tomu, že speciální ustanovení ke společenství vlastníků jednotek nebylo nikdy připraveno a přestože obecné přechodné ustanovení hovoří o „*právní povaze právnických osob upravených tímto zákonem*“, je třeba aplikovat úpravu obecnou k právnickým osobám dle ustanovení § 3041 NOZ.

Pro společenství vlastníků jednotek pak je stěžejní druhý odstavec, podle něhož ustanovení stanov společenství vlastníků jednotek, která odporovala donucujícím ustanovením nového občanského zákoníku, pozbyla závaznosti dnem 1. ledna 2014, proto

⁵¹⁴ Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů.

⁵¹⁵ § 3041 odst. 1 věta první NOZ.

musí společenství vlastníků jednotek své stanovy přizpůsobit do tří let ode dne nabytí jeho účinnosti a doručit je příslušnému krajskému soudu, který vede rejstřík společenství vlastníků jednotek (rejstřík, do něhož je společenství vlastníků jednotek zapsáno). Nesplní-li společenství vlastníků jednotek tuto zákonem danou povinnost, rejstříkový soud ji k tomu vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud právnickou osobu dle ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší a nařídí její likvidaci. U společenství vlastníků jednotek nelze provést likvidaci.⁵¹⁶

Ke zrušení společenství vlastníků jednotek dle ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ může být nahlíženo dvěma pohledy. Podle jednoho názoru společenství vlastníků jednotek, které vzniklo dle předešlé právní úpravy *ex lege* po splnění zákonných požadavků, soud nebude moci zrušit, jak předestírá ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ, ale namísto toho mu může uložit v řízení o doplnění údajů do veřejného rejstříku peněžitou sankci.⁵¹⁷ Zrušil-li by soud společenství vlastníků jednotek a byly zachovány zákonné požadavky, na základě nichž vzniklo, šlo by o rozhodnutí *contra legem*, když ustanovení § 1198 odst. 1 věty první NOZ uvádí, že: „*nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je...*“ a toto společenství vlastníků jednotek již založeno (v minulosti) bylo. Na druhou stranu založit společenství vlastníků jednotek není povinností vlastníků jednotek, ale v případě, že tak neučiní, jim hrozí sankce ze strany katastru nemovitostí o nemožnosti převodu jednotek do doby, než bude prokázán vznik této právnické osoby. Tento názor má však ještě jeden nedostatek, tj. zda by bylo možné zrušit společenství vlastníků jednotek jen z tohoto důvodu, anebo i v jiných případech, což by vedlo k nerovnovážnému stavu mezi starými a novými společenstvími vlastníků jednotek.

Podle druhého názoru společenství vlastníků jednotek po nesplnění povinností daných přechodným ustanovením bude možné zrušit.⁵¹⁸ Porušování (zásadních) donucujících ustanovení je obecně důvodem pro zrušení právnické osoby.⁵¹⁹ Orgánem veřejné moci ve smyslu ustanovení § 3041 odst. 1 NOZ je i rejstříkový soud, který může dát k obecnému soudu návrh na zrušení právnické osoby. I zde by šlo uložit pořádkovou pokutu. V případě přechodného ustanovení jde o pravidlo mířící na nečinnost právnické osoby, tedy především pro případy tzv. prázdných schránek. Je však otázkou, zda existují zapsaná společenství

⁵¹⁶ § 1216 NOZ.

⁵¹⁷ Pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč dle § 53 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

⁵¹⁸ ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.* 2013. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm, str. 144.

⁵¹⁹ § 9 odst. 1 ZVR.

vlastníků jednotek, která fakticky neexistují. Tam by pak žádná peněžitá sankce neměla opodstatnění. Uvidíme tedy, jak se k zániku společenství vlastníků jednotek pro nesplnění přizpůsobení stanov novému občanskému zákoníku postaví judikatura.

Setkala jsem se však i s výkladem, podle něhož není možné postupovat podle přechodného ustanovení § 3041 odst. 1 NOZ s argumentem, že se v tomto ustanovení píše o „právnických osobách upravených tímto zákonem“, vyvozující, že stará společenství vlastníků jednotek nejsou právní osobou upravenou novým občanským zákoníkem, neboť vznikala do konce roku 2013 na základě zákona o vlastnictví bytů a tudíž se na ně nevztahuje ani ustanovení § 3041 NOZ. Podle tohoto názoru nelze bez výslovné právní úpravy tyto právní osoby nijak právně navázat na úpravu nového občanského zákoníku, neboť by prý šlo nepochybně o případ retroaktivity, což by muselo být upraveno jednoznačně zákonem. Podle tohoto názoru se namísto toho bude aplikovat ustanovení § 3028 odst. 3 NOZ, které říká, že: *„není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.“* Z uvedeného názoru tak plyne, že stávající společenství vlastníků jednotek se i nadále budou řídit právní úpravou účinnou v době jejich vzniku, tj. zákonem o vlastnictví bytů a dále svými stanovami.

Na internetových stránkách ke společenství vlastníků jednotek⁵²⁰ bylo možné najít návrh na novelizaci § 3041 NOZ, která by vyřešila právní postavení starých společenství vlastníků jednotek tak, že je výslovně zahrne mezi „právní osoby upravené tímto zákonem“: *„(1) Právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem se řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o zápisu právní osoby do veřejného rejstříku, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; odporuje-li však zakladatelské právní jednání učiněné přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dosavadním právním předpisům, považuje se za platné, vyhovuje-li ustanovením tohoto zákona. (2) Ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti. (3) Právní osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právní osoba zapsána. Neučiní-li tak, příslušný orgán veřejné moci ji k tomu*

⁵²⁰ Dostupných zde: <<http://www.portalsvj.cz/diskuse/noz-dodelej-doma>>.

vyzve a stanoví ve výzvě dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění této povinnosti; uplyne-li dodatečná lhůta marně, soud právníkem osobu na návrh orgánu veřejné moci nebo osoby, která na tom osvědčí právní zájem, zruší a nařídí její likvidaci. (4) Má se za to, že obsahem stanov společenství vlastníků jednotek, které vzniklo před účinností tohoto zákona, jsou rovněž ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, která upravovala práva a povinnosti vlastníků jednotek a členů společenství vlastníků jednotek, pokud nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními tohoto zákona nebo se od nich členové neodchýlili ve stanovách. Speciální ustanovení tohoto zákona o bytovém vlastnictví se nepoužijí. (5) Právníkem osoba uvedená v odstavci 4 se může nejpozději do tří let ode dne účinnosti tohoto zákona podřídit tomuto zákonu jako celku, a to zápisem jednotek podle tohoto zákona do veřejného seznamu na základě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví; při tom se postupuje podle § 1164 odst. 2 tohoto zákona. V takovém případě právníkem osoba nezanikne zrušením dosavadního vymezení jednotek a společných částí podle zákona č. 72/1994 Sb. Údaj o podřízení se tomuto zákonu zapíše právníkem osoba do rejstříku.“

S tímto názorem se však neztotožňuji a jde o přehnaný formalismus bez užití jiných výkladových metod vedle výkladu jazykového. Již existující staré společenství vlastníků jednotek se tak bude dle mého názoru řídit od 1. ledna 2014 ustanoveními nového občanského zákoníku. Podle tvůrců zákona se nezamýšlelo, aby existovaly dva druhy společenství vlastníků jednotek, a to společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek upravené novým občanským zákoníkem.

Co by mělo společenství vlastníků jednotek změnit? Jedná se samozřejmě o individuální záležitost jednotlivého společenství vlastníků jednotek, a proto uvedu jen zgeneralizovaný souhrn toho, co je novou povinností na obsah stanov podle nového občanského zákoníku. Některé společenství vlastníků jednotek totiž mohlo mít některé nové záležitosti zahrnuté již ve svých stanovách dříve. Jedná se o tato doplnění do starých stanov:

1. změnit název tak, aby obsahoval slovo „společenství vlastníků“
2. určit sídlo v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo
3. určit způsob uplatňování členských práv a povinností vlastníků jednotek
4. vymezit působnost orgánů a jejich způsob jednání a usnášení a určit přesný počet členů volených orgánů s délkou jejich funkčního období
5. sepsat první členy statutárního orgánu

Jak již bylo zmíněno, je otázkou, zda se vztahuje povinnost určení prvních členů statutárního orgánu i na změnu starých stanov. Já se tak nedomnívám.

6. stanovit pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

7. založit pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a pravidla pro způsob určení výše příspěvků na správu domu a výše úhrady cen služeb placené jednotlivými vlastníky jednotek

Jak lze vidět, nejedná se o pouhé marginální záležitosti. Při měnění stanov bych doporučovala pamatovat i na změny, které nejsou sice obsahovou povinností, ale umožní společenství vlastníků jednotek lepší fungování. Mám například na mysli zahrnutí rozhodování *per rollam* pro určité otázky do stanov společenství vlastníků jednotek.

Vzhledem k počtu společenství vlastníků jednotek, kterých je v rejstříku společenství vlastníků jednotek zapsáno téměř 60.000, se domnívám, že ke kontrole společenství vlastníků jednotek, zda splnilo zákonné požadavky dané ustanovením § 3041 odst. 2 NOZ, bude docházet jen namátkově (často v souvislosti s projednáváním jiné věci). Není totiž dle mého názoru v úsilí rejstříkových soudů, aby zkontrolovaly všechna společenství vlastníků jednotek.

