

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Petr Hampel

Byt a nebytový prostor jako předmět právního vztahu

Dizertační práce

Olomouc 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem disertační práci na téma „Byt a nebytový prostor jako předmět právního vztahu“ vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje. Dizertační práce je chráněna autorským právem.

V Mokrých Lazcích 27. listopadu 2013

.....

Obsah disertační práce

1. Úvod, vymezení zpracovávaného tématu, použité metodologické postupy....	5-12
1.1 Téma práce.....	5-6
1.2 Stav obecného poznání a právní úpravy bydlení	6-8
1.3 Cíle a základní osnova práce	8-9
1.4 Teoretická východiska práce	10
1.5 Metody práce	10-12
2. Sociologicko-právní analýza potřeby bydlení	13-15
3. Historie právní úpravy bytového vlastnictví	16-27
4. Věc v právním slova smyslu	27-44
4.1. Věci movité a nemovité	31-32
4.2. Zásada superficies solo cedit	32-33
4.3 Koncepce věci v právním slova smyslu	34-47
4.4 Součást věci v právním slova smyslu	37-40
4.5 Příslušenství věci v právním slova smyslu	40- 44
5. Bytové spoluvlastnictví (vlastnictví nebytového prostoru), jeho právní vymezení	45-84
5.1 Pojem vlastnictví	45-50
5.2 Podílové spoluvlastnictví	50-59
5.3 Obecné teorie bytového vlastnictví	60-66
5.4 Bytové spoluvlastnictví podle české právní úpravy	66-71
5.5 Bytové spoluvlastnictví podle vybraných zahraničních úprav	71-84
6. Bytová jednotka	85-90
7. Vlastnictví bytové jednotky, jeho vznik	91-126
7.1 Prohlášení vlastníka budovy	93-112
7.1.1 Neplatnost prohlášení vlastníka budovy	108-112
7.2 Smlouva o výstavbě	112-126
8. Dispozice s vlastnictvím jednotky	127-140
8.1 Převod jednotky	128-129
8.2 Předmět převodu vlastnického práva k jednotce	129-133
8.3 Subjekty převodu vlastnického práva k jednotce	133-134
8.4 Vlastnictví jednotky, jeho převod	134-139
8.5 Přejednost vlastnického práva k jednotce	139-140

9. Práva a povinnosti vlastníka jednotky	141-154
9.1 Obecná práva a povinnosti vlastníka jednotky	141-143
9.2 Zvláštní práva a povinnosti vlastníka jednotky	143-151
9.3 Prodej jednotky soudem	151-154
10. Právní postavení vlastníka jednotky v rámci společenství vlastníků jednotek	155-160
11. Závěr	161-164

1. Úvod, vymezení zpracovávaného tématu, použité metodologické postupy

1.1 Téma práce

V posledních dvou desetiletích se téma individuálního vlastnictví bytu stalo vysoce aktuální, a to zejména v návaznosti na návrat k institutu soukromého vlastnictví, jehož nedotknutelnost se stala jednou ze základních záruk demokratického právního státu a byla jako taková vtělena do ústavního zákona č. 2/1993 Sb. Listina základních lidských práv a svobod, coby součásti ústavního pořádku České republiky. Stalo se tak právě proto, že bydlení představuje jednu ze základních potřeb člověka, jejíž uspokojení značně determinuje úroveň jeho života. Tato skutečnost sama o sobě akcentuje význam právní regulace soukromého vlastnictví bytu – bytového spoluvlastnictví. Přesto však tato problematika zůstává spíše na okraji zájmu odborné veřejnosti. Děje se tak – podle mého názoru - proto, že jde o problematiku zasahující do více právních odvětví (převažuje občanské právo, proniká zde ovšem též stavební právo) a zejména pak proto, že v mnoha případech je nutné řešit kolize mezi právem soukromým a veřejným, což vyžaduje komparaci odlišných právních principů, z nichž soukromé a veřejné právo vychází (soukromoprávní úprava bytového spoluvlastnictví zde stojí v určitém respektu k veřejnoprávním kritériím regulujícím bydlení zejména v oblasti stavebního práva, katastrální evidence nemovitostí a správy daní a poplatků, a samozřejmě to platí též opačně). Rovněž samotná právní úprava vlastnictví bytu provedená zákonem 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 (dále též jen „ZVB“) je nejasná, komplikovaná, mnohdy neumožňující ani při využití standardních výkladových metod právních norem nalezení přijatelného řešení kolizních situací tak, aby mohla naplnit sledovaný účel, tedy umožnit nerušený výkon vlastnického práva k vymezené části budovy s byty (bytové jednotce) jejím vlastníkem. Je zřejmé, že zákonodárce přijal úpravu nejasnou, vnitřně velmi složitou při absenci celé řady jasných a jednoznačných pravidel. Tento fakt sám o sobě proto zřejmě odrazuje mnohé právní autority od jejího vědeckého zkoumání. Konečně je to také nová právní úprava regulující bytové spoluvlastnictví vtělená do nového občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb., dále též jen „NOZ“), která

přináší novou, jednodušší, koncepci právní regulace této oblasti soukromoprávních vztahů a s účinností od 1. ledna 2014 dosud platný ZVB deroguje.

1.2 Stav obecného poznání a právní úpravy bydlení

Stav poznání současné společnosti jednoznačně odráží potřebu každého jednotlivce uspokojit svou individuální potřebu bydlení, přičemž pojem „individuální potřeba“ je záměrný, neboť v trendu bydlení se odráží atomizace společnosti včetně rozpadu donedávna standardní základní jednotky společnosti, kterou byla rodina tvořená zpravidla manželským párem a dětmi. Soudržnost širší rodiny zahrnující rodiče, jejich děti a prarodiče v jednom prostředí, zpravidla domu či větším bytu, dnešní společnost téměř opustila a trendem se stává individuální bydlení jednotlivců či nesezdaných párů s dítětem či dětmi. Za ideální bydlení považovali v roce 2001 – podle provedeného sociologického výzkumu - své současné obydlí především lidé ve vlastním rodinném domku a nejhorší variantu představovalo nájemní bydlení. Za podstatnou informaci z hlediska zájmu o právní regulaci bydlení osobně považují odpověď 86 % respondentů provedeného výzkumu, kteří uvedli, že bydlet ve vlastním bytě či rodinném domě je pro ně ideálem. Ostatně také v rámci Evropské Unie (dále též jen „EU“) právní důvod bydlení vyznívá jednoznačně ve prospěch vlastnického bydlení. Podle údajů Eurostatu v roce 2011 žilo ve vlastním bytě v rámci 27 členských zemí 73,6 % populace, 13 % populace žilo v bytě s tržním nájemným a 13,5 % v bytě se sníženým nájemným nebo v bezplatném bydlení.¹ Konečně není bez zajímavosti a vlivu na zkoumanou otázku právní úpravy bytového spoluvlastnictví, že zájem o soukromé vlastnictví bydlení je historicky podmíněn. Každá společnost totiž s určitou formou bydlení spojuje své charakteristické znaky, resp. tyto znaky se ve zvolené právní formě bydlení projevují. V České republice není pochyb o tom, že dráha bydlení vedoucí k soukromě vlastněnému bydlení je tou, o kterou lidé nejvíce usilují.² Reflexe tohoto faktu v praktickém životě je zcela evidentní. Dalším významným faktorem ovlivňujícím potřebu individuálního bydlení je vysoká rozvodovost. Podle výkazu českého statistického úřadu vzrostla úhrnná rozvodovost české populace v roce 2008 na novou maximální úroveň 49,6 %. Tento trend není náhodný, nýbrž trvalý. Je zřejmé, že rozvedení bývalí manželé zpravidla nejsou ochotni sdílet dále společnou

¹ http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/cs (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

² Lux, Martin. Bydlení - věc veřejná. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002, s. 257- 260

domácnost, byť jsou k tomu ovšem v některých případech v důsledku vlastní sociální situace nuceni. Konečně se v poslední době objevují páry, které žijí odděleně každý ve svém bytě či jiné formě bydlení, mají děti, ale stýkají se navzájem jen tehdy, pokud se na tom domluví tedy v době, kdy jim vzájemný kontakt vyhovuje. Ve smyslu právním tudíž nevytváří společnou domácnost. Ostatně průměrný počet členů domácnosti například v Německu je 2,3.³ Předně tak demonstrují svou individualitu, ale též zjevnou neochotu se přizpůsobit, nebo omezit ve svých nárocích, což je v každodenním párovém soužití nezbytností, která má ovšem negativní reflexi v potřebě uspokojit bytové nároky každého z nich individuálně. Tento trend se zřetelně projevuje zejména ve velkých městských aglomeracích.

Také bytová potřeba seniorů se vlivem rostoucích životních nákladů mění. Tato skutečnost (samozřejmě vedle ostatních uvedených) též akcentuje v současné době význam právní úpravy v oblasti bydlení, zejména jde-li o bytovou výstavbu a dispozici s byty též na ni ve stejné míře klade vysoké nároky. Právní věda by se za této situace nepochybně měla velmi intenzivně zabývat teoretickými východisky jednotlivých právních institutů regulujících právní vztahy související s bydlením, počínaje bytovými družstvy, přes nájemní bydlení a konče bytovým spoluvlastnictvím. I když jsou nepochybně všechny formy bydlení aktuální, zaměřím svou pozornost s ohledem na téma práce na bytové spoluvlastnictví.

Za základní východisko této vědecké práce považuji vymezení pojmu vlastnictví a dále pak vlastnického práva, jeho předmětu právě ve světle jejich historického vývoje. Jde totiž o pojmy resp. instituty, které představují jeden z pilířů soukromého práva. Na druhé straně však jde o instituty, které v oblasti bytové svou variabilitou a četností definičních oborů, přinášejí mnohé varianty uchopení, které se nakonec do zákonné úpravy prosadí tu ve formě individuálního vlastnického práva k bytu, tu ve formě podílového spoluvlastnictví pozemku, na kterém dům s byty stojí, přičemž dům je právně konstruován jako součást pozemku a k bytu mají jednotliví podíloví spoluvlastníci pouze užívací právo (k takovému řešení přistoupila německá právní úprava bytového vlastnictví, která však zůstala osamocena, většina vyspělých zemí se přiklonila k pragmatickému pojetí právní úpravy bytového spoluvlastnictví), případně zákon zakotví tzv. vlastnictví celého patra domu s byty. Nejde tu přitom o vyčerpávající možnosti právního zakotvení bytového

³ <http://www.mesec.cz/clanky/zivotni-uroven-obcanu-v-nemecku/cs> (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

(spolu)vlastnictví, nýbrž pouze o demonstraci toho, jak rozdílné mohou být regulační nástroje, kterými právo může k řešení této otázky přistoupit.

Současná právní úprava bytového vlastnictví provedená v ZVB dala sice průchod právnímu zakotvení bytu (nebytového prostoru), coby samostatnému předmětu právních vztahů, současně však vyvolala řadu právních otázek s vlastnictvím bytu souvisejících, které buď neřešila, resp. neřeší vůbec, nebo nikoli uspokojivě tak, aby dávala na druhé straně uspokojivé (především jednoznačné) odpovědi na praktické otázky s vlastnictvím bytu související. NOZ proto přistoupil k regulaci právních otázek souvisejících s vlastnictvím bytu právě s tímto vědomím a se zjevnou snahou právní úpravu bytového (spolu)vlastnictví zjednodušit. Konkrétní úpravu pak provádí v části třetí, hlava II., díl 4, oddíl 5, zabývající se bytovým spoluvlastnictvím. Současně také v části páté, hlava II., díl 2, body 19, 60, 62, 64 a 71 – jak obecně konstatuji výše - deroguje ZVB.

1.3 Cíle a základní osnova práce

Ve své disertační práci si kladu za cíl přispět k poznání právní regulace bytového (spolu)vlastnictví v České republice, jako jedné z nejvýznamnějších forem právní regulace bydlení v obecné rovině, a to i prostřednictvím komparace s některými zahraničními právními úpravami, jak z oblasti kontinentálního práva, tak z oblasti práva angloamerického. Srovnání těchto dvou základních světových právních systémů v otázce právní úpravy bytového (spolu)vlastnictví považuji za významné zejména s ohledem na globalizaci lidské společnosti a s ní spojenou snahu o co možná největší unifikaci právní regulace základních společenských vztahů. Z tohoto důvodu ji vnímám jako základní metodologické východisko. S ohledem na přijetí nové právní úpravy, která je již platná (NOZ se publikací ve sbírce zákonů ČR stal součástí právního řádu ČR) je mým dalším cílem provést komparaci obou právních úprav (dosud platné a účinné a jen platné) a ve sporných právních otázkách navrhnout jejich komplexní řešení. V souvislosti s takto definovaným cílem práce dále formuluji dílčí otázky, na které se práce snaží nalézt odpověď. Jde o níže uvedené otázky:

1. poskytuje česká právní úprava bytového (spolu)vlastnictví v kontextu s některými vybranými cizími právními úpravami angloamerického a kontinentálního právního systému dostatečnou ochranu vlastnictví a naplnění jeho smyslu a účelu

2. je česká právní úprava bytového (spolu)vlastnictví efektivní, umožňuje vlastníkům efektivně uspokojovat jejich potřebu bydlení
3. přináší právní úprava bytového spoluvlastnictví obsažená v NOZ pozitivní změny
4. změni NOZ právní postavení vlastníka bytu k lepšímu, zajistí mu efektivní výkon jeho vlastnického práva k bytu

S ohledem na formulované cíle práce vycházející z jejího názvu, se logicky budu zybývat nikoli bytovou problematikou jako celkem, nýbrž jen věcně právním rozsahem bytového spoluvlastnictví.

Práce je rozdělena do jedenácti kapitol, z nichž první, čtvrtá, sedmá, osmá a devátá jsou členěny do podkapitol. V rámci nich jsou pak některá významnější a relativně samostatná témata zvýrazněna mezititulky.

První kapitola je věnována obecnému stavu poznání, zvolené metodě zkoumání a definování cílů práce. Vycházel jsem ze studia prakticky veškeré relevantní literatury domácí, a to jak nečetných monografií, tak i článků v odborných a zejména vědeckých časopisech. Samozřejmě pozornost byla věnována komentářům dotčených zákonů. Výběr zahraniční literatury pak představuje právně teoretická díla civilního práva v USA, platnou právní úpravu bytového spoluvlastnictví v USA, ve Velké Británii, komentáře k právní úpravě této otázky v Polsku a též jiných evropských států. Druhá kapitola se věnuje sociologicko-právní analýze potřeby bydlení, coby významnému faktoru ovlivňujícího platnou právní úpravu. Pro pochopení řešené právní problematiky považuji za nezbytné podat podrobný historický vývoj právní úpravy bydlení, protože je obsažen v kapitole třetí.

Kapitola čtvrtá se věnuje pojmu věc v právním slova smyslu, její součásti a příslušenství. Pro definování předmětu zkoumaného právního vztahu totiž považuji vymezení tohoto právního pojmu za významné. Kapitola vychází ze zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, (dále též jen „ObčZ“) a ze ZVB. Vedle těchto právních předpisů podrobně také zkoumá judikaturu soudů vyšších stupňů.

Navazující pátá kapitola podává komplexní výklad o bytovém spoluvlastnictví včetně zmíněných zahraničních úprav. Podává samostatný výklad pojmu vlastnictví, podílové spoluvlastnictví, z jejichž teoretických základů samozřejmě bytové spoluvlastnictví vychází. Samostatně se pak věnuje zahraničním právním úpravám bytového spoluvlastnictví.

Kapitola šestá, sedmá a osmá se věnují vymezení pojmu bytová jednotka, jejímu vzniku a dispozici s ní.

Kapitola devátá pojednává o právech a povinnostech vlastníka jednotky a kapitola desátá pak zachycuje právní postavení vlastníka jednotky v rámci společenství vlastníků.

1.4 Teoretická východiska práce

Disertační práce je založena na základních výchozích dogmatech, kterými se obecně rozumí nezpochybnovaná a také současně nedokazovaná tvrzení, z nichž při zpracování práce vycházím. Patří mezi ně zejména mimořádný význam bydlení pro každého jednotlivce ovlivňující kvalitu jeho života a tím také budoucí vývoj celé lidské společnosti. Dále je to také nezbytnost právní regulace společenských vztahů s vlastnictvím bytu souvisejících na takové úrovni, která umožní každému jednotlivci uspokojit potřebu bydlení tak, aby stát do tohoto procesu zasahoval další právní regulací či přijímanými opatřeními v co možná nejmenším rozsahu a zajistil mu tak odpovídající úroveň uspokojení jeho potřeby bydlení. Důležitým východiskem disertační práce je též přijetí nové právní úpravy vlastnictví bytu ve formě bytového spoluvlastnictví, která se stala součástí českého právního řádu v souvislosti s nabytím platnosti NOZ, který dosavadní právní úpravu provedenou ZVB deroguje (činí tak v části páté, hlavě druhé, díl 2, bod 19., 60., 62., 64. a 71.). Konečně nelze nezmínit též stále se zvyšující tlak společnosti na individuální formu vlastnického bydlení, jakož i rozvoj bytové výstavby buď v podobě tzv. developerských projektů využívajících v mnoha případech smlouvy o výstavbě bytů, nebo - spíše okrajově ovšem - družstevní bytové výstavby.

1.5 Metody práce

Při zpracování disertační práce jsem využíval zejména logické metody vědecké práce, v podstatně menším rozsahu pak jednotlivé metody exaktní a metodu komparativní. Logické metody jsou, zejména při studiu a výkladu obecné problematiky vlastnictví, bytového (spolu)vlastnictví, věci v právním slova smyslu (bytu a též nebytového prostoru), jakož i podílovém spoluvlastnictví resp. bytovém spoluvlastnictví, využity v celém svém komplexu. Zvláštní význam však má především analýza, kterou rozumíme systematický rozbor něčeho zprvu nesrozumitelného. Jde o metodu zkoumání složitějších

skutečností (ve zkoumané oblasti je to problematika bydlení a z ní pak vlastnictví bytu) rozkladem na jednodušší. Poprvé ji v oblasti právní filosofie vědecky popsal René Descartes. Rozdělil ji do čtyř základních kroků (přijímat jen to, co se mi ukazuje tak jasně a zřetelně, že o tom nemohu pochybovat, každou nesnáz rozdělit na jednodušší části, pak postupovat od jednoduchého ke složitému, vyčíslit jednotlivé případy a přehlédnout celek)⁴. Na něj pak navázal německý právní filosof Immanuel Kant, který doplnil analytické soudy zkoumaných skutečností či společenských jevů o soudy syntetické, zahrnující také určité zkušenosti (empirii vnímal osobně pro hodnocení určitého společenského děje jako mimořádně významnou). Dalšími vědeckými metodami, které v práci používám, jsou indukce (způsob realizace úsudku postupem od konkrétních případů k obecnému úsudku), dedukce (proces usuzování, v němž se od předpokladů dochází k určitému závěru, přičemž vyvozování tohoto závěru je jisté, nikoli jen pravděpodobné) a také abstrakce (ta představuje důležitý moment v procesu poznání při přechodu od smyslového k racionálnímu poznání).

Tak například, při snaze nalézt odpověď na otázku, co tvoří byt (jak jej právo má vymezit) je využita metoda indukce, za jejíhož použití z charakteristik jednotlivých vymezených skladebných prvků bytu (obvodová konstrukce, okenní konstrukce, vnitřní příčky, vnitřní dveře atd.), lze učinit úsudek ohledně jeho obecných typových znaků. Analytická metoda je metodou nejčastěji používanou v rámci rozboru zkoumané právní úpravy (např. v rámci vymezení pojmu příslušenství bytu, nebo společné části domu s byty, nejprve vyložím samostatně pojem byt a pojem příslušenství, resp. pojem společná část domu a pak je spojím). Deduktivní metodou je následně naopak například zkoumáno, zda pojem bytu a jeho příslušenství naplňuje vymezené pojmové znaky věci v právním slova smyslu a jejího příslušenství, a lze jej tedy do této kategorie těchto věcí zařadit. Zpracovávaná problematika je také podrobena kritické analýze z hlediska její účelnosti a efektivity. Využita je rovněž metoda komparativní, a to ve smyslu srovnávání jednotlivých právních forem regulace bydlení samozřejmě s akcentací formy soukromého vlastnictví bytu, jakož i jejich srovnání se zahraničními právními úpravami. Komparatem je zde právní úprava vlastnictví bytu v České republice a komparandem je zahraniční právní úprava ve vybraných zemích. Okrajově je také prováděno srovnávání historické, tedy porovnání aktuální právní úpravy s regulací starší.

⁴ Descartes, René. Rozprava o metodě. 2. kapitola. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1992, s. 57 a násled.

Není-li v této práci výslovně uvedeno jinak, rozumí se všechny zde citované právní předpisy či jejich jednotlivá ustanovení „ve znění pozdějších změn a doplnění“, a to ke dni 31. prosince 2012. Samostatně je pak užívána úprava NOZ, který představuje vpravdě zásadní změnu vnímání práva. Jde tu zejména o odklon od dosavadního výrazně převažujícího právního pozitivismu k právu přirozenému. S ohledem na téma práce bude předmětem zkoumání výhradně otázka právní regulace bytového spoluvlastnictví v komplexní podobě, bez přesahu do ostatních forem užívacích práv k bytu, ať už ve formě jeho nájmu či podnájmu, jakož i bez přesahu do statusových otázek společenství vlastníků bytových jednotek.

2. Sociologicko-právní analýza potřeby bydlení

Právní rámec uspokojení potřeby bydlení každého jednotlivce významným způsobem ovlivňuje proces jeho rozhodování ohledně volby formy, kterou nakonec zvolí. Jinak řečeno úroveň právní úpravy té které formy bydlení, počínaje nájemním bydlením a konče vlastnictvím bytové jednotky je jedním z významných faktorů (samozřejmě vedle celé řady dalších - výhradně však mimoprávních, zejména ekonomických – vlivů), které determinují konečné rozhodnutí o tom, kterou z právním řádem nabízených variant právní úpravy jednotlivec zvolí. Zejména to je, či lépe řečeno měl být, princip právní jistoty, který konkrétní právní úprava bydlení naplňuje či by měla naplňovat (na tomto místě je nerozhodné, zda se jedná o právní úpravu provedenou ZVB nebo NOZ), co jednotlivec nakonec vede k rozhodnutí v podobě realizace vlastnictví bytové jednotky. Vlastnictví bytové jednotky totiž z tohoto úhlu pohledu dává nepochybně jistotu nejvyšší. Vlastnictví je obecně ve společnosti vnímáno jako institut požívající výsady nejvyšší právní ochrany a jako takové jej zakotvuje též právo, samozřejmě s určitými, vpravdě jen zákonnými, omezeními.

Vnější projevy vlastnického práva k předmětu bydlení, tedy bytové jednotce, mají svůj původ v individuálním právním vědomí každého jednotlivce, které je dlouhodobě utvářeno zejména sociálním prostředím, ve kterém vyrůstá a následně žije, jeho postupným vzděláváním, jakož i posilováním individuální odpovědnosti za jeho právní jednání. Ze sociologicko-právního hlediska je to právě existence právního vědomí jednotlivce o tom, že vlastnické právo požívá nejvyšší právní ochrany, vpravdě nedotknutelné a zásah do něj může být proveden jen ve zcela výjimečných případech, což v případě jiných právních forem bydlení tak přísně neplatí. Tento fakt jej, samozřejmě vedle dalších vlivů, vnitřně utvrzuje v přesvědčení o vhodnosti této volby bydlení. Ruku v ruce jde s tímto závěrem také chování jeho okolí, tedy dalších jednotlivců či celých skupin osob, které utváří kolektivní právní vědomí o tom, že potřeba bydlení může být a bývá uspokojována často formou vlastnictví bytové jednotky. Soukromé vlastnictví totiž dává nejvyšší garance vlastníkovu v tom smyslu, že o předmět svého vlastnictví nepřijde, jeho naplnění bude ovlivňovat primárně on sám a nebude ohrožen neodpovědným chováním třetích osob, jak tomu může být např. u vlastnictví družstevního, případně u nájemního bydlení, byť i nájem bytu požívá v České republice zvýšené právní ochrany. Konečně též ovšem záleží přímo na něm jak, jakým způsobem, bude předmět svého vlastnictví užívat. Soukromé vlastnictví bytové jednotky je totiž odvozeno – jak plyne z NOZ - od podílového spoluvlastnictví domu s byty, pročež se na vlastníka bytové

jednotky vztahují také pravidla chování regulující právní vztahy mezi jednotlivými spoluvlastníky. Vlastnictví bytu právě proto, že vyvěrá ze spoluvlastnictví domu, totiž není nedotknutelné, stejně jak je tomu u celé řady jiných nemovitostí, v tom smyslu, že by mohlo dojít k jeho vyvlastnění jen ve veřejném zájmu, což ovšem nemá ve veřejnosti dostatečnou odezvu. Soud totiž může v krajním případě nařídit prodej bytové jednotky v případě, že její vlastník porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, anebo znemožňuje či podstatným způsobem ztěžuje výkon vlastnických práv ostatních vlastníků (takovou možnost dává § 14 ZVB, případně též § 1184 NOZ). Naplňují se tak pravidla regulující podílové spoluvlastnictví k věci. Společnost však nedostatečným způsobem rozlišuje rizika podílového spoluvlastnictví, které ovšem velmi úzce s vlastnictvím bytu souvisejí. Konečně mám za to, že veřejnost nedostatečně zřetelně vnímá rozdíl mezi individuálním (soukromým) vlastnictvím věci a jejím podílovým spoluvlastnictvím, které již ze samé své podstaty předpokládá střety zájmů jednotlivých podílových spoluvlastníků, které musí právo řešit. Podílové spoluvlastnictví není možné v tomto smyslu vnímat stejně jako vlastnictví individuální (to ve vědomí lidí dlouhodobě představuje praktickou možnost činit si s věcí, co uznám za vhodné), neboť podílový spoluvlastník je znevýhodněn oproti individuálnímu vlastníku právě nutností řešit kolizní střety, čímž je míra intenzity výkonu vlastnického práva logicky omezena.

Současná sociologie se z hlediska zkoumání lidských potřeb zaměřuje na dvě základní oblasti, kterými jsou determinance potřeb sociologickými proměnnými (řadíme mezi ně například věk, rodinný cyklus, vzdělání, kulturní hodnoty, majetkové poměry atd.) a na institucionální formy uspokojování, tedy na to, jaké instituce společnost vytvořila proto, aby uspokojila lidské potřeby.⁵ Mezi tyto institucionální formy uspokojování potřeb patří zejména vytvoření vhodné právní úpravy v normativní podobě, která zakotví v právním řádu určitý, společnosti prospěšný, institut. Ve zkoumané otázce jde o institut soukromého vlastnictví bytové jednotky. Jeho samotné zakotvení v právním řádu je významně ovlivněno tlakem nejrůznějších sociologických proměnných, které v konečném důsledku znamenají určitý model spotřebního chování jednotlivců. Celková poptávka po bytech je výrazem racionálního ekonomického rozhodnutí a na druhé straně také výsledkem velkého množství individuálních rozhodnutí jednotlivců, která v mnoha případech závisejí na velkém počtu neekonomických elementů, mezi kterými hraje dominantní roli také úroveň právní regulace tohoto segmentu společenských vztahů, s níž souvisí rovněž stupeň informovanosti o ní resp. její kvalitě.

⁵ Musil, Jiří. Sociologie bydlení. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1971, str. 60

Úroveň příslušné právní úpravy a zejména pak její „pochopitelnost“ z pohledu adresátů tak zasahuje do procesu rozhodování jednotlivců jak v případě výstavby nového domu s byty, tak v případě koupě nové bytové jednotky. Není to přitom faktor okrajový, nýbrž naopak jeden z dominantních. Ať už flexibilita v pojetí možnosti volby nejrůznějších řešení v rozličných situacích, které může praxe přinést, nebo rigidita právní úpravy (vědomí jednotlivce i celých skupin obyvatel o tom, že právní úprava je dlouhodobě nepříznivá, složitá, složitě vyložitelná, přičemž stačí, aby takto byla většinou vnímána bez ohledu na to, zda třeba již judikatura našla řešení složitých výkladových problémů a toto řešení se již ustálilo) jsou významnými faktory pro každého jednotlivce jak v otázce rozhodování ohledně koupě či stavby nové bytové jednotky, tak v oblasti jejího následného užívání, jakož i zachování její hodnoty.

3. Historie právní úpravy bytového vlastnictví

Bydlení je oblastí lidské kultury, kde více než v kterékoli jiné oblasti platí pravidlo o kontinuitě minulosti, přítomnosti a též budoucnosti.⁶ Proto má jeho právní historie s ohledem na téma disertační práce nutně zúžená do podoby bytového (spolu)vlastnictví značný význam. Nese totiž s sebou silnou inspiraci pro řešení soudobých právních problémů spojených s právní úpravou bytového spoluvlastnictví.