Jen pro doplnění výkladu a účely komparace bych ráda pootvěřela téma přizpůsobení stanov bytových družstev nové právní úpravě, neboť v průběhu svého přednášení jsem často dostávala otázku, proč byl zákonodárce oproti společenství vlastníků jednotek tak nevlídný k bytovým družstvům, kterým dal povinnost přizpůsobit své stanovy do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích⁵²¹ a to ještě za souhlasu 100 % většiny členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Obchodní korporace, kterou je i bytové družstvo upravené v zákoně o obchodních korporacích, je podnikatelskou entitou a tak jsou na ni kladeny vyšší nároky. Dříve bylo diskutováno, že bytová družstva nebudou vůbec včleněna do zákona o obchodních korporacích, ale to se nestalo a v zákoně o obchodních korporacích nebylo pro bytová družstva vyčleněno speciální přechodné ustanovení. Některá bytová družstva proto upravila své stanovy nové právní úpravě ještě před nabytím účinnosti zákona o obchodních korporacích.

12.2.1 Přizpůsobení názvu novému občanskému zákoníku

Se změnou stanov souvisí i otázka změny názvu společenství vlastníků jednotek, neboť ten je základním požadavkem na obsah stanov. Jeho obecnou úpravu k právnickým osobám najdeme hned v následujícím přechodném ustanovení § 3042 NOZ: „*odporuje-li název právnické osoby ustanovením tohoto zákona, přizpůsobí právnická osoba svůj název požadavkům tohoto zákona do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti. Není povinna tak učinit*

⁵²¹ § 777 odst. 2.

tehdy, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívala-li právnická osoba svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat.“ Podle zákona o vlastnictví bytů musel název obsahovat označení domu, pro který vzniklo, a slovo „společenství“. Jen pro úplnost ve vzorových stanovách byl názvem společenství „Společenství pro dům“.

Nový občanský zákoník vyžaduje takový název, aby obsahoval slovní spojení „společenství vlastníků jednotek“, anebo jeho legislativní zkratku⁵²² „společenství vlastníků“.⁵²³ I v tomto ustanovení je třeba vycházet z úmyslu zákonodárce, kterým chtěl docílit, aby bylo již ze samotného názvu osobám jasné, s jakou právnickou osobou jedná. Přejícné ustanovení § 3042 NOZ dále pokračuje větou, že: „*není povinna tak učinit tehdy, jsou-li pro to důležité důvody, zejména užívala-li právnická osoba svůj název dlouhodobě a je-li pro ni tak příznačný, že jeho zaměnitelnost nebo klamavost nelze rozumně předpokládat.*“

Pokud tedy právnická osoba dlouhodobě užívá název, pod kterým ji každý zná, pak nebude muset jej měnit. To však nastane jen ve výjimečných případech. Například většina lidí zná spolek (dříve občanské sdružení) Junák, ale ne každý již dokáže říci, jakou právnickou osobou je například Žabka. Navíc některé právnické osoby obsahovaly ve svém názvu před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku slovo „spolek“, což by se jevilo po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku za klamavé, neboť tento název je dle nového občanského zákoníku vyhrazen spolkům - dříve občanským sdružením.

Ministerstvo spravedlnosti v rámci tzv. akutní novely⁵²⁴ navrhovalo v srpnu 2014 přijmout do nového občanského zákoníku nové přechodné ustanovení tohoto znění: „*povinnost uvést v názvu označení formy do souladu s požadavky § 216 a § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije na sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, a společenství vlastníků vzniklá před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.*“ U společenství vlastníků jednotek existuje legitimní zájem na tom, aby veřejnost věděla, že se o takové společenství jedná, avšak ten byl dle Ministerstva spravedlnosti zajištěn i v předchozí právní úpravě, která vyžadovala, aby název společenství vlastníků obsahoval slovo „společenství“.

⁵²² Čl. 44 usnesení vlády České republiky č. 188/1998 Sb., o Legislativních pravidlech vlády, ve znění pozdějších předpisů.

⁵²³ Založenou v ustanovení § 1166 odst. 2 NOZ.

⁵²⁴ Pracovní verze návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 17. srpna 2014.

V rejstříku společenství vlastníků jednotek bylo ke dni 9. dubna 2015 zapsáno 57.550 společenství vlastníků, z nichž 42.795 mělo ve svém názvu uvedenu právní formu v podobě „společenství vlastníků“ nebo „společenství vlastníků jednotek“. Většina společenství vlastníků jednotek tak má název v souladu s novým občanským zákoníkem ještě před uplynutím lhůty. Budou-li ta zbylá společenství vlastníků jednotek, která nemají název v souladu s novým občanským zákoníkem, muset upravit stanovy ještě v jiných ohledech nové právní úpravě ve smyslu ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ, stejně se změně nevyhnou a nebude tak pro ně změna názvu činit nadměrnou zátěž, jak předpokládá Ministerstvo spravedlnosti. Samozřejmě rovněž není příliš praktické, pokud by novela nabyla účinnosti těsně před uplynutím lhůty pro splnění povinností název změnit.

13 Rozhodování společenství vlastníků jednotek

Shromáždění jakožto nejvyšší orgán společenství vlastníků jednotek tvoří všichni vlastníci jednotek a každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Podíly na společných částech mohou být určeny jako stejné, nebo se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu, nebo poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Podle toho, jaký má vlastník jednotky podíl, se odvíjí i počet jeho hlasů. Hlasovací práva mohou být v různých zemích určena různě. Podlahová plocha je kritickým faktorem nejen v České republice, ale také (příležitostně) v jiných zemích Evropy, jako například ve Španělsku. V Itálii má vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti poměru jeho peněžní hodnoty jednotky k poměru hodnoty všech jednotek v domě. V Izraeli mají všichni vlastníci jednotky stejný počet hlasů bez ohledu na hodnotu jednotku, nebo na velikost podlahové plochy.⁵²⁵

Svolání shromáždění je jak podle zákona o vlastnictví bytů,⁵²⁶ tak dle úpravy nového občanského zákoníku⁵²⁷ v pravomoci výboru nebo předsedy společenství vlastníků (dle zákona o vlastnictví bytů pověřeného vlastníka). Výbor nebo předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor nebo předseda společenství vlastníků má povinnost svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň čtvrtinu všech hlasů (podle nového občanského zákoníku musí být tito vlastníci minimálně dva). Nově pokud výbor nebo předseda společenství vlastníků shromáždění⁵²⁸ z podnětu vlastníků jednotek nesvolá, pak jej svolají tito vlastníci sami na náklad společenství vlastníků. Pokud členové výboru nekonají, mohou být v nejhorším případě shromážděním odvoláni.⁵²⁹ Nový občanský zákoník tak napравuje situaci, kdy nedocházelo ke svolání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek.

Nový občanský zákoník v ustanoveních k bytovému spoluvlastnictví nestanoví konkrétní lhůtu, kolik dnů před shromážděním musí výbor poslat pozvánku. Nevyplývá-li však z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kde je určena lhůta ke svolání členské schůze nejméně třicet dnů před jejím konáním, pokud však stanovy neurčí jinak. Ve stanovách je možné si pro svolání shromáždění určit i

⁵²⁵ MORIARTY, Michael, J. A Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*, srpen 2012, vol. 48, iss. 4, art. 19, str. 1017, dostupné zde: <<http://scholarship.law.stjohns.edu/lawreview/vol48/iss4/19>>.

⁵²⁶ § 11 odst. 1 ZoVB.

⁵²⁷ § 1207 odst. 1.

⁵²⁸ § 1207 odst. 1 NOZ.

⁵²⁹ § 1208 písm. c) NOZ.

dobu kratší. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

Nový občanský zákoník nově výslovně vymezuje souhrnným způsobem výlučnou působnost shromáždění vlastníků jednotek:⁵³⁰

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, Společenství vlastníků jednotek nemůže hospodařit bez schváleného rozpočtu. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.⁵³¹
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

Rozdíl mezi zálohou na služby a příspěvkem spočívá v tom, že příspěvek je příjmem společenství vlastníků jednotek. V praxi se pro příspěvky, které slouží například k budoucí rekonstrukci nebo modernizaci domu, vžil termín „fond oprav“.

- f) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. o změně podlahové plochy bytu,
 - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. o změně podílu na společných částech,
 - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

⁵³⁰ § 1208 NOZ.

⁵³¹ § 15 nařízení vlády č. 366/2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- i) udělování předchozího souhlasu
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.⁵³²

Tento čtvrtý bod ustanovení § 1208 NOZ vyvolávalo spekulace nejen z řad médií. Petr Čech dokonce napsal, že: *„prosadí-li se její formální výklad, mohla by ohrozit fungování hypotečního trhu s byty. [...] Dokud nastíněnou restriktivní interpretaci sporného zákonného ustanovení nepodpoří vyšší soudy, nelze vyloučit, že zástavní dlužníci se jeho znění budou dovolávat a, kdykoliv se jim to bude hodit, namítnou u soudu nedostatek předepsaného souhlasu a neplatnost zástavní smlouvy. Je proto otázkou, jak se banky k požadavku postaví a zda předchozí souhlas shromáždění z přepjaté opatrnosti přece jen od 1. ledna 2014 nezačnou paušálně vyžadovat u každého hypotečního úvěru zajištěného zástavním právem k bytu.“*⁵³³

Na základě tohoto mediálního rozruchu se Komise rozhodla touto problematikou zabývat na jednom ze svých jednání a vydala k tomu následující stanovisko s tímto výrokem: *„ustanovení § 1208 písm. g), bod 4. NOZ nepodmiňuje zastavení jednotky jejím vlastníkem nutností získat souhlas shromáždění společenství vlastníků.“*⁵³⁴ Karel Eliáš se k této problematice také vyjádřil, když okamžitě zareagoval na článek Petra Čecha: *„ustanovení je*

⁵³² V návrhu občanského zákoníku (§ 1145 písm. g) bodu 4. návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupný zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>) byl tento bod upraven negativně: *„k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce; souhlas nelze udělit, pokud v písemné formě s uzavřením smlouvy dotčený vlastník jednotky nesouhlasil,...*“ Změna nastala v připomínkovém řízení v únoru až dubnu 2011.

⁵³³ ČECH, Petr. Zmrazí rekonstrukce hypoteční trh s byty? *Právní rádce. Rekonstrukce*, 2013, č. 1, str. 36-37.

⁵³⁴ Výkladové stanovisko č. 5 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 1. března 2013 - k působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek, dostupné zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-05.pdf>>.

totiž třeba číst, jak je napsáno. Pokud by z něho mělo plynout to, k čemu může podle Čecha vést údajný „formální“ výklad, muselo by být napsáno jinak. Např. tak, že se takový souhlas shromáždění vyžaduje, pokud vlastník jednotky zástavní smlouvu uzavírá. Nebo tak, že smlouva o zřízení zástavního práva nemůže nabýt platnosti (popř. účinnosti), dokud k ní shromáždění neudělí souhlas. Anebo by v zákoníku muselo být napsáno, že vlastník nemůže zřídit zástavní právo ke své bytové jednotce, pokud s tím společenství vlastníků nesouhlasí. Nic takového v zákoníku samozřejmě není. Proč v něm tedy je ustanovení o předchozím souhlasu? Inu, to přece plyne, podmínky formulované slovy „pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil“! Vystupuje-li vlastník jednotky jako zástavce a smluvní strana, pak zástavní smlouvu uzavírá. Ale pokud je zástavcem někdo jiný a dává svým jménem jako zástavu k zajištění dluhu cizí věc, pak tato jiná osoba uzavírá zástavní smlouvu a vlastník věci musí s uzavřením zástavní smlouvy souhlasit.“⁵³⁵

13.1 Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

Podle zákona o vlastnictví bytů bylo shromáždění usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří měli většinu hlasů; k přijetí usnesení byla zapotřebí nadpoloviční většina přítomných hlasů. Navíc však uváděl řadu rozhodnutí, jež musela být schválena tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek, a to:

1. k přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek
2. ve věcech modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se neměnilo vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby bylo dle zákona o vlastnictví bytů zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

Podle Jana Šímy, jednatele pražské společnosti JiViŠ - real, s.r.o.: *„jedním z největších problémů SVJ, a to zvláště ve větších domech, je fakt, že se prakticky nejsou schopna sejít v takovém počtu, aby byla usnášeníschopná. Není výjimkou, že si SVJ objedná třeba dvakrát či třikrát kinosál, aby se do něj všichni vlastníci bytů vešli, ale 50 procent majitelů bytů zkrátka nedorazí. Důvodem je často fakt, že ve velkých novostavbách si lidé kupují byty jen na pronájem a o účast na schůzích nejeví zájem. To zákoník nevyřešil.*

⁵³⁵ ELIÁŠ, Karel. Blokace hypotečního trhu s byty nehrozí. *Právní rádce. Rekodifikace – reakce*, 2013, č. 2, str. 30-31.

*Zvažovalo se, že se tento poměr sníží, ale nestalo se tak.*⁵³⁶ Musím souhlasit s Janem Šímou, že je tato skutečnost zcela určitě jednou z nejzávažnějších, kterou trápí mnoho společenství vlastníků jednotek a že nedošlo novým občanským zákoníkem k nápravě, neboť shromáždění je nadále obecně způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Kdykoli během shromáždění má být hlasováno, musí být dodržena usnášeníschopnost. Není totiž v praxi výjimkou, že na shromáždění přijde více osob, ale poté začnou během shromáždění odcházet. Na druhou stranu je možné si ve stanovách upravit rozhodování o okruhu otázek prostřednictvím hlasování *per rollam*. Protože se jedná o rozhodování mimo zasedání, což může vyhovovat právě vlastníkům jednotek, kteří mají omezené časové možnosti, nezjišťuje se usnášeníschopnost (neboť „přítomni“ jsou všichni vlastníci jednotek), ale pro přijetí usnesení se vyžaduje nadpoloviční většina hlasů.

Nový občanský zákoník však snižuje v mnohých případech kvorum pro hlasování na shromáždění. K přijetí rozhodnutí je ve většině případů vyžadován souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon stanoví vyšší počet hlasů.⁵³⁷ Některá společenství vlastníků jednotek převzala požadavky zákona o vlastnictví bytů o tříčtvrtinové většině i do svých stanov. Doporučuji proto při přizpůsobování stanov požadavkům nového občanského zákoníku zohlednit i tuto skutečnost, neboť může být někdy obtížné potřebné hlasy získat.

Podle předešlé právní úpravy nebylo možné si ve stanovách určit vyšší kvorum hlasů. Myslím si však, že stanovení vyššího kvora ve stanovách by mělo být pečlivě zváženo, neboť pak může mít společenství vlastníků jednotek problém dosáhnout na shromáždění potřebných hlasů. V zásadě to lze doporučit jen ohledně nejzávažnějších otázek, nikoli v případě sledování určitého (zastřené) účelu. Vyšší počet hlasů, než souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, může vyžadovat i zákon.

V případě, že se jedná o zásadní otázky týkající se vlastníků jednotek, hovoří ustanovení § 1206 odst. 2 *in fine* NOZ o zákonném požadavku vyššího kvora. O jaké případy se však jedná? Podle ustanovení § 1214 NOZ, které je však nesystematicky zařazeno pod nadpis „Rozhodnutí mimo zasedání“, a nikoli např. též v ustanoveních týkajících se rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek, se souhlas všech vlastníků jednotek bude uplatňovat v těchto případech:

⁵³⁶ KREUZIGEROVÁ, Pavla. Občanský zákoník přinese „revoluci“. *Lidové noviny. Peníze & Byznys*. 10. června 2013 (citováno 9. února 2015), str. 15.

⁵³⁷ § 1206 odst. 2 NOZ.

1. tehdy, kdy se bude měnit všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech
2. tehdy, kdy se změní poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.

Taková proklamace je však správná pouze v druhém případě. Důvodová zpráva k tomu nepodává odpověď, proto si to zkusme rozebrat. Důležité je mít na paměti, že vlastnického práva nelze vlastníka bez jeho souhlasu zbavit, ani ho ve vlastnictví omezit, ledaže by šlo o veřejný zájem. Součástí jednotky je od 1. ledna 2014 i podíl na společných částech nemovité věci. Vlastník jednotky si tak nemůže říci, že vlastní byt a další ho nezajímá, ale musí brát zřetel i na ostatní vlastníky jednotek a starat se o společné části nemovité věci (ať již prostřednictvím společenství vlastníků jednotek).

Pokud se dle zákona o vlastnictví bytů měnila velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu v důsledku modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy či opravy společných částí domu, jimiž se měnilo vnitřní uspořádání domu, byl zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek, kteří byli stranou smlouvy o výstavbě.⁵³⁸ Jiným způsobem velikost podílů na společných částech domu nešla změnit. Smlouva o výstavbě tak měla širší využití, neboť nemusela vést jen ke vzniku jednotky (a vlastnickému právu k ní). Podle usnesení Nejvyššího soudu z roku 2011 totiž: „do pravomoci shromáždění jakožto orgánu právnické osoby s takto omezenou způsobilostí přitom nemohou spadat úkony, k nimž společenství není způsobilé (a jimiž navíc bez výslovné zákonné úpravy zasahuje do již nabytých vlastnických práv vlastníků jednotek).“⁵³⁹

Je možné od 1. ledna 2014 učinit tak na shromáždění vlastníků jednotek? Podle nového občanského zákoníku spadá do výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek také rozhodování o změně podílů na společných částech nemovité věci,⁵⁴⁰ jakož i „celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období,“⁵⁴¹ nikoli „poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech,“⁵⁴² ale je potřeba mít na paměti, že změna velikosti podílů na společných částech nemovité věci zpravidla zapříčiní i změnu prohlášení. Není tak možné brát ustanovení o výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek izolovaně. Shromáždění však nemůže změnit vlastnictví žádného z vlastníků jednotky bez jeho souhlasu. Ke změně prohlášení, v němž se mění všem

⁵³⁸ § 11 odst. 5 ZoVB.

⁵³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn.: 29 Cdo 406/2010.

⁵⁴⁰ § 1208 písm. f) bodu 5. NOZ.

⁵⁴¹ § 1208 písm. d) NOZ.

⁵⁴² § 1214 NOZ.

vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nemovité věci, se ve smyslu ustanovení § 1169 odst. 2 NOZ vyžaduje dohoda všech vlastníků jednotek a pak již logicky není potřeba další schvalování na shromáždění vlastníků jednotek. Jednotka však může vzniknout i smlouvou o výstavbě, kterou uzavírají všichni vlastníci jednotek, pak rovněž není potřeba dalšího schvalování shromážděním vlastníků jednotek. Je tak otázkou, na co přesně se bude ustanovení § 1214 NOZ o změně velikosti podílů na společných částech nemovité věci všem vlastníků jednotek vztahovat. Jde zřejmě jen o připomenutí zákonodárce, že je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek v této věci, i když nepůjde o rozhodování na shromáždění vlastníků jednotek, ale mimo něj.