Právní historie, často stavěla své závěry na tezi, že vlastnictví bytů bylo známé již v období antických národů. Důvodem, pro které lze na takový závěr usuzovat však není existence dochovaného právního dokumentu, který by obsahoval vymezení konkrétního pravidla chování v oblasti nakládání s byty, nýbrž historicky potvrzená přísná uzavřenost velkých měst Blízkého východu a Středomoří, jejichž hradby byly nedotknutelné pro svůj sakrální původ, pročež neumožňovaly jejich rozšíření a tím též vytvoření dalšího nezbytného prostoru pro výstavbu nových obydlí, která by alespoň částečně uspokojila základní lidskou potřebu bydlení. Z tohoto historicky potvrzeného faktu se dovozuje nezbytnost právní regulace nakládání s byty, coby samostatnými předměty vlastnického práva. Nicméně historické prameny týkající se Babylonu (jde např. o schválení prodeje přízemí domu králem Immerunem ze Sipparu, při kterém si prodávající vyhradil své vlastní poschodí, nebo o dělení domu na poschodí a dřevěných domů na byty, které se zachovalo ve zprávách Herodota z Halikarnasu či Dionýsa z Halikarnasu) dokládají určitá pravidla týkající se dispozice s byty či poschodími. Jedná se však především o nájem, který byl dostatečně rozpracován zejména ve vztahu k věžovým domům, zřídka však o právní nakládání s bytem jako s věcí svého druhu, které by se vyznačovalo charakterem převodu vlastnictví tak, jak jej chápeme dnes. Nájem bytu byl tehdy běžnou institucí. Obecně byla regulována zejména výše nájemného, jakož i práva a povinnosti nájemníků. Vzhledem k tomu, že neexistuje žádný konkrétní dokument právního charakteru, který by bezprostředně dokládal existenci právní úpravy vlastnictví bytu či poschodí domu, a na jeho existenci je tudíž usuzováno implicitně z jiných obecných historických faktů, nelze uzavřít jinak, než že věrohodný základ pro závěr o existenci takové právní úpravy ve starověkých orientálních městech není.⁷

Jde-li o právo římské, vychází právní historie z obhajoby tvrzení, že již v době tzv. předklasického práva existovaly *insulae* (nájemní bytové domy s více samostatnými

⁶ Musil, Jiří. Sociologie bydlení. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1971, s. 75

⁷ Luby, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ustav štátu a práva, 1971, s. 13

místnostmi s vlastním přístupem, v nichž žily nižší a střední třídy - plebejci - , v přízemí pak se nacházely dílny a obchody) jako typické předměty vlastnictví. Na jejich existenci se usuzuje zejména poukazem na římské prameny, zejména Digesta IV., 10 a XLV VIII, 2, 7 a Codex Justinianus VIII, 10, 4, 5. Žádný z těchto pramenů však nepotvrzuje výslovně, že by Římané uznávali insulae resp. poschodí nebo byty v nich za samostatné věci, které mohou být předmětem vlastnictví. Na neexistenci takových pramenů, vycházejí ze současného pohledu chápání práva, lze ostatně naopak usuzovat ze zásad, na nichž je římské soukromé právo vystavěno. Ostatně samotné dělení práva na soukromé a veřejné bylo římskými právníky dostatečně rozpracováno. Pro pochopení závěru o neexistenci bytu jako samostatné věci v právním slova smyslu považují toto dělení práva na veřejné a soukromé a zejména pak zásady práva soukromého za stěžejní. Římští právníci měli ucelené představy o tom, co to soukromé právo je, co tvoří jeho předmět. Již v Ciceronově díle věnovaném shromažďování látky při přípravě řeči (De inventione – 1,27,40) se setkáváme s tím, že právo veřejné charakterizuje jako normy, které se týkají her (ludi), náboženských svátků (dies festus) a války (bellum), a právo soukromé jako normy upravující manželství (nuptiae) nebo pohřby (funus). Někdy vycházel z pramenů obou oblastí (Partitiones oratoriae – 130), a tak právo veřejné tvoří zákony (leges), usnesení senátu (senatus consulta) a mezinárodní smlouvy (foedera), kdežto soukromé právo závěti (tabulae), dohody (pacta), úmluvy (conventiones) a slavnostní sliby (stipulationes). Nejslavnější definice soukromého a veřejného práva pak pochází od Ulpiana, proto byla také zařazena na počátek samotných Digest. Publicum ius est, quo ad statum rei Romanae spectat, privatum, quo ad utilitatem singulorum (Ulp. D. 1,1,1,2).⁸ Jde-li o soukromoprávní zásady, na nichž je římské právo v oblasti vlastnického práva k nemovitostem vystavěno (prostupují však římským právem jako celkem), jedná se o zásady „superficies solo cedit“ resp. „aedificium solo cedit et ius soli sequitur“ (byť je Paulus kritizoval v Digestech IX., 2, 50 poukazem na jejich rozpor s přirozeným právem – ius naturale - , jeho kritika však nebyla obecně přijata). Vytvořila je římská právní věda, která sama byla ve své době pramenem práva. Klasické římské právo totiž nebylo vytvářeno politickou mocí, nýbrž každodenní praxí, pročež výše zmíněná Digesta neznamenají zachycení vůle panovníka či proroka, nýbrž klasických římských právníků, a jsou tudíž manifestem jejich nezávislého, racionálního, právního myšlení, které se promítalo do řešení konkrétních případů. Římské právo - vycházejí z výše uvedených soukromoprávních zásad - považovalo za nemovitost pozemky (ty se stávaly samostatnou věcí jejich ohraničením) a za

⁸ Skřejpek, Michal. Maxima. Soudce, 2007, č. 10, s. 40-41

jejich součástí všechny movité věci, které jsou s pozemkem pevně a trvale spojeny (mimo jiné též domy a budovy), přičemž pozemek považovalo vždy za věc hlavní. Samostatná existence bytů, či pater domů coby předmětu vlastnictví odporovala těmto vůdčím zásadám definujícím nemovitosti jako věci v právním slova smyslu. Věci v právním slova smyslu mohl být pouze samostatný celek, jeho část nemohla být samostatným objektem práva za předpokladu, že její spojení s věcí hlavní trvalo. Z pohledu bytového (spolu)vlastnictví je důležité dělení věci (mimo jiné způsoby dělení) na jednoduché (*corpus unitum*, nebo též *corpus quod continentur uno spiritu*, podle Pompónia D. 41,3,30) a složité (*res composita*), přičemž právě věci složité se sestávaly z relativně samostatných rozložitelných částí. Dům s byty byl právě řazen mezi věci složité. Zůstával tak zachován charakter samostatné věci sestávající z relativně samostatných částí (bytů). Mohlo by se na první pohled zdát, že jednotlivé byty by mohly být samostatnou složkou složité věci, nicméně takový pohled by nutně znamenal z dnešního pohledu prolomení zásady *superfitio solo cedit*.

Hovořím-li o věci v právním slova smyslu, sluší se na tomto místě zmínit též o jejím příslušenství (*pertinence*), neboť právní úprava bytového vlastnictví z dnešního pohledu – a pro příslušenství to platí tím spíše - s sebou nese značné výkladové problémy. Příslušenství tedy v římském právu tvořily věci, které sice byly samostatné, nicméně určené k užívání v souvislosti s věcí hlavní (klíč od domu, klíč od bytu, balkon apod.). Podle obecné úpravy římského práva sdílela *pertinence* osud věci hlavní (tedy např. balkon sdílel osud domu a tak je tomu i dnes, balkon je ovšem chápán jako společná část domu), mohla však mít ovšem osud vlastní za předpokladu, že to výslovně mezi stranami smlouvy bylo sjednáno (předmětem koupě mohl být např. dům i bez hospodářské budovy k němu náležející), což připouští i dnešní právo.

Výše učiněný závěr o tom, že byt nebyl samostatnou věcí v právním slova smyslu, s sebou nese daleko přiléhavější konkluzi navazující na uvedené zásady soukromého práva, tedy že římské právo řadilo právo užívat byt (*habitatio*) mezi osobní služebností. Jeho osobní ráz mu v nejstarších dobách dával charakter výhradně poživací nebo užívací, což znamenalo, že nešlo ani o samostatný typ služebnosti. Teprve právo Justiniánské jej zařadilo mezi zvláštní osobní služebnosti se samostatným právem byt dále pronajmout. *Ususfructus* znamenal právo požívat cizí věc (byt) ovšem tím způsobem, aby nebyla změněna její podstata (*salva retum substantia*). V klasickém římském právu byl jedinou zárukou, že uživatel nezmění podstatu užívané věci, zvláštní slib – tzv. kauce (*cautio usufructuaria*) - , kterým se uživatel zavazoval k tomu, že bude věc řádně užívat a po skončení užívání ji vrátí zpět vlastníkovvi. Jednalo se

vlastně o jedinou záruku, která se změnila až v Justiniánském právu, které již chápalo povinnosti usufruktuáře jako povinnosti zákonné.

Pro závěr o nezpůsobilosti bytu či patra domu být samostatnou věcí způsobilou k podřazení pod všeobecné právní panství (vlastnictví neboli též soukromou moc) hovoří také zřejmá smluvní úprava nájmu bytu prostřednictvím smlouvy nájemní (*locatio - conductio rei*). Jednotlivý byt mohl být podle ní předmětem nájmu, z něhož plynula práva a povinnosti smluvních stran. Nájemce měl zejména právo byt užívat, ale na druhé straně byl povinen platit sjednané nájemné, které bylo ve starověkém Římě mimořádně vysoké. Vlastnické právo k domu s byty bylo samozřejmě dominantním ve vztahu k nájmu, což plynulo ze zásady *emptio tollit locatum* (Gaius, D., 19,2,25,1). Práva a povinnosti smluvních stran mohla být uplatňována dvěma samostatnými žalobami, ze strany nájemce (*conductor*) se jednalo o *actio conducti* a ze strany pronajímatele (*locator*) o *actio locati*. Oba typy žalob byly řazeny mezi *actiones bonae fidei*, tedy byly koncipovány tak, že obsahovaly po demonstraci vždy neurčitou intenci s dodatkem *ex fide bona*, z toho bylo vyvozeno, že soudce tu má velkou volnost v rozsouzení věci, máje zkoumati obsah kontraktu se všemi vedlejšími okolnostmi a úmluvami, přihlížeti k zvyklostem, ke kompensaci atd.⁹

Také vysoce formalizovaný postup při nakládání s předmětem vlastnictví zejména jednání o nemovitosti svědčí pro závěr o absenci pojmového vymezení bytu jako samostatné věci v právním slova smyslu. V jeho rámci definovat předmět převodu (byt) tak, aby se stal podle práva způsobilou věcí, tedy definovat, co jím fakticky je, bylo stěží představitelné. Římské právo (především *ius civile*) často totiž vyžadovalo, aby konkrétní vůle byla projevena určitým předepsaným (formálním) způsobem. Rozhodující proto byla – a pro nemovitosti to platí obzvláště – předepsaná forma, což často vedlo k tomu, že platné bylo jednání, které ovšem nebylo v souladu s vůlí jednajícího. Z tohoto úhlu pohledu bylo klasické římské právo na jedné straně velmi tvrdé, ovšem na straně druhé nepochybně plnilo výchovný účel a kultivovalo tak celkové právní prostředí. Až další vývoj opírající se především o právní výklad prováděný římskými pontifiky vedl ke zmírnění tvrdosti civilního práva, ovšem i tak formální pojetí práva zůstávalo zachováno. Významným je konečně také fakt, že pozemkové knihy ve smyslu dnešního nástroje pro evidenci nemovitostí také starý Řím neznal. Pro dispozici s vlastnictvím pozemků (nemovitostí) se proto vyžadovalo zachování zvláštní procedury. Při prodeji pozemku na italské půdě se muselo uskutečnit slavnostní jednání

⁹ Vážný, Jan. Římský proces civilní. svazek první. Praha: Melantrich, 1935, s. 41

(mancipace), kterého se muselo účastnit pět obyčejných a jeden zvláštní svědek, nebo se muselo odehrát před preatorem.

Za významnou považují rovněž skutečnost, že žádná ze zásad a regulí vytvořených klasickými římskými právníky (jde o 211 právních pravidel seřazených následně do tzv. maxim, jejich soubor byl sestaven počátkem 6. století n.l. na popud císaře Iustiniana a stal se součástí jednoho z jeho velkým zákoníků později nazvaného Corpus iuris civilis) zařazených na úplný závěr Digest, v 50. knize a jejím 17. titulu nazvaném „O různých pravidlech starého práva“ (De diversis regulis iuris antiqui) nenalezneme konkrétní pravidlo upravující vlastnictví bytu či patra domu. Není bez významu též fakt, že ani Gaiova Učebnice práva, jejichž 521 úryvků citovali justiniánští kodifikátoři právě v Digestech, zmínku o bytu či patru domu, coby samostatném předmětu práva, nemá.

Z dosud uvedeného plyne, že byty (či patra domů) nebyly římským právem soukromým vnímány jako samostatné předměty vlastnictví ve smyslu neomezeného právního panství, jak je římské právo vnímalo. Tento závěr je shodný se závěry největších romanistů, zejména Savignyho.¹⁰ Předmětem vlastnictví byl naopak dům o několika patrech s byty, které vlastník domu pronajímal. Tento závěr nemůže změnit ani v idealistické teorii práva okrajově obhajovaná teze o existenci insulae jako předmětu vlastnictví v době předklasického práva. Tato obhajoba se sice opírá o pramenný dokument pocházející z doby Konstantina Velikého (272 resp. 285 až 337 n.l.), v němž se paralelně a ve vzájemném kontrastu uvádějí insulae vedle domů, z čehož je některými autory dovozováno, že insulae mohly být předmětem vlastnictví jako domy.¹¹ Nešlo tu však o vlastnické právo k bytu jak jej známe dnes. Spíše se jednalo o superficiální právo, které zajišťovalo pro superficiáře obdobné postavení jako pro vlastníka, které se navíc rozvinulo jen ve východní části Římské říše, tedy bylo vnímáno jako právo místní. Na druhé straně je třeba uvést, že tento závěr přísně odmítaly významné autority romanistiky (zejména Savigny, který sdílel určitý odstup k výsledkům recepce římského práva) s odůvodněním, že je v příkrém rozporu s výše uvedenými principy vlastnického práva v tom smyslu jak jej chápalo právo římské.¹²

Další právně historický vývoj vlastnického práva k věcem, specificky k bytům, se v období feudalismu zakládal na jiném přístupu tehdejšího práva k věcem v právním slova smyslu, zejména na jiné koncepci právní, jakož i tehdejší reálné dělitelnosti věcí. Feudální

¹⁰Luby, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 18

¹¹Luby, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 17

¹²Luby, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 18

právo vycházelo právě z potřeby právně zajistit uspokojení potřeby bydlení pro stále narůstající počet obyvatel. To bylo z většiny koncentrováno do měst, v nichž v důsledku omezených pozemkových možností docházelo k výstavbě obytných domů s byty. I přes zjevný partikularismus v soukromoprávní oblasti feudální právo obecně uznávalo dělitelnost věcí z hlediska jejich vlastnictví a v tomto nazírání šlo mnohem dále než právo římské. Některé partikulární právní systémy za feudalismu umožňovaly nejen dělení jednotlivých domů na byty, nýbrž také dělení jednotlivých bytů na místnosti, které představovaly samostatný předmět vlastnictví. Ostatně škola postglosátorů potvrdila, že vlastnictví lze dělit na *dominium directum*, tj. přímé vlastnictví k věci (tomu však přisuzovali určitý atribut veřejné moci, což bylo později překonáno), a *dominium utile*, tj. užívací vlastnictví k užitkům z věci plynoucím, přičemž hierarchicky bylo *dominium utile* chápáno jako podřazené přímému vlastnictví.¹³ Teoretické představy o děleném vlastnictví dokumentuje zejména kniha brněnského písaře Jana (v polovině 14. století brněnský městský písař Jan sestavil v jeden celek různé nálezy městské rady a doplnil je vlastními učenými úvahami navazujícími na právo římské, kniha měla celkem 730 článků a stala se obecně užívaným právním textem)¹⁴.

Původně obyčejové soukromé právo v Čechách a na Moravě nacházelo svou písemnou podobu právě v těchto právních knihách a v městských právních dokumentech (statutech). Přímé vlastnictví se tak vztahovalo na budovu s byty jako celek a k jednotlivým bytům měli jejich uživatelé vlastnictví užitkové, které bylo přímému vlastnictví podřízeno. Na druhé straně jejich právní postavení nebylo totožné s právním postavením někoho, kdo je oprávněn k určitému užívání v právním slova smyslu na základě věcného práva k věci cizí. Uživateli bytu náležela rozsáhlá dispoziční oprávnění včetně přenechání bytu do podnájmu a zejména pak právo byt užívat. Toto užitkové vlastnictví bylo obdobou emfyteutického práva, pročež s ním byla spojena povinnost platit pravidelný poplatek vlastníkovému domu, tedy osobě, která měla dům v přímém vlastnictví. Vedle toho mohly v domech s byty vznikat tzv. *communio pro divisio* (společenství vlastníků jednotlivých bytů v domě) bez toho, že by se však vedla jejich evidence. K rozdělení domů s byty docházelo též v rámci dělení pozůstalosti mezi dědice. Pokud tomu výslovně nebránily žádné právní předpisy rozdělila se pozůstalost představující dům s byty zpravidla tak, že každý z dědiců získal do svého vlastnictví

¹³ Kadlecová, Marta. Několik kapitol z českého středověkého soukromého práva. Brno: Masarykova Univerzita, 1994, s. 21

¹⁴ Kadlecová, Marta. Několik kapitol z českého středověkého soukromého práva. Brno: Masarykova Univerzita, 1994, s. 22

samostatné poschodí, případně jiné reálné části domu. Samozřejmě že feudální právo též zachovávalo možnost nájmu bytu jako specifický smluvní vztah.

Vlastnické právo k reálným částem domu, zejména k jednotlivým poschodím, připouštělo jak feudální obyčejové právo, tak právo psané. Nejstarší písemné dokumenty zachycující bytové vlastnictví pocházejí z 12. a 13. století. Teritoriálně jsou zasazeny na jih Francie, dále do okolí Kolína nad Rýnem a Vídně.

Za zásadní důvod, který zcela změnil nazírání na vlastnictví nemovitostí v období feudalismu, považují opuštění zásady *superficies solo cedit* či *aedificium solo cedit et ius soli sequitur* vévodící římskoprávnímu pojetí vlastnictví nemovitostí. Feudalismus od svých raných dob až do 16. století (u východních a jižních Slovanů až do 18. resp. 19. století) připouštěl oddělené vlastnictví pozemků a budov či domů, ovšem také například stromů či jiných věcí nacházejících se na jeho povrchu. Vnímání bytu jako samostatného předmětu vlastnictví nahrával též užívaný stavebně technický postup při stavbě domů, ve kterém bylo základním konstrukčním materiálem dřevo, pročež domy byly také přemístitelné. Ostatně například uherské feudální právo nerozlišovalo věci přísně jako právo římské na věci movité a nemovité, nýbrž spíše věci dělilo podle jejich právního určení na hodnoty kapitálové (stádo dobytka, půda apod., tyto hodnoty se dědily podle předpisů o dědění orné půdy) a hodnoty užitkové (mezi ty patřil právě obytný dům s byty, který se dědil stejně jako movitostí). Pro vývoj právní úpravy bytového vlastnictví z hlediska teritoriálního je tak typická značná roztržitost. Ve středověku totiž existovaly právní oblasti či dokonce samostatná města (zejména ve Francii např. Grenoble, Rennes, Nantes, nebo v Itálii Janov), v nichž se vlastnictví bytů natolik rozšířilo, že bylo výrazně převažující formou vlastnictví jednotlivých domů s byty. Luby v této souvislosti uvádí, že Grenoble byl omezen ve svém horizontálním rozrůstání městskými hradbami, a tak se začalo stavět ve vertikálním směru pomocí instituce bytového vlastnictví, které tak zevšeobecnělo, že vlastnictví celých domů na určitou dobu úplně vymizelo.¹⁵ O vlastnictví některých domů v tomto městě se dělily desítky vlastníků jednotlivých bytů. I uvnitř měst vznikaly samostatné uzavřené čtvrtě, v nichž usazené obyvatelstvo se nesmělo stěhovat do čtvrtí ostatních. Do samostatných čtvrtí - kupříkladu v Praze to byl Josefov – byli umísťováni například Židé (nebo také Izmaelitě). Zmíněná pražská čtvrť trpěla po celá staletí takovou bytovou nouzí, že předmětem vlastnictví byly nejen poschodí domů, ale také byty či samostatné místnosti. Bytová nouze v období feudalismu evokovala další způsoby výstavby bytů formou tzv. nadstavby. Z právního

¹⁵ Luby, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 22

hlediska ji prováděl vlastník domu, který následně postavené byty prodal dalším osobám. Předmětem vlastnictví však nebyly pouze obytné místnosti, nýbrž také místnosti nebytové jako například různé dílny, prodejny, hostince či dokonce divadelní lóže. Tento princip můžeme vysledovat i v dnešní právní úpravě.

Samotná právní povaha vlastnictví bytů se pojímala v různých oblastech Evropy různým způsobem počínaje standardním pojetím bytu jako samostatného předmětu vlastnictví a konče pojetím, které už nepředstavovalo vlastnictví ve smyslu všeobecného panství, nýbrž šlo o jiné věcné právo. V každém případě však evropské právní úpravy v době feudalismu dodržovaly pravidlo přísného dělení domů s byty mezi jednotlivé vlastníky. Od vlastnictví bytu se odvíjelo nerozlučné spoluvlastnictví společných částí domů, nikoli však v pojetí dnešním. Většina právních úprav totiž považovala rozdělení domu mezi jednotlivé vlastníky bytů za absolutní v tom smyslu, že všechny stavebně technické části domu (např. schodiště, vstupní prostory, střecha apod.) byly individuálně rozděleny mezi určené vlastníky konkrétních bytů. Ku příkladu zastavěný pozemek a také základy domu patřily do vlastnictví osoby či osob, která vlastnila či vlastnila přízemní byt nebo byty, schodiště a vnější obvodové stěny domu s byty patřily vždy vlastníkům bytů, s nimiž měly společnou styčnou plochu, případně střecha náležela do vlastnictví osob, které vlastnily byty v posledním patře. Existovaly však také právní úpravy, které byty nepovažovaly vůbec za způsobilý předmět vlastnictví, nýbrž za pouhou služebnost, či tento právní vztah považovaly za obdobný dědické arendě.

Samotný fakt, že jednotlivé právní úpravy připouštěly individuální vlastnictví bytů, s nímž bylo spojeno další vlastnictví jednotlivých částí domu, jak jsem je popsal výše, vedl k nárůstu problémů ve vztazích mezi individuálními vlastníky, kteří samozřejmě na jedné straně chtěli pro sebe zachovat nerušený výkon vlastnických práv a na straně druhé snížit svůj podíl na správě důležitých částí celého domu, které jsou však nutné pro jeho zachování, na nezbytné minimum. To v praxi mnohdy znamenalo, že vlastník přízemního bytu nereagoval například včas a adekvátně na vzniklou potřebu opravy střechy, která se ovšem pro vlastníka bytu pod ní jevila mimořádně akutní. Takových sporů vznikalo nepřehledné množství, přičemž často neměly důsledného a zejména okamžitého řešení, a nedokázala na ně adekvátně reagovat ani soudní moc svými rozhodnutími v tom smyslu, že by mezi stranami sporu našla právo. Soudní rozhodovací praxe zejména v Německu odmítala nadále poskytovat soudní ochranu individuálnímu bytovému vlastnictví, postupně omezila dělení domů na jednotlivé části – byty – především v případě jejich dědění více osobami a v případě výstavby domů nových.

Další příčinou, pro kterou v období pozdního feudalismu začala tato forma vlastnictví bytů ustupovat, byla důslednější recepce římského práva a zejména pak opětovný návrat k uplatňování zásady *superficio solo cedit*. Římské právo se začalo stále více myšlenkově prosazovat do textů soukromoprávních předpisů. Patrný je tento jev zejména v Německu. Sám Savigny se stavěl proti vlastnictví bytu resp. reálných částí domu s byty. V politicky nesjednoceném Německu se v jednotlivých státech začaly na počátku 19. století prosazovat výslovné zákazy bytového vlastnictví. Byl to nepochybně praktický projev nově vytvořené právní vědy pandektního práva, která opětovně začala pracovat s myšlenkovým bohatstvím obsaženým v římsko právních textech. Německá pandektistika sehrála významnou roli při prosazování soukromoprávních institutů zejména při absenci jednoty pozitivně právní úpravy soukromého práva v rozdrobeném Německu. Její vliv lze pozorovat ostatně v celé střední Evropě. Ovšem již Všeobecný pruský Landrecht z roku 1791 nezakotvil právní úpravu vlastnictví bytu. Postupně se tato úprava – tedy absence právní úpravy bytového vlastnictví - prosadila v dalších zemích Německa. Jde-li tedy například o Bádensko, již edikt z roku 1808 omezil vlastnictví bytů, nebo Hesensko, kde stavební řád z roku 1881 zakázal zřizování bytového vlastnictví do budoucna. Z těchto historických tradic zřejmě pramení určitá zdrženlivost německé právní úpravy při postupném prosazování bytového vlastnictví do platného práva.

Co se týče rakouského Všeobecného občanského zákoníku (*Algemeines burgerliches gesetzbuch – ABGB*), dlouhé kodifikační práce započaté již za vlády Marie Terezie (nelze nezmínit v této souvislosti *Codex Theresianus II.,2,1*, který ještě výslovně připouštěl vlastnictví částí domu, šlo o právní předpis, který sice nikdy nedospěl do stádia všeobecné závaznosti - kodifikační práce byl zahájeny v únoru 1753, po úvodních sporech kodifikační komise na svém prvním zasedání 1. května 1753 rozhodla oddělit právo veřejné a soustředit se na kodifikaci práva soukromého, práce probíhaly velmi zdlouhavě, v roce 1766 byla sice přijata osnova, nicméně hlasy odpůrců univerzální kodifikace nakonec zvítězily – nicméně dokumentuje myšlenkové postupy kodifikátorů) ovšem skončily až za vlády Františka I., jehož patentem z 1. června 1811 byl předpis vyhlášen, ovšem bez toho, aby vlastnictví bytu jakkoli zmínil. Mimo jiné došlo k tomu i z toho důvodu - stejně jako v Německu (podobně na tom bylo Švýcarsko) - , že individuální vlastnictví bytů je trvalým zdrojem obtížně řešitelných sporů. Soudní rozhodovací praxe v Rakousku resp. v Čechách držela pevně zásadu *superficio solo cedit*, Nejvyšší soud roku 1853 vyslovil další zásadu reálné nedělitelnosti domů a konečně k prosazení těchto zásad do psaného právního předpisu došlo v rámci právní úpravy vlastnických práv k zaknihovaným nemovitostem. Pro Čechy byl roku 1856 vydán

právní předpis, který výslovně zakázal dělení domu s byty na reálné části, jakož i zaknihování vlastnických či i jiných práv k takto vymezené části domu. Vlastní praxe se však stále vyvíjela jinak, zejména pořád existovalo faktické vlastnictví bytu jako reálné části domu podle předcházejícího právního stavu. Proto již roku 1874 musel zákon o zakládání pozemkových knih přiznat možnost registrace stávajících reálně vymezených částí domů s byty do pozemkové knihy, a to jako zvláštních předmětů. Nedlouho poté však český zemský zákon č. 50/1879 ř.z. poschodové vlastnictví domů s byty zcela vyloučil a tato úprava se pak tentýž rok prosadila do Všeobecného zákona o pozemkových knihách. Totéž platilo pro Uhry resp. pro Slovensko, kde byla roku 1900 vypracována osnova uherského Občanského zákoníku, která zakazovala dělení domů na jednotlivé byty. I když tato úprava nenabyla platnosti, soudní rozhodovací praxe považovala samotnou osnovu zákona za spis platného obyčejového práva a v praxi ji tak prosazovala daleko přísněji. Právní dualismus rakouského a uherského práva na území ČSR (samozřejmě po jejím vzniku) vyvolal potřebu samostatné kodifikace soukromého práva, proto byl v roce 1937 vytvořen návrh nového občanského zákoníku. Do té doby byly vyvíjeny snahy o překlad ABGB s určitými modernizačními tendencemi, ovšem bez významnějších úspěchů.¹⁶

Naproti tomu francouzský Code civil z roku 1804, vyřešil otázku nutného uplatnění zásady *superficio solo cedit* (tu uznal v článku 553), která by jinak neumožňovala přímé vlastnictví bytu, tak, že v článku 664 (v rámci pasáže upravující služebnosti a sousedská práva) zakotvil přímo, kdo je povinen udržovat části domu (střechu, schodiště apod.), v němž jednotlivá poschodí patří různým vlastníkům. Z toho se dovozovala, byť pouze výkladem, existence právní úpravy vlastnictví bytů. Nicméně soudní rozhodovací praxe stejně dovodila, že vlastnictví bytů vzniklé před účinností tohoto zákona na základě obyčejového práva trvalo i nadále, tedy čl. 664 se na ně neuplatnil. Jednalo se o první právní úpravu svého druhu v Evropě, která ovšem zahájila proces přijetí pozitivních právních úprav i v dalších státech, například v Itálii (instituci vlastnictví bytu upravil Codice civile z roku 1865 v čl. 562 až 564), nebo ve Španělsku (tuto instituci upravil Código civil z roku 1889 v čl. 396). Naproti tomu německý občanský zákoník (dále též jen „BGB“) nakonec po velkých sporech mezi kodifikátory prosadil superficiální zásadu, která přímé vlastnictví bytu nepřipustila. Článek 131 uvozovacího zákona k BGB zakázal do budoucna tvorbu vlastnictví bytů a připustil pouze vytváření spoluvlastnických vztahů k domům s byty. Vedle toho ještě připustil možnost, aby jednotlivé krajské parlamenty, samy vlastním právním předpisem, upravily tzv.

¹⁶ Schelleová, Ilona, Schelle, Karel. Vývoj kodifikace občanského práva. Brno: Masarykova Univerzita, 1993, s.19

nepřímé vlastnictví bytů v podobě výlučného dispozičního práva k bytům jednotlivým podílovým spoluvlastníkům budovy (této možnosti však využilo pouze Bavorsko).

V období po první světové válce řada evropských zemí přistoupila k pozitivní právní úpravě vlastnictví bytů, ať už formou nové právní úpravy, nebo nahrazením právní úpravy stávající. Tak tomu bylo například v Itálii, která přijala postupně řadu úprav vlastnictví bytu (nejdříve šlo o dekrety z roku 1920 a 1929, které byly nahrazeny dekrety z let 1934 a 1935 a ty pak byly zahrnuty do Codice civile z roku 1942), ve Francii (ta přijala zákon o vlastnictví bytů v roce 1938) nebo ve Španělsku (přijalo zákon o vlastnictví bytů v roce 1939). V oblasti práva německého (Německo, Švýcarsko, Rakousko) ovšem do druhé světové války pozitivní právní úprava vlastnictví bytů přijata nebyla. To platilo také pro tehdejší Československo.