Jak to bude s rozhodováním na shromáždění vlastníků jednotek ohledně změny poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech? Nezbytnou obsahovou náležitostí prohlášení (i smlouvy o výstavbě), na základě něhož jednotka vzniká, není poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, avšak ve stanovách, na základě nichž dochází k založení společenství vlastníků jednotek, se *in concreto* určují pravidla pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.⁵⁴³ Ke změně stanov, neurčuje-li zákon vyšší kvorum, postačuje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. O otázce poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech by tak měli zřejmě ve smyslu ustanovení § 1214 NOZ rozhodovat (i na společenství vlastníků jednotek) všichni vlastníci jednotek. Půjde například o situaci, kdy se vlastníci jednotek nebudou svými příspěvky na správu domu a pozemku podílet podle svých podílů na společných částech, ale stejným dílem, což předvídá i ustanovení § 1180 odst. 1 NOZ.

13.1.1 Rovnost hlasů

Pokud došlo dle zákona o vlastnictví bytů při hlasování k rovnosti hlasů, anebo se nedosáhlo potřebné většiny nebo dohody, rozhodoval na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud,⁵⁴⁴ a to tak, že nahradil usnesení, jež mělo být (a pro nedosažení potřebné většiny nebylo) přijato shromážděním.⁵⁴⁵ Pro případ, že souhlasu všech vlastníků jednotek nebylo dosaženo, mohl se každý vlastník jednotky domáhat soudní ochrany; toto právo nesvědčilo

⁵⁴³ § 1200 odst. 2 písm. g) NOZ.

⁵⁴⁴ § 11 odst. 3 věty druhé ZoVB.

⁵⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn.: 29 Cdo 383/2010.

společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek bylo pasivně legitimováno.⁵⁴⁶

Oproti zákonu o vlastnictví bytů již nový občanský zákoník speciálně pro bytové spoluvlastnictví neupravuje soudní ochranu pro případ rovnosti hlasů. Nový občanský zákoník v úpravě bytového spoluvlastnictví pouze upravuje záležitost, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Pak může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, je-li dán důležitý důvod, aby o ní rozhodl.

13.1.2 Přehlasovaný vlastník jednotky

Jak se mohl bránit přehlasovaný vlastník jednotky podle zákona o vlastnictví bytů? Mohl slovy zákona o vlastnictví bytů požádat soud,⁵⁴⁷ aby o záležitosti rozhodl, ale muselo jít o důležitou záležitost. Přitom rozporovat rozhodnutí společenství vlastníků jednotek bylo lze toliko ve lhůtě šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí (jinak právo zaniklo).

Co mohlo být důležitou záležitostí? Podle Nejvyššího soudu se důležitou záležitostí „rozumí taková skutečnost, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. [...] mimo jiné výměna oken, vchodových dveří, zateplení obvodového zdiva a zateplení půdního prostoru. Jedná se tedy o opravy, které jsou s ohledem na stáří domu obvyklé a jimiž nedojde k podstatným změnám na budově tak, aby bylo třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Samotné provádění těchto úprav a s tím související povinnost spolupodílet se na jejich financování prostřednictvím zálohových plateb do fondu rezerv a oprav a placení příspěvků či vkladů do fondů „doplňkové tvorby“ a „účelové tvorby“ není důležitou záležitostí, o níž by měl rozhodovat soud podle shora uvedeného ustanovení.“⁵⁴⁸

Později se Nejvyšší soud vyjádřil tak, že sice význam (důležitost) napadeného usnesení je obvykle nutno posuzovat s ohledem na poměry konkrétní věci, ale v určitých případech bude plynout z povahy věci, a proto: „usnesení shromáždění o volbě člena (členů) výboru je vždy důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Jsou-li voleni všichni členové výboru, může přehlasovaný vlastník napadnout jak celou volbu, tak i volbu jen některého z členů výboru.“⁵⁴⁹

⁵⁴⁶ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 4. května 2012, sp. zn.: 7 Cmo 390/2011-129.

⁵⁴⁷ Nepostupovalo se dle § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, tj. „o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.“

⁵⁴⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. října 2008, sp. zn.: 28 Cdo 3246/2007.

⁵⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn.: 29 Cdo 3706/2010.

Soud pouze přezkoumával, zda přijalo shromáždění společenství vlastníků jednotek usnesení platně, tj. v souladu s právními předpisy a stanovami společenství. Pokud dospěl k závěru, že nikoliv, vyslovil – šlo-li o důležitou záležitost a mělo-li porušení právních předpisů závažné právní následky – jeho neplatnost.⁵⁵⁰

Kdo mohl být aktivně legitimován k podání žaloby? Zákon o vlastnictví bytů hovořil o přehlasovaném vlastníkovu jednotky. Nejvyšší soud⁵⁵¹ se zabýval otázkou, zda byl vlastník jednotky aktivně legitimován k podání žaloby i tehdy, když se shromáždění nesešlo, neboť nebylo statutárním orgánem svoláno. Podle Nejvyššího soudu: „*účelem žaloby podle § 11 odst. 3 věty druhé cit. zákona je nahradit potřebné usnesení shromáždění vlastníků jako projev vůle společenství, ať už je příčinou podání žaloby okolnost, že nedošlo k jeho svolání některým ze subjektů v zákoně uvedených (výbor, pověřený vlastník, vlastníci jednotek mající jednu čtvrtinu hlasů), ačkoli mělo být svoláno, nebo k podnětu došlo a shromáždění bylo sice svoláno, ale nebylo usnášení schopné, nebo usnášení schopné bylo, ale dospělo k rovnosti hlasů nebo nedosáhlo potřebné většiny či dohody.*“⁵⁵² Podle názoru vyjádřeného v roce 2014 v usnesení Ústavního soudu⁵⁵³ není k podání žaloby na určení neplatnosti shromáždění legitimován zmocněnec, nýbrž toto právo svědčí pouze vlastníkovu jednotky. Legislativce tak stanovil nejen personální restrikcii, ale také časovou s účelem zabezpečit právní jistotu většiny a současně s cílem zajistit právní jistotu třetích osob.

Kdo byl naopak pasivně legitimován? Podle Ústavního soudu „*nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.*“⁵⁵⁴

Zákonodárce nového občanského zákoníku pozměnil dané ustanovení tak, že přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, může soudu navrhnout, je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Je však třeba upozornit, že zákonodárce vyloučil z možnosti hlasování na shromáždění samotné společenství vlastníků, pokud v domě vlastní jednotku. Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba může nakládat s majetkem pouze pro účely správy domu a pozemku, má tedy

⁵⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn.: 29 Cdo 383/2010.

⁵⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2008, sp. zn.: 28 Cdo 5216/2007.

⁵⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2008, sp. zn.: 28 Cdo 5216/2007.

⁵⁵³ Usnesení Ústavního soudu ze dne 27. listopadu 2014, sp. zn.: II. ÚS 2972/14.

⁵⁵⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn.: I. ÚS 646/2004.

přesně vymezenou působnost, a proto se k jeho hlasu nepřihlíží.⁵⁵⁵ Pokud nebude návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zanikne. Prekluzivní lhůta je kratší než v zákoně o vlastnictví bytů.

Bude teprve na zvážení soudů, zda budou i po 1. lednu 2014 nadále postupovat podle judikatury Nejvyššího soudu – a to jednak z hlediska posuzování, kdo je přehlasovaný vlastník, ale především z hlediska obsahu nově zvoleného pojmu důležitého důvodu v novém občanském zákoníku. Důležitý důvod stanovený v novém občanském zákoníku budou možná brát šířeji než důležitou záležitost stanovenou v zákoně o vlastnictví bytů.

13.2 Rozhodování *per rollam*

V zákoně o vlastnictví bytů nebylo explicitně upraveno rozhodování *per rollam*, a proto k tomu byly v praxi zaujímány dva názory. Jeden pohled na tuto problematiku rozhodování *per rollam* připouštěl vycházející z argumentu právní logiky *a silentio legis*, tedy co není zákonem zakázáno, je dovoleno.⁵⁵⁶ Podobný názor zaujal ve svém rozsudku i Vrchní soud v Praze⁵⁵⁷ s konstatováním, že pokud zákon možnost hlasování *per rollam* výslovně nevyločil a vzorové stanovy tento způsob obecně připouštějí, lze tuto možnost zahrnout do stanov společenství vlastníků jednotek. Naopak podle názoru Josefa Holejšovského, s kterým se však neztotožňuji, zdůrazňoval, že pokud zákon o vlastnictví bytů svěřil rozhodování o některé otázce do výlučné působnosti shromáždění, nebylo lze o takové otázce rozhodovat jinak.⁵⁵⁸

Nový občanský zákoník již explicitně umožňuje vlastníkům jednotek i rozhodování *per rollam*, tj. mimo schůzi shromáždění. Lze tak učinit ve dvou případech. Za prvé⁵⁵⁹ jde o případ, kdy se na zasedání svolaného shromáždění nesejde dostatečný počet vlastníků jednotek, takže nebudou schopni se usnášet. Pak osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

V druhém případě⁵⁶⁰ lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy. Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku: „výslovné ustanovení o možnosti stanov

⁵⁵⁵ § 1206 odst. 1 NOZ.

⁵⁵⁶ DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a. s., 2007, str. 306.

⁵⁵⁷ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 14. června 2012, sp. zn.: 14 Cmo 212/2011-76.

⁵⁵⁸ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. In HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, str. 409.

⁵⁵⁹ § 1210 odst. 1 NOZ.

⁵⁶⁰ § 1210 odst. 2 NOZ.

*připustit tento způsob rozhodování se může jevit jako nadbytečné, protože jen opakuje právní pravidlo obsažené již v obecných ustanoveních o právnických osobách. Zařazeno je však z toho důvodu, aby se z prvního odstavce nedovozovalo opakem, že v jiných případech rozhodovat mimo zasedání není možné.*⁵⁶¹

Naproti tomu návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011 umožňoval, navrhla-li to v písemné formě osoba oprávněná svolat shromáždění k zasedání, rozhodovat *per rollam* o všech záležitostech, které byly svěřeny do výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek.⁵⁶² Vzhledem k častému jevu neschopnosti se společenství vlastníků jednotek usnášet proto, že velká část vlastníků jednotek je časově zaneprázdněná, bych doporučovala si okruh otázek, na které se bude rozhodování *per rollam* vztahovat, upravit ve stanovách.

V případě hlasování *per rollam* nový občanský zákoník výslovně stanoví požadavek souhlasu všech vlastníků jednotek, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.

13.3 Zastoupení na shromáždění společenství vlastníků jednotek

Zákon o vlastnictví bytů explicitně neřešil otázku, zda může být vlastník jednotky zastoupen na shromáždění společenství vlastníků jednotek, a zda touto osobou může být i někdo mimo společenství vlastníků jednotek a zda to musí být vlastníky jednotek upraveno ve stanovách. V roce 2012 se k této problematice vyjádřil Nejvyšší soud tak,⁵⁶³ že: „*právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem vlastníka jednotky. Jakkoliv lze hlasování na shromáždění považovat za právní úkon vlastníka jednotky, účast na shromáždění jako taková právním úkonem není. Člen shromáždění, který se účastní shromáždění, sice může právě proto, že se shromáždění účastní, vykonávat hlasovací právo (popř. i další práva, jako např. právo podávat návrhy, nahlížet do podkladů pro jednání apod.), nicméně účast na shromáždění je nutno od samotného hlasování (či výkonu dalších práv) odlišit. I tehdy, nebude-li se na shromáždění hlasovat, totiž právo účastnit se svědčí pouze členu shromáždění (vlastníku jednotky). Současně platí, že člen shromáždění nemůže vykonávat hlasovací právo, neúčastní-li se shromáždění.*“ Nejvyšší soud byl přesvědčen, že v souladu s ustanovením § 9

⁵⁶¹ K § 1210 NOZ, dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

⁵⁶² § 1147 odst. 1 návrhu nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupného zde:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku_leden_2011_.pdf>.

⁵⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn.: 29 Cdo 3399/2010.

odst. 14 písm. d) zákona o vlastnictví bytů mohly takové právo vlastníka jednotky založit stanovy společenství.

Odvolací soud, jehož rozhodnutí v této věci bylo Nejvyšším soudem v příslušné části zrušeno, dle mého názoru možnost zastoupení člena společenství (vlastníka jednotky) jinou osobou než jiným členem společenství na základě plné moci správně nevyloučil. I právní teorie již před rozhodnutím Nejvyššího soudu zastávala názor odvolacího soudu, že se vlastník jednotky může nechat na shromáždění společenství vlastníků jednotek zastoupit i nevlastníkem jednotky a to na základě plné moci, kterou vlastník jednotky tomuto zmocněnci udělil podle ustanovení § 31 a n. OZ.⁵⁶⁴ Jako podpůrný argument byl často předkládán, že bytovým družstvům to bylo dovoleno obchodním zákoníkem, i když tam jde o jiné vztahy (nájemní, namísto vlastnické).

Je použitelný právní názor uvedený v rozsudku Nejvyššího soudu také pro právní případy po 1. lednu 2014, když nový občanský zákoník v úpravě bytového spoluvlastnictví o zastupování vlastníků jednotek na shromáždění vlastníků jednotek rovněž mlčí a každý má právo důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích? Domnívám se, že rozsudek Nejvyššího soudu nebyl správný, když smyslem a účelem zastupování osoby je prosazování jejího názoru, když sama jej ať už z jakéhokoli důvodu prosazovat nemůže, jedno-li, zda ji zastupuje jiný vlastník jednotky, anebo někdo mimo společenství vlastníků jednotek. Navíc od 1. ledna 2014 může být dokonce členem statutárního orgánu i nevlastník jednotky, jehož prostřednictvím je vykonávána správa společných částí nemovité věci. Nedomnívám se také, aby tato záležitost musela být zakotvena ve stanovách. Nejvyšší soud by tak měl přehodnotit pohled na tuto problematiku.

⁵⁶⁴ ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 116; nebo SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 172; nebo DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 309.

14 Zrušení bytového spoluvlastnictví

Podle zákona o vlastnictví bytů zanikalo vlastnictví jednotky dohodou všech vlastníků jednotek o změně na podílové spoluvlastnictví budovy, a to vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí. Pro dohodu byla vyžadována nikoli prostá forma písemná, ale forma notářského zápisu. Pokud byla vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, mohla formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Bytové spoluvlastnictví zanikalo vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení a ke stejnému okamžiku vznikalo vlastnictví budovy. Pro spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku platil jen zákon o vlastnictví bytů, v důsledku čehož jej nebylo možné zrušit a vypořádat podle ustanovení předchozího občanského zákoníku.

Bytové spoluvlastnictví může být dle nového občanského zákoníku zrušeno:

1. právním jednáním vlastníků jednotek na základě dohody všech vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci

Podle vyvratitelné právní domněnky se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka bude rovnat velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech. Pokud na některé jednotce vázlo věcné právo, „zapiše katastrální úřad i bez návrhu⁵⁶⁵ na vklad k příslušnému spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, odpovídajícímu velikosti podílu, jaký měl vlastník zatížené jednotky na společných částech. V případě služebnosti, která zatěžovala jednotku, zapiše katastrální úřad i bez návrhu s vazbu k celé nemovitosti s příslušným popisem obsahu práva.“⁵⁶⁶

2. na základě dohody manželů, kteří mají všechny jednotky v domě ve společném jmění, o přeměně bytového spoluvlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění manželů

3. nebo na základě prohlášení vlastníka, který má vlastnické právo ke všem jednotkám, jakožto jediný vlastník, o přeměně jeho vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci

Ve všech těchto případech bytové spoluvlastnictví zaniká okamžikem zápisu do (vkladem vlastnického práva do) katastru nemovitostí. Úprava v novém občanském zákoníku není tak přísná na formu jako v zákoně o vlastnictví bytů, protože pro dohody i prohlášení postačuje forma písemná.

⁵⁶⁵ Není-li účastníky řízení navrženo něco jiného.

⁵⁶⁶ Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, část čtvrtá, čl. 9, bod 3, dostupné zde: <<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.

14.1 Zrušení a zánik společenství vlastníků jednotek

Vzhledem ke skutečnosti, že zákonodárce „nutí“ vlastníky jednotek založit společenství vlastníků jednotek, není možné odhlédnout u zrušení bytového spoluvlastnictví od toho, jakým způsobem se také ruší a zaniká. Společenství vlastníků jednotek zanikalo podle předešlé právní úpravy odlišně od jiných právnických osob a to tak, že nebylo zrušeno a ani u něj neproběhla likvidace. Nový občanský zákoník nově vymezuje důvody zrušení společenství vlastníků jednotek:

1. zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě
Vlastnické právo k jednotkám v domě může zaniknout také uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno právo stavby, jehož součástí je tento dům.
2. rozhodnutím vlastníků jednotek v případě, že bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.⁵⁶⁷

Otázkou je možnost zrušení společenství vlastníků jednotek orgánem veřejné moci (pro nesplnění zásadních zákonných požadavků) dle přiměřené aplikace úpravy vztahující se ke spolkům.⁵⁶⁸ Vznikl by tak stav, kdy by přes zrušené (a zaniklé) společenství vlastníků jednotek byly nadále naplněny zákonné požadavky na založení společenství vlastníků jednotek, tj. v domě je alespoň pět jednotek, z nich alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Z hlediska speciality lze dojít k závěru, že úprava bytového spoluvlastnictví sama upravuje zrušení společenství vlastníků jednotek, a proto se obecná úprava ke spolkům neuplatní. Bude ale třeba vyčkat až na relevantní judikaturu.

Ohledně přechodu práv a povinností docházelo v praxi k univerzálnímu právnímu nástupnictví všech vlastníků jednotek, kteří jimi byli v okamžiku zániku společenství vlastníků jednotek, i když právní úprava tuto otázku explicitně neřešila. Stejně tak to (ale již) výslovně řeší i nový občanský zákoník. Nadále se proto nebude při zrušení této právnické osoby provádět likvidace. Zákonodárce tak podle Josefa Holejšovského nezvolil postup konsekventní s právní úpravou všech ostatních právnických osob a dle jeho názoru by přípustná likvidace společenství vlastníků jednotek zamezila „*komplikovaným vlastnickým vztahům v rámci univerzálního právního nástupnictví vlastníků jednotek a z něj vyplývajících*“

⁵⁶⁷ § 1215 odst. 2 NOZ.

⁵⁶⁸ Ve smyslu ustanovení § 268 ve spojení s § 172 NOZ a § 3041 odst. 2 NOZ.

*spoluvlastnictví.*⁵⁶⁹ Společenství vlastníků jednotek zanikne výmazem z rejstříku⁵⁷⁰ společenství vlastníků jednotek.

⁵⁶⁹ HOLEJŠOVSKÝ, Josef. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 840.

⁵⁷⁰ § 185 NOZ.