Smluvní praxe však přesto vyvíjela úsilí o nalezení řešení, jak dát průchod vlastnické potřebě v bytové oblasti. Nebylo samozřejmě jiné možnosti, než jít cestou interpretace stávající právní úpravy zjevně extenzivní povahy. Prosazoval se mimo jiné také výklad, podle kterého § 842 obecného zákoníku občanského (dále též jen „ABGB“) připouštěl reálné dělení domů de lege lata. Jednalo se o ustanovení, které připouštělo zřizování služebností k pozemkům či stavbám na základě soudního rozhodnutí, které ovšem muselo jednak takovou potřebu konstatovat a současně muselo definovat rozsah, v jakém bude služebnost realizována. Jinou možnost spatřoval například Sedláček ve výkladu § 361 uvedeného právního předpisu, podle něhož toto ustanovení vlastnictví bytů implicitně připouštělo. Jednalo se o ustanovení upravující spoluvlastnictví dosud nerozdělené věci, která náležela více osobám. Právě prostřednictvím výkladu druhé věty za středníkem byl odůvodněn závěr o možném individuálním vlastnictví bytu (šlo-li o věc samu, pokládali se spoluvlastníci za jedinou osobu vlastníka, pokud však byly některým z nich přiděleny byt i neoddělené části, měl každý spoluvlastník úplné vlastnictví části věci jemu náležející)¹⁷. Přesto však platné právo podle většinového názoru a též většinové katastrální praxe institut vlastnictví bytů nepřipouštělo (ta byla sice roztříštěná a někde se dokonce prosadil zápis vlastnictví bytů do pozemkových knih ve formě tzv. plomby, šlo však o případy spíše výjimečné). Ojedinele zazněly i názory na vytvoření samostatné evidence zachycující vlastnictví bytů. Postupně se však v praxi prosadil institut tzv. „věčných bytů“, ke kterým se vázalo tzv. „věčné právo“, jež fakticky znamenalo právo vlastnické. Dům s byty se rozdělil mezi jednotlivé vlastníky, kteří si v písemném dokumentu (smlouvě) vyhradili „věčné právo“ na byt, jeho příslušenství, jakož

¹⁷ Rouček, František, Sedláček, Jaromír. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., Praha: ASPI, 2002, s. 220

i na společné části domu. Fakticky ovšem vlastnické právo k bytům zakotvil, jde-li o Čechy resp. Slovensko až zák. č. 52/1966 Sb.

Z dosud uvedeného plyne, že v průběhu celé právní historie kontinentálního práva se sváděl zápas o prosazení vlastnického práva k bytu, jako samostatnému předmětu právních vztahů. Tradiční teoreticko-právní východiska pro definici věci v právní slova smyslu, jak ji chápalo právo římské, byla mnohdy inspirací pro vytvoření (či spíše nevytvoření) nejdříve obyčejové právní úpravy a postupně též pro přijetí (či spíše nepřijetí) právní úpravy pozitivní. Středověké právo vystavělo svou teorii vlastnictví bytu na v pravdě důsledném dělení věci (domů) na jednotlivé části (byty). Byla to ovšem romanistická koncepce vlastnictví věci prosazovaná v rámci tzv. recepcce římského práva, na níž se následně stavěla argumentace proti přijetí konkrétní pozitivní právní úpravy individuálního vlastnictví bytů, což bylo nejvíce patrné v Německu. Vedle těchto teoretických východisek to však bylo také hledisko sociálně ekonomické, které jako vůbec první vybudilo potřebu určité právní regulace, jež by dala průchod nabytí vlastnického práva k bytu vedle dalších standardních forem právní úpravy bydlení jako je nájem či podnájem bytu.

Konečně nelze ovšem nepoznamenat také významnou komplikovanost vzájemných právních vztahů jednotlivých vlastníků bytů v jednom domě, která byla více než vhodným podhoubím pro vznik sporů mezi nimi, které mnohdy musely řešit soudy, přičemž nalezení práva v takových sporech bylo velmi obtížné. Tento fakt také sehrál mnohdy významnou roli při argumentaci pro přijetí či nepřijetí konkrétní právní úpravy vlastnictví bytů v konkrétní oblasti kontinentální Evropy. Přes všechny tyto negativní tendence se nakonec v drtivé většině zemí kontinentální Evropy, jakož i ve Velké Británii (zde se vytvořil institut „tenant ownership of appartements”¹⁸ - bytové vlastnictví – kodifikovaný v roce 2004 v tzv. Housing Act)¹⁹ prosadila pozitivní právní úprava vlastnictví bytů. Je samozřejmě otázkou, nakolik je v praxi využívána, nicméně z právní historie nesporně plyne, že společenská potřeba si její existenci vynutila.

¹⁸ Hovenkamp, Herbert. and col. , Principles of property law, sixth edition, St. Paul, 2005, s. 268

¹⁹ <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents> (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

4. Věc v právním slova smyslu

V dějinách právního myšlení můžeme vysledovat dva základní odlišné přístupy k chápání věci v právním slova smyslu. První z nich je přístup materialistický v užším pojetí, omezující se pouze na hmotné věci případně ovladatelné přírodní síly, který zastávají romanisté a většina českých civilistů 19. a 20. století. Druhým je pak přístup idealistický v širším pojetí, uznávající také nehmotné věci, zvláště práva, který reprezentují někteří čeští meziváleční civilisté, nověji pak Karel Eliáš.²⁰ Ten ostatně svůj vztah k vymezení pojmu věci v právním slova smyslu vyjevil v mnoha odborných statích založených mnohdy na kritice materialistického pojetí věci, které v konečném důsledku ústí právě v prosazení jím zastávaného idealistického přístupu v širším pojetí²¹. Jedná se o přístup, který je vlastní pro přirozenoprávní kodifikace, zejména pak – z historického hlediska – pro ABGB, který definoval věc jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 285 ABGB). Věci hmotné vnímal tak, že jde o věci vnímatelné smysly a ostatní věci pak nazýval věcmi nehmotnými. Česko-rakouská civilistika 19. století se však pod vlivem německé pandektistiky (německá právní věda odvozená institucionálně a pojmově z římského práva v jeho justiniánské podobě²²) přiklonila k omezení vlastnictví pouze na hmotné věci, což se významně projevilo při rekonstrukci občanského zákoníku v období první republiky. Ten totiž ve svém vývoji zaznamenal značné změny, neboť nejprve měla být definice věci ponechána pouze právní vědě a v návrhu zákona se tudíž vůbec neobjevila, nicméně v průběhu projednávání supervizní komise zařadila do znění návrhu občanského zákona definici věci v širším idealistickém pojetí (jako měl ABGB). Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 toto řešení obsahoval a tak to zůstalo i v konečném znění, které však již nebylo projednáváno, protože jeho praktické dopady na řešení nejrůznějších konfliktních situací již nebylo možné zkoumat. Občanský zákoník schválený v roce 1950 (zákon č. 141/1950 Sb., účinný od 1. ledna 1951) však reflektoval značné společenské změny a definoval věci v právním slova smyslu jako ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské

²⁰ Spáčil, Jiří. in Sedláček, Jaromír. Vlastnické právo. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2012, s. XVI

²¹ Uvedené lze srovnat s novými pracemi Eliáš, Karel. Pojetí věci v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku (srovnávací studie) In Pocta Martě Knappové k 80. Narozeninám. Praha: ASPI, 2005, s. 59-74, nebo Eliáš, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. Právní rozhledy, 2007, roč. 15, č. 4, s. 119-126

²² Arndts, Carl., Ludwig. Učební kniha pandekt, I.-III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, s. IX

potřebě. Důvodová zpráva k tomuto zákonu blíže hovoří o tom, že zařazení nehmotné věci mezi právní pojmy odporuje lidově demokratickému chápání²³.

ObčZ neobsahoval, resp. neobsahuje legální definici věci vůbec. Na druhé straně ovšem skrze jeho § 123 je možné dovodit (platné právo si tak vypomáhá opět teorií), že předmětem vlastnictví mohou být jak věci hmotné, tak nehmotné. Převažující stanoviska soudobých civilistů však pracují s věcí pouze v hmotném smyslu a věci nehmotné mezi věci v právním kontextu nezařazují²⁴. Pro vymezení věci v právním slova smyslu se ustálily v průběhu času dva základní znaky, a to její ovladatelnost a její použitelnost pro potřeby lidí.²⁵ Ovladatelnost v tom smyslu, že s ní bude možné nakládat. Použitelnost pro potřeby lidí pak v tom smyslu, že její užitná hodnota bude základem její faktické existence (půjde např. o budovu s byty). Opačný závěr však jednoznačně vyznívá z textu NOZ, který znamená návrat ke koncepci věci upravené v ABGB. Koncepce vlastnictví v širším smyslu se však neprovádí důsledně, když se nepřebírá koncepce relativního rozlišení věcných a obligačních práv či společná úprava promlčení a vydržení. Možnost vlastnit nehmotnou věc následně nekoresponduje se sjednocením držby jako držby práva – rozlišení na držbu vlastnického práva (tj. zřejmě hmotně věci) a držbu jiných práv. Logičtější by bylo její sjednocení pod pojmem držby věci, přičemž z věcí nehmotných by bylo možné držet jen ty, které připouštějí trvalý nebo opakovaný výkon²⁶. Jde tu však o kontext ryze věcný.

NOZ ve své podstatě znamená podle mého názoru odklon od kantovského a descartovského znění ABGB směrem k senzitivismu, což znamená uchopení práva skrze city resp. pocity, tedy citové vnímání člověka, který může mnohé věci spíše cítit intuicí než vlastním rozumem a promítat je tímto způsobem do právní úpravy (samozřejmě, že to platí spíše pro práva duševního vlastnictví, nicméně průmět do vlastnictví věci je též zřejmý). Ostatně z tohoto úhlu pohledu je to právě jedině člověk, který je primárním zdrojem práva, který může takto projevat svou vůli a také tuto vůli následně realizovat, ať už věcně, nebo v podobě znění práva primárního (lexikálního) nebo v podobě právního jednání, kterým hodlá naplnit své představy či intuice o existujícím světě ve svém okolí a vtělit je též do konkrétního právního jednání. Konečně se tento fakt projevil v pozitivní právní úpravě věci v právní slova smyslu.

²³ Blíže k tomu uvádí komentář k § 23, Občanský zákoník. Praha: Orbis, 1950, s. 220 (zvláštní část důvodové zprávy)

²⁴ K tomu blíže srovnej Spáčil, Jiří. v komentáři Švestka, Jiří. a kol., Občanský zákoník I., § 1-459. Komentář. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 620-622

²⁵ Jehlička, Oldřich. a kol, Občanský zákoník. Komentář. 9. Vydání, Praha: C.H.Beck, 2004, s. 397

²⁶ Sedláček, Jaromír. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. XVIII

Z pohledu zpracovávaného tématu se jeví významným řešením problematiky dělení věcí na movité a nemovité. Samotná důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku z roku 1937 se stavěla k této otázce skepticky. Uváděla, že domácí právní historie, všechny běžné teorie, všechny nové zákoníky a odlišná povaha věcí velely, aby se rozdělilo věcné právo na dvě skupiny, na právní řád o věcech nemovitých a právní řád o věcech movitých²⁷. Konečná verze se však přidržela pojetí převažující ve všech evropských zákonících. S ohledem na absenci definice věci v právním slova smyslu v platném právním řádu, musela věc vymezit právní věda, vycházející většinou z kritéria užitečnosti a ovladatelnosti vyvěrajícího z tradice římského práva. Nelze ovšem v této souvislosti nezmínit kritický názor vyslovený Karlem Eliášem, a to že úprava ve speciálním právním předpisu (*lex specialis*) nemá podstatný vliv na obecný pojem věci v soukromém právu a že u obou kritérií jde o hlediska obecná, která jsou vztažena ke konkrétnímu jednotlivci²⁸. Obě zmíněná kritéria v sobě zrcadlí zobecněnou zkušenost odvoditelnou z římskoprávních textů. Obě jsou směřována k individualizaci věci, která je dána buď přímo právním řádem, nebo odkazuje na konkrétní subjekt, na které ovšem toto oprávnění též deleguje právní řád. Jde tu samozřejmě o vlastníka, kterému je dovoleno vše, co mu není zákonem zakázáno. Složitou a též současně významnou otázkou spojenou s výkladem pojmu věci v právním slova smyslu, nazíraje ji skrze předmět, je tzv. extrakomercialita. Představuje signifikantní označení pro možné omezení resp. regulaci dispozice s předmětem (s věcí). Kupříkladu jde sice o věc v právním slova smyslu, nicméně ne všech ohledech (předmětem dispozice nemohou být např. moře, plynoucí voda, vzduch, atd.), některé věci jsou disponibilní jen omezeně (např. věci veřejné, určené jen k obecnému užívání). Z tohoto úhlu pohledu je zřejmé, že - ku příkladu - lidské ostatky byly vždy vyloučeny z právního obchodu, ovšem s rozvojem medicíny je toto vyloučení relativizováno, neboť nepochybně vyvstávají případy, v nichž se řeší především po hříchu problém etický, a to zda je dovolený prodej lidských orgánů či krve. Názory na řešení této otázky se různí, většinou prosaditelným se v této souvislosti jeví závěr o tom, že lidské tělo a jeho součásti (orgány) nepředstavují věc v přísně právním slova smyslu, protože podmínky pro jeho či jejich použití stanoví primárně zvláštní právní předpisy. Jednota v této otázce zřejmě nebude panovat, neboť její řešení se odvíjí ze základních filosofických východisek, mezi nimiž dominuje teze Imanuela Kanta o tom, že člověk nemá být jinému člověku prostředkem. Ta se také projevila v aktuální právní úpravě, § 19 NOZ, který říká, že každý člověk má vrozená, již

²⁷ Důvodová zpráva. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 1931, s. 115 a Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se vydává občanský zákoník, in Sedláček, Jaromír. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. XVIII

²⁸ Eliáš, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. Právní rozhledy, 2007, roč. 15, č. 4, s. 120-126

samotným rozumem a citem poznatelná přirozená práva a konkrétně pak také v § 493 NOZ, která říká, že lidské tělo ani jeho součásti nejsou věci, i když jsou odděleny.

4.1 Věci movité a nemovité

ObčZ vychází z koncepce dělení věci na movité a nemovité, přičemž nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119 ObčZ). Legální definici movité věci (na rozdíl od nemovité) ObčZ neobsahoval. Vycházelo se proto z teorií vymezených kvalitativních (věc lze uchopit, přemísťovat atd.) a kvalitativních hledisek (věc má určité vlastnosti, které ji individualizují), případně též přímo ze zákonného vymezení (zákon definoval, co se považuje za věc). Základem absence legální definice movité věci bylo resp. je východisko, podle kterého je věc přírodním faktem, pročež je takové legální definici nepřístupná. Vedle takto definovaných movitých věcí mohou být předmětem občanskoprávních vztahů také práva, jiné majetkové hodnoty, ovšem pouze za předpokladu, že to jejich povaha připouští. Samostatným předmětem občanskoprávních vztahů pak mohou být byty a nebytové prostory. Je tudíž nepochybné, že množina předmětů občanskoprávních vztahů je podstatně širší, než množina věcí, tedy platí mezi nimi logická vazba, že každá věc může být předmětem tohoto vztahu, ale ne každý jeho předmět může být resp. je současně věcí. Z toho plyne, že mnohdy je velmi složité nalézt řešení v konkrétních případech, tedy vyřešit otázku, zda jde o věc, či nikoli, z čehož pak vyplývají navazující konkrétní práva a povinnosti pro jejich účastníky.

NOZ zavádí nově legální definici věci v právním smyslu. Věcí je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 493 NOZ). Jedná se o nejširší možnou definici věci, která obsahově navazuje na ABGB. Ostatně též důvodová zpráva v NOZ hovoří o návratu k dělení věcí podle hlavních a tradičních kritérií²⁹. Tedy takto legálně definovanou věc pak NOZ dělí na věci hmotné, což jsou ovladatelné části vnějšího světa, které mají povahu samostatného předmětu a věci nehmotné, což jsou práva, jejichž povaha to připouští a jiné věci bez hmotné podstaty (§ 496 NOZ). NOZ zde zakotvuje pojem věci též ve smyslu její fikce pro případ, že se fakticky jedná o právo, jehož povaha to připouští (lze hovořit např. o právu na zaplacení dluhu, tedy pohledávce, či jiných právech), pročež jde o věc nehmotnou. Jde o koncepci, která umožňuje co možná nejširší použití takto chápané věci v mnoha oblastech, kde dosud použitelná nebyla, neboť tyto oblasti byly regulovány dílčími speciálními úpravami bez

²⁹ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 123 (poslední návštěva 27. listopad u 2013)

základní věcné provázanosti s obecnou normou (jedná se např. o regulaci duševního vlastnictví, regulaci nástrojů finančního trhu apod.). Jako zvláštní typ věci je nově v NOZ definován veřejný statek. Pro jeho definici nejsou důležité faktické vlastnické poměry, nýbrž zamýšlený účel, pro který je věc primárně určena. Veřejným statkem je totiž věc určená k obecnému užívání (§ 490 NOZ).

Standardní rozdělení věcí na movité a nemovité NOZ nedodržuje doslovně, nýbrž vychází z definice nemovitostí, za které považuje pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitá 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 (§ 498 odst. 1 NOZ). Negativním vymezením pak definuje věci movité, za které považuje veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná (§ 498 odst. 2 NOZ)³⁰.

4.2 Zásada superficies solo cedit

Jednou ze zásadních změn, která nastane s účinností NOZ je opětovné zavedení zásady superficies solo cedit (stavba je součástí pozemku, neboli povrch ustupuje půdě, poprvé formulována římským právníkem Gaiem), která byla z českého právního řádu odstraněna s účinností od 1. ledna 1950, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb. (nazýván též „střední“ pro svou krátkou dobu účinnosti a omezenou působnost jen na některé občanskoprávní vztahy), který derogoval do té doby účinný ABGB (ten byl do československého práva vtělen zákonem č. 11/1918 Sb.). NOZ v § 506 odst. 1 uvádí, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku, nebo upevněno ve zdech. Nemovitosti v podobě staveb jako samostatných věcí přestanou existovat a stanou se pouhou součástí pozemku, na kterém stojí. Jde tu v pravdě o diskontinuitu v právním vývoji, a to jak z hlediska formálního, tak z hlediska materiálního. Nová pozitivní právní úprava provedená NOZ totiž deroguje stávající právní úpravu provedenou ObčZ komplexně (zlomovým způsobem s účinností od 1. ledna 2014 zavádí jinou právní regulaci v oblasti věcných práv, věcí a jejich součástí) a zejména ji staví na nových hodnotových základech (zejména významně akcentuje princip autonomie vůle subjektu práva a opouští široce pojatou doktrínu absolutní neplatnosti právních úkonů – nově právních

³⁰ § 498 odst. 1,2 NOZ

jednání), což je z hlediska obecné teorie práva základním prvkem diskontinuitního právního vývoje. Zavedení této zásady lze tedy považovat za zcela zásadní. Půjde v praxi o jedinou nemovitost, nikoli o nemovitosti dvě (či více), které měly svůj samostatný osud (stavba podle ObčZ nesdílí osud pozemku). Tedy ObčZ vedle sebe rozlišuje samostatně pozemky a též stavby na nich stojící. Pozemkem přitom rozumí část zemského povrchu (bez ohledu na to, zda je pokryt vodou či hlínou, kamením apod.), která je oddělena od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí jednotlivých druhů pozemků případně též rozhraním způsobu využití pozemků. Od pozemku v takto obecně vymezeném slova smyslu se dále odděluje parcela. V případě parcely jde o pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen takto parcelním číslem. V rámci lexikálního vymezení pojmu parcela pak KatZ vymezuje pojem stavební parcely, kterou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemková parcela je pak pozemek, který není stavební parcelou, je zobrazený jako parcela průmětem do zobrazovací roviny v katastrální mapě, označený parcelním číslem a názvem katastrálního území. Toto vymezení je významné, neboť též byty a nebytové prostory jsou samostatnými nemovitostmi, pročež na pozemek mají velmi úzkou vazbu resp. jejich závislost na něm je esenciální.

Soudní rozhodovací praxe dospěla (příklad uvádím pro ilustraci složitosti a variability pojmu věc) k závěru, že – vycházejíc přitom z kritérií výše definovaného pozemku – vymezenou vodní plochu, např. rybník, není možné považovat za samostatný předmět občansko-právních vztahů, se kterým by bylo možné samostatně, bez zřetele k pozemku, nakládat. Nejde však o závěr zahrnující všechny do úvahy přicházející případy, neboť ne každý rybník nemůže dostát kritériím na věc v právní slova smyslu kladeným. Existují také speciální právní předpisy, které hovoří o tom, že určité hmotné předměty nejsou částí pozemku ani jejich příslušenstvím. Tak např. podle § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, jeskyně není součástí pozemku (její pojetí je z hlediska právní teorie velmi složité a nejednoznačné), a dokonce ani předmětem vlastnictví. Stejný závěr pak platí pro povrchové a podzemní vody (podle § 3 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb.) a přírodní léčivé zdroje či přírodní minerální vody (podle § 4 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb.). Ve všech těchto uváděných případech jde o *res extra commercium*. Oproti tzv. věci ničí se věci z právního styku vyňaté liší tím, že za určitých okolností může tato *res nullius* někomu patřit.

4.3 Koncepce věci v právním slova smyslu

Z dosud uvedeného plyne, že posouzení charakteru věci v právním slova smyslu je a zůstane individuální záležitostí a ve sporných případech bude nutné přistoupit k soudnímu výkladu. Nesdílím přesvědčení části odborné veřejnosti o tom, že dosavadní koncepce pojetí věci v právním slova smyslu je zejména pro právní praxi vyhovující³¹. Jde totiž o vymezení v užším slova smyslu, které nepokrývá tento významný právní pojem v celé šíři a na demonstrováných případech s rybníkem lze naopak akcentovat jisté pochybnosti o tom, že soudní judikatura výklad pojmu „věc“ ve sporných případech ustálí. Není tomu tak. Je to sice judikatura soudů vyšších stupňů, která má sjednocovat výklady, které se liší, nicméně i ona se vyvíjí a tento vývoj znamená mnohdy změnu v zaujatých názorech či stanoviscích samotného dovolacího soudu, které byly dosud chápány jako ustálené, resp. alespoň právní praxe je takto vnímala. Naopak toto riziko se podle mého přesvědčení právě s rozšiřujícím definičním oborem pojmu věc v NOZ (jde přitom o jednu z mála definic, které jsou v NOZ obsaženy, přičemž tato se do něj dostala právě proto, aby umožnila co nejširší pojetí pojmu věc včetně věcí nehmotných) zvýší. Půjde namnoze o nutné individuální vymezení zejména hraničních případů, které nebude možné zobecnit.

V rámci vymezení pojmu věci v právním slova smyslu nelze pominout pojem byt, který je z pohledu zpracovávaného tématu pojmem dominantním. Jde-li tedy o byt (nebytový prostor), ObčZ jej nedefinuje, nýbrž pouze uvádí, že může být předmětem občanskoprávních vztahů. Je to nepochybně záměr vycházející ze složitého konglomerátu vztahů (stavebně-právních, katastrálně-evidenčních, vlastnických a jiných), které s bytem (nebytovým prostorem) souvisí. Z tohoto faktu vyplývá navíc obava, že by případná definice nemusela obstát ze zmíněných různých hledisek a spíše přinést problémy, než vztahy vyjasnit. Překročení daných limitů s definičním oborem pojmu byt spojených by bezpochyby vyvolalo složité právní výkladové problémy, což koneckonců praxe s sebou také přinesla. Soudy se totiž otázkou možnosti převodu bytu podle ObčZ zabývaly a dospěly k závěru, že byt v podobě vymezené zákonem o vlastnictví bytů nemůže být samostatným předmětem převodu vlastnického práva podle ObčZ. Jeho smluvní převod podléhá výhradnímu režimu zákona o vlastnictví bytů a jím stanoveným podmínkám. Proto místo obecné definice jsou to jednotlivé právní předpisy do bytové oblasti zasahující, které pro jimi regulovanou oblast právních

³¹ Aplikační potíže při užití NOZ lze předpokládat při změně pojetí věci v právním slova smyslu, přičemž není bez významu, že pojem „nehmotná věc“ je vlastně protimluv, neboť představuje věc pouze v našich představách. To však odporuje chápání pojmu věc tak, jak se mu rozumí v běžném životě. K tomu blíže Jehlička, Oldřich a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, s. 401

vztahů samy pojem bytu definují. Užití obecné právní úpravy se tím komplikuje, neboť vždy musí dojít ke komparaci obecného se zvláštním, existují-li pochybnosti o tom, zda zvláštní (speciální) právní úprava určitou právní otázku řeší, či nikoli. Soudní rozhodovací praxe samozřejmě přistoupila k definování pojmu byt pro účely jeho užití v rámci úpravy provedené ObčZ z tohoto úhlu pohledu pouze jde-li o jeho nájem, nikoli dispozici jako takovou (převodu, zatížení apod.), pro niž podléhá výhradní regulaci ZVB. Bytem se pro účely ZVB rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro posouzení, zda je soubor místností (jednotlivá místnost) bytem, je právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby, případně o změně účelu jejího užívání, nikoli faktický stav jejich užívání nebo vůle účastníků smlouvy. Jinak řečeno vůbec není rozhodné, zda je „byt“ konkrétními osobami užíván (jejich trvalé užívání ze souboru místností či jedné místnosti byt nedělá), nebo konkrétní osoby uzavřely smlouvu, v níž projevily vůli s určitým souborem místností (či jednou místností) disponovat jako s bytem. Je to tudíž pouze stát, který svou vrchnostenskou mocí (rozhodnutím stavebního úřadu) určí, zda je určitá místnost či soubor místností v konkrétním případě způsobilý snést vyšší (přísnější) kritéria na obývaný prostor, který se má stát bytem, či nikoli. Tento stav NOZ reflektuje v tom smyslu, že je stále příslušný stavební úřad, který svým rozhodnutím hodnotí splnění podmínek, za kterých se určitý prostor, místnosti či místnost, stanou bytem či nikoli. Stát tak ze své mocenské pozice nezasahuje do oblasti soukromého vlastnictví, nýbrž pouze určuje podmínky, za kterých je předmět vlastnictví způsobilý k takovému užití. Projevuje se tak jeho zájem na regulaci podmínek bydlení, jejichž dodržování bytostně souvisí s jeho sociální funkcí, kterou veřejnost chápe jako jednu ze základních a která se tak nepochybně jeví i objektivně. Na druhé straně je třeba ovšem dodat, že občanskoprávní vztahy nejsou se vztahy stavebněprávními totožné. Jejich předměty se přesto liší, i když se mnohdy v podstatných částech překrývají. Stavebněprávní vztahy jsou zakládány příslušnými rozhodnutími vydanými stavebním úřadem, který sleduje veřejný zájem na řádném provádění staveb a jejich údržby. V rámci této činnosti vydává různá rozhodnutí, která zakládají, mění či ruší práva a povinnosti stavebníků. Mezi významná rozhodnutí stavebního úřadu, která mají, resp. měla dopad do bytové problematiky, je kolaudační rozhodnutí. Autoritativně vymezovala totiž jednotlivé byty resp. domy s byty a umožňovala jejich užívání. To, že mnohdy byl faktický stav jiný, nebylo z pohledu stavebního úřadu rozhodné. Tento stav reflektoval také Nejvyšší soud ČR, když

judikoval, že občanskoprávní vztahy nemusí být totožné se vztahy stavebněprávními, založenými kolaudačním rozhodnutím³². Kolaudační rozhodnutí totiž dokumentovalo stav nemovitosti v určité době. V průběhu následujícího období mohlo dojít a také došlo ke změnám, které mohly mít na dobovou projektovou dokumentaci vliv. V rámci privatizace bytového fondu vydávaná prohlášení vlastníka ve smyslu § 4 ZVB povinně vymezovala jednotlivé bytové jednotky v domě s byty tak, jak to odpovídalo aktuálnímu stavu domu. Jinak řečeno prohlášení vlastníka mnohdy neodpovídalo dříve vydanému kolaudačnímu rozhodnutí. Důvodů pro takový stav mohlo být samozřejmě více. Judikatura Nejvyššího soudu tedy nepodmiňuje platnost prohlášení vlastníka (§ 4 ZVB) jeho bezpodmínečným souladem s kolaudačním rozhodnutím. K tomuto závěru se dovolací soud opakovaně přihlásil ve svých rozhodnutích (např. v rozsudku ze dne 24. února 2005, sp. zn. 28 Cdo 2120/2004, publikovaném též v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. C 3294, uzavřel, že: „Žalobci zajisté pochybili, jestliže ve svém prohlášení k domu č. p. 419 v k. ú. S. zahrnuli, v rozporu se stále platným kolaudačním určením, „bývalý“ domovnícký byt nikoli mezi bytové jednotky, ale do společných částí domu. Tuto chybu, která protirečí ustanovení § 2 písm. b/, g/ zákona č. 72/1994 Sb., však lze zhojit cestou opravy v katastrálním operátu podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. Zatím však není důvodu posuzovat prohlášení spoluvlastníků ani jako částečně, natož zcela neplatné. Následky dosud zapsané nesprávnosti nikoho bezprostředně nepoškozují a není ve veřejném zájmu zpochybňovat platnost v zásadě jinak správného dokumentu a jeho zápisu v katastru“³³. Ještě pádnější argumentaci zvolil dovolací soud v dalším rozsudku ze dne 20. února 2003, sp. zn. 22 Cdo 333/2002, rovněž publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. C 1720. Konstatoval, že: „jde-li o místnosti, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud posuzující charakter domu vycházet z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí takové určení neobsahuje“³⁴. Zobecněním tohoto závěru pak je konstatování, že občanskoprávní vztahy nemusí být totožné se vztahy stavebněprávními, založenými kolaudačním rozhodnutím, kterýžto závěr lze extrahovat z dalšího rozhodnutí Nejvyššího soudu³⁵ též publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. C 5573). Závěr vyplývající z této konstantní judikatury samozřejmě spočívá na individuálním posouzení stavu každé konkrétní budovy. Bez něj není možné učinit závěr o

³² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3248/2008, ze dne 19. července 2010

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2120/2004, ze dne 24. února 2005

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 333/2002, ze dne 20. února 2003

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1796/2007, ze dne 1. listopadu 2005

intenzitě nesouhlasu mezi prohlášením vlastníka a kolaudačním rozhodnutím, přičemž právě tato intenzita může být v konečném důsledku důvodem neplatnosti prohlášení, což se projeví v absenci prohlášením sledovaných nových právních vztahů. Nelze v této souvislosti též nezapomenout na promítající se prvky veřejnoprávního charakteru (pouze stát definuje okolnosti, za kterých lze zbudovat dům s byty, resp. provést jeho rekonstrukci, vydává za tímto účelem rozhodnutí, tedy autoritativně určuje podmínky, za kterých se zbudování bytu odehraje) do regulace bytového spoluvlastnictví.