15 Závěr

Ve své rigorózní práci jsem se snažila představit nejvýznamnější novinky, které přináší bytové spoluvlastnictví upravené v novém občanském zákoníku, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Jednou ze zásadních novinek kodexu je především zavedení superficiální zásady, která si však ve své ryzi podobě příliš nerozumí s principy bytového spoluvlastnictví. Nedomnívám se však, že by zavedení superficiální zásady mělo vylučovat možnost stanovit některé odchylky pro potřeby úpravy bytového spoluvlastnictví, a že je nutno bezvýjimečně trvat na původním civilistickém paradigmatu, podle něhož superficiální zásada neumožňuje vlastnit jednotku (jako samostatnou věc v právním slova smyslu), která je součástí stavby, jenž je součástí pozemku.

I přes superficiální zásadu totiž dobře funguje bytové spoluvlastnictví jak v Rakousku, tak ve Spolkové republice Německo, Švýcarsku i USA. Bytové spoluvlastnictví je upraveno ve Švýcarsku v občanském zákoníku, jako tomu je v České republice. Naopak v Rakousku a Spolkové republice Německo je tato úprava vyčleněna do samostatného zákona. Ve všech těchto zmíněných zemích je ale zvolena jiná koncepce bytového spoluvlastnictví, než je tomu v novém občanském zákoníku. V Rakousku, Spolkové republice Německo i ve Švýcarsku je důraz kladen na spoluvlastnictví budovy, jež je součástí pozemku a k bytu je založeno specifické subjektivní právo, které má různý obsah, například v podobě práva trvalého užívání.

V USA je kladen u bytového spoluvlastnictví důraz na byt a od něho se odvíjí podílové spoluvlastnictví ke společným částem. Takto pojímal bytové spoluvlastnictví v České republice i Tomáš Dvořák v zákoně o vlastnictví bytů. Jiní autoři však shledávali a nadále shledávají hlavním prvkem bytového spoluvlastnictví dům, který může být od 1. ledna 2014 součástí pozemku. Ačkoli je v USA zaveden jiný právní systém, a to *common law*, byla (a možná snad i je v případě umožnění „absolutního panství nad věcí“) nám americká kondominiální úprava mnohem bližší, než úprava rakouská, německá i švýcarská.

Nelze se ztotožnit se stanoviskem řečeným v důvodové zprávě k § 1158 NOZ,⁵⁷¹ že: „z koncepce platného zákona vychází i navržená úprava, sleduje ji však jednoznačněji,“ neboť jak bylo poukázáno, nový občanský zákoník změnil koncepci jednotky, způsob zakládání společenství vlastníků jednotek a dále přinesl několik dalších významných změn zmíněných v práci. Účinná úprava bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku se od návrhu občanského zákoníku z podzimu 2010, kdy bylo bytové spoluvlastnictví včleněno

⁵⁷¹ Dostupná zde:

<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.

do návrhu kodexu a bylo upuštěno od názoru, že má být bytové spoluvlastnictví upraveno ve speciálním zákoně (zákoně o vlastnictví bytů), sice liší jen v drobnostech, ale právě tyto změny vyvolávají výkladové potíže. Nejvíce kritizovaná ustanovení současného nového občanského zákoníku [§ 1198, § 1200 odst. 1 písm. e), § 1208 písm. g) bodu 4.], která byla rozebrána v práci, byla právě často změněna až v průběhu legislativního procesu, tedy původní návrh bytového spoluvlastnictví z ledna 2011 měl u těchto ustanovení jiné znění, příp. je neobsahoval (§ 3063 NOZ). Na druhou stranu jiná ustanovení vyvolávající rozruch zůstala v nezměněné podobě (§§ 1202 a 1203 NOZ a § 3041 NOZ). Většinu nejasností lze velmi dobře překlenout výkladem.

Jak již bylo řečeno na začátku této práce, očekává se ze strany Ministerstva spravedlnosti důkladná novelizace bytového spoluvlastnictví. Zatím je připravena jen dvanácti paragrafová novela celého kodexu, která přichází v oblasti úpravy bytového spoluvlastnictví pouze s jednou změnou - a to doplněním nového přechodného ustanovení: *„povinnost uvést v názvu označení formy do souladu s požadavky § 216 a § 1200 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije na sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů, a společenství vlastníků vzniklá před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.“* Nemyslím si však, že dává smysl novelizovat přechodné ustanovení, podle něhož se má název přizpůsobit do dvou let ode dne účinnosti nového občanského zákoníku, když tato novela může vstoupit v účinnost nejdříve 1. ledna 2016.

Budoucí chystaná velká novelizace by mohla podle předestřených úvah Legislativního odboru Ministerstva spravedlnosti přinést i změnu základních požadavků na stanovy společenství vlastníků jednotek (a s tím se samozřejmě jeví jako vhodné i stanovit v přechodném ustanovení pravidlo pro přizpůsobení stávajících stanov). Tato novelizace by mohla reálně nabýt účinnosti někdy na přelomu roku 2016 a 2017, tj. tehdy, kdy by již měla mít všechna společenství vlastníků jednotek přizpůsobeny své stanovy požadavkům nového občanského zákoníku dle ustanovení § 3041 odst. 2 NOZ.

Současným ministrem Ministerstva spravedlnosti, Robertem Pelikánem, jsem byla na podzim 2014 oslovena, zda-li bych se mohla podílet na velké novelizaci bytového spoluvlastnictví. Než jsem odpověděla, zajímalo mě, jaká je představa o novelizaci této úpravy. Bylo mi řečeno, že nejdůležitějším novelizačním bodem bude navrácení vzniku společenství vlastníků jednotek *ex lege*. Seznámila jsem současného ministra s mým přístupem k novelizaci - tj. počkat, než se úprava usadí, projde praxí a bude vyložena

soudními orgány, a proto jsem nabídku na spolupráci při přípravě „akutní“ novelizace odmítla.

Přesto bych si dovolila (a jak již bylo i slíbeno v úvodu této práce) na základě rozboru uvedeného v práci, uvést mé návrhy k možným změnám v úpravě bytového spoluvlastnictví, které mohou sloužit k zamyšlení se nad nutností plánované novelizace a které tedy nejsou dle mého názoru akutní. Není rozumné zasahovat do textu zákona, je-li obsah ustanovení nepochybný a lze-li spolehlivě poznat jeho smysl a účel.⁵⁷² V případě některých ustanovení tomu tak však není.

Jedná se především o ustanovení § 1198 NOZ, u kterého stále není výklad ustálen a můžeme se setkat se třemi přístupy k výkladu tohoto ustanovení rozebraných v práci, přičemž kritickým bodem je „první převedená jednotka“. Další pochybnosti vzbuzuje ustanovení § 1203 NOZ, u něhož se však již výklad v právní teorii víceméně ustálil⁵⁷³ a je řešen i v Pokynech č. 44 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Zatím k tomu však neexistuje judikatura. Ustanovení § 1203 NOZ je právní doktrínou vykládáno tak, že je speciální k ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ a dokud správce neztratí většinu hlasů, ustanovení § 1198 odst. 2 se neužije.

V práci byly představeny různé způsoby mechanismů (užité v různých fázích vývoje bytového spoluvlastnictví v České republice od roku 1994) založení společenství vlastníků jednotek tak, aby byli vlastníci jednotek motivováni k založení této právnické osoby. Jedná se o tyto mechanismy:

1. do konce roku 2013 vznikala společenství vlastníků jednotek *ex lege* v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčil vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu ze tří prvních vlastníků. Společenství vlastníků jednotek nebyla žádným způsobem zákonodárcem motivována k aktivnímu jednání (například k vypracování vlastních stanov, větší odpovědnosti nad správou domu a pozemku), a proto se tento způsob založení společenství vlastníků jednotek neosvědčil.
2. shodně podle návrhů zákona o vlastnictví bytů z let 2005, 2008 a 2009 mohly být jednotky v domě převáděny na další osobu v okamžiku, kdy bylo v domě alespoň pět jednotek s alespoň dvěma různými vlastníky jednotek a vzniklo společenství vlastníků jednotek (nebo

⁵⁷² § 2 odst. 2 NOZ.

⁵⁷³ Např.: ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 594-600, nebo: NOVOTNÝ, Marek. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 786–788.

byl podán návrh na zápis založeného společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství příslušnému soudu).

3. v návrhu nového občanského zákoníku z roku 2011 byl obsažen následující blokační mechanismus: „(1) *Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. (2) Do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.*“⁵⁷⁴

4. nový občanský zákoník vychází z blokačního mechanismu z návrhu nového občanského zákoníku z roku 2011, ale upravuje ho (zřejmě inspirací zákonem o vlastnictví bytů) následovně: „(1) *Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. (2) Do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.*“ Nekoncepčně je zvoleno v kodexu založení společenství vlastníků jednotek stanovami, které jsou součástí smlouvy o výstavbě, a kde je důraz kladen na počet jednotek bez ohledu na počet vlastníků jednotek.⁵⁷⁵

Budoucí zákonodárce, který by se rozhodl zasáhnout do koncepce blokačního mechanismu, by si měl uvědomit, že je třeba tuto koncepci poté důsledně aplikovat i na jiných místech (tj. v prohlášení, nebo smlouvě o výstavbě) kodexu. Jiný přístup, jak se již ukázalo, by mohl v praxi způsobovat problémy.

Dále se domnívám, že by bylo vhodné se zamyslet nad případným upravením pravidel v ustanovení § 1195 odst. 2 NOZ, podle něhož: „*k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.*“ Vlastníci jednotek, které byly převedeny z bytového družstva do jejich rukou, by tak byli nuceni řešit předčasné splacení úvěru bytového družstva, které je pro ně často neřešitelnou finanční zátěží. Tento návrh vychází již dlouhodobě z požadavků praxe, když nebyl včleněn ani do návrhu nového občanského zákoníku.