Samostatnou otázkou zůstává, zda je věc budova, která je rozdělena na bytové či nebytové jednotky, které jsou ve vlastnictví různých subjektů. Z pohledu NOZ nepůjde samozřejmě o věc, neboť jde nepochybně o stavbu, která je součástí pozemku a nemovitou věcí je jen pozemek (superficiární zásada). Mám za to, že ani podle ZVB a ObčZ nepůjde o věc v právním slova smyslu, neboť nemůže být předmětem právního vztahu právě v důsledku rozdělení na jednotlivé jednotky. Pouze ony samy včetně podílu na společných částech budovy jím být mohou.

4.4 Součást věci v právním slova smyslu

Pro výklad a úplné uchopení pojmu bytového vlastnictví považuji za nezbytné vedle vysvětlení pojmu „věc v právním slova smyslu“ též vymezení její součásti (dále pak jejího příslušenství). V rámci jednotlivých koncepcí bytového vlastnictví totiž hraje dominantní úlohu též přístup k definování tzv. společných částí budovy (teorie definuje tzv. absolutně a relativně společné části budovy³⁶ a na tomto základě se pak určuje, co tvoří byt jako samostatný předmět právních vztahů).

Právní úprava součástí věci provedená NOZ se od dosavadní úpravy provedené v ObčZ neliší. Součástí věci tudíž je (a bude) stále vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by tím došlo k jejímu znehodnocení (§ 505 NOZ a § 120 odst. 1 ObčZ). Důvodová zpráva k NOZ kriticky hodnotí dosavadní judikaturu k výkladu pojmu „součást věci“ a některé tendence soudního nalézání práva označuje v této souvislosti za zjevně nesprávné (uvádí příklad ovladače, který je součástí televizoru) a judikaturu dovolacího soudu za rozkolísanou.

Rozhodujícím kritériem pro určení, zda jde o součást věci, či nikoli, právní úprava zachovává stále riziko znehodnocení věci (pro případ, že se jí příslušná součást odejme či

³⁶ Např. Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 52

jinak odstraní). Musí se tedy jednat o znehodnocení věci jako takové (hlavní), nikoli jen její součásti (oddělené). Také důvodová zpráva k NOZ zmiňuje jako hlavní kritérium znehodnocení hlavní věci, nicméně dovolává se též principu estetického, či vzdělávacího, které mohou mít rozhodující význam pro naplnění účelu (funkce) věci hlavní.³⁷ Znehodnocením věci (hlavní) se rozumí funkční újma, pro kterou již hlavní věc nemůže sloužit svému původnímu účelu buď vůbec (půjde např. o zničení hlavní věci, nebo její poškození a tím ztrátu její peněžité hodnoty apod.), nebo jen s nepoměrnými obtížemi (bude např. nutná nákladná oprava). Právě výklad pojmu újma (demonstrativně je uveden v předchozí větě) je přitom velmi široký a zahrnuje např. též estetické zhoršení vzhledu věci hlavní (dojde k němu v souvislosti s odnětím součásti) či ztížení jejího použití k sledovanému účelu.

Uvedený výklad pojmu „součást věci“ (za hlavní kritérium se považuje znehodnocení věci) platí obecně jak pro věci movité, tak pro nemovitosti. Opět je to judikatura dovolacího soudu, která významným způsobem vstoupila do vyjasnění tohoto pojmu. Jde-li tedy o stavby (nemovitosti) dospěla k závěru, že za znehodnocení nemovitosti se považuje též oddělení (části) stavby se samostatnými obvodovými zdmi a s přístupem mimo dům, avšak těsně navazující na dům a fyzicky a funkčně s domem propojené, jestliže by jejím oddělením dům plnil svůj účel na nižší úrovni.³⁸ Má se v tomto případě za to, že vybudování samostatného vstupu do domu při zachování jeho vnitřní propojenosti může vést až k újmě resp. ke snížení jeho užitné hodnoty, což se negativně projeví zejména v oblasti realizace vlastnických práv vlastníka dosud věci hlavní (vlastnil nemovitost – budovu - dosud jako celek, ovšem provedením těchto stavebních úprav se předmět jeho vlastnictví omezil resp. znehodnotil, neboť se zhoršil komfort užívání resp. přístupu k některým částem nemovitosti). Ostatně každodenní praxe přinášela a stále přináší v této oblasti (mám na mysli oblast nemovitostí, resp. jejich součástí) konkrétní problémy, které musí právní praxe řešit. Jde o různé formy přístaveb či přestaveb (půdních vestaveb významně ovlivňujících celkový bytový fond a tím též úroveň bydlení) nemovitostí (rodinných domů či budov s byty). Soudní rozhodovací praxe se v mnoha případech otázkou součástí nemovitosti zabývala (tu méně, tu více zdařilým způsobem) a nakonec dospěla většinou k závěru, že v případě přestaveb a přístaveb nemovitostí je nutné vždy posuzovat, zda se staly součástí původní nemovitosti, zda tu nedošlo k podstatnému zhodnocení nemovitosti anebo ke změně druhu stavby, popřípadě zda

³⁷ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 128 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

³⁸ Jehlička, Oldřich a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, s. 408

vznikla nová nemovitá věc³⁹. Stanovila tak jasná kritéria pro posouzení otázky součásti nemovitosti v případech, kdy stávající nemovitost (v drtivé většině užívaná k bydlení) podstupuje obecně stavební úpravy. Ty tak mohou v konečném důsledku ústit i ve zbudování nové samostatné nemovitosti s individuálně určeným vlastníkem. Mohou tímto způsobem vzniknout i nové bytové jednotky (např. půdní vestavbou, což je v praxi rozšířený jev). Ostatně také ZVB s touto formou vzniku vlastnictví bytu počítá (§ 17 ZVB upravuje tzv. smlouvu o výstavbě, přičemž § 13 téhož zákona přiznává vlastníku bytu právo provádět úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky v domě). Tímto způsobem tedy mohou být za souhlasu všech vlastníků bytových jednotek v domě zbudovány nové bytové jednotky (např. uvedenou půdní vestavbou). NOZ v části upravující bytové spoluvlastnictví řeší otázku vzniku vlastnického práva k bytové jednotce v kontextu s přestavbou stávající budovy s byty resp. obytného domu tak, že předpokládá jednak uzavření smlouvy o výstavbě (§ 1170 NOZ) a jednak váže samozřejmě vznik vlastnického práva k jednotce takto vzniklé na zápis do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Konečně zachovává též možnost vzniku vlastnického práva k bytové jednotce na základě rozhodnutí soudu (§ 1165 NOZ).

Hlavní věc a její součást tvoří jedinou věc, tedy celek, který je podroben jednomu právnímu režimu. Součást věci není samostatnou věcí v právním slova smyslu. S ohledem na tuto zásadu se všechny právní úkony (právní jednání), jakož i vzniklá práva a povinnosti, jejichž předmětem je určitá hlavní věc, vztahují také na všechny její součásti. Součást či součásti (je samozřejmé, že věc hlavní může mít více součástí) hlavní věci tak v případě jejího převodu či přechodu vždy přechází spolu s ní, aniž by musela být v příslušném právním dokumentu (smlouvě o převodu, závěti apod.) výslovně uvedena či identifikována. Dokonce ani právní (ne)vědomí vlastníka resp. převodce o tom, že spolu s hlavní věcí přechází též její součást, není právně rozhodné. Právní úprava zde vychází z předpokladu, že každý vlastník zná svá práva a též povinnosti s vlastnictvím věci související a pokud tomu tak není, musí nést následky své neznalosti, neboť platí obecná zásada právní, že neznalost zákona neomlouvá.

Způsoby separace součástí od věci hlavní zákon neuvádí (nečiní tak ani ObčZ, ani NOZ), pročež se mohou odehrát nejrůznějším způsobem. Co je ovšem podstatné, aby došlo k faktickému oddělení (nestačí – jak je tomu u příslušenství – jen projev vůle směřující k oddělení) součástí od věci hlavní. Po provedeném oddělení se součást věci stává

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 4 Cz 64/91, ze dne 30. září 1999

samostatnou věcí a může tak být také samostatným předmětem občanskoprávních vztahů zcela nezávislým na věci hlavní.

Pro byty platí samozřejmě zvláštní režim vyplývající ze ZVB, nicméně tento právní předpis žádné specifické součásti bytu nevymezuje. I v jejich případě, je-li rozhodnuto o přestavbě např. půdy v budově s byty na nové byty, vzniknou tyto nové bytové jednotky výstavbou a následným vkladem do katastru nemovitostí stejně tak, jak tomu je i u jiných nemovitostí (rodinných domů). Do doby provedení vkladu nového vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou nově vystavěné bytové jednotky součástí domu (jako věci hlavní). Podrobnosti ohledně nabytí vlastnictví nově vystavěné bytové jednotky formou přestavby stávajícího domu s byty konkrétní osobou je samozřejmě věcí smlouvy o výstavbě, která může stanovovat nejrůznější podmínky pro nabytí vlastnictví oprávněnou osobou (odkládací či jiné podmínky). Stejný režim přejímá též NOZ v hlavě II., oddíl 5, týkající se úpravy bytového spoluvlastnictví.

4.5 Příslušenství věci v právním slova smyslu

Příslušenství představuje z pohledu právně definičního označení pro věc, která patří k věci hlavní, tvoří s ní ucelený svazek, nicméně podle vůle vlastníka (oprávněné osoby) může být též užívána nebo spravována odlišně od věci hlavní. Stávající právní úprava provedená v § 121 odst. 1 ObčZ vychází primárně z vůle vlastníka věci, který rozhodne o tom, zda věc je či není příslušenstvím. Kritériem pro určení, která nejméně ze dvou věcí je věc hlavní a která je věcí vedlejší, je pak hospodářský význam té které z nich, byť v některých případech bude i tak velmi obtížné komparativně tento význam hodnotit. Mohou totiž rozhodovat různé technické vlastnosti věci natolik podrobně, že nebude možné odhalit jejich faktický hospodářský význam bez toho, aby byly posouzeny z odborného hlediska. Jde tu však o problém spíše akademický, který nebude mít významných praktických dopadů. Projeví se tu zřejmě motiv užívání té které věci jejich vlastníkem a z něho pak bude možné usoudit na jejich hospodářský význam a dojít tak k určení, která věc je hlavní a která vedlejší, tedy příslušenstvím. V každém případě musí jít ovšem o věci, které patří resp. které vlastní jedna osoba. Ta musí rozhodnout - samozřejmě že pro takový projev není předepsána žádná forma, nýbrž postačí faktické chování určitým způsobem – jak bude s věcmi nakládáno. Rozhodne-li se například, že reklamní panel bude trvale umístěn na zdi domu, stane se tak jeho příslušenstvím (podle nově NOZ zavedené zásady superficies solo cedit se stane

příslušenstvím pozemku, jehož součástí dům je). Musí samozřejmě jít o spojení, které ovšem nemá pevný charakter (nejde o pevné fyzické spojení), pak totiž panel tvořil součást domu (podle ObčZ) resp. součást pozemku (podle NOZ). Pevné fyzické spojení (např. zaldění dveřních rámu, okenních rámu, přivaření železných konstrukcí na dům pro umístění reklamních ploch apod.) totiž činí z dosud samostatných věcí součást věci hlavní (ve zmíněných případech domů). Pro charakter příslušenství není vůbec důležité, aby věc vedlejší byla trvale užívána s věcí hlavní. Typicky lékárníčka v automobilu může být používána právě v okamžiku, kdy automobil sám stojí, nebo není užíván (je třeba zaparkován). Rovněž právní úkony (právní jednání) může vlastník věci činit ve vztahu k příslušenství samostatně, aniž by se dotkly věci hlavní. Může např. zmíněný reklamní panel (pouze zavěšený na zdi nikoli vsazený do přivařeného rámu) z domu sejmout a prodat jej jiné osobě. Případně vlastník bytu může jeho klíče půjčit jiné osobě, bez ohledu na to, zda jí byt pronajímá či nikoli. Klíče v tomto případě představují příslušenství bytu, nikoli příslušenství vstupních dveří do něj. Jestliže si však nájemce bytu vyrobí vlastní klíče, o příslušenství bytu se již nejedná. Příslušenství tak v konečném důsledku představuje subjektivní právo oprávněné osoby, které nestojí standardně samostatně, nýbrž je spojováno se subjektivním právem oprávněné osoby, vždy však v souladu s její vůlí. Oprávněná osoba standardně určuje, jaký bude osud příslušenství, zda bude příslušenství sdílet osud věci hlavní – což je jedna ze základních zásad soukromého práva zachovávaná ve všech demokratických právních řádech - , či nikoli. Tento subjektivní prvek vymezující osud příslušenství ovšem NOZ utlumuje a naopak zdůrazňuje výše uvedené kritérium objektivní (účel, případně určení). Zejména pak vyzdvihuje hospodářské určení věci hlavní a dále posouzení otázky příslušenství věci podle zvyklostí, jsou-li zde pochybnosti o tom, zda něco je či není příslušenstvím věci. Rozhodným tedy bude kritérium individuálního posouzení určité věci a jejího příslušenství z pohledu jejího obvyklého užití, tedy zodpovězení otázky, zda se určitá věc obvykle užívá jako příslušenství, či nikoli, což lze stěží zobecnit. Toto individuální posouzení bude v souladu s technickým vývojem nabývat na významu. Bývá totiž v praxi někdy složité vůbec posoudit, která z věcí při vícečetném věcném vztahu je věci hlavní, a která vedlejší. Nezbytným se v této souvislosti jeví právě věcné posouzení hospodářského významu každé z dotčených věcí zvlášť. Následně je nutné provést rozhodnutí, tedy konečný výběr s příslušným právním zařazením ohledně každé z dotčených věcí.

NOZ se tedy při vymezení pojmu příslušenství staví na stranu objektivního zjištění, zda je věc účelově užívána s věcí hlavní a jediné tak má být naplněn její hospodářský význam. Pro výklad změn nastalých v souvislosti s jeho přijetím v oblasti příslušenství věci považují

za nutné zkoumat věcné posouzení otázky příslušenství v kontextu s dosavadní judikaturou, která přináší různé úhly pohledu a v žádném případě ji nelze označit za jednotnou. Jde-li tedy o věcné příslušenství, byl výklad § 121 ObčZ v průběhu času velmi komplikovaný. Původně totiž česká právní doktrína v oblasti věcného příslušenství vycházela ze zmíněné soukromoprávní zásady, a to že příslušenství vždy sdílí osud věci hlavní. V praxi to znamenalo, že vlastnické právo k příslušenství přecházelo spolu s vlastnickým právem k věci hlavní, aniž by smluvní strany ve smlouvě takovou vůli výslovně projevíly. Nebylo v této souvislosti podstatné, zda smlouva obsahovala obecný pojem příslušenství věci nebo jej dokonce přímo identifikovala. Nutný byl pouze opačný postup, a to zamýšlely-li smluvní strany převod příslušenství současně s věcí hlavní vyloučit. V tomto případě musely vůli výslovně vyjádřit. Takto přijatý a zachovávaný výklad však postupně přestal být jednoznačný. Zřejmou dokumentací tohoto závěru o jistém vybočení ze stávající doktríny je rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, který uzavřel, že věci mající povahu příslušenství věci hlavní (§ 121 odst. 1 ObčZ) jsou samostatnými věcmi. Proto lze jejich vlastnictví převádět bez současného převodu vlastnictví k věci hlavní, a to bez ohledu na hospodářskou neúčelnost takového rozdělení vlastnictví⁴⁰. V dalším rozhodnutí pak svou argumentaci v naznačeném směru – podle mého názoru přísné formalizace - ještě zesílil, když uzavřel, že příslušenství věci (§ 121 odst. 1 ObčZ) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní, nebo nezávisle na tomto převodu; nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím.⁴¹ Takto zaujatý právní názor pak potvrdil ve svém dalším rozhodnutí, v němž judikoval, že tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k 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.⁴² Na tuto vpravdě doktrinální změnu ovšem praxe ne vždy reagovala, pročež v mnoha případech došlo k pochybení (vůle smluvních stran se zpravidla neshodovala s jejich písemným projevem). Tuto absenci reflexe doktrinální změny (byť ne jednoznačné) se smluvní strany snažily překonat výkladem již uzavřené smlouvy, který však fakticky žádným výkladem nebyl. Jednalo se o změnu již sepsaného a podepsaného textu smlouvy. Interpretační pravidla pro

⁴⁰ Právní rozhledy, 1998, č. 6, s. 301-302

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1053/96, ze dne 25. června 1996

⁴² Rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000, ze dne 11. září 2003

výklad obsahu právního úkonu písemné formy ovšem mohou být použita pouze ve smyslu dotvoření již projevené vůle smluvních stran. V žádném případě nemohou projevenou vůli nahrazovat či dokonce měnit. Tedy to, co smlouva zachytí slovy lze vykládat pouze ve smyslu užitých slov a souvětí, v jakých obvykle bývají používány, nebo jaký mají obvyklý význam. Pokud smluvní strany opomněly označit ve smlouvě příslušenství věci hlavní, jen stěží takto nedůsledně projevenou vůli mohly dotvořit výkladem. Prostě příslušenství věci hlavní v takovém případě předmětem převodu nebylo. Jeho osud se tak oddělil od věci hlavní, neboť příslušenství má povahu samostatné věci v právním slova smyslu. Nutno dodat, že tato postupná doktrinální změna v oblasti příslušenství věci neodpovídala zásadnímu požadavku vyvěrajícímu ze samé podstaty funkce práva ve společnosti a to principu právní jistoty. Ostatně tento právní názor se též projevoval v rozhodovací praxi nejvyššího soudu, který tak svou vlastní doktrínu ohledně (ne)přechodu vlastnického práva k příslušenství v případě absence jeho výslovné identifikace – byť ne ve formě rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia - , zpochybňoval. Proto ostatně též důvodová zpráva k NOZ hovoří o „rozkolísané judikatuře“ k této otázce⁴³. Jednalo se o rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které sloužilo jako podklad pro výše citované rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního kolegia a jím přijatý názor. Nejvyšší soud tedy v tomto rozhodnutí konstatoval, že pokud je věc příslušenstvím, t.j. splňuje-li znaky § 121 odst. 1 ObčZ, platí zásada, že příslušenství sdílí osud hlavní věci a to bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy toto příslušenství hlavní věci přímo identifikovali, či ve smlouvě – jak je obvyklé – pouze uvedli, že věc je převáděna s veškerým příslušenstvím, popř. se dokonce o příslušenství hlavní věci ve smlouvě nezmínili⁴⁴. Kritika tohoto rozhodnutí spočívala na základech přísně formálních vyvěrajících z nutné srozumitelnosti právních úkonů jakožto jednoho z atributů jejich platnosti tak, jak je zakotvuje § 37 ObčZ. Jinak řečeno, smlouva o převodu nemovitosti není dostatečně určitá, pokud přesně neoznačuje její příslušenství, na které se vztahuje. Mám za to, že ovšem v tomto případě jde o tzv. přepjatý formalismus trvajícím dogmaticky na určitosti projevené vůle, aniž by byl učiněn pokus o odstranění nejasností či určité vysvětlení a navíc bez toho, aby takový závěr vůbec prospíval věci samé. Nejvyšší soud se totiž vůbec nevypořádal s důvody, pro které se od stávající doktríny odklonil a smířil se pouze s tím, že se závěrem učiněným příslušným senátem nelze souhlasit. Tímto rozhodnutím se však – podle mého názoru - česká právní praxe (být menšinově) stále hlásila, resp. nepřestávala hlásit k soukromoprávním

⁴³ k tomu blíže srovnej Důvodovou zprávu k NOZ s. 129, pramen : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, (poslední návštěva 27. listopadu.2013)

⁴⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 133/2001, ze 14. srpna 2001

základům všech demokratických právních řádů, které tento princip (příslušenství sdílí osud věci hlavní) dlouhodobě zachovávají. Právě v důsledku oné „rozkolísané judikatury“ se NOZ k této zásadě (raději) výslovně přihlásil, neboť toto pravidlo (accessorium sequitur principale) v § 510 odst. 2, kodifikoval ve formě vyvratitelné právní domněnky, čímž odstranil jakékoli pochybnosti o povaze příslušenství věci. Má se totiž za to, že jakékoli právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci se týkají též jejího příslušenství. Jinak řečeno účastníci právního jednání mohou nakládat odděleně s příslušenstvím věci, mohou jím disponovat odlišně od věci hlavní, ovšem v tom případě musí tuto svou vůli výslovně projevit při konkrétním právním jednání, které se příslušenství věci týká, jinak platí zmíněná právní domněnka. Dosavadní judikatura tak bude využitelná pro praxi jen zčásti. Významně se však dostává – jde-li o příslušenství - do popředí princip právní jistoty v podobě sdílení osudu věci hlavní, není-li o příslušenství věci pořízeno jinak. V budoucnu tak již nebude pochybností jak o povaze příslušenství věci, tak o osobě jeho vlastníka.

5. Bytové spoluvlastnictví (spoluvlastnictví nebytového prostoru), jeho právní vymezení

5.1 Pojem vlastnictví

Vlastnické právo, vycházející přitom z obecných filosofických předpokladů, nemá jednoznačnou definici, která by v sobě odrážela komplexnost tohoto pojmu, jakož i jeho značnou variabilitu. Není snadné definovat tento právní pojem, či spíše institut (zahrnuje totiž více právních norem, které svou vnitřní logickou strukturou nabízejí demonstrativní výčet oprávnění vlastníka, která mohou v konkrétní podobě vyplývat z mnoha právních předpisů) a mnoho právních autorit se spíše kloní k závěru, že jde o pojem nedefinovatelný. Podle nich nelze vlastnické právo vysvětlit či vymežit podáním stručné a vždy platné definice⁴⁵. Takový závěr platí, i když minulé století zaznamenalo mnoho pokusů o překonání této bariéry a nalezení přílehavé definice vlastnictví. Je možné je zaznamenat např. v Komentáři k obecnému zákoníku občanskému, který - bezpochyby zachovává myšlenkový proud krajního pozitivismu – definuje „vlastnictví“ jako něco, co je dáno, jakmile se dovrší podmínky jeho vzniku a pokud se nesplní podmínky jeho zániku⁴⁶. Je to právě normativní myšlení, které zavádí přísné odlišení vlastnictví a vlastnického práva, což je vlastně též určitá forma dualismu. Vlastnictví ve své podstatě má být projevem kauzality, kdežto vlastnické právo má být projevem normativity. Kauzalita přitom představovala určitý reálný sociální stav (jako vlastník určité věci ji fakticky držím, resp. ovládám) a normativita předpokládá právní vztah, tedy něco, co samo právo uznává a současně reguluje. Jsou to opět živé myšlenky, na kterých současná právní věda staví. Mají svou významnou reflexi také v NOZ, který se ovšem sám úzkostlivě definici pojmu vlastnictví vyhýbá. Definice pojmů tohoto druhu totiž podle autorů nenáleží do zákona; zvláště u vlastnického práva by to bylo choulostivé, protože pokusy definovat vlastnické právo bývají ideologizovány. NOZ proto zdůrazňuje jen nesporné, obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva. Nesporné a podstatné rysy vlastnického práva jsou nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost.⁴⁷

⁴⁵ Švestka, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. Sv. I. Praha : C.H.Beck, 2008, s. 620

⁴⁶ Sedláček, Jaromír, Rouček, František. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha: 1935, s. 198

⁴⁷ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 261 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

Ostatně nejde o závěr, který by byl vlastní pouze kontinentálně evropské právní tradici, ale přijímá jej též anglo-americký systém vyvíjející se historicky z hlediska právně teoretického na dělení tzv. neomezeného (freehold) a omezeného (non-freehold) vlastnictví. I tento právní systém uznává jako základní rysy vlastnického práva jeho nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticitu a trvalost. Jen některé z těchto vlastností více akcentuje (zejména nezávislost a trvalost). Pojem vlastnictví, jde-li o psané právo v rámci anglo-amerického právního systému, aniž by jej jak právo britské, tak právo USA výslovně definovalo, vychází právě ze zmíněného dělení. Toto dělení se téměř neprojevovalo a neprojevuje v praktickém výkonu držby věci (zejména nemovitosti, přičemž je to právě pojem držby, který vyjadřuje fakticky obsah toho, co představuje pro anglo-americké právo pojem vlastnictví), coby obsahově rovné formy samotnému vlastnictví. Tak totiž anglo-americké právo pojem vlastnictví chápe. Je to spíše určité vyšší společenské (politické) postavení vlastníka, jenž je nadán neomezeným (freehold) vlastnictvím, které jej současně historicky nezavazovalo či nezavazuje vůči státu k plnění určitých povinností (samozřejmě, že se od vlastníka očekávala správa předaného panství, výběr daní apod.). Historicky vzato, byl tento vlastník oprávněn věc držet po určitou (zpravidla) delší dobu (roky či desetiletí), případně mohlo jít o vlastnictví (držbu) nemovitosti, které se v určitých periodách opakovalo a mohlo být ukončitelné z obou stran (jak ze strany panovníka, tak držitele) na základě pouhého oznámení⁴⁸. Tento závazek spojený s vlastnictvím nemovitosti byl a je typický pro právo britské, v USA se však vůbec neprosadil. Omezené vlastnictví pak vystupovalo ze základů vlastnictví neomezeného a vztahovalo se k určitým (zejména) pozemkům v rámci vymezeného neomezeného vlastnictví (např. v Británii jde o hrabství). Fakticky však zmíněné vyšší politické postavení vlastníka předmětu neomezeného vlastnictví představuje jedinou odlišnost mezi vlastnictvím omezeným a neomezeným. V současné době anglo-americké právo neprojevuje nutkavou potřebu v definiční oblasti, jde-li o prosazení definice pojmu vlastnictví. Zachovává proto definování tohoto pojmu skrze předmět, který vlastník drží, tedy jej vlastní. Od tohoto předmětu pak odvíjí právní postavení vlastníka, jeho práva a povinnosti⁴⁹. Skutečnost, že určitá osoba vlastní věc, vnímá spíše jako problém důkazní. Přepokládá nezvratný důkaz o tom, že držba konkrétní věci zde je a vykonává ji oprávněná osoba (hovoří se o tzv. proof of ownership of personal property, který je dán v případě existence observable of possession⁵⁰ – tedy vlastník věci musí v případě potřeby prokázat, že

⁴⁸ Hovenkamp, Herbert., Kurtz, Sheldon. Principles of property law, sixth edition, St. Paul, 2005, s. 94-95

⁴⁹ Hovenkamp, Herbert., Kurtz, Sheldon. Principles of property law, sixth edition, St. Paul, 2005, s. 90

⁵⁰ Hovenkamp, Herbert., Kurtz, Sheldon. Principles of property law, sixth edition, St. Paul, 2005, s. 91

věc drží po právu. Z tohoto úhlu pohledu se kontinentálně evropské právo od anglo-amerického neliší (snad jen rozdílnost jistá je v tom, že anglo-americké právo významně akcentuje zmíněnou držbu, od níž vlastnictví odvíjí).

Pedagogický účel je však často důvodem, pro který se nakonec definice pojmu vlastnictví prosadí, byť o definici ve faktickém obsahu tohoto slova nejde, neboť neplatí v plném rozsahu. Často je z tohoto úhlu pohledu v odborné literatuře užívána definice vlastnictví, která vymezuje vlastnické právo tak, že je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci⁵¹. Tato definice má samozřejmě logickou vadu spočívající v neúplnosti definičního významu, neboť vlastníkem může být a v praxi též je i ten, kdo má vlastnické právo k věci, ale fakticky s ní nemůže vůbec nakládat. Právní teorie hovoří o tzv. vlastnictví holém (nuda proprietas). Vůle vlastníka se v tomto případě vůbec neprojeví, nemá žádný právní význam. S věcí nakládá v případě holého vlastnictví jiná osoba, která je nadána faktickou mocí nad ní. Nutno dodat, že se jedná o pouhý výkladový pokus definice pojmu vlastnictví za použití tzv. holého vlastnictví, který však sám trpí vadami. Mezi jinými jde zejména o jeho účelovost. Co jiného než účelovost je totiž přiznání vlastnického práva určité osobě v případě, že toto právo nemá obsah v podobě možnosti faktického nakládání s věcí. Takovou pozici měl např. národní správce v období po Únoru 1948. Fakticky nakládal s nemovitostmi, aniž by mu bylo přiznáno vlastnické právo⁵². Hovořím v takovém případě o účelovosti proto, že může v praxi nastat i situace, kdy má zmíněné holé vlastnictví svůj právní význam, a nese s sebou proto míru oprávnění, která není svým rozsahem zanedbatelná. Mám na mysli případ osob zbavených způsobilosti k právním úkonům, nebo jejichž způsobilost k právním úkonům je omezena (z pohledu jejich vlastnictví standardně např. v nakládání s nemovitostmi). Ty nepochybně zůstávají vlastníky věci, nicméně jsou omezeny ve faktickém výkonu vlastnického práva, tedy jeho vlastní obsah jim zůstává odepřen.

Jiný přístup k hledání exaktní definice pojmu vlastnictví zaujaly právní autority Sedláček a Rouček ve svém Komentáři k československému obecnému zákoníku občanskému. V něm definovali vlastnictví jako „něco“ co je dáno, jakmile se dovrší podmínky jeho vzniku a pokud se nesplní podmínky jeho zániku⁵³. Filosofie tohoto pojetí definice vlastnictví vycházela přísně z právního pozitivismu, a jako taková o samotném vlastnictví nic neříkala, protože i v tomto případě se musí vycházet z jeho obsahu a zejména

⁵¹ Švestka, Jiří a kol. Občanský zákoník. I. § 1-459. Komentář. 1. Vydání. Praha : C.H.Beck, 2008, s. 620

⁵² Kapp, Viktor. Vlastnictví v lidové demokracii. Praha: Orbis, 1952, s. 59

⁵³ Sedláček, Jaromír, Rouček, František. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha: 1935, s. 198

pak vlastností. Je tak zjevné, že samotný pojem vlastnictví postrádá definiční vymezení. V tomto závěru se projevuje dominance obsahu pojmu vlastnictví, jehož prostřednictvím je samotné vlastnictví vymezováno.