V úpravě bytového spoluvlastnictví se nacházejí i legislativně technické chyby, které by měly být odstraněny například takto:

⁵⁷⁴ § 1135 odst. 1 návrhu občanského zákoníku z roku 2011 (před i po vypořádáním připomínek).

⁵⁷⁵ § 1170 odst. 2 písm. d) NOZ.

1. upravit ustanovení § 1166 odst. 2 *in fine* NOZ, které stanoví: „*nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.*“ Správně by mělo znít: „*nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.*“

2. upravit ustanovení § 1200 odst. 3 NOZ, které stanoví: „*stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.*“ Přičemž správně by mělo být: „*stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě.*“

Na druhou stranu je každému po přečtení těchto dvou ustanovení i tak zřejmé, co zákonodárce zamýšlel, a proto se nejví v tomto případě novelizace nezbytná.

Neuvádím zde všechny případy jak věcných, tak legislativně technických chyb rozebraných v práci, a to z toho důvodu, že u mnohých (často kritizovaných) ustanovení začíná být výklad většinově zastávaný a nezpochybňovaný. V ABGB se také v ustanovení § 983 nachází už více než dvě stě let zjevná chyba při pojmovém vymezení zápůjčky nesprávnou vazbou na odevzdání spotřebitelné (*verbrauchbar*) věci a nikoli věci zastupitelné (*vertretbar*). Rakouský zákonodárce dodnes chybu neodstranil, neboť už byla dávno vstřebána teorií i praxí. Stejný názor jako já k novelizaci nového občanského zákoníku zastává i Jan Hurdík: „*vzhledem k tomu, že legislativní dílo tohoto významu bychom měli respektovat jako výron národní právní kultury par excellence, snaha legislativně řešit vyvstalé otázky by měla být použita teprve jako nejzazší volba.*“⁵⁷⁶

Pokud bych měla komplexně zhodnotit úpravu bytového spoluvlastnictví, musím říci, že jde o kvalitní úpravu, i přestože obsahuje pár nejasností, které lze v mnoha případech překlenout dobře výkladem. V jiných případech je třeba se zamyslet, zda je vhodně zvolena koncepce a až poté ji případně změnit novelizací. Zcela určitě však jde o posun od úpravy zákona o vlastnictví bytů správným směrem.

⁵⁷⁶ HURDÍK, Jan. Kogentnost a dispozitivnost ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách. Ke vzájemné použitelnosti ustanovení o nadacích a nadačních fondech. *Právní rozhledy*. 2014, č. 7, str. 229.

16 Resumé

In my thesis, I highlight the biggest news of the condominium in the new Civil Code (“CC”) that came into force on the 1st of January 2014, resulting in the Law of Condominium ceasing to be effective on the 31th of December 2013. The new Civil Code reintroduces the principle of *superficies solo cedit*, which did not historically go hand in hand with the condominium. By this, I do not mean that the principle of *superficies solo cedit* now prevents from the use of condominium, nor that we should return to the paradigm whereby it was not possible to own a separate unit within a building deemed part of a plot of land.

The condominium works very well in Germany, Austria, Switzerland and the US despite the principle of *superficies solo cedit*. In Switzerland is provided for within the general Code Civil similar to the situation in the Czech Republic. In Austria and Germany, on the other hand, condominium is covered under a special law. In all these states a different concept of condominium has been adopted than in the Czech Republic - in Austria, Germany and Switzerland emphasis is put on the co-ownership of the building which is the part of the plot of land and a unit is not seen as general property but as a specific property – along with the right to the permanent use of that unit.

In the US, emphasis is put on the unit itself and from it are derived the co-ownership of the common parts of the building and the land. Tomas Dvorak, a specialist on condominium in the Czech Republic, sees the concept of condominium in this way. Yet other authors put emphasis rather on the co-ownership of the building, which from the 1st of January 2014, may be deemed part of a plot of land. The new Civil Code does emphasize co-ownership of the building, but often, in my opinion, inconsistently. Although there is a different legal system in the US - *common law* (and perhaps even as regards allowing the “absolute dominion over all things”), we can see the US condominium system as being much closer to our condominium than in Germany, Austria or Switzerland.

The new Civil Code has changed the concept of the unit, the concept of the establishment of the unit ownership and has brought several other significant changes mentioned in my thesis. The most criticized provisions of the current new Civil Code: § 1198, § 1200/1 e), § 1208 g) section 4., which are presented in the thesis, were changed during the legislative process. On the other hand, provision § 3063 CC wasn’t included in the proposal for the new Civil Code, and some provisions that cause considerable upheaval in the treatment of these issues, have remained unchanged (§ 3041 CC). Most of them can be easily resolved by commentary.

As mentioned at the beginning of this thesis, the amendment of laws referring to condominium was expected in the new Civil Code by the Ministry of Justice. The Ministry of Justice prepared only twelve amendments to entire Civil Code, which included only one change for condominium - adding a new transitional provision thus: “the requirement to submit name label forms to comply with the requirements of § 216 and § 1200/2 a) Act no. 89/2012, the Civil Code, does not apply to an association founded under law no. 83/1990, the Law of the Association of Citizens, nor to unit ownership arising prior to Law no. 89/2012, the Civil Code.” I do not think it makes sense to amend this transitional provision, under which a name has to be adopted within two years from the effective date of the new Civil Code, if the amendment enters into force any earlier than the 1st of January 2016.

Future planned amendments could supposedly bring changes to the fundamental requirements of the statutes applying to unit owners. It is important to realize that these amendments can take effect no earlier than the 1st of January 2017. At the same time, I believe that review of unit ownership that meets the legal requirements of the provisions of § 3041/2 CC will occur at random in the interim. Thus we shall see how practice would responds to the situation when some unit owners under the old statutes decide to adapt to the new requirements and others do not.

In the autumn of 2014 the current Minister of the Ministry of Justice, Robert Pelikan, asked me, if I could participate in the “large scale” amendment of the law of condominium. Before I answered, I wondered what the point of amending the new Civil Code was. He said that the most important point which should be amended would be the *ex lege* establishment of unit ownership. I explained to the current Minister my approach to any such amendment - ie. to wait until the changes “settle” in practice, passing through hands of the judicial authorities, and thus to arrive at any necessary amendments.

If I were to evaluate overall the treatment of condominium in the new Civil Code, I would say that they are well handled, even though there are a few uncertainties that will have to be overcome in future by instances of interpretation. Nonetheless, the treatment of condominium in the new Civil Code is going in the right direction.

17 Abstrakt

Rigorózní práce se zabývá úpravou bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, které bylo do konce roku 2013 upraveno ve speciálním zákoně o vlastnictví bytů. Zákodárce tak následoval nizozemský, belgický, švýcarský či quebecký model úpravy v jednom kodexu, občanském zákoníku. S účinností nového občanského zákoníku znovuožívá i superficiální zásada, která si historicky nikdy pořádně nerozuměla s konstrukcí bytového spoluvlastnictví. V práci je upozorněno na změny a především možné problémy, které nové bytové spoluvlastnictví přináší.

18 Abstract

The thesis focuses on the condominium in the new Civil Code. Formerly (up to the end of 2013) the condominium was stipulated in a special law. The lawmaker followed the Dutch, Belgian, Swiss and Quebec model where the condominium is a part of a general code. The new Civil Code reintroduces the principle *superficies solo cedit*, which did not historically go hand in hand with the condominium. In this thesis I highlight the changes and problematic sections of the condominium in the new Civil Code.

19 Použitá literatura a prameny

19.1 Monografie

1. BÄRMANN, J.; PICK, E.; MERLE, W. *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar.* 9. Auflage. München: C. H. Beck, 2003. 1207 s.
2. ČÁP, J.; SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 550 s.
3. ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 232 s.
4. ČÁP, Zdeněk. *Občanský zákoník – Komentář - Svazek III (absolutní majetková práva), k § 1200.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1328 s.
5. DOGLIOTTI, M.; FIGONE, A. *Condominio negli edifici. In Sacco R. Digesto delle Discipline Privativistiche. Sezione civile. Aggiornamento. Tomo I.* 1. edizione. Turín: UTET, 2003. 343 s.
6. DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor.* Praha: ASPI, 2007. 364 s.
7. ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek.* Praha: Linde Praha, a.s., 2008. 2640 s.
8. ENGELOVÁ, Lenka. *Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.* 2013. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Jaroslav Oehm. 164 s.
9. FIALA, J.; NOVOTNÝ, J.; OEHM, J.; HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. 504 s.
10. HAMPEL, Petr. *Byt a nebytový prostor jako předmět právního vztahu.* Disertační práce. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Filip Melzer, Ph.D., LL.M. 176 s.
11. HOLEJŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 462 s.
12. JEHLIČKA, O.; ŠVESTKA, J.; ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník, komentář.* 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. 1448 s.
13. KNAPP, Viktor. *Velké právní systémy (Úvod do srovnávací právní vědy).* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1996. 248 s.
14. LUBY, Štefan. *Vlastníctvo bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971. 518 s.

15. NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 550 s.
16. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (k §§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s.
17. PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 2012. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc. 177 s.
18. PRAŽÁK, Zbyněk. *Společenství vlastníků jednotek*. Praha: Leges, 2010. 288 s.
19. PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví. Komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. 255 s.
20. SÄCKER, J.; RIXECKER, R. (et al.). *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht*. 6. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2013. 2460 s.
21. ŠIMONČIČ, Luboš. *Změny v koncepci bytového vlastnictví od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb.* 2014. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Josef Fiala, CSc. 72 s.