Obsah pojmu vlastnictví je ovšem také závislý jednak na dynamice vývoje společnosti a jednak je významně ovlivňován vlastním přesahem do dalších oblastí, jako jsou ekonomika či etika. Nelze proto jednoduše říci, že lze definovat pojem vlastnictví tak, že definujeme jeho obsah. Ten se totiž v prostoru a čase také mění. Například je nepochybné, že vlastník věci s ní může volně disponovat, nicméně ve své dispozici je omezen právem tak, že tato dispozice nesmí být realizována na úkor vlastnického práva jiných vlastníků. Určité způsoby dispozice dokonce může právo zakázat (jedná se například o nemožnost zbourání nemovité věci v případě, že se jedná o národní kulturní památku, bez ohledu na to, že před bouráním nemovitosti musí v zákonem stanovených případech dojít k rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení demolice). V návaznosti na dosud uvedené nelze nezmínit též definování pojmu vlastnictví, jak jej provedl Antonín Randa ve svém díle Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Pro pochopení obsahu pojmu vlastnictví má totiž mimořádný význam. Je také zdrojem mnohých polemik ohledně definice vlastnictví vedených, ovšem svým obsahem definicí vlastnictví nejzdařilejší. Podle něj je tedy vlastnictví bezprostřední a úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neomezeného nakládání věcí hmotnou. Pravím: pojmová možnost, neboť byť i vlastnictví v některém případě věcnými právy jistých osob bylo omezeno, vždy dle pojmu jeho zbývá možnost, že práva omezující časem přestanou, a tudíž vlastnictví svého původního neomezeného objemu opět dosáhne. Poskytne tedy vlastnictví právní moc ke všemožnému nakládání věcí, pokud určitý jeho způsob pro zvláštní příčinu vymezen není.⁵⁴ Uvedenou definici pro její „vyčerpávající obsah“ považuji osobně za nejzdařilejší, byť možná opomíjí určitý významnější vztah k předmětu. V obecné rovině lze tedy uzavřít, že vlastníkem věci je ten, kdo má právo věc držet, užívat, požívat, nakládat s ní, zejména ji převést na jiného, může také věc neužívat nebo ji i dokonce zničit (s omezeními uvedenými v předchozí větě).

Z hlediska běhu času je nutné uvést, že vlastnické právo v určitém časovém okamžiku vzniká. Děje se tak v okamžiku, kdy určitá osoba nabyla věc do svého vlastnictví způsobem, který zákon uznává. Vznik vlastnického práva našel v právu vcelku komplexní úpravu, která nevyvolává výkladové střety, tudíž s ní nejsou spojeny složité výkladové otázky. Existuje celá

⁵⁴ Randa, Antonín. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. VII. nezměněné vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922, s. 1

řada právních institutů, na jejichž základě vlastnické právo vzniká. Po určitou dobu vlastnictví také trvá. Vzhledem k tomu, že obsah pojmu vlastnictví není neměnný, nýbrž právě podléhá dobovým změnám, nelze očekávat, že právní postavení vlastníka bude v průběhu času rovněž neměnné. Naopak. Vlastník může důvodně očekávat, že se obsah vlastnického práva v průběhu času bude měnit, resp. že s vlastnictvím jím vlastněné věci budou spojeny jiné povinnosti, než které s ním byly spojeny v době jeho vzniku. V průběhu trvání vlastnického práva může docházet také k omezení vlastnických práv či jejich zúžení a po odpadnutí právem předpokládané překážky se obsah pojmu vlastnictví opět o dříve omezený rozsah rozšíří. Hovoříme v takovém případě o tzv. elasticitě vlastnického práva. Jinak je tomu ovšem v případě zániku vlastnického práva. Pokud předchází vzniku vlastnického práva jeho zánik ve vztahu k jinému subjektu způsobem, který právo samo výslovně předpokládá, nevystávají žádné problematické výkladové otázky. Je tomu tak například v případě kupní smlouvy, darovací smlouvy, dědění apod. Vedle těchto standardních případů v praxi ovšem mohou nastat situace, v nichž oprávněná osoba domáhající se ochrany vlastnického práva již nemůže mít s ohledem na dlouhodobě zachovávaný stav legitimní očekávání, že jím uplatněnému nároku bude soudem vyhověno⁵⁵. Je tomu tak například v případě dlouhodobého jakéhokoli nezájmu vlastníka o jím vlastněnou nemovitost, kterou v dobré víře užívá jiná osoba. Účinky spočívající v jeho faktické nevyvstání se pak prakticky rovnají zániku vlastnického práva.⁵⁶ Vlastnictví je tak vnímáno jako všeobecné panství nad věcí, nikoli však ve všech ohledech časově neomezené. Neplatí totiž, že si oprávněný vlastník může prakticky s předmětem svého vlastnictví dělat co chce, nýbrž na druhé straně jej také zavazuje k plnění určitých povinností včetně povinnosti o předmět vlastnictví řádně pečovat, tedy se o něj starat. Právě neplnění těchto povinností může vést až k omezení vlastnického práva (tím, že jeho výkon fakticky zrealizuje třetí osoba, např. soused v případě výkonu tzv. susedských práv, je-li vlastník nečinný a hrozí-li mu újma na jeho majetku) nebo dokonce k jeho zániku bez přechodu na jinou osobu (např. může být státem nařízena demolice nemovitosti), nebo s tímto přechodem tzv. formou vydržení.

Konečně obsah vlastnického práva nelze v žádném případě chápat jako výčet oprávnění, které vlastníku právo přiznává, byť výčet oprávnění ObčZ v § 123 uvádí (právo věc držet, užívat, brát plody a užitky a nakládat s ní). Též naplnění (jen) některého z oprávnění neznamena současně, že ostatní oprávnění zaniknou. Dokonce nemusí být

⁵⁵ Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 21/05, ze dne 1. listopadu 2005

⁵⁶ Tento závěr se promítá to textu § 1050 NOZ, který říká, že nevykonává-li vlastník vlastnické právo k movité věci po dobu tří let, k nemovitosti po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.

naplněno žádné z nich, přesto vlastnické právo trvá. Dojde-li v průběhu času k určitému omezení některého z těchto práv, děje se tak na určitou dobu, a jakmile omezení pomine, vlastnické právo dostává svůj původní rozsah (jde o tzv., již zmíněnou, elasticitu vlastnického práva).

5.2 Podílové spoluvlastnictví

S ohledem na skutečnost, že vlastnictví bytu je bytostně spjato s podílovým spoluvlastnictvím (ostatně jsou na jejich propojení vystavěny teoretické koncepce bytového vlastnictví), považuji za nezbytné pojem podílového spoluvlastnictví vymezit v jeho plné šíři. Institut podílového spoluvlastnictví vyvěrá z možného dělení (ideálního, nikoli reálného, podle platné právní úpravy provedené v ObčZ, stejně tak i podle NOZ) vlastnického práva k jeho předmětu, resp. k věci, mezi dvě a více osob. Každá z nich pak vlastní spoluvlastnický podíl na věci, v obecné rovině předmětu podílového spoluvlastnictví. Filosofie podílového spoluvlastnictví není vystavěna na principu dělitelnosti předmětu vlastnictví, nýbrž na konkurenci vztahu dvou či více osob k němu, přičemž zůstává zachována jeho jednotnost či celistvost. Jedná se o jednu z možných variant řešení konkurence práv více osob k jedné věci (předmětu). V tomto případě má každá osoba k předmětu podílového spoluvlastnictví určitý – nutno dodat individuální - vztah, vyvěrající ze stanoveného podílu na ní. Jak konstatoval A. Randa ve svém díle *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, nedělí se tu věc sama, nýbrž právo k ní. Některé věci jsou – podle něj - přirozeně, jiné dle pozitivního práva nedělitelné. Přirozeně nedělitelné jsou věci, které by dělením pozbyly svoji vlastní bytosti (kůň, vůz apod., zvíře již má ovšem podle NOZ zvláštní právní povahu, neboť podle § 494 NOZ již není věcí, má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný živý tvor, pročež se na něj ustanovení o věcech použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze). Také domy tvoří s pozemkem celek přirozeně nedělitelný. Nelze tudíž spoluvlastnictví k domu rozdělit tím způsobem, že by jednomu podílníku připadl pozemek a druhému budova na něm vystavěná.⁵⁷ Ze stejného principu vycházel také ABGB (ostatně Randa jej sám tímto způsobem komentoval), který uváděl, že náleží-li věc několika osobám společně, jsou jejími spoluvlastníky⁵⁸. Podle ABGB nebylo možné dělit jednotlivé

⁵⁷ Randa, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, s. 84

⁵⁸ Sedláček, Jaromír, Rouček, František. *Vlastnické právo. Komentář k §§ 353-446 Všeob. obč. zák. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému*. Praha: Právníké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 376

domy na patra či na jednotlivé místnosti domu tak, aby připadly jednotlivým podílníkům do výlučného vlastnictví, neboť ani jednotlivá patra ani jednotlivé místnosti nebyly samostatnými věcmi, nýbrž jen součástmi domu, s nímž trvají a zanikají.⁵⁹ Předmět právního vztahu tak zůstal nerozdělen a současně k němu bylo více osob v právních vztahu vycházejícím z jejich ideálních podílů. Jde samozřejmě o (individuální) právní vztah, který má jako každý jiný právní vztah svůj předmět a obsah. Zatím co předmět je jednoznačný v tom smyslu, že jde o určitý podíl na věci (právu či majetkové hodnotě), k níž uplatňuje stejné vlastnické právo další osoba či osoby lišící se pouze velikostí podílu, obsah je problematický. Z pohledu teoretického totiž výkon práv a povinností z tohoto právního vztahu vyplývající musí vždy respektovat vůli ostatních podílových spoluvlastníků, což samozřejmě obsahově nutně redukuje či ovlivňuje vědomí podílového spoluvlastníka o jeho neomezeném panství nad věcí. Psychologicky si každý podílový spoluvlastník je vědom toho, že musí svou vůli při výkonu práv plynoucích ze spoluvlastnictví koordinovat s ostatními spoluvlastníky a zejména si musí být vědom toho, že ji ne vždy musí prosadit. Toto vědomí se ještě umocňuje v případě bytu. Jeho užívání je totiž podmíněno užíváním společných částí domu právě v podílovém spoluvlastnictví. Všeobecné panství nad věcí je přitom jeden ze základních atributů vlastnictví (tento rozdíl je ještě markantnější v případě doktríny anglo-americké založené na určení předmětu vlastnictví a teprve skrze něj stanovení jeho obsahu). Individuální vlastník věci totiž není podle práva zavázán k žádnému konkrétnímu chování (takový závěr u podílového spoluvlastníka jednoznačně učinit nelze) a v obecné rovině není omezen ani v dispozici s věcí v právním slova smyslu. Může např. věc zcizit, a to bez dalšího (podílový spoluvlastník může též svůj podíl v obecné rovině zcizit, ovšem vždy zde bude konkurenční právo jiného spoluvlastníka, kterému svědčí např. tzv. předkupní právo vyjma osoby v příbuzenském poměru, která by měla být účastna na zcizení). Toto jeho právo může být omezeno jen tehdy, týká-li se omezení pouze vlastnictví samotného, nikoli osoby vlastníka nebo jeho zástupce.⁶⁰ O pravé nezczizitelnosti věci lze proto hovořit pouze tehdy, pokud toto omezení lpí přímo na věci samé. Buď plyne přímo z právního předpisu, nebo z individuálního právního aktu, jehož je vlastník účastníkem. V případě podílového

⁵⁹ Randa sám dále v díle *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1922, na s. 84 uvádí, že podle staršího práva (platného před ABGB) nabyté vlastnictví k jednotlivým fyzickým dílům budovy (jednotlivým patřům, jednotlivým místnostem v domě) zůstala arci v platnosti, ale další rozkouskování jest zakázáno, a byly-li takové fyzické díly spojeny, nemůže nové rozdělení a oddělené zatížení jejich býti znovu provedeno. To platí nejen o tzv. dílčích domech, ale i o divadelních lóžích, sklepech, kostelních lavicích, hrobkách apod.

⁶⁰ Randa, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. nezměněné vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922, s. 72

spoluvlastnictví k tomuto omezení vlastnictví přistupuje ještě omezení dané existencí podílů na věci jednotlivých spoluvlastníků. V případě bytového vlastnictví ovšem toto vnitřní omezení právního vztahu vlastníka bytu (samozřejmě izolovaně ve vztahu k němu) dáno není. Každý vlastník bytu požívá stejných práv jako jiný vlastník jiného bytu v témže domě. Co je zásadní, že s individuálním vlastnictvím bytu se akcesoricky (závazně, nerozlučně) pojí podílové spoluvlastnictví ke společným částem domu (byť NOZ dům jako samostatnou věc nepřipouští, ovšem užívá tohoto pojmu) resp. k pozemku, na kterém stojí. K němu se obecná pravidla podílového spoluvlastnictví vztahují v tom smyslu, že správa těchto společných částí je obdobná se správou věci v podílovém spoluvlastnictví, jak je výše popsána. V tomto smyslu je vlastník bytu omezen ve výkonu práv vlastnictví naplňujících, jako kterýkoli jiný podílový spoluvlastník. Navíc se toto omezení mnohdy střetává přímo s právem vlastníka bytu nakládat s předmětem svého vlastnictví podle své svobodné vůle. Nejde tu přímo o zásah do jeho vlastnictví, nýbrž o jeho omezení nezbytné k zachování funkčnosti celku, domu s byty. Jednoduše konkurence více práv k téže věci se právě v případě bytu promítá do individuálního vlastnictví každého vlastníka. Byt totiž nemůže existovat sám o osobě, aniž by svou existenci nespojoval s podílovým spoluvlastnictvím společných částí domu. Bývá však velmi obtížné, nikoli z pohledu právního, nýbrž z pohledu psychologického vytvořit takový stav, který by každého vlastníka bytu motivoval také ke správě společných částí. V této rovině se odehrává základní střet každého vlastníka bytu mezi nerušeným výkonem vlastnických práv za současného zachování funkčnosti společných částí domu. Do nich se totiž promítá četnost nejrůznějších motivací vlastníků k jejich (ne)správě, počínaje nezájmem o opravu střechy těch, co bydlí (vlastní byt) v přízemí, přes jejich nezájem (ze zřejmých důvodů) o opravu výtahu a konče absolutním nezájmem většiny vlastníků o zbudování nájezdových plošin na schodišti pro kočárky, neboť matky s dětmi jsou v domě pouze dvě. Takových situací zasahujících do společných částí domů může vzniknout nesčetné množství.

Z hlediska obecné teorie věcných (prakticky tedy majetkových) práv lze konkurenci více práv více subjektů k téže věci (předmětu) organizovat různými způsoby. Jsou možné různé právní techniky způsobilé organizovat tuto „konkurenci několika osob ve vztahu k téže věci“ (více či méně zdařile). Řadíme mezi ně zejména závazkové právní vztahy (např. nájemní smlouvu), vytvoření samostatné právnické osoby (společenství vlastníků). Dále je to již definované spoluvlastnictví, případně též členění samotného vlastnictví, kterým se rozumí zejména usufruktus nebo služebnosti. Termín spoluvlastnictví se ovšem např. ve francouzské právní terminologii - pro srovnání - (na rozdíl od belgické jako jedné z dalších tradičních románských právních úprav) používá výhradně v souvislosti s kondominiem, což podle

českého práva právě představuje bytové spoluvlastnictví. Ostatně belgický občanský zákoník zařadil obecnou úpravu spoluvlastnictví v obsáhlejší formě až od roku 1994 (do té doby čítala snad jedno ustanovení). Další oddíl za touto úpravou pak představuje neméně rozsáhlou kogentní úpravu spoluvlastnictví k bytům. Francouzská právní úprava spoluvlastnictví je v obecné rovině velmi úzce spjata s širokým pojetím věci v právním slova smyslu, což odpovídá její právní tradici. Tento fakt však sám o sobě nemá významnější dopad na francouzskou právní úpravu bytového spoluvlastnictví - kondominium. Stejný závěr platí (bez toho ovšem, že by se jednalo o dlouhodobou tradiční úpravu, nýbrž naopak jde o úpravu zcela novou) o NOZ, samozřejmě s akcentací zařazení problematiky bytového vlastnictví do oddílu upravujícího podílové spoluvlastnictví (Díl 4., oddíl 5, §§ 1158-1222 NOZ). Tím se NOZ zařadil mezi moderní právní úpravy euroatlantického světa.

Z pohledu platné právní úpravy provedené stále ObčZ – tedy ve srovnání s ní (s cílem zdůraznit jejich zásadní rozdíl navazující na NOZ) - francouzská úprava významně přesahuje takto definované hranice spoluvlastnictví, protože se týká společných vztahů i k jiným druhům předmětů vlastnictví (např. též k nehmotným statkům), ohledně kterých česká právní úprava (spíše však teorie) ve svém výkladovém pojetí užívá pojmu „spolumajitelství“ (nejde tu o pojem zákonný, nýbrž lexikální, sloužící k bližšímu představení rozdílů mezi vlastnictvím a „majitelstvím“). Právě široké pojetí věci v právním slova smyslu, ze kterého francouzská úprava vychází, umožňuje definovat spoluvlastnictví jako souběh několika práv stejné povahy týkajících se stejného předmětu, aniž je předmět rozdělen nebo aniž jsou podíly na věci materiálně lokalizovány⁶¹. Podle této definice tak NOZ představuje návrat k tradiční doktríně spoluvlastnictví, jak jej chápe kontinentálně evropská právní tradice. Považuji za nezbytné v této souvislosti ovšem poznamenat, že je to podstatně hrubší vrstva právního vědomí, která po generace utváří způsob francouzského právního myšlení (jinak je tomu ovšem po mém soudu u právního myšlení českého, za předpokladu, že lze v takových souvislostech o českém právním myšlení vůbec hovořit). Na tomto pevném základě je vytvářena francouzská právní úprava. Její pevnost a doktrinální základ (vliv na právní myšlení) velmi trefně vystihl např. Z. Kryštůfek⁶².

⁶¹ Atias, Ch. Les biens. 3. Vydání. Paris: Litec, 1993, s. 114, na kterého dokazuje Pelikánová, Irena. Úvod do srovnávacího práva obchodního. Skripta. 1. Vydání. Praha: B.H.Beck, 2000, s.182

⁶² Stojí za zmínku jeho úvaha: „Tak francouzská buržoazie dostala na počátku 19. století občanský zákoník, který plně vyjadřoval její požadavky. Přirozenoprávní racionalistický vývoj tím nejen kulminoval, ale sám sebe překonal. Pořízen zákoníky domněle zahrnují celý okruh právních jevů a podle názoru přirozenoprávní školy již nezbyvá nic k dodání. Nejvýš je možno provést drobné opravy a doplňky tam, kde došlo k logicky chybné nebo neúplné konstrukci. Jinak se právní věda může zabývat jen výkladem daných předpisů, a tak namísto přirozenoprávních teorií s logickou nutností nastupuje nejtriviálnější forma právního pozitivismu – právní exegeze“ – in Kryštůfek, Zdeněk. Historické základy právního pozitivismu. Praha: Academia, 1967, s.23-24

ObčZ zvolil řešení konkurence více práv stejné povahy k téže věci tak, že definoval podílové spoluvlastnictví skrze věc, u níž obecně stanovil, že může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků (§ 136 odst. 1 ObčZ). Tato konstrukce zůstala, jde-li o novou úpravu provedenou v § 1115 NOZ, stejná, ovšem – nazíraje celou problematiku optikou uchopení pojmu věc v širším slova smyslu – vychází NOZ též z výše definované francouzské doktríny spoluvlastnictví, neboť nově chápe věc právě v širokém slova smyslu jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 NOZ). Vedle toho však výslovně NOZ zakotvuje tzv. nedílnost spoluvlastnického práva tím, že v § 1117 přiznává každému ze spoluvlastníků právo k celé věci a toto individuální právo každého z nich pak omezuje naprosto stejným právem dalšího ze spoluvlastníků (jedná se o vnitřní omezení podílového spoluvlastnictví právě v tom smyslu, jak plyne ze závěrů činěných v předchozím odstavci). Je tak nově výslovně v právní úpravě zakotvena teorie ideálního spoluvlastnictví, která v ObčZ svou reflexi vůbec neměla. Určité prameny hovoří spíše o absenci důsledného pojmového pojetí spoluvlastnictví dokumentovanou provedením spíše nepřilíš zdařilou kategorizací, která znamenala toliko základní členění spoluvlastnictví na podílové a bezpodílové.⁶³ Podle zmíněné teorie ideálního spoluvlastnictví se všichni podíloví spoluvlastníci navenek považují za jediného vlastníka celé společné věci a nakládají s ní jako jediná osoba. Touto konstrukcí jsou minimalizovány třecí plochy mezi podílovými spoluvlastníky, nicméně úplně odstraněny nejsou a ani být z povahy věci odstraněny nemohou. Proto více než kde jinde u právní úpravy podílového spoluvlastnictví platí, že právní úprava musí být maximálně přesná a úplná tak, aby dostála požadavkům na ni praxí kladeným. Je totiž nezpochybnitelným a po mém soudu též správným dominantním cílem právní regulace utilitarismus. Samozřejmě nelze tuto tezi chápat dogmaticky, nýbrž z hlediska rozumového. Právo musí sledovat ve své podstatě především rozumné uspořádání vztahů mezi jeho subjekty. Vycházím tu z dlouhodobě zachovávaných, více či méně úspěšně prosazovaných myšlenek poprvé formulovaných Jeremy Benthamem (1748 – 1832) v jeho díle Úvod do filosofie morálky a zákonodárství (dále je rozvinuli jeho následovníci David Hume (1711 – 1776), Thomas Hobbes (1588-1679) a Adam Smith (1723 - 1790), které sice byly podrobeny v první polovině 20. století kritickému pohledu, nicméně se k jeho konci začaly opět prosazovat (v anglické právní oblasti je jejich prosazení nezpochybnitelné). Cílem práva je totiž – vycházející nutně redukovaně z jeho závěrů - hledání a nalezení všeobecného blaha (na druhé straně redukce utrpení a

jinak též shodně cituje Pelikánová, Irena. Úvod do srovnávacího práva obchodního. Skripta. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2000, s. 184

⁶³ Švestka, Jiří a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 729

bolesti) a zejména rozumné uspořádání vztahů mezi členy společnosti⁶⁴. Nová soukromoprávní úprava z těchto základů nepochybně vychází, i když není inspiračním zdrojem jediným. Její ambicí je totiž maximální zjednodušení právní úpravy a naplnění všeobecně očekávaných cílů, které (většinová) společnost do práva (především soukromého) vkládá. Z tohoto úhlu pohledu není pochyb o tom, že NOZ je v mnoha ohledech přirozenější než dosavadní právní úprava. Demonstrací této myšlenky pak je úprava vtělená do § 3 odst. 1 NOZ, který hovoří o přirozeném právu každého hledat si své štěstí sám. Nelze ovšem na druhé straně nevnímat zjevnou snahu o korekci přepjatého egoismu, který s sebou míra svobody dosud nevídaná přináší. Ona korekce je pak představována akcentací dobré víry, poctivosti, či zákazu zneužití práva (jde o §§ 6,7,8 NOZ).

Jádrem podílového spoluvlastnictví stále zůstává pojem podílu, který nově vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (§ 1122 odst. 1 NOZ). Důležité je právě vytváření společné vůle, kterou takto výslovně ObčZ nevyžaduje (§ 137 odst. 1 ObčZ pouze stroze definuje podíl spoluvlastníka a jeho výši). Primárně se tedy vychází z projevené vůle každého spoluvlastníka, která se vykládá stejně jako v případě kteréhokoli jiného právního jednání. Podílový spoluvlastník totiž požívá stejné ochrany jako kterýkoli jiný vlastník a může tedy předmětem podílového spoluvlastnictví, resp. svým podílem volně nakládat. V tomto smyslu není rozdíl mezi vlastnictvím a podílovým spoluvlastnictvím. Zásadně však musí podílový spoluvlastník mít na zřeteli, že podílové spoluvlastnictví je založeno na potenciální (často však faktické) konkurenci práv ostatních podílových spoluvlastníků, kteří také mohou projevat vůli nakládat s předmětnou věcí, přičemž jejich vůle dosud neprojevená může být odlišná. § 1123 NOZ předpokládá úplnou vlastnickou svobodu (volné dispoziční oprávnění) spoluvlastníka při nakládání s podílem. Jediným korektivem je zde újma ostatních spoluvlastníků. ObčZ k této problematice mlčel. Podílový spoluvlastník proto musí především vycházet z potencionální dohody, jejíž dosažení právní úprava předpokládá. Takový je její smysl. Vůle podílových spoluvlastníků nakládat se společnou věcí musí být vytvářena na většinovém základě. Každý podílový spoluvlastník je v tomto smyslu omezen vůlí jiného spoluvlastníka. NOZ nově rozlišuje tzv. běžnou správu společné věci, o které rozhodují všichni spoluvlastníci prostou (nadpoloviční) většinou (§ 1128 NOZ). Nemá přitom přesná pravidla pro formu projevu vůle, tedy půjde o jakékoli právní jednání učiněné výslovně, nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co jednající osoba (podílový

⁶⁴ Bentham, Jeremy. An Introduction to the Principles of Morals and Legislation. Londýn: Burns a Hart, 1970, s.53

spoluvlastník) chtěla projevit (§ 546 NOZ). Z tohoto úhlu pohledu nejde o úpravu novou, neboť obdobnou úpravu obsahuje též v ObčZ v § 35 odst. 1 (prakticky je text tohoto ustanovení do NOZ převzat). Jde-li však o významnou záležitost týkající se společné věci, její významné zlepšení či zhoršení, změnu jejího účelu nebo zpracování, musí být pro realizaci záměru nakládat s věcí dosaženo souhlasu alespoň 2/3 většiny (§ 1129 NOZ). V těchto významných záležitostech také NOZ přiznává přehlasovanému spoluvlastníku právo na soudní přezkum přijatého rozhodnutí. Úvahy nad smyslem této soudní ochrany podílového spoluvlastníka mají své kořeny v samé podstatě vlastnictví, jak ji vnímá kontinentální právo. Jeho jádrem je právě myšlenka všeobecného panství nad věcí (předmětem vlastnictví) vtělená do principu jeho nedotknutelnosti. Každému vlastníku, tedy i vlastníku podílovému, musí být zachováno právo uplatňovat toto neomezené (jeho limity přitom zákon samozřejmě stanoví) panství nad věcí. Právě pro případ uplatnění odlišných práv k jedné věci více osobami musí proto právo nabízet spravedlivé řešení zejména tam, kde může dojít k podstatnému zásahu do jeho obsahu a někdy dokonce na úkor, či ve prospěch jiných spoluvlastníků. V opačném případě by došlo k narušení obecného právního principu důvěry v právo, tedy principu právní jistoty, který se v oblasti vlastnictví projevuje velmi významně.

Obecně NOZ předpokládá řadu potencionálních konfliktních situací, které mohou mezi spoluvlastníky nastat a nabízí jejich řešení pro případ, že nebude dosaženo dohody. Jednotlivým prvkem je nutné obrácení se na nezávislou autoritu, tedy soud. Již samotné běžné nakládání se společnou věcí (§ 1128 odst. 1 NOZ hovoří o tzv. běžné správě, což je první ze tří upravených způsobů rozhodování o společné věci) vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech podílových spoluvlastníků. Současně předpokládá, že všichni budou dopředu vyrozuměni o potřebě rozhodnout (mimo tzv. neodkladné záležitosti), v opačném případě (a výhradně jen v této situaci) se může opomenutý spoluvlastník dovolávat u soudu určení, že je přijaté rozhodnutí vůči němu neúčinné. Odkud, z čí strany, bude vyvolána potřeba přijmout rozhodnutí v běžné záležitosti je celkem lhostejné. Klidový stav totiž nevyvolává konflikty, které primárně právo řeší. Návrh na přijetí rozhodnutí ohledně běžné správy společné věci samozřejmě může přijít od kteréhokoli ze spoluvlastníků. Musí jej samozřejmě jednak učinit takovým způsobem, aby dostal kritériím kladeným na právní jednání a jednak musí ostatní spoluvlastníky vyrozumět o jeho potřebě prokazatelným způsobem (pro případ konfliktu mezi nimi). Nepochybně proto bude vhodné učinit tak písemně přímo na jednání s ostatními spoluvlastníky (může je za tímto účelem i svolat, jejich účast však bude dobrovolná), případně každému z nich doručit písemný dokument. Opomenutým spoluvlastníkům je zachováno právo na soudní přezkum již uskutečněného rozhodnutí, nikoli však bez časového omezení,

nýbrž ve lhůtě 30 ti dnů od přijetí rozhodnutí resp. ode dne, kdy se opomenutý spoluvlastník o rozhodnutí dozvěděl, nebo dozvědět mohl (objektivní kritérium pro stanovení počátku běhu lhůty). Jedná se přitom o lhůtu propadnou (prekluzivní), která odpovídá principu právní jistoty nezbytnému pro nakládání se společnou věcí. Z uvedeného plyne, že jeden ze spoluvlastníků může v neodkladné záležitosti rozhodnout i sám (bez vyrozumění ostatních), ostatní (každý z nich samostatně) však v takovém případě mohou soudu navrhnout, aby určil, že přijaté rozhodnutí nemá vůči nim právní účinky. Jediným kritériem je vedle včasnosti podání žaloby posouzení spravedlnosti jejich snášení ze strany žalobce.

§ 1129 NOZ rozlišuje dvě situace, za kterých může být povolán k rozhodování o nakládání se společnou věcí soud. Především je nezbytné, aby se jednalo o rozhodnutí svým způsobem zásadní, a to z pohledu nikoli spoluvlastníka subjektivně vnímajícího nakládání s věcí, nýbrž z pohledu věci samotné. Jinak řečeno musí jít o významnou záležitost z pohledu společné věci, jejího podstatného zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu nebo jejího zpracování. Tento výčet je navíc jen demonstrativní (či spíše též kvalifikační), což znamená, že NOZ ponechává mimořádně široký prostor pro výklad pojmu „významná záležitost“ v konkrétním případě (jde o relativně neurčitou hypotézu právní normy, kteréžto řešení této otázky je jediné možné). Od uvedeného demonstrativního výčtu „kvalifikovaných“ záležitostí se nepochybně budou odvíjet úvahy soudu při výkladu konkrétního, jím posuzovaného, skutkového stavu, které v řízení o podané určovací žalobě bude nucen činit. Z takto zjištěného skutkového stavu bude dovozovat významnost tvrzených okolností. První otázku, kterou však soud bude nucen řešit, je otázka aktivní věcné legitimace. Ta totiž svědčí jen podílovému spoluvlastníku, a to nikoli jen v den zahájení řízení, nýbrž též v den, kdy se řízení před soudem končí. Ztratí-li v průběhu řízení žalobce právní postavení podílového spoluvlastníka, musí dojít k tzv. procesnímu nástupnictví a jeho právní nástupce musí přijmout stav řízení, jaký v době jeho přistoupení panuje. Samozřejmě, že přistoupení je možné pouze s jeho souhlasem. Ve výjimečných případech ovšem může být stále dána aktivní věcná legitimace žalobce, i když ten právní postavení podílového spoluvlastníka ztratí, a to tehdy, má-li na požadovaném určení naléhavý právní zájem. Ten je dán zejména tam, kde bez tohoto určení se stane právní postavení žalobce v určitém právním vztahu, či ohledně určitého práva nejistým, nebo případně rozhodnutí soudu bude mít dopad do jeho právní sféry. Teprve po kladném vyřešení této otázky (její negativní řešení vede automaticky k zamítavému rozhodnutí) povede soud k úvahám nad dalšími podmínkami stanovenými hmotným právem (§ 1129 odst. 1, NOZ). Podmínkou úspěchu žaloby je dále absence dosažení požadované 2/3 většiny souhlasu všech podílových spoluvlastníků. Zdůrazňuji přitom „všech“, byť NOZ

tohoto pojmu neužívá. Pokud by se totiž potřebné kvorum pro přijetí rozhodnutí nepočítalo ze všech hlasů podílových spoluvlastníků, postrádala by další věta § 1129 odst. 1 NOZ smysl a současně by byl popřen základní princip ochrany vlastnického práva projevující se i v nečinnosti vlastníka (vlastník nemusí činit nic než to, co mu ukládá přímo výslovně zákon, což je typická soukromoprávní zásada). Neúčast podílového spoluvlastníka na rozhodování o společné věci může být projevem výkonu jeho vlastnického práva, protože nelze mít za to, že o jeho hlasy (podíl) snižuje kvorum pro přijetí rozhodnutí požadovanou 2/3 většinou hlasů. Zatímco v popisovaném případě (nedosažení potřebné většiny) může podat žalobu k soudu kterýkoli podílový spoluvlastník, v případě přijetí rozhodnutí je aktivně legitimován pouze přehlasovaný spoluvlastník či spoluvlastníci, je-li jich více. Z toho plyne, že spoluvlastník, který již jednou udělil souhlas formou způsobilého právního jednání, ztrácí právo na soudní přezkum přijatého rozhodnutí postupem podle § 1129 odst. 2 NOZ a zbývá mu v takovém případě pouze obecná žaloba na určení, jejímž prvořadým kritériem je tvrzení a prokázání existence naléhavého právního zájmu na požadovaném určení. 2/3 většinu hlasů spoluvlastníků vyžaduje NOZ také tehdy, má-li být zřízeno zástavní právo ke společné věci nebo poskytnuta jiná podobná jistota k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově.

Složitost a mnohotvárnost vztahů mezi podílovými spoluvlastníky, nebo vůle k prosazení individuálních zájmů některého z nich řeší NOZ možností soudní regulace přijatých rozhodnutí na základě žalob brojících proti již přijatým rozhodnutím ohledně významně záležitosti. Tedy přehlasovaný spoluvlastník, jemuž hrozí těžká újma (nikoli tedy jakákoli újma, nýbrž pouze újma takto kvalifikovaná, NOZ demonstrativně uvádí dvě skupiny případů) spočívající např. v neúměrném omezení užívání společné věci (třeba spoluvlastník nebude moci užívat věc bez součinnosti jiných spoluvlastníků apod.) nebo vznikem povinnosti zřejmě nepoměrné hodnotě jeho podílu (např. jeho podíl bude 1/3 ovšem bude i tak povinen strpět trvalou přítomnost např. zvířat spoluvlastníků, kteří např. společnou nemovitost trvale neobývají). K uplatnění práva na soudní ochranu má v takovém případě opět 30 dnů od přijetí rozhodnutí resp. ode dne, kdy se o něm dozvěděl, nebo dozvědět mohl. Jde i v tomto případě o lhůtu propadnou. Délka této lhůty nutí každého spoluvlastníka aktivně se starat o své zájmy na společné věci, jinak bude povinen respektovat prosazenou vůli ostatních spoluvlastníků. Výjimku ze soudního přezkumu představuje rozhodnutí potřebné pro zachování nebo zlepšení společné věci (typicky oprava dešťových svodů, výměna střechy za lepší, zbudování nového, rozšířeného vstupu do budovy apod.), s nímž spoluvlastník nesouhlasil, ostatní se však zavázali, že se nebude podílet na nákladech, nebo že mu nahradí

veškerou újmu a v této souvislosti mu poskytnou dostatečnou jistotu. Za podstatné považují též to, že soud bude moci vstupovat do vzájemných sporů mezi vlastníky bytových jednotek řešených na shromáždění vlastníků také aktivně tak, že bude upravovat právní vztahy mezi nimi též do budoucna. Nebude tedy vydávat pouze negativní rozhodnutí v tom smyslu, že vyslovní neplatost přijatého rozhodnutí, nýbrž také určí, jaké uspořádání je správné.

Výše uvedená podrobná úprava práv podílových spoluvlastníků dostatečně dokumentuje směr NOZ sledující primárně ochranu vlastnictví (byť podílového), respekt ke svobodné vůli k jeho výkonu za současného poskytnutí dostatečných prostředků k jeho ochraně pro případ, že by některý ze spoluvlastníků mohl být na svých právech nespravedlivě omezen. ObčZ takovou úpravu neobsahuje. Soudní ochranu vtělil do jediného § 139 navíc způsobem, který přinášel a přináší značné výkladové problémy v aplikační praxi. Spoluvlastník je oprávněn domáhat se u soudu, aby rozhodl o určité záležitosti v případě rovnosti hlasů, nedosažení většiny nebo dohody. Samostatně je pak definován případ tzv. „důležité změny společné věci“, u níž mohou, ovšem jen přehlasování spoluvlastníci u soudu požadovat, aby o změně rozhodl. Komplikace nastává již při vymezení praktického rozdílu mezi „rovností“ hlasů a „absencí“ většiny, pomíjí se přitom zřejmě jiný počet souhlasících spoluvlastníků. Mám za to, že zde praktický rozdíl není, protože rovnost hlasů je současně absencí většiny, tedy v množině případů vyznačujících se touto absencí se samozřejmě skryje též dosažená rovnost, kterou z tohoto důvodu považují za nadbytečnou. Možná že tím zákonodárce hodlal demonstrativně uvést případ složitých (či též vypjatých) vztahů mezi spoluvlastníky, které ovšem na právní řešení jejich konfliktu nebudou mít žádný vliv. Třetí varianta předpokládající absenci dohody spoluvlastníků, tedy vlastně souhlasu všech na určitém řešení hospodaření se společnou věcí, naprosto postrádá praktického smyslu. Předpokládá se tu totiž absence nejvyššího možného počtu hlasů (souhlasu všech spoluvlastníků), který však již nastal za situace, kdy nebylo dosaženo potřebné většiny. Možné vysvětlení tak může spočívat pouze v demonstraci neexistence nalezení konsenzu mezi spoluvlastníky, jehož dosažení by však potřebu zásahu soudu naprosto vyloučilo. Lze též uvažovat i tím směrem, že dosažení dohody bude předpokládat předchozí dohoda mezi spoluvlastníky. Snad jen pro tyto případy zákon (ovšem bez bližší konkretizace) určité řešení nabízí. Za podstatné tak lze považovat, že soud bude moci přijmout též aktivní roli ve smyslu úpravy vztahů mezi spoluvlastníky resp. vlastníky bytů tak, že pozitivně ve svém rozhodnutí určí konkrétní řešení, nikoli „jen“ – tak jako dosud – negativně určí neplatnost právního úkonu (právního jednání), tedy rozhodnutí shromáždění vlastníků.

5.3 Obecné teorie bytového vlastnictví

Výše učiněný závěr o absenci definice pojmu vlastnictví (bez toho, že by tato absence měla praktických dopadů) se promítá také do problematiky vymezení vlastnického práva k bytu. Vlastnické právo k bytu se dovozuje výhradně s ohledem na to, zda je byt či bytová jednotka definována jako samostatný předmět právního vztahu, či nikoli. Jde tu opět o teoretické vymezení předmětu právního vztahu, který musí právo v tomto případě významně pregnantně určit. Činí to právě s rizikem četnosti konfliktních situací. Možnost určení předmětu právního vztahu samozřejmě vychází z teoretického základu, postaveného na dělení předmětu primárního (určité lidské chování) a sekundárního (což jsou věci, práva či jiné majetkové hodnoty). V případě bytu je předmět právního vztahu konstrukčně složitě vázaný na nezbytné vymezení věci v právním slova smyslu, neboť pouze v takovém případě můžeme hovořit o vlastnictví. Ve všech ostatních případech totiž vymizí ona vlastnická síla v podobě všeobecného panství nad věcí se všemi dalšími vlastnostmi či definičními znaky vlastnictví (v lepším případě jde o služebnost či nájem, tedy zejména ona elasticita u vlastnického práva významná, zcela mizí). Jinak si právo obvykle pomáhá tím, že byt (nebytový prostor) za možný předmět právních vztahů samo prohlásí.

Pro zakotvení existence vlastnického práva k bytu se tedy z hlediska teoretického předpokládá, že byt je chápán (vnímán) jako věc v právním slova smyslu. Sám o sobě tedy předmětem právních vztahů být proto může. Tento závěr o jeho způsobilosti být předmětem vlastnictví dal průchod vzniku celé řady teoreticko-právních koncepcí bytového vlastnictví, pro něž je charakteristická mnohost předmětů vyvěrajících z četnosti právních vztahů k bytu se vztahujících. Otevřeně je však třeba přiznat, že se dosud žádná z nich dominantním způsobem neprosadila do té míry, že by našla reflexi ve většině právních úprav bytové vlastnictví regulujících. Naopak zůstává úzce spjata se společnostmi obývající určité státní území, kterého se přímo dotýká, či též občas expanduje do jiných teritorií. Mám tím na mysli úpravy v jednotlivých evropských státech. Samostatně pak stojí právní úprava v USA. Právní úprava bytového vlastnictví je v USA svěřena do pravomoci jednotlivých států a federace (federální zákonodárství) má toliko „doporučující“ právo, kterého ovšem v tomto případě využila. Přijala totiž federální zákon upravující bytové vlastnictví (tzv. Uniform Condominium Act byl přijat v roce 1980, dále též jen „UCA“), který jednotlivé státy mohou učinit součástí svého právního řádu (mohou jej převzít jako celek), nebo z něj při své vlastní regulaci bytového vlastnictví vycházet (mnoho států USA z něj vychází). Nejprogresivnějším

státem v oblasti legislativy je Kalifornie. Přijala samostatný zákon regulující účast na podílovém spoluvlastnictví domu s byty (tzv. Davis Styring Common Interest Development Act). Ostatně jde o stát USA, který zřídil samostatnou komisi pro revizi kalifornského práva⁶⁵. Právě s ohledem na to, že právní úprava bytového (spolu)vlastnictví má v obecné rovině dlouhou tradici a nejde tu tedy v pravdě o nějakou novou koncepci vlastnického práva k určitému předmětu, lze uzavřít, že jsou to zejména kulturní zvyklosti a historické tradice právní úpravy bydlení, které významně zasahují do tvorby aktuálních právních úprav ve významných evropských státech (totéž lze konstatovat u USA), což ostatně plyne také z výše provedeného historického exkurzu předmětné právní úpravy. I když jde o úpravu velmi významnou, je až s podivem, že stojí stranou všech unijních snah v rámci EU. V obecné rovině pak lze dodat, že v angloamerickém právním systému těžko nacházíme kodifikace soukromého práva vůbec. Výjimky v tomto smyslu představují občanský zákoník státu Louisiana v USA (silně inspirovaný z historických důvodů francouzským Code Civile) a státu Quebec v Kanadě (mající téže historické kořeny).

Jde-li tedy o bytové (spolu)vlastnictví, předměty (byty) patřící jedinému subjektu práva nevyhnutelně a nezrušitelně souvisí s předměty patřícími jiným subjektům, v důsledku čehož jsou podřízené, aspoň v určitém rozsahu, společnému právnímu režimu.⁶⁶ Obsah vlastnického práva k bytu je tak významně modifikovaný oproti obsahu vlastnického práva k jinému předmětu. Bytové vlastnictví totiž předpokládá, na rozdíl od soukromého vlastnictví rodinného domu, četnost různorodých práv více osob, které se podílejí na vlastnictví domu s byty. Mezi tato práva řadíme především právo vlastnit byt, společné části budovy, v níž se byt nachází, na pozemek resp. jeho poměrnou část, na kterém dům s byty stojí. Všechna tato práva jsou ovšem svázána se stejnými právy jiných vlastníků, čímž dostává obsah jejich vlastnických práv odlišný charakter od běžného obsahu, jaký vlastnické právo má. Jde tu o naplnění zásady nerozlučitelnosti práv spojených s vlastnictvím bytové jednotky, která se promítá do většiny právních řádů. Právní teorie však není zajedno v tom, zda tato práva tvoří dohromady jedno vlastnické právo, nebo jde o jiný druh práva, či souboru práv, svého druhu. Při absenci teoretické shody na definici pojmu vlastnictví, či lépe řečeno nedefinovatelnosti pojmu vlastnictví v komplexním slova smyslu je nasnadě, že dosažení takové shody resp. nalezení definice vlastnického práva k bytu je – podle mého názoru vystavěného na výše

⁶⁵ Grimm, Beth. The condo owners answer book. 1th edition. Sphinx Publishing, An Imprint of Sourcebooks, Inc., 2008, s. 233

⁶⁶ Luby, Štefan. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akademie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 199

uvedených závěrech - vyloučené. I zde teorie vychází v rámci definičních snah z obsahu resp. předmětu právního vztahu či lépe řečeno právních vztahů k bytu.

Jiná situace v oblasti definiční nastává ovšem v případě zachování postupu při hledání obsahu pojmu vlastnictví bytu než při hledání a nalezení definice obecného pojmu vlastnictví, která je rovněž prezentována prostřednictvím jeho obsahu. Výchozím metodologickým základem je v takovém případě otázka, zda jde v případě vlastnického práva k bytu o jeden předmět (předmětem je v takovém případě buď dům, nebo byt), nebo o více předmětů (předmětem jsou v takovém případě dům a byt). Pomímám přitom zjevně členění předmětu právního vztahu na primární a sekundární. Ať už bude přístup k hledání definice pomu bytového vlastnictví jakýkoli, shoduje se právní teorie v tom, že všechny dosud vytvořené koncepce bytového vlastnictví se vyznačují jednotícím prvkem, který spočívá v uznání nerozlučitelnosti práv patřících jedinému subjektu (jsou koncentrována do osoby vlastníka), a to práv k bytu a práv ke společným částem domu, příp. také práv k pozemku.⁶⁷ Jde-li však o další přístupové úhly pohledu, jednotlivé koncepce se značně liší, přičemž výchozím bodem rozlišností je jednak řešení otázky, zda uvedená práva (právo k bytu, ke společným částem domu popř. k pozemku) tvoří společně jedno právo vlastnické, nebo zda jde o soubor zvláštních práv a jednak, zda předmětem tohoto práva je jeden objekt (dům nebo byt), pak se jedná o tzv. monistické teorie bytového vlastnictví, nebo je předmětem tohoto práva více objektů – pak se jedná o tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví.

Monistická teorie považuje za výlučný předmět vlastnického práva buď dům s byty, k němuž mají jednotliví vlastníci užívající byty v něm (pouhé) spoluvlastnické právo, anebo byt, který má vymezeny své součásti a příslušenství (část chodby, schodiště, osvětlení atd.) a tímto způsobem je pak rozdělen celý dům. V prvním případě půjde o vcelku standardní koncepci podílového spoluvlastnictví věci, jehož právní doktrína je založena na rozhodovacím procesu, v němž dominuje velikost spoluvlastnického podílu každého jednotlivého vlastníka bytu, pokud příslušná právní úprava nestanoví pro určité situace jiné pravidlo. Spoluvlastnický podíl se přitom zpravidla odvíjí od podlahové plochy bytu a stanoví se poměrem k podlahové ploše bytu ostatních vlastníků bytů v domě. Naproti tomu koncepce důsledného rozdělení domu na jednotlivé byty popírá podílové spoluvlastnictví společných částí domu, což s sebou nese nikoliv jen praktické problémy. Tato konstrukce totiž vyvolává trvalou konkurenci práv jednotlivých vlastníků bytů, do které se promítají nejrůznější zájmy a vlivy, počínaje nutnou opravou výtahu a konče opravou zatékající střechy. Je také

⁶⁷ Fiala, Josef. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s.13

významným skrytým potenciálem pro právní spory jednotlivých vlastníků a klade tak důraz na komplexní, vyčerpávající právní úpravu, která se bude jejich řešením podrobně zabývat. Každý vlastník totiž má stejné vlastnické právo ke svému bytu a stejné vlastnické právo k individuálně určené části domu (vstupní dveře, schodiště, chodby, střechy, základy, rozvody vody, elektřiny atd.). Nejde v tomto případě v pravdě o dělení spoluvlastnické, nýbrž o soubor právních vztahů založených na principech, jimiž se řídí řešení střetů vlastnických práv. V právní terminologii hovoříme o tzv. sousedských právech.⁶⁸ V rámci monistické teorie se vyvinula také další varianta založená na individuálním vlastnictví bytu, které se však důsledně nevztahuje k jednotlivým částem domu. K nim vlastník bytu nemá ani spoluvlastnické právo, nýbrž pouze jakési spoluvlastnické oprávnění (něco na způsob práva užívání, některé teoretické zdroje hovoří o služebnosti), které je integrální součástí vlastnického práva k bytu. Předmět služebnosti je dán vlastníku bytu k užívání bez dalšího po dobu trvání vlastnického práva. Tato varianta však nenalezla v české právní úpravě žádnou reflexi. Nelze tu ovšem než vysledovat již zmíněný existující jednotící prvek, na němž jsou všechny koncepce bytového vlastnictví vystavěny, a to uznání nerozlučitelnosti práv patřících jedinému subjektu, a to práv k bytu a práv ke společným částem domu případně také práv k pozemku, na němž dům s byty stojí.

Dualistické teorie bytového vlastnictví se v pravdě koncentrují do chápání, které staví do popředí, tedy vnímají jako hlavní předmět vlastnictví dům s byty a za vedlejší předmět pak samotný byt. Oba předměty se však chápou jako způsobilé být předmětem samostatného vlastnického práva. Teoretická koncepce bytového vlastnictví vystavěna na tomto dualistickém pohledu však není neotřesitelná, nýbrž právě naopak. Je nutno mít totiž na paměti, že existují koncepce, které preferují právě vlastnictví bytu, považují je za primární a od něj pak odvíjejí spoluvlastnický podíl na budově s byty, resp. podíl na společných částech domu. V rámci dualistických koncepcí lze tudíž rozlišit další, subtilnější varianty bytového vlastnictví v závislosti na akcentaci různých východisek či základů, na nichž je právě zvolená či vytvořená varianta zbudována. Rozhodujícím kritériem pro jejich rozlišení je uznání předpokladu jednotnosti či celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví (tvoří vzájemně jeden celek) nebo jeho popření resp. přijetí teorie a vzájemné závislosti jednoho na druhém s tím ovšem, že jde o závislost akcesorickou. Je přitom lhostejné, zda je akcesorita chápána z pohledu primárního vlastnictví bytu a na něj navazujícího vlastnictví budovy, nebo naopak.

⁶⁸ Závěr o absenci uznání existence podílového spoluvlastnictví v rámci monistické teorie bytového vlastnictví přijímá též Tomáš Dvořák, neboť ve svém díle *Vlastnictví bytů a nebytových prostor* konstatuje, že monistické koncepce uznávají toliko vlastnictví, nikoli však spoluvlastnictví. K tomu blíže Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha, ASPI, 2007, str. 12

Tedy je-li povaha bytového vlastnictví určena vlastnictvím bytu a všechna ostatní práva, zejména spoluvlastnická práva týkající se společných částí domu a pozemku, jsou podle své povahy a funkce podřízena vlastnictví bytu, protože jsou akcesorické povahy, hovoříme o skupině dualistických teorií dávajících přednost vlastnictví bytu⁶⁹. Tato koncepce bývá též označována jako koncepce vlastnictví bytů. Jde o právní názor, který se částečně osvobodil od koncepce bytového vlastnictví coby příslušenství spoluvlastnického práva ovlivněné římským právem a nakonec se prosadil v mnoha románských právních systémech, a to jak v jejich teorii, tak praxi.⁷⁰ Vedle ní se objevuje teorie spoluvlastnická, která naopak staví do popředí vlastnictví domu.

Dualisticko-monistické teorie jsou založeny na vnímání jak bytu, tak domu s byty, jako samostatných předmětů právních vztahů, které však fakticky od sebe nelze oddělit, tedy jen právo je takto odděluje, nicméně pro svou praktickou nerozdělitelnost musí být chápány jako jeden celek. Jedná se proto o jedno vlastnické právo, které v sobě koncentruje vlastnictví bytu a spoluvlastnictví budovy. Vnitřní uspořádání této teoretické koncepce bytového vlastnictví dále vychází buď z preference spoluvlastnické koncepce, což znamená, že individuální vlastnictví bytu jako takové fakticky neexistuje, nýbrž existuje pouze podílové spoluvlastnictví domu s byty, které je vyjádřeno ovšem nikoli ideálními spoluvlastnickými podíly, nýbrž podíly reálnými (podílové spoluvlastnictví tak vlastně neexistuje). Každý podíl konkrétního podílového spoluvlastníka musí být přesně vymezen, což vyžaduje vysoké nároky na přesnou identifikaci a zejména pak její zachycení v příslušných evidencích. Zpravidla tato koncepce má svůj odraz již v samotné projektové dokumentaci k domu s byty, v níž jsou vymezeny jednotlivé reálné podíly na nemovitosti tak, aby bylo zřejmé, jaký podíl patří či bude patřit konkrétní osobě. Jde tu ovšem buď o pouhý souhrn subjektivních práv podílového spoluvlastníka, pak hovoříme o tzv. kvantitativním pojetí, nebo o jejich organickou a funkční jednotu, pak hovoříme o kvalitativním pojetí. Jde o jednu z nejstarších koncepcí bytového vlastnictví, která se prosadila zejména v oblasti francouzského práva a sférách jeho vlivu. Počítala s opuštěním dlouhodobě zachovávané římskoprávní zásady *superficies solo cedit*, ovšem na druhé straně nelze nepoznamenat, že fakticky neopustila doktrínu nedělitelnosti domů s byty, což zmíněné římskoprávní zásadě odporuje. Konečně nikdy neuznala byt jako samostatný předmět vlastnického práva. Tato myšlenka má reflexi v mnohých právních úpravách, byť někdy nejde o přísně kogentní právní úpravu, nicméně

⁶⁹ Novotný, Marek. a kol., Zákon o vlastnictví bytů, Komentář. 4., doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, s. 4

⁷⁰ Luby, Štefan. Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 202

musí zůstat alespoň v dispozitivní možnosti upravit samostatnou dohodou dělení domu s byty na samostatné předměty vlastnictví. Vedle této verze může existovat také spoluvlastnická koncepce založená na vytvoření konkrétního sdružení vlastníků, jejichž vzájemné vztahy jsou ovšem oproti standardnímu podílovému spoluvlastnictví upraveny. Nejde tu o vytvoření právnické osoby svého druhu ani o vytvoření jakéhosi sdružení bez právní subjektivity, nýbrž o vytvořený kolektiv zvláštního druhu.

Právě výše zachycená absence pojmového uchopení vlastnictví coby samostatného právního fenoménu má průmět do názorových rozporů v rámci tzv. antivlastnických teorií bytového „vlastnictví“. Právě (ne)schopnost právní teorie definovat pojem vlastnictví pouze skrze jeho předmět vedla k závěrům o absenci možnosti bytového vlastnictví v právním slova smyslu, neboť vlastnické právo k bytu podléhá četným omezením, vyvěrajícím z nutnosti respektovat vlastnické právo jiného vlastníka bytu či bytů, jakož i podílové spoluvlastnictví společných částí domu, což obsahově i svým významem znamená, že se charakter vlastnictví v případě bytu ztrácí (jde tu o tzv. *condominium pro indivisio*, nedělitelné spoluvlastnické právo k celému domu s byty). Vlastnictví mělo, a stále totiž má v sobě nutný atribut tzv. všeobecného panství nad věcí, což v případě bytu – vycházejí přitom z této antivlastnické koncepce - neplatí. Byt v tomto kontextu není chápán jako věc v právním slova smyslu, nemůže být tudíž předmětem vlastnictví, což plyne ze samotného faktu nerozdělitelnosti domu s byty na jednotlivé části. Byt je podle zastánců této teorie pouze stěnami vymezeným prostorem vzduchu⁷¹. Uznání bytu za samostatnou věc by tak představovalo mimořádný zásah do tradičního pojetí věci v právním slova smyslu (zejména římskoprávním pojetí) navíc bez toho, že by to mělo kýžený efekt v praxi. Jestliže podle této teorie byt nemůže být věcí, nemůže být také předmětem vlastnictví. Jde tu samozřejmě o určité dogmatické lpění na římskoprávním tradičním uchopení pojmu věc v právním slova smyslu, které však již je v mnoha právních úpravách překonané. Přesto má tato koncepce bytového vlastnictví vliv na tvorbu národních právních úprav minimálně tím, že na jejím základu se staví odůvodnění přijetí jiného teoretického uchopení vlastnictví bytů v konkrétní právní úpravě. Jistá těžkopádnost této koncepce bytového (ne)vlastnictví se samozřejmě projevuje v jejím minimálním prosazení do konkrétních právních úprav. Převažující koncepce ve většině zemí je proto ta, která respektuje existenci vlastnického práva k bytu, k němuž akcesoricky přistupují spoluvlastnická práva ke společným částem domu, případně i ke společnému

⁷¹ Např. Savatier, R., *La propriété de l'espace*, Recueil Dalloz Sirey, 1965, *Chronique*, s. 213-218, in Luby, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971, s. 203

pozemku, nebo jiná akcesorická práva, např. společná užívací práva k pozemku s tím, že legislativní úprava může vycházet z odlišného pojetí⁷².

5.4 Bytové spoluvlastnictví podle české právní úpravy

Je nepochybné, že se zákonodárce musel při tvorbě právní koncepce bytového vlastnictví přiklonit k některé z výše popsaných variant, jak byly dosud právní teorií uchopeny a následně do jednotlivých po sobě jdoucích právních úprav vtěleny. První pozitivní právní úprava (jde o právní úpravu regulující bytové vlastnictví v období od 1. září 1966, kdy nabyl účinnosti zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytu, do 30. dubna 1994, kdy byl tento zákon derogován novým ZVB) vycházela z monistické teorie. Jednalo se o první právní úpravu regulující bytové vlastnictví na území tehdejšího Československa, která právě v souladu s monistickou teorií považovala byt jako výlučný předmět vlastnictví. Dům ani jeho společné části nebyly předmětem tehdy užívaného označení osobní vlastnictví, což vyvěralo z tehdejší společensko-politické situace, která se samozřejmě promítala do právního řádu, nepřipouštějící jinou než doktrínu státního či družstevního vlastnictví domů s byty. Tehdejší Ústava ČR z roku 1960 (vystavěná přísně na doktríně socialistického společenského vlastnictví, které mělo pouze dvě formy – státní a družstevní) ani tehdy platný ObčZ nepřipouštěly soukromé vlastnictví domů s byty. Jednoduše obě právní normy (jak Ústava z roku 1960, tak ObčZ) o možném osobním vlastnictví bytu či domu s byty neobsahovaly ani zmínku. Bylo to výrazem nečinnosti (lhostejno zda záměrné) tehdejší legislativy, pro kterou v návaznosti na přijetí zák. č. 52/1966 Sb. nedošlo k novelizaci zmíněných předpisů, zejména ObčZ. Tento nedostatek byl překlenut užitím obecných ustanovení upravujících osobní vlastnictví (byť mezi jeho předměty byt zařazen nebyl, což lze z hlediska právní teorie vnímat též jako odklon od definičních znaků právních vztahů z pohledu jejich předmětu, byť právní vztah vzniká i tehdy, není-li sekundární předmět definován), jakož i osobního spoluvlastnictví obsažených v ObčZ. Na jejich použití odkazoval konečně § 23 zák. č. 52/1966 Sb., a to obecnou formulací o použití ObčZ. Jeho aplikace tak byla jen analogická. Právní praxe ovšem mnohdy nerozlišovala mezi bytem či nebytovým prostorem jako předmětem občanskoprávních vztahů a věcí jakožto předmětem vlastnického práva, což přinášelo také problémy. Právě až přijetím zák. č. 52/1966 Sb. byla vytvořena zákonná fikce bytu či nebytového prostoru jako samostatných věcí, tedy předmětů vlastnického práva, použitelná

⁷² Luby, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, Bratislava, 1971, s. 211

však výhradně pouze pro účely tohoto zákona. Samostatnými věcmi ve smyslu tohoto zákona proto nebyly byty v domech, které jsou, resp. byly ve státním, družstevním nebo soukromém vlastnictví, ani byty v rodinných domcích.⁷³

Jakožto s předměty občanskoprávních vztahů se s byty či nebytovými prostory nakládalo dávno před tím, než je tehdy platný občanský zákoník do této kategorie zařadil. Stalo se tak na základě zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se s účinností od 1. ledna 1992 obsáhle novelizoval ObčZ. Do osobního vlastnictví tak tedy mohla fyzická osoba nabýt jen jeden byt a jen na základě bytové výstavby, případně převodem ze státního vlastnictví nebo též odvozeně, tedy fakticky převodem mezi občany. Právní úprava ve svých počátcích byla velmi přísná, neboť umožňovala převod bytu do osobního vlastnictví jen tehdy, souhlasili-li s tím všichni nájemníci v domě, což se málokdy podařilo. K jeho rozšířené aplikaci v praxi proto nedošlo. Tu zajistila až novela provedená zákonem č. 30/1978 Sb., která umožnila převod bytu do osobního vlastnictví i v případě, že nebylo dosaženo souhlasu všech nájemníků v domě. Docházelo tak k situacím, které postavily na roveň státní vlastnictví a vlastnictví osobní, neboť byty, které nebyly převedeny (prodány) do osobního vlastnictví zůstávaly ve vlastnictví státu, který musel plnit povinnosti vlastníka stejně jako osobní vlastník. Tuto povinnost mu totiž ukládal § 14 odst. 1 zák. č. 52/1966 Sb. Pokud byl byt užíván určitou osobou na základě práva osobního užívání, které bylo s účinností od 1. ledna 1992 transformováno do práva nájmu bytu, mohl jej do vlastnictví nabýt jen uživatel, tedy nájemce.