19.2 Časopisecké články

1. BENNETT, Donna S. Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources. *Law Library Journal*, 2011-16, vol. 103:2, str. 249-278.
2. ČECH, Petr. Zmrazí rekodifikace hypoteční trh s byty? *Právní rádce. Rekodifikace*, 2013, č. 1, str. 36-37.
3. DVOŘÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. *Všehrd. Časopis českých právníků*. 22. června 2014 (citováno 30. dubna 2015).
4. ELIÁŠ, Karel. Blokace hypotečního trhu s byty nehrozí. *Právní rádce. Rekodifikace – reakce*, 2013, č. 2, str. 30-31.
5. ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, roč. 152, č. 1, str. 37-49.
6. ELIÁŠ, Karel. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie*. 26. listopadu 2013 (citováno 5. února 2015). 12 s.
7. FALKENBACH, H.; NUUJA, K. Flat Ownership and Registration in Europe, an Overview. *Strategic Integration of Surveying Services, FIG Working Week*, 2007. 13.-17. května 2007. 13 s.

8. HURDÍK, Jan. Kogentnost a dispozitivnost ustanovení nového občanského zákoníku o právnických osobách. Ke vzájemné použitelnosti ustanovení o nadacích a nadačních fondech. *Právní rozhledy*. 2014, č. 7, str. 229.
9. KREUZIGEROVÁ, Pavla. Občanský zákoník přinese „revoluci“. *Lidové noviny. Peníze & Byznys*. 10. června 2013 (citováno 9. února 2015), str. 15.
10. MELZER, Filip; TĚGL, Petr. Superedifikáty a nový občanský zákoník. *Právní rozhledy*. 2014, č. 4, str. 132.
11. MORIARTY, Michael, J. A Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*, srpen 2012, vol. 48, iss. 4, art. 19, str. 1011-1027, dostupné na: <<http://scholarship.law.stjohns.edu/lawreview/vol48/iss4/19>>.
12. NATELSON, Robert, G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*, jaro 1987, vol. 12, num. 1, str. 17-58, dostupné na: <http://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43>.
13. PETR, Pavel. Kondominium aneb splněné přání profesora Cepla. *Právník*, 2014, roč. 153, č. 1, str. 37-51.
14. VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*, 2000, č. 10, str. 442.

19.3 Internetové zdroje

1. Analýza současné situace v oblasti podnikání realitních kanceláří a návrh variant řešení. Ministerstvo pro místní rozvoj: Praha, květen 2012, dostupná zde: <<http://www.mmr.cz/getmedia/58941994-c8c0-43f0-9e4e-a0fe9d7ac224/Analyza-realitni-cinnosti.pdf>>.
2. <http://www.portalsvj.cz/diskuse/noz-dodelej-doma>
3. <https://apps.odok.cz/kpl-detail?pid=RACK9QMEL700>

19.4 Judikatura

1. Nález Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn.: Pl. ÚS 51/2000.
2. Nález Ústavního soudu ze dne 8. dubna 2004, sp. zn.: II. ÚS 482/02.
3. Nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn.: I. ÚS 646/04.
4. Rozhodnutí Německého spolkového soudního dvora ze dne 2. června 2005, sp. zn.: BGH V ZB 32/05.

5. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. října 1999, sp. zn.: 2 Cdon 1010/1997.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. února 1997, sp. zn.: 2 Cdon 490/1996.
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn.: 26 Cdo 2152/2000.
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. srpna 2001, sp. zn.: 28 Cdo 133/2001.
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn.: 26 Cdo 400/2000.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. května 2002, sp. zn.: 30 Cdo 1068/2000.
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. února 2003, sp. zn.: 22 Cdo 333/2002.
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. září 2003, sp. zn.: 31 Cdo 2772/2000, publikované pod R 75/2004 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2004, sp. zn.: 26 Cdo 2195/2003.
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. května 2008, sp. zn.: 28 Cdo 5216/2007.
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2008, sp. zn.: 22 Cdo 1455/2008.
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. prosince 2010, sp. zn.: 22 Cdo 242/2009.
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn.: 29 Cdo 383/2010.
18. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2012, sp. zn.: 29 Cdo 3706/2010.
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2012, sp. zn.: 29 Cdo 3399/2010.
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. srpna 2014, sp. zn.: 26 Cdo 886/2013.
21. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. prosince 2005, sp. zn.: 1 As 2/2004-214.
22. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 14. června 2012, sp. zn.: 14 Cmo 212/2011-76.
23. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn.: 28 Cdo 1321/2005.
24. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. srpna 2005, sp. zn.: 26 Cdo 2271/2004.
25. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2005, sp. zn.: 26 Cdo 623/2005.
26. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. října 2008, sp. zn.: 28 Cdo 3246/2007.
27. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. února 2009, sp. zn.: 26 Cdo 2632/2008.
28. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2011, sp. zn.: 29 Cdo 406/2010.
29. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. května 2014, sp. zn.: 29 Cdo 653/2012.
30. Usnesení Ústavního soudu ze dne 7. ledna 2002, sp. zn.: IV. ÚS 611/2001.
31. Usnesení Ústavního soudu ze dne 28. května 2008, sp. zn.: II. ÚS 353/08.
32. Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. dubna 2011, sp. zn.: III. ÚS 885/11.
33. Usnesení Ústavního soudu ze dne 27. listopadu 2014, sp. zn.: II. ÚS 2972/14.
34. Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. února 2011, sp. zn.: 8 Cmo 374/2010.

19.5 Právní předpisy, důvodové zprávy, pokyny, statut a odborná stanoviska

1. Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., obecný občanský zákoník rakouský, ze dne 1. června 1811, účinný do 31. prosince 1965.
2. Důvodová zpráva k návrhu občanského zákonu z roku 2005, dostupná zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_verze_2005.pdf>.
3. Důvodová zpráva k návrhu zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. června 2009.
4. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, dostupná zde: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>.
5. Důvodová zpráva k nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
6. Nařízení vlády státu československého č. 38/1919 Sb., o zabírání bytů obcemi.
7. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.
8. Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
9. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
10. Návrh nového občanského zákoníku a důvodové zprávy z ledna 2005, dostupný zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/OZ_verze_2005.pdf>.
11. Návrh nového občanského zákoníku z ledna 2011, dostupný zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Navrh_obcanskeho_zakoniku__leden_2011_.pdf>.
12. Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2005.
13. Návrh zákona o vlastnictví bytů z roku 2008.
14. Návrh zákona o vlastnictví bytů z března roku 2009.
15. Návrh zákona o vlastnictví bytů ze dne 30. června 2009.
16. Německý spolkový zákon o právu stavby (Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz, ErbbauRG) ze dne 15. ledna 1919.

17. Německý spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, BGBl I 1951, 175, 209) ze dne 15. března 1951.
18. Pokyny č. 24 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 4. srpna 2000, dostupné zde:
<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-16-30/Pokyny_24.aspx?feed=RSS>.
19. Pokyny č. 44 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 20. prosince 2013, dostupné zde:
<<http://www.cuzk.cz/Aktuality-resort/20140609-Pokyny-41-a-44/pokyny-44.aspx>>.
20. Rakouský zákon o stavebním právu (Baurechtsgesetz – BauRG, RGBI, I Nr. 86/1912) ze dne 26. dubna 1912.
21. Rakouský zákon o vlastnictví bytů (Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, BGBl. I Nr. 70/2002) ze dne 26. dubna 2002.
22. Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 28. srpna 2002, č.j. 16177/02-34.
23. Statut a jednací řád Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, dostupný zde: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Statut_ES.pdf>.
24. Švýcarský občanský zákoník (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB) ze dne 10. prosince 1907.
25. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
26. Usnesení vlády České republiky č. 188/1998 Sb., o Legislativních pravidlech vlády, ve znění pozdějších předpisů.
27. Ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
28. Věcný záměr nového občanského zákoníku z roku 2000, dostupný zde:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/vecny_zamer_OZ_2000.pdf>.
29. Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937.
30. Vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky)
31. Vyhláška federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb.

32. Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 323/2013 Sb., o náležitostech formulářů na podávání návrhů na zápis, změnu nebo výmaz údajů do veřejného rejstříku a o zrušení některých vyhlášek.
33. Výkladové stanovisko č. 5 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 1. března 2013 - k působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek, dostupné zde:
<<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-05.pdf>>.
34. Výkladové stanovisko č. 11 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 7. června 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ, dostupné zde:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko-11.pdf>.
35. Výkladové stanovisko č. 16 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 16. ledna 2014 - k problematice bytového spoluvlastnictví, dostupné zde:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_Pavla.pdf>.
36. Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ, dostupné zde:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Stanovisko_19.pdf>.
37. Zákon č. 70/1873 ř. z., daný dne 9. dubna 1873, o společenstvech pro napomáhání živnosti a hospodářství.
38. Zákon č. 86/1912 Z.ř., o stavebním právu.
39. Zákon č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče.
40. Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.
41. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, účinný (kromě § 352 s účinností do 31. prosince 1991) do 31. března 1964.
42. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. prosince 2013.
43. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
44. Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, účinný do 31. prosince 1992.
45. Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů.
46. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

47. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. prosince 2013.
48. Zákon České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.
49. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. prosince 2013.
50. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, účinný do 31. prosince 2013.
51. Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
52. Zákon č. 451/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
53. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. ledna 2014.
54. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).
55. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
56. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), účinný od 1. ledna 2014.
57. Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.
58. Zákon č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
59. Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.
60. Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
61. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bytové spoluvlastnictví; jednotka; společenství vlastníků jednotek.

KEYWORDS

Condominium; unit; homeowners association.

TITLE OF THE THESIS

Condominium in the new Civil Code