Popsaná monistická koncepce bytového vlastnictví upravená zák. č. 52/1966 Sb. s sebou nesla v souvislosti s transformací právního řádu po Listopadu 1989 nemalé potíže (možná spíše neřešitelnou zátěž z doby komunistické nesvobody), které se projeví zejména ve dvou oblastech. První z nich se dotkla oblastí regulovaných zák. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. V případě postupu podle § 6 tohoto zákona byly oprávněným osobám vydávány pouze konkrétní byty a spoluvlastnické podíly na společných částech domu (vybavení a příslušenství v rozsahu určeném § 17 zák. č. 52/1966 Sb.), které se k těmto bytům vztahovaly, nikoli celé domy (ačkoli oprávněná osoba, nebo její právní předchůdce, byla zbavena vlastnického práva k domu jako celku) za předpokladu, že jeden či více bytů v takovém domě byly převedeny do osobního vlastnictví podle zák. č. 52/1966 Sb. Druhou oblastí je oblast regulovaná zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí majetku České republiky do vlastnictví obcí, podle kterého získaly obce do svého vlastnictví obytné

⁷³ Češka, Zdeněk. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987, s. 445

domy. Byty, které se v těchto domech nacházely, ovšem neodpovídaly definičním požadavkům obytného domu, proto musela soudní rozhodovací praxe přistoupit k výkladu § 3 označeného zákona, který vyložila tak, že do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přešly nejen státní byty, ale též byty nacházející se v obecních domech, ovšem pouze takové byty, které nepřešly do vlastnictví (osobního) některé fyzické osoby podle zák. č. 52/1966 Sb.

ZVB vychází - na rozdíl od zákona č. 52/1966 Sb. - z dualistické koncepce preferující celistvost vlastnictví a spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku je však toliko akcesorické (= přídatné) k vlastnictví jednotky, jež je zde určující a hlavní.⁷⁴ Předmětem právního vztahu podle současné právní úpravy bytového vlastnictví je bytová jednotka a od ní se odvozuje podílové spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, na kterém stojí. Takto formulované zakotvení bytového vlastnictví odpovídá textu dotčené právní úpravy (ZVB), nemohu proto ve shodě s Tomášem Dvořákem souhlasit s tezí, že hlavním předmětem vlastnictví je dům a vedlejším pak jednotka⁷⁵, jak je zachytil Josef Fiala⁷⁶. Samozřejmě, že nejednoznačná právní úprava vyvolává řadu sporů, které však nemohou zvrátit závěr o dualistické koncepci ZVB založené na vlastnictví bytové jednotky, s níž je spjata podílové spoluvlastnictví společných částí domu. Maximálně v jejím rámci je možné vést polemiku, zda jde o teorii spoluvlastnickou (hlavním předmětem vlastnictví je dům a vedlejším byt) nebo o koncepci bytového vlastnictví (kde hlavním předmětem vlastnictví je byt a vedlejším dům), což jednoznačně z textu ZVB nevyplývá. Jde tu ovšem o otázku ryze akademickou, která nemá praktičtějších dopadů. Ostatně se teorie také shoduje v tom, že dualistická koncepce vlastnictví jednotky a akcesorické spoluvlastnictví domu a pozemku, na kterém ZVB stojí je logičtější, než původní monistická koncepce výlučného vlastnictví bytu, která s sebou nesla poměrně složitou otázku, co se vlastně stalo s domem, který v případě převodu jedné jediné jednotky do vlastnictví fyzické osoby podle práva (de iure) „zmizel“.⁷⁷ Na druhé straně je nepochybné, že povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo právně vymezeno ve větším rozsahu než, postačuje k jejich obecnému vymezení. Je přitom nutné klást důraz na to, že byt je neoddělitelnou částí budovy, tedy dispozice s ním a jeho užívání musí respektovat potřeby vztahující se k domu jako celku. Tento závěr plně dokumentuje fakt,

⁷⁴ Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 13

⁷⁵ Toto stanovisko formuloval Dvořák Tomáš v monografii *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, str. 13.

⁷⁶ K tomu blíže Fiala, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 21

⁷⁷ Takový závěr přijímá Zuklínová, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 493, ve shodě s ní též Fiala, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 21 a též Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 14

že každý vlastník bytu musí respektovat potřeby jiného vlastníka v tom smyslu, že se musí podílet na nákladech spojených se společnými částmi domu (fakticky přispívat do fondu oprav, ze kterého se financuje např. oprava střechy, byť se jedná o vlastníka bytu v přízemí domu).⁷⁸

Teoretická koncepce vlastnictví založená na definičních základech A. Randy ve vztahu k bytovému vlastnictví (ale nejen k němu) postrádá ovšem návaznost na nezbytné vymezení tzv. akcesorického spoluvlastnictví. Jde tu o institut, který zavádí samostatné řešení vztahových konfliktů vlastníků jednotlivých bytů, neboť s vlastnictvím bytové jednotky neoddělitelně funkčně spojuje spoluvlastnictví další nemovitosti, a to domu. Ten totiž současně se vznikem bytové jednotky nezaniká, nýbrž přechází do podílového akcesorického (přídatného) spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Stejný závěr pak platí pro pozemek, na kterém dům (budova) s byty stojí. Současně však platí, že jednotlivé nemovitosti (byty, budova, pozemek) náležející různým vlastníků vytvářejí účelový celek a jejich samostatné užívání z povahy věci není ani možné. Akcesorické spoluvlastnictví vychází z účelu, pro který má fakticky sloužit. Ten musí být zachován po celou dobu jejího trvání a nelze jej bez souhlasu všech vlastníků měnit. Ze samotné podstaty akcesorického spoluvlastnictví (přídatného spoluvlastnictví) plyne, že vymezený podíl na věci ve spoluvlastnictví nelze samostatně převádět. Může se tak stát výhradně jen současně s hlavní věcí předmětem vlastnictví, tedy bytovou jednotkou. Tentýž závěr platí i pro přechod vlastnického práva k věci, jakož i pro její právní zatížení. Případné úvahy o možném oddělení části předmětu akcesorického spoluvlastnictví (např. je možné oddělit jeden vchod v rámci domu s několika vchody, a to pouze za předpokladu, že to umožňují stavebně technické podmínky, tedy nedojde např. ke statickému narušení domu jako celku) mohou být vedeny jen tehdy, je-li takové oddělení vůbec reálně možné a za předpokladu, že s tím budou souhlasit všichni podíloví spoluvlastníci. Tento princip platí i v opačném případě, tedy dosud oddělené věci (hlavní i v akcesorickém spoluvlastnictví) se spojí v jednu samostatnou věc, případně se spojí dvě věci v akcesorickém spoluvlastnictví v jednu. Právní regulaci provádí vždy zvláštní právní úprava provedená ZVB a obecná úprava podílového spoluvlastnictví provedená ObčZ se v tomto případě nepoužije. Jde tu o zvláštní druh spoluvlastnictví budovy (rozdělené na dům s jednotkami ve vlastnictví), podstatně se odlišující od podílového spoluvlastnictví upraveného v ObčZ, které se v praxi a též i v odborných kruzích nazývá bytové vlastnictví.⁷⁹

⁷⁸ Dvořák, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493-497

⁷⁹ Čáp, Jirí., Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. s.13

Je samozřejmě možné, aby se vlastnictví k budově s byty změnilo ve spoluvlastnictví této nemovitosti více osobami například tak, že jim bude prodána jen část této nemovitosti. Dosavadní vlastník budovy s byty ku příkladu prodá jednu čtvrtinu této budovy jiné osobě. Nedojde tudíž k prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB. Na tyto případy se ovšem výhradně vztahuje ObčZ, nikoli ZVB⁸⁰.

NOZ řadí právní úpravu vlastnictví bytu do oddílu 5, díl 4, část třetí, upravující absolutní majetková práva, nazvaného bytové spoluvlastnictví. V tomto názvu se právě koncentruje snaha zákonodárce zajistit jednotlivcům jejich individuální právo užívat nerušeně určitou prostorově vymezenou část budovy s byty a s konkrétním bytem též nakládat. Toto právo (právo nerušeně užívat prostorově vymezenou část budovy) se odvozuje od vlastnictví bytové jednotky, resp. významným způsobem toto právo naplňuje. Koncepce bytového vlastnictví vychází i v tomto případě z dualistických základů. Vzhledem k tomu, že NOZ zavedl zásadu superficies solo cedit, bytové spoluvlastnictví je koncepčně postaveno na podílovém spoluvlastnictví nemovité věci, ovšem za současné akcentace individuálního vlastnictví bytu, což v praxi znamená, že zásada superficies solo cedit neplatí pro všechny nemovitosti. Bytové (spolu)vlastnictví právě představuje výjimku z této zásady. Ostatně hovoří o tom také důvodová zpráva k NOZ, když říká, že vlastnické právo spojené s vlastnictvím reálné části domu (nejen bytů, ale i podlaží, obchodních místností, řemeslnických dílen i jejich součástí) je jejím prolomením⁸¹. Budovy (nejen s byty, nýbrž také s jinými prostorově vymezenými částmi budovy, tedy prostory nebytovými) jsou totiž součástí pozemku, na kterém stojí, což v případě vlastnictví bytové jednotky zjevně neplatí. Ta může být předmětem samostatné dispozice a jako taková je způsobilá být samostatným předmětem právního vztahu, což o budově s byty jako celku neplatí. Budova s byty, v níž nejsou vymezeny bytové jednotky je standardní součástí pozemku, na kterém stojí (přesto právní úprava pojem dům neopustila, nýbrž jej zachovala tam, kde je to vhodné, zvláště bych v této souvislosti zdůraznil jeho užití při vymezení pojmu bytové spoluvlastnictví v § 1158 odst. 1 NOZ, podle kterého může bytové spoluvlastnictví vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty), ovšem budova s byty, v níž jsou jednotlivé bytové jednotky vymezeny (lhostejno, zda mají různé vlastníky), představuje součást pozemku, na kterém stojí, právě jen ve vztahu ke společným částem domu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví (akcesorické povahy) odvíjejícím se od vlastnictví jednotlivých bytů.

⁸⁰ Kocourek, Jiří a kol. Kodex bytového práva 2011. Praha: EUROUNION, 2011, s. 223

⁸¹ <http://obcanskyzakzonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 299 (poslední návštěva 27. listopadu .2013)

Z uvedeného plyne, že bytové spoluvlastnictví je v NOZ postaveno na základech dualistických koncepcí, vychází ovšem primárně z individuálního vlastnictví bytové jednotky, od kterého se odvíjí podílové spoluvlastnictví společných částí domu včetně pozemku, na kterém stojí. Oproti tomu například německá právní úprava (ve srovnání s NOZ) právě naopak preferuje spoluvlastnictví budovy stejně tak jako úprava rakouská, která ovšem (celkem ojediněle) neumožňuje nabytí individuálního vlastnictví v pravém významu tohoto právního pojmu k bytu vůbec. V rámci právní úpravy bytového vlastnictví bývá ostatně užíváno mnoho různých označení, která směřují ve své podstatě k naplnění principu děleného vlastnictví. Název sám o sobě vyjadřuje spíše dějinné souvislosti a návaznost na právní tradici, nikoliv však přísně na obsahové vymezení tohoto pojmu. Proto se můžeme setkat s různými názvy právních úprav bytového vlastnictví počínaje vlastnictvím bytu (tento název je typický pro Polsko či Německo), přes patrové vlastnictví (typický název pro Švýcarsko či Bulharsko), spoluvlastnictví domu (tohoto názvu využívá Francie či Itálie), horizontální vlastnictví (využívá jej např. Španělsko) až po bytové právo (toto označení používá nizozemská úprava).⁸²

5.5 Bytové spoluvlastnictví podle vybraných zahraničních právních úprav

Maje na zřeteli existenci dvou základních světových právních systémů, a to angloamerického a kontinentálně evropského, vybral jsem pro dokumentaci jejich vzájemné odlišnosti, které se promítají samozřejmě též do úpravy bytového spoluvlastnictví, právní úpravu této problematiky v USA a Polsku (vedle individuálního porovnání právních úprav jiných států v rámci jednotlivých kapitol), neboť jde o právní řády států, které dostatečně oba tyto právní systémy reprezentují. Není bez významu pro mezinárodní pohled na právní regulaci bydlení poznamenat, že se otázkou bytového spoluvlastnictví zabývá též Výbor OSN pro lidská sídla.

5.5.1. Bytové spoluvlastnictví v USA

Bytové spoluvlastnictví v USA je právně regulováno pozitivní právní úpravou až od roku 1961 (v tomto roce byl přijat první federální zákon regulující bytové vlastnictví). Do té doby existovalo mnoho společenství - z pohledu českého práva – majitelů bytů či jiných

⁸² <http://obcanskyzakzonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 302 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

v budově vymezených prostor, konstruovaných na základě jejich individuálního užívání (jednalo se o tzv. kondominia právně regulovaná v podobě tzv. horizontálního vlastnictví, případě též děleného vlastnictví), ovšem bez konkrétní specifické právní regulace, která by vymezovala tuto právní formu bydlení jako samostatnou vedle bydlení nájemního případě bydlení v rodinných domech. Právní vztahy k bytům, jakož i mezi jejich uživateli, byly v té době (do roku 1961) regulovány precedenčním (soudcovským) právem. Jednalo se o celkem rozšířenou formu právní úpravy bydlení, nikoli však v kontinentálně evropském slova smyslu. Šlo o formu tzv. děleného vlastnictví, které umožňovalo prakticky realizovat užívání bytu na úrovni vlastnického práva. Na základě obecné právní úpravy – zmíněného federálního zákona z roku 1961 - jednotlivé státy USA (a dále také Puerto Rico a District of Columbia, coby samostatné entity) postupně přijaly samostatnou právní úpravu regulující vznik bytového vlastnictví a nakládání s byty, coby prostorově vymezenými částmi budov ohraničenými obvodovými stěnami a střechou (byl to např. stát Michigan, který v roce 1963 na základě obecného federálního zákona z roku 1961 přijal svůj samostatný Horizontal Real Property Act, který pak nahradil v roce 1978 novým Michigan Condomonium Act, jehož předností bylo, že dokázal pružně reagovat na rychle se rozvíjející bytovou výstavbu). Některé státy přejaly v té době platící federální úpravu beze změn, některé však přijaly určité samostatné regulativní prvky od federální úpravy odlišné v podobě samostatných zákonů. Za potřebné považuji zmínit, že zmíněný federální zákon byl nahrazen Federal Fair Housing Act, který byl přijat v roce 1968. Jedná se o první zákon, který – mimo obecnou úpravu vzniku bytové jednotky, dispozice s ní, společenství vlastníků (kondominia) - zakázal jednání diskriminačního charakteru v bydlení (na základě rasy, barvy pleti, náboženství, národnosti) a zavedl spravedlivé bytové standardy (fair housing standards). Právní úprava bytového vlastnictví tak dostala určité standardy, nejen co se týče právní jistoty ochrany vlastnického práva, ale též v oblasti lidskoprávní, do té doby v USA velmi vyhrocené. V roce 1974 byl totiž Kongresem USA přijat Housing and Community Development Act zakotvující rovnost pohlaví v řešení otázek bydlení a konečně v roce 1988 Fair Housing Amendmens Act, který šel v otázce zákazu diskriminace ještě dál, když zakázal diskriminaci nejen hendikepovaných osob, ale také osob trpících AIDS a alkoholiků (nikoli drogově závislých).

Do právní úpravy bydlení resp. bytového vlastnictví se – jak plyne z uvedeného - významně promítaly sociálně patologické jevy tehdejší americké společnosti, které do té doby americké právo buď neřešilo vůbec, anebo diskriminujícím způsobem. Poslední zmíněný zákon z roku 1988 doplňoval Uniform Condominium Act z roku 1980 („UCA“), který je nutné vnímat jako stěžejní federální normu v oblasti bytového spoluvlastnictví. Tento zákon,

nahrazující do té doby platný federální zákon z roku 1968, samozřejmě hned v úvodu doporučovaný k přijetí všem členským státům USA, je rozdělen do pěti částí (v části I. jde o obecná ustanovení, část II. se zabývá vznikem, změnou a zánikem kondominií, část III. upravuje správu kondominií, část IV. reguluje ochranu kupujících byty a část V. upravuje registraci kondominií).⁸³

Již z obecných ustanovení UCA lze dovodit, že půjde o normu zásadně nevybočující ze základních standardů upravujících bytové spoluvlastnictví. V jejich rámci jsou totiž vymezeny základní pojmy, z nichž lze dovodit podobu s právní úpravou bytového spoluvlastnictví, jak je provedena v ZVB. UCA totiž definuje jednotku (unit – část kondominia fyzicky vymezená obvodovými stěnami, jak říká § 1 – 103, odstavec 25 UCA, určená k bydlení, která má samostatné číslo - identifying number - podle § 1-103, odst. 14 UCA), nemovitost (tou se rozumí nemovitá věc nacházející se nad či pod zemským povrchem, či podíl na ní - § 1 – 103, odst. 21 UCA), společné části domu (ty tvoří všechny součásti domu mimo byty, § 1 – 103, odst. 4 UCA), z nich se pak vyčleňují tzv. limited common element – společné části užívané jen některými spoluvlastníky domu (§ 1 – 103, odst. 16 UCA). Jde o pojmy, které mají sice své zákonné vymezení, nicméně v zakladatelských dokumentech společenství mohou být užity též v jiném významu. UCA je vystavěn na dualistické koncepci bytového spoluvlastnictví, v jejímž rámci se od vlastnictví jednotky odvíjí podílové spoluvlastnictví společných částí. Vlastník bytu je totiž současně podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Rozdíl v úpravách spočívá v poměrně detailnější úpravě vlastnictví společných částí v UCA, který vymezuje společné části, které jsou užívány jen některými vlastníky bytů či jedním z nich, což ZVB činí odkazem na prohlášení vlastníka, které takové vymezení musí obsahovat. Praxe tedy přijala toto řešení v podobě takového vymezení v rámci prohlášení vlastníka (§ 4 ZVB) a NOZ v úpravě této otázky zůstal stejný (§ 1166 odst. 1 NOZ). Takto zákonem (UCA) vymezené části jsou pak vnímány jako díl společných částí, který je předmětem vlastnictví společně s určitými byty či bytem. V této konstrukci se pak zrcadlí tzv. dělené vlastnictví. Jde o díl nemovitosti v individuálním vlastnictví určité osoby, či skupiny osob, nikoli však všech vlastníků bytů v budově. Správu a dispozici těchto společných částí pak tedy provádí pouze osoby, do jejichž vlastnictví tyto společné části patří.

Vedle států mohou v USA do právní regulace vlastnického bydlení vstupovat také města svými nařízeními, která rovněž nesmí být diskriminačního charakteru (jedná se o tzv.

⁸³ <http://www.bhccspgh.com/babbpropertypro/uca80.pdf>, s. 1 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

municipal law, které doplňuje federal housing law). Není v této souvislosti bez významu tzv. Megans Law, federální právo, podle kterého je každý pachatel sexuálního trestného činu po návratu z vězení povinen oznámit příslušnému místnímu úřadu kde hodlá bydlet, či získat bydlení. Jde tu o významný zásah do práva na soukromí a svobodnou volbu bydlení dotčené osoby.⁸⁴ Americká společnost však takto identifikovaný problém vnímá způsobem, který má reflexi v podobě ochrany bezúhonných osob na úrovni zákonné úpravy. Jednoduše v duchu této úpravy zde stojí právo na soukromí a na druhé straně právo občanů na pokojné bydlení s minimalizací bezpečnostních rizik. Toto právo americká legislativa vnímá jako prioritní.

Specifickým znakem UCA je v obecné rovině regulace nikoli jen bytového vlastnictví na federální úrovni, nýbrž všech forem možného tzv. děleného vlastnictví objektů. Tato konstrukce tzv. děleného vlastnictví je kontinentálně evropské právní tradici cizí. Evropská právní tradice totiž vychází z podílového spoluvlastnictví. Právní úprava USA provedená označeným federálním zákonem ve srovnání s kontinentálně evropskými úpravami reguluje – mimo bytové (spolu)vlastnictví také tzv. commercial condominiums (domy výhradně s nebytovými prostory, zpravidla kancelářemi, které jsou spravovány společenstvími vlastníků na ryze komerční úrovni, účast ve společenství se nabývá výhradně za účelem zhodnocení této investice do nemovitostí, samo společenství má v těchto omezených případech statut quasi podnikatele (nemůže sám vyvíjet jinou činnost než správu nemovitosti, ovšem tu musí provádět způsobem, který povede ke zhodnocení investice), což ZVB ani NOZ nepřipouští), industrial condominiums (budovy zahrnující pouze sklady, výrobní či tovární haly apod., které též slouží k dosahování zisku), time-share condominiums (budovy využívané k rekreačním účelům více osobami v určitém časovém úseku, může jít o určité rekreační oblasti), mobile-home condominiums (společenství vlastníků mobilních domů), marina condominiums (společenství vlastníků kotvicích lodí s byty – podle českých představ jde o tzv. hausbóty), hotel condominiums (vlastnictví hotelu či hotelů na principu jejich rozdělení na jednotlivé pokoje či apartmá), nebo dokonce tzv. parking lot condominiums (budovy určené k parkování více automobilů)⁸⁵.

Česká právní úprava je specifická ve srovnání s federální úpravou USA v tom, že nečiní rozdíly mezi jednotlivými typy společenství, vychází z obecného dělení předmětů na byty a nebytové prostory a pouze u nich za předem stanových zákonných podmínek vznik společenství připouští. Složitě si lze představit, že by bylo vytvořeno společenství u továrních hal (musely by splňovat kritéria nebytových prostor, jak je vymezuje § 2 písm.c) ZVB, resp.

⁸⁴ Yoegel, John. Real Estate Licence Exams for dummies. Indianapolis: Willex Publishing, 2005, s. 61

⁸⁵ Meisner, Robert. Condoliving. Michigan: Momentum Books, 2005, s. 16

jak je vymezuje nově § 1159 NOZ). Jednodušší je již představa vzniku společenství v případě budovy s kancelářskými prostory případně s garážemi či místy k parkování.

Zjevný rozdíl mezi českou úpravou a úpravou v USA tkví v charakteru právnické osoby, jejíž vznik je s bytovým vlastnictvím svázán. Česká úprava totiž zjevně preferuje omezenou právní subjektivitu společenství zřízenou výhradně za účelem správy domu resp. budovy s byty, kdežto úpravy v USA umožňují samotné právnické osobě (condominiu) plnohodnotnou existenci, ta ovšem musí deklarovat, že jde o tzv. non-profit corporation, která vykonává pouze správu svého majetku zhodnocujícím způsobem. Na druhé straně je podle české úpravy pojmově vyloučené společenství vlastníků u tzv. mobilních domů či hausbótů, a to už jen z povahy věci v právním slova smyslu jako předmětu vlastnictví. V těchto případech je možné využít pouze právní regulaci pomocí podílového spoluvlastnictví, která ovšem neposkytuje dostatečné oddělení individuálních práv vlastníků určitých vymezených prostor v mobilních domech či hausbótech.

Jde-li však o bytové vlastnictví, připouští UCA individuální vlastnictví k vymezenému prostoru v budově za předpokladu, že jsou tam alespoň dva byty (vzniká tzv. residential condominium, tedy právnická osoba mající standardy našeho společenství vlastníků, které musí být registrováno u státního sekretáře příslušného státu USA). Další podmínky pro vznik bytového vlastnictví neklade. Vlastník bytu je současně podílový spoluvlastník tzv. společných částí domu. Vzhledem k tomu, že právní úprava vlastnictví nemovitostí v USA je vystavěna na zásadě superficies solo cedit (stavba je součástí pozemku), je vlastník bytu současně podílovým spoluvlastníkem pozemku, na kterém dům s byty stojí. Bytové spoluvlastnictví je shodně jako nová česká právní úprava provedená v NOZ vystavěno na individuálním vlastnictví bytu resp. bytové jednotky (což je prostorově vymezená část domu tvořená obvodovými stěnami a odděleným vstupem) za současného podílového spoluvlastnictví (jde o tzv. co-owners) společných částí (tzv. common elements). Společné části též právní úprava v USA obecně dělí na tzv. limited common elements, což jsou takové společné části, které užívá jen určitý vlastník určitého bytu či bytové jednotky (jde např. o balkony, garáže, parkovací místa, tuto úpravu lze srovnat s českou v podobě absolutně společných částí a relativně společných částí domu) a tzv. general common elements, což jsou společné části užívané všemi vlastníky bytů resp. bytových jednotek v domě.⁸⁶ Z tohoto úhlu pohledu je právní úprava bytového vlastnictví v USA doktrinálně shodná s českou úpravou. Projevuje se tu tak jednoznačně celosvětový trend (s několika málo výjimkami

⁸⁶ Grimm, Beth. The condoowners answer book. 1th edition. Naperville: Sphinx Publishing, An Imprint of Sourcebooks, Inc., 2008, s. 15

představovanými např. Německem, které nekopíruje tento trend, převládá u něj bydlení nájemní) směřující k pragmatické právní úpravě bytového spoluvlastnictví, která jde vstříc trendu vlastnického bydlení.

Ve všech státech USA dochází v souvislosti s bytovým vlastnictvím ke vzniku společenství vlastníků jednotek, které přijímá zakladatelské dokumenty, které musí respektovat dělené vlastnictví. Právě povinná účast ve společenství vlastníků udává základní právní rámec pro postavení vlastníka bytu resp. nebytového prostoru. Vycházejí z UCA, je to především tzv. „Declaration“ (srovnatelné s českou právní úpravou s prohlášením vlastníka, pokud již dům stojí, jinak jde o dokument zpravidla tvořený stavebníkem domu s byty - developerem) vymezující jednak vytvoření společenství (samostatné entity s plnou právní subjektivitou), a jednak samostatné části budovy s byty (tvořící byt, který je předmětem individuálního vlastnictví) jakož i společné části domu sloužící všem vlastníkům (tzv. společné části). Jde o dokument dále podrobně popisující pozemek, který k výstavbě budovy s byty slouží, či je k ní určen (identifikuje jej tak, aby byl individualizován). Dále obsahuje pravidla regulující další případné rozdělení domu, pravidla regulující obsazení některých vymezených jednotek (podle českého práva též chápaných jako nebytové prostory), předkupní právo ostatních vlastníků jednotek, pokud se některý z nich rozhodne bytovou jednotku prodat (což je významná odchylka od české právní úpravy, která předkupní práva ostatních vlastníků bytů neupravuje, pomíjíje přitom předkupní právo dosavadního nájemníka bytu, jak jej upravuje § 22 ZVB a § 1207 NOZ), označení podílu každého z nich na společných částech domu, zejména limited common elements (společné části patřící jen některým vlastníkům, česká úprava hovoří o relativně společných částech domu) a general common elements (společné části pro všechny vlastníky, česká úprava hovoří o absolutně společných částech domu), zástavní právo k bytu jakožto metoda zajištění úhrady poplatků spojených s provozem domu ze strany vlastníka (taktéž česká právní úprava zná tento institut zřizující ze zákona zástavní právo k jednotce sloužící k zajištění úhrady nákladů spojených se správou domu a pozemku - § 15 ZVB, NOZ však vznik zákonného zástavního práva neupravuje), věcná břemena váznoucí na bytech resp. jednotkách ve prospěch dodavatelů energií a vody a hlasovací práva vlastníků jednotek⁸⁷.

Dalším důležitým dokumentem je tzv. „Condominium Bylaws“ vymezující konkrétní práva a povinnosti vlastníků jednotek. V české právní úpravě tomuto dokumentu odpovídají stanovy společenství. Samozřejmě že federální úprava USA (UCA) není v této oblasti příliš

⁸⁷ Hovenkamp, Herbert and col. Principles of property law, sixth edition. St. Paul, 2005, s. 507-508

konkrétní. Ponechává totiž prostor úpravám jednotlivých států, které jsou mnohem konkrétnější. Součástí tzv. „Declaration“ bývají také tzv. „Subdivision Plan“, což jsou konkrétní plány pro umístění domu s byty či jednotkami v určitém prostoru, čítaje v to též projektovou dokumentaci. V rámci legislativní činnosti jednotlivých států jsou přijímány tzv. condominium statutes, což jsou právní předpisy upravující detailní výkon správy domů s byty resp. bytovými jednotkami a samozřejmě se společnými částmi domu, počínaje výběrem poplatků na provoz společenství a konče pořádáním schůzí vlastníků (tzv. meeting of co-owners)⁸⁸. Každopádně proces nabytí vlastnictví bytové jednotky musí odpovídat této místní právní úpravě (právní úpravě platné na území daného státu USA). Ta ostatně ve většině případů věnuje široký prostor úpravě práv a povinností tzv. „condominium developer“, což jsou společnosti, které se zabývají nákupem, prodejem domů s jednotkami, či zajištěním jejich výstavby. Česká právní úprava takový samostatný subjekt práva nezná, nicméně nic nebrání tomu, aby běžná korporace zaměřila svou činnost na výstavbu domů s jednotkami, stala se jejich vlastníkem a pak je rozprodala. Povinností této společnosti podle UCA je ovšem v případě uzavření tzv. purchase agreement (tzv. předběžná smlouva o koupi bytu či jednotky) seznámit kupujícího s Master Deed, Condominium Bylaws a Subdivision Plan. Z českého pohledu musí být nabyvatel seznámen se způsobem nabytí vlastnictví (zda jde o účast na smlouvě o výstavbě, nebo jde o prodej na základě vyhotovení prohlášení vlastníka), se stanovami společenství vlastníků a projektovou dokumentací včetně umístění nemovitosti v prostoru předmětného domu. Od tohoto okamžiku běží lhůta zpravidla 9 dnů (je běžnou ve většině států USA), v níž může kupující učinit rozhodnutí o odstoupení od koupě jednotky. Po jejím marném uplynutí se dokument stává závazným.⁸⁹ UCA tak věnuje podstatně širší prostor pro právní regulaci činnosti developerů a věnuje se především ochraně budoucích vlastníků bytů. Česká právní úprava provedená NOZ nemá srovnatelnou úpravu, nýbrž ponechává regulaci této problematiky na obecných ustanoveních, případně na specifické úpravě konkrétních právních vztahů s tímto typem bydlení souvisejících. Lze pouze zmínit, že NOZ připouští možnost sdružení více společenství vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu, případně účast společenství na právnické osobě sdružující více společenství. V takovém případě se ovšem nesmí zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků (§ 1197 NOZ).

Jde-li o společné části domu, hovoří česká teorie bytového spoluvlastnictví ve srovnání s úpravou v USA o tzv. absolutně společných částech domu (střecha, základy atd.) a

⁸⁸ Meisner, Robert. *Condoliving*. Michigan: Momentum Books, 2005, s. 22

⁸⁹ Meisner, Robert. *Condoliving*. Michigan: Momentum Books, 2005, s. 51

relativně společných částech domu (sauna, bazén atd.).⁹⁰ Tuto teoretickou právní konstrukci zachovává také NOZ (v § 1160 odst. 2, poslední věta, připouští, aby určitá část společných částí byla přenechána některému vlastníku k výlučnému užívání, jedná se však vždy o společnou část). Pragmatickosti této české úpravy dokumentuje fakt, že právní úprava v USA, jejímž základním znakem je právě akcentace jistého utilitarismu, je stejná.

Podle právní úpravy USA též vzniká zaevidováním u státního sekretáře příslušného státu tzv. „condominium association“, což je tzv. „non-profit corporation“, tedy právnická osoba zřízená nikoli za účelem podnikání. Jde o obdobu českého společenství vlastníků jednotek. Může se však stát – oproti české právní úpravě - standardní korporací nesoucí stopy kterékoli jiné korporace přípustné v tom kterém konkrétním státě federace USA, ovšem za podstatného zpřísnění dohledu ohledně její účetní dokumentace. Tuto variantu české právo nepřipouští. ZVB konstruuje společenství vlastníků jako právnickou osobu s omezenou právní subjektivitou pouze na správu příslušného domu s byty (§ 9 odst. 1 ZVB přiznává společenství způsobilost pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, § 1194 NOZ hovoří o tom, že společenství je způsobilé se zavazovat pouze při naplňování svého účelu, kterým je zajišťování správy domu a pozemku, nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem). Z pohledu právní odpovědnosti je Association of co-owners (asociace spoluvlastníků) odpovědná za správu a údržbu absolutně společných částí domu včetně pozemku (zahrnuje v to též údržbu „rekreačního vybavení“ jako je sauna, bazén, tělocvična apod., pokud se v domě nacházejí). Jednotliví vlastníci jsou pak odpovědní výhradně za údržbu své jednotky, jakož i relativně společných částí, které se k jednotce váží. Samozřejmě, že UCA (stejně tak jako NOZ) svou kvalitou ovlivňují úroveň bydlení, nicméně stejný vliv na bydlení má pracovitost a dovednosti členů výboru (board of directors) – tedy statutárního orgánu společenství. Pro řádné plnění povinností si výbor sjednává odborníky, primární odpovědnost však vždy nese samo společenství. Z dosud uvedeného plyne, že právní úprava bytového spoluvlastnictví v USA se od české příliš neliší, z čehož lze usuzovat na určitý unifikační trend v této oblasti právní úpravy.

⁹⁰ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 52

5.5.2 Bytové spoluvlastnictví podle polské úpravy

Polská právní úprava bytového spoluvlastnictví zachovává trend pomyslné většiny kontinentálně evropských právních úprav, tedy jde cestou samostatného zákona upravujícího specifické otázky bytového spoluvlastnictví. Činí tak stejně jako například právní úprava rakouská, německá, případně francouzská nebo lichtenštejnská. Na druhé straně došlo v jiných státech ke koncentraci právní úpravy této specifické oblasti právních vztahů do nově přijímaných civilních kodexů (např. italského, québeckého nebo ruského) a předchozí samostatná právní úprava byla derogována.⁹¹ Ostatně stejné řešení zvolila česká právní úprava, která zařadila úpravu bytového spoluvlastnictví do NOZ.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví v Polsku počíná rokem 1964 (byla provedena zákonem z 23. dubna 1964). Přijatý samostatný zákon stanovil pro bytové jednotky evidenční povinnost v zemských deskách, do kterých se též povinně zakládaly smlouvy o správě části domu v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Jednalo se o zákon naplňující obecné kritérium doprovodného zákona k občanskému zákoníku (kodeks cywilny), který reguloval všechny ostatní právní otázky speciálním zákonem neupravené (zejména otázku vlastnictví, jeho vzniku, zániku, podílového spoluvlastnictví, výkonu práv z něj vyplývajících). V průběhu následujícího období prošla tato norma několika významnými novelami reagujícími na praktické potřeby výkonu vlastnického práva k bytové jednotce. S účinností od 1. ledna 1995 byla derogována a nahrazena novým zákonem o bytovém spoluvlastnictví (Ustawa o własności lokali Dz.U. Nr 85, poz. 388, dále též jen „UWL“), který zachoval právní tradici v tom smyslu, že byl též pojat jako samostatná část civilního práva s tím, že právní vztahy, které jím nejsou regulovány, jsou samozřejmě upraveny zákoníkem občanským (kodeks cywilny).

Tato nová právní úprava, platná dosud, se opírá rovněž o zásadu *lex specialis derogat legi generali*, což znamená, že základní instituty civilního práva (vlastnictví, věc, její součást a příslušenství, převod a přechod vlastnictví a jeho zánik) jsou obsaženy v občanském zákoníku a použijí se vždy, není-li ve speciálním zákonu o bytovém vlastnictví speciální právní úprava. Vzhledem k tomu, že polská právní úprava vlastnictví nemovitostí vychází ze zásady *superfictio solo cedit* (stavba je součástí pozemku), je zřejmé, že vlastnictví bytové jednotky je svým způsobem výjimkou založenou právě speciální právní úpravou⁹². To ostatně platí též

⁹¹ <http://obcanskyzakzonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 300. (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

⁹² Cioch, Henryk, Witczak, Hanna. *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*. Rejent, 1999, Nr.5. s. 13-36

pro většinu evropských právních úprav včetně české, samozřejmě máje na mysli NOZ. Předmětem právní úpravy ve zmíněné právní normě je pouze vlastnictví samostatné jednotky v budově, ať už bytové či nebytové. Promítá se do ní dualistická koncepce bytového spoluvlastnictví, v níž má dominanci vlastnictví jednotky, od něhož se odvíjí podílové spoluvlastnictví budovy resp. jejich společných částí. Budova v takovém případě ztrácí pozici samostatné nemovitosti v tom smyslu, že pozemek, na němž stojí, je rozdělen na podíly jednotlivých vlastníků bytových či nebytových jednotek v domě. Bytový zákon hovoří o tzv. nuceném podílovém spoluvlastnictví (współwłasność przymusowa). Nemovitost ve spoluvlastnictví tvoří pozemek resp. budova a zařízení, která na něm stojí a která neslouží výlučně k užitku jednotlivých vlastníků bytů či nebytových prostor. Spoluvlastnický podíl vychází - jako ZVB - z poměru mezi podlahovými plochami jednotlivých jednotek.

Polská úprava požaduje jako základní podmínku pro vznik vlastnictví k jednotce resp. rozdělení domu s byty na jednotky alespoň samostatné vlastnictví k jedné jednotce v domě (musí být ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby), všechny ostatní jednotky pak jsou ve vlastnictví společenství vlastníků coby právnické osoby, která je může přenechat do nájmu jiným osobám, či jinak s nimi disponovat. Smyslem této právní úpravy je zajistit pokud možno harmonické soužití sousedů v domě s byty svázaných majetkoprávně spoluvlastnictvím pozemku, na němž budova stojí, jakož i části této budovy sloužící ke společnému užitku.⁹³

Ke vzniku vlastnického práva k jednotce může dojít na základě smlouvy (ta vymezí jednotky a vzájemná práva a povinnosti smluvních stran), na základě jednostranného právního jednání anebo na základě rozhodnutí soudu zakládajícího spoluvlastnictví. Právní úprava smlouvy se dotýká zejména ochrany práv budoucího vlastníka jednotky, který uzavírá smlouvu s developerem. Ostatně uzavření takové smlouvy (v české verzi o výstavbě budovy s byty) zákon sám předpokládá v § 9. Developer (stavitel) se v ní zavazuje převést vlastnické právo k jednotce po jejím vybudování na druhou smluvní stranu nebo jinou osobu ve smlouvě identifikovanou. Objednatel musí být vlastníkem pozemku, na kterém se bude stavět, případně jím musí být sám developer. V tom případě uzavírá pouze smlouvu s budoucím zájemcem o koupi jednotky. Pokud tomu tak není, uzavírá smlouvy dvě. Jednu (smlouvu o dílo) s vlastníkem pozemku a druhou se zájemcem o koupi bytu.⁹⁴ K platnosti této developerské smlouvy se vyžaduje, aby došlo k jejímu zveřejnění v katastru nemovitostí v podobě zápisu práva developera uzavírat smlouvy o prodeji vymezených jednotek.

⁹³ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. wyd. 4. Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 580

⁹⁴ Ignatowicz, Jerzy. Komentarz do ustawy o własności lokali. Warszawa: C.H.Beck, 1995, s. 53

V případě, že developer smlouvu nebude plnit vůbec či vadně, může soud na návrh kteréhokoli budoucího nabyvatele bytu či nebytového prostoru pověřit prováděním resp. dokončením stavby jiného stavitele, a to na náklady vlastníka pozemku.

Také dosavadní vlastník (též podíloví spoluvlastníci) budovy s byty může uzavřít smlouvu o zřízení vlastnického práva k jednotce s třetí osobou. Jde o poměrně jednoduchou smlouvu s povinnými náležitostmi stanovenými v § 8 UWL. Především v ní tedy musí vymezit druh bytu, jeho polohu v domě a jeho popis včetně místností, které tvoří jeho příslušenství. Současně musí být vymezen podíl na společných částech domu, který se k bytu vztahuje. Oproti ZVB a NOZ si polská úprava vystačí s jedním právním dokumentem, pokud dosavadní vlastník budovy s byty bude chtít realizovat svůj záměr jednotlivé jednotky prodat. Samozřejmě, že jde o pouhé minimální náležitosti, které musí být doplněny o další údaje, jako kterékoli jiná kupní smlouva, tedy musí zachycovat vůli vlastníka převést byt, vůli nabyvatele vlastnictví přijmout a též dohodnutou cenu, nebo způsob jejího určení⁹⁵.

Konečně dosavadní vlastník (a pouze vlastník, nikoli držitel, nájemce či jiný uživatel) může také jednostranným právním jednáním vymezit v nemovitosti jednotky, přičemž tento úkon má stejné náležitosti jako smlouva (jde o variantu, které české právo identifikuje jako prohlášení vlastníka). Může tak učinit ovšem pouze ve vztahu ke své osobě, nikoli ve vztahu k třetím osobám. Je tudíž nepřipustné, aby takovou vůli projevil např. v závěti. Tento fakt, že vlastník nemovitosti může učinit takové právní jednání toliko ve vztahu ke své osobě je v polské teorii kritizován jako významně omezující, zejména jde-li o poslední vůli, přičemž zapovězení této možnosti je negativně přijímáno celkem jednotně.⁹⁶ Konečně též soud může vlastním rozhodnutím založit vlastnictví jednotky a současně tím též podílové spoluvlastnictví pozemku. Dochází k tomu například při řešení sporu mezi manželi ohledně předmětu společného jmění, případně při řešení sporů mezi podílovými spoluvlastníky. Tohoto institutu lze využít také v rámci úpadkového nebo exekučního práva. Zvláštním pravidlem, které obsahoval kodex cywilny (§ 179) bylo jednostranné právní jednání v podobě zřeknutí se vlastnictví jednotky (zrzeczenie sie własności lokali), které muselo být učiněno ve formě notářského zápisu. Jeho součástí ovšem musela být také dohoda s obcí nebo státem o převodu této jednotky do jejich vlastnictví. Podmínka existence takové dohody byla v polské doktríně

⁹⁵ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe, Komentarz, wyd. 4., Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 658

⁹⁶ Ignatowicz, Jerzy. Komentarz do ustawy o własności lokali. Warszawa: C.H.Beck, 1995, s. 55

jednoznačná. Současně musela vůle prohlášovatele směřovat také k podílu na společných částech.⁹⁷ Tuto možnost však již nová UWL nezahrnuje.

Vklad do katastru nemovitostí ohledně vlastnického práva k jednotce a podílu na společných částech má podle polské úpravy konstitutivní význam pouze v případě, že se jedná o zřízení vlastnického práva na základě smlouvy nebo jednostranného právního jednání, a to pouze za předpokladu, že se jedná o zápis první. Pokud ovšem takové právo k jednotce již existuje, každá další dispozice s ním (koupě, darování, směna atd.) navazuje na zvolenou formu dispozice pouze deklaratorním zápisem v katastru nemovitostí. Jde-li o případ vzniku vlastnického práva k jednotce na základě rozhodnutí soudu, je zápis do katastru nemovitostí deklaratorní vždy. V tomto případě je totiž rozhodným okamžikem den nabytí právní moci rozhodnutí soudu.

Každý vlastník jednotky je zákonem výslovně zavázán ke společné správě této nemovitosti a odpovědnosti za ni, což znamená, že nese odpovědnost za její řádný výkon (nemůže se jí vyhýbat v domnění, že mu patří pouze byt a ostatní části domu resp. pozemek jej nezajímají). Zákon se zcela vyhýbá regulaci podílového spoluvlastnictví (mimo úpravu správy společných částí domu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek), což ovšem neznamena, že by jednotka nemohla být předmětem podílového spoluvlastnictví více osob. Jejich vzájemná práva a povinnosti, jakož i výkon práv a plnění povinností podílových spoluvlastníků je pak regulován občanským zákoníkem (kodeks cywilny). Stejně tak tomu je v případě ZVB. Doslovný text zákona označuje jednotky (lokali – nieruchomości lokalowe) celkem nejednoznačně. Může totiž jít o „lokale mieszkalne“ (jednotky bytové) i „lokale o innym przeznaczeniu“ (jednotky jiného určení, tedy jednotky nebytové). Prakticky je ovšem zachováván stejný právní režim jako v případě české právní úpravy. Jde o jednotky bytové či nebytové. Každý vlastník jednotky má soubor práv a závazků odvíjejících se od velikosti jeho podílu na společných částech domu resp. pozemku (nieruchomości wspólnej). Vlastnictví bytu je samozřejmě neoddělitelně spojeno s podílovým spoluvlastnictvím společných částí pozemku. Jde proto o – v duchu polské právní teorie – svazek dvousměrný (związanie „dwukierunkowe“). Jedno bez druhého totiž nemůže existovat.⁹⁸ Polská právní úprava výslovně normuje, že se vztahuje též na budovy tvořené jen nebytovými prostory sloužícími ke komerčním účelům, což ani ZVB ani NOZ nečiní.

⁹⁷ Gniewek, Edward. Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Kraków: Wydawnictwo Zakamycze, 2001, s. 332

⁹⁸ Nazar, Mirosław. Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne. Lublin: C.H. Beck, 1995, s. 36

Prostory užívané společně s bytem mohou mít různorodý charakter. Může jít o sklep, komoru, ale také garáž. Tyto místnosti mohou ovšem být též předmětem podílového spoluvlastnictví tzv. společných částí domu s tím, že je užívá jen určitý vlastník či vlastníci. Podle české právní úpravy jde o společné části domu sloužící jen některým vlastníkům (tzv. relativně společné části), které takto musí vymezovat prohlášení vlastníka. Polská úprava hovoří v takovém případě o vytvoření samostatného vlastnictví bytu ve formě notářského zápisu, který musí obsahovat též vymezení místností k bytu náležejících. Tímto aktem se zakládá vlastnictví jednotky včetně místností k ní náležejících. Tato zpravidla dohoda o zřízení samostatného vlastnictví jednotky v rámci jedné budovy s byty vymezující také místnosti k jednotce náležející, může být měněna jen formou notářského zápisu a samozřejmě se souhlasem dotčených vlastníků.⁹⁹ V praxi to znamená, že garáž může být vymezena jako součást bytu a jako taková nemůže být podle polského práva předmětem samostatného převodu, aniž by se současně převáděla jednotka. Její vlastník proto nejdříve musí změnit vymezení garáže coby dosud součásti jednotky samostatným notářským zápisem na samostatnou jednotku (nebytovou) a teprve poté může prodat garáž samostatně. S garáží se pak pojí také podíl na společných částech budovy, neboť jde o samostatnou jednotku. Vlastník garáže se tak stává současně podílovým spoluvlastníkem na společných částech nemovitosti. Stejný princip platí i pro případ vymezení jiných součástí jednotek, z nichž se mají stát samostatné jednotky. Vyžaduje se samozřejmě v takových případech souhlas všech stávajících vlastníků, neboť nepochybně dojde ke změně jejich dosavadních podílů na společných částech pozemku resp. budovy, na němž stojí.

Správa společných částí domu je v polské právní úpravě upravena standardním způsobem, tedy každý vlastník je povinen na svůj náklad udržovat předmět svého vlastnictví ve stavu způsobilém k řádnému užívání a současně se podílet na nákladech správy společných prostor podle velikosti svého podílu na společných částech nemovitosti. Formou záloh je pak povinen přispívat do společného fondu oprav, a to do každého desátého příslušného měsíce. Správa společných prostor je samozřejmě věcí vzniklého společenství vlastníků, nicméně jednotliví vlastníci mohou již ve smlouvě o nabytí vlastnictví jednotky nebo v kdykoli později uzavřené smlouvě (ovšem ve formě notářského zápisu) dohodnout konkrétní způsob zařízení správy společných částí nemovitosti. Ve smlouvě mohou zejména pověřit výkonem této

⁹⁹ Bieniek, Grażyna, Mamraj, Zenon. Ustawa o własności lokali. Warszawa: C.H. Beck, 2001, s. 32

správy konkrétní fyzickou nebo právnickou osobu. Konečně řešení této otázky může přinést také usnesení shromáždění vlastníků, které ovšem musí mít formu notářského zápisu¹⁰⁰.

Určitou zvláštnost představuje úprava výkonu správy společných prostor podle pravidel regulujících podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku (kodeks cywilny) a v občanském soudním řádu (kodeks postepowania cywilnego) v případě, že počet jednotek v domě není větší než sedm. Mohou pak vykonávat jednotliví vlastníci správu, jako by šlo o podílové spoluvlastnictví nemovitosti s tím, že postačí zvolení výboru společenství. Jestliže je počet jednotek různých vlastníků vyšší než sedm, musí vlastníci jednotek přijmout usnesení o zvolení výboru vykonávajícího správu společných prostor a zastupující společenství navenek v počtu nejméně jedné osoby, přičemž to nemusí být nikdo z nich, nýbrž také třetí osoba. Takto zvolené osoby či osoba mohou být kdykoli odvolány z funkcí. Zákon ani nestanoví jejich funkční období. V případě absence volby výboru nebo neplnění jeho funkce, může kterýkoli vlastník jednotky žádat soud o odvolání takového člena a ustanovení nového. Společenství musí vést samostatné účetnictví ohledně svého hospodaření. Zákon výslovně stanoví, že každý vlastník jednotky má právo a též povinnosti zajímat se o činnost výboru, správu společných částí nemovitosti, má právo i povinnost účastnit se na jeho činnosti. Faktický výkon vlastnického práva k bytové či nebytové jednotce upravují předpisy práva občanského. Jde o standardní civilně právní úpravu, která nemá zásadních rozdílů od NOZ, ani stávajícího ObčZ.

Lze tak uzavřít, že polská právní úprava sleduje moderní trendy právní úpravy bytového spoluvlastnictví a od české se - až na určité, výše popsané, jednotlivosti - příliš neliší.

¹⁰⁰ Bienek, Grażyna. Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali. cz. 2. Rejent, 2006, Nr. 11., s. 9-27

6. Bytová jednotka

Bytová jednotka představuje právní fikci a mnoha případech je identifikována s pojmem byt (tedy praxe – často i právní - má mnohdy za to, že jde o jeden a tentýž pojem resp. rozdíl mezi nimi nereflektuje, případně je nepovažuje za tak významné, aby samostatnou reflexi zasluhovaly), přičemž jde o pojmy, které mají svůj samostatný lexikální význam, a jejich použití tudíž nemusí v určitých situacích odpovídat jejich skutečnému významu. Projevuje se tu v praxi širší společenská představa o bydlení, s níž je zřetelně spojen pojem bytu, nikoli bytové jednotky. Např. neplatí výrok o tom, že určitý subjekt prodá byt, neboť předmětem koupě a prodeje může být pouze bytová jednotka (i když běžnou praxí je inzerovat prodej bytu). Na druhou stranu platí výrok o tom, že určitý subjekt poskytne byt do nájmu jiné osobě. Byt totiž ve svém lexikálním významu (přísně jazykovém) může být předmětem občanskoprávních vztahů, tedy i vztahů nájemních, nikoli však předmětem vlastnictví. Z uvedeného plyne, že použití pojmu byt či bytová jednotka ve správném významu závisí na předmětu konkrétního právního vztahu, který je zkoumán.

ZVB - coby platná právní úprava - vymezuje byt v § 2 písm.b) tak, že jde o místnost, či soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Zásadně zde platí předpoklad právní moci rozhodnutí stavebního úřadu pro vznik bytu, coby předmětu právního vztahu. Vedle této definice vstupuje aktivně do definičních snah týkajících se bytu též prováděcí vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která definuje byt, jako soubor místností, popř. jednotlivou místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena (§ 3 písm. a/ citované vyhlášky). V souvislosti s těmito základními definicemi, od nichž se odvíjí další právní úprava bydlení, jakož i úvahy soudní rozhodovací praxe a právní teorie v této oblasti, a zejména pak v důsledku jejich vzájemné provázanosti, považují za důležité zmínit ještě definici budovy. Tou se tedy podle § 2 písm. a) ZVB rozumí trvalá stavba spojená 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. Po novele ZVB provedené zák. č. 103/2000 Sb. lze za budovu považovat též sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Konečně domem se v intencích § 2 písm. d) ZVB rozumí budova, která je v akcesorickém spoluvlastnictví (pojem akcesorického

spoluvlastnictví je vysvětlen v předchozí části) podle ZVB. Také polská právní úprava – UWL – definuje v § 2, čl. 2, bytovou jednotku a stejným způsobem též jednotku nebytovou. Zdůrazňuje však, že musí jít o místnosti určené k bydlení lidí, jakož i určené k uspokojování jejich potřeb. V případě pochybností o určení jednotlivých místností ovšem výslovně odkazuje na předpisy stavebního práva. Jde-li o podíl na společných částech domu, ten zachycuje v akcesorickém vztahu stejným způsobem jako právní úprava česká.

Uvedené definice jsou použitelné výhradně pro ZVB, neboť jde o právní předpis speciální (*lex specialis*) ve vztahu k ObčZ. Tento vztah speciality po nabytí účinnosti NOZ však odpadne, neboť ZVB je jím zcela derogován. Realizuje se tu v praxi představa o koncentraci pokud možno veškerého soukromého práva (samozřejmě, že existují výjimky, ale ZVB takovou výjimkou není) do jednoho právního předpisu. Byť by bylo logické, aby další právní předpisy, které se dotýkají regulace právních vztahů s bydlením souvisejících, pracovaly s těmito pojmy (byt a bytová jednotka) v uvedeném definičním rozsahu, bohužel v některých případech tomu tak není. Jde především o definici bytu provedenou v § 2 písm. b) ZVB, která odkazuje na rozhodnutí stavebního úřadu. Takové rozhodnutí však nemá od 1. ledna 2007, kdy nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též jen StZ) opodstatnění bezvýjimečně. Jde například o případ výstavby domu s jednotkami, který podle § 122 odst. 1 StZ (ten provádí pouze příkladný výčet staveb) nepodléhá povinnosti kolaudačního souhlasu, neboť StZ vyžaduje tento souhlas pouze u nájemní bytové budovy. Je-li tedy budova vystavěna na základě smlouvy o výstavbě, StZ tuto formu vzniku budovy nepředpokládá, tudíž nepředpokládá ani vydání kolaudačního souhlasu. Ostatně kolaudační souhlas není v obecné rovině podmínkou pro vznik bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů, neboť konstantní judikatura soudů vyšších stupňů nevyžaduje, aby kolaudační rozhodnutí bylo bezpodmínečně souladné s jednotlivými úkony souvisejícími se vznikem bytu coby předmětu občanskoprávních vztahů (judikatura v těchto případech velmi přísně dodržuje právní terminologii a uvádí pojem byt vždy v souvislosti s občanskoprávními vztahy). Jde např. o prohlášení vlastníka ve smyslu § 4 ZVB, které musí vymezovat bytovou jednotku, a které se vydává v případě již existující budovy s byty, z nichž mají být vytvořeny bytové jednotky za účelem jejich následného převodu na vlastníky. Praxe ovšem tento požadavek prostě obchází a má za to, že ke vzniku bytu - v intencích uvedené definice - kolaudačního souhlasu třeba není, byť dobová judikatura (z období před 1. lednem 2007) byla s tímto zákonným zněním definice bytu – přísně vzato - souladná.¹⁰¹

¹⁰¹ Šlo o ustálenou judikaturu před 1. lednem 2007, např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1183/99, ze dne 29. března 2001, publikovaný v časopise Soudní judikatura, č. 8, 2001, s.374-376.

Myšlenkový základ požadavku kolaudačního rozhodnutí pro závěr o existenci bytu (přesněji právě bytové jednotky) podle ZVB spočívá v zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Ten totiž v § 62 obsahoval identickou definici bytu. Zmíněný zákon sice byl derogován zák. č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992, nicméně jeho ideový odkaz je - výhradně však v oblasti nájemního bydlení (nikoli v oblasti bytového spoluvlastnictví) - stále udržován nejen judikaturou, ale též právní doktrínou¹⁰².

Definice bytu provedená v ZVB postrádala rozumný základ, protože NOZ jej definuje v souvislosti s jeho nájem v § 2236 (v obecné rovině NOZ vůbec využívá definic velmi málo se zřejmým cílem vyhnout se interpretačním komplikacím s definicemi spojeným). Pojem bytu používá až v rámci vymezení (to je synonymem pro pojem „definování“) bytové jednotky (činí tak § 1159 NOZ), kterou tvoří jako prostorově oddělenou část domu (tou se právě rozumí byt) společně s podílem na společných částech nemovité věci. Výslovně pak řadí bytovou jednotku mezi nemovité věci (vytváří tak právní fikci nemovité věci). Mimo její vymezení se s pojmem bytová jednotka setkáme dále v ustanoveních, která vymezují či užívají vymezení právě prostorově vymezené části domu.¹⁰³ Zvolené „definování“ bytové jednotky v NOZ odráží celkově zvolenou koncepci bytového spoluvlastnictví jako vzájemně spojené a neoddělitelné entity příslušné prostorově oddělené části domu na straně jedné a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci (domu, jakož i zastavěného pozemku) na straně druhé¹⁰⁴. NOZ tak opouští konstrukci užívanou též polskou UWL, která zakládá vymezení bytové jednotky na stavebně technickém vymezení, jak tomu je v případě ZVB.

ZVB pojem jednotky (bytové či nebytové) také definuje, a to v § 2, písm. h). Rozumí se jí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona. Tato definice opět vychází z celkové dualistické koncepce ZVB, v níž se vlastnictví bytu odvíjí od podílového spoluvlastnictví domu (s nímž je nerozlučně spjato) a případně též pozemku, na kterém dům stojí. Vlastnický vztah k bytu je tudíž pouze jedním z četných právních vztahů k bytu. Jedná se o právní vztahy, které mají různorodou povahu a jsou regulovány různými právními předpisy. V každém případě jde o vztahy soukromoprávní. Všechny tyto možné vztahy se koncentrují do pojmu bytová

¹⁰² Oehm, Jaroslav. K problematice některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k novému stavebnímu zákonu. Bulletin Stavební právo, 2008, č.1, s. 29-36

¹⁰³ Je to např. § 1166 NOZ, který stanoví povinnost při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám uvést v prohlášení - mimo jiné - označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání

¹⁰⁴ Bělohávek, Alexander. a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 333

jednotka, která ovšem nemá podle ObčZ povahu samostatné věci ve smyslu § 118 odst. 2. Vztah této obecné právní úpravy k ZVB pro případ vymezení pojmu bytové jednotky coby fakticky samostatné věci vytvořené pomocí právní fikce (samozřejmě, že nejen pro tento právní vztah), je regulován § 3 odst. 2 ZVB, podle kterého se právní vztahy k jednotkám řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními ObčZ a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí. Byť tedy bytová jednotka není přísně vzato věcí (jde totiž o vztahový konglomerát tvořený různorodými právními vztahy, tu méně, tu více důležitými), vztahují se na ni obecná pravidla pro nemovité věci, resp. platí pro ni fikce věci v právním slova smyslu. Pouze ona pak může být samostatným předmětem vlastnického práva (nemůže jím být ani samostatný byt, případně místnost nebo soubor místností). Zmíněný vztahový konglomerát, jehož středem je bytová jednotka, vyžaduje na jedné straně přísné oddělení jednotlivých typů vztahů (vztah k místnostem, které tvoří byt, zde zjevně naplňuje představy individuálního vlastnictví, vztah k budově, v níž se byt nachází, půjde nepochybně o spoluvlastnictví jejich společných částí, vztah k pozemku, na kterém budova s byty stojí, opětovně půjde svým charakterem o podílové spoluvlastnictví), na druhé straně však typově oddělené právní vztahy nemohou jeden bez druhého existovat. Jsou na sobě závislé takovým materiálním způsobem, že absence byť jediného z nich vede k neexistenci celého bytového spoluvlastnictví.

Je nutné v této souvislosti ovšem připomenout, že závěr o bytové jednotce coby samostatné věci, která může být předmětem vlastnického práva, není bezvýjimečný. Český právní řád totiž připouští na jedné straně existenci věcí, které mohou být předmětem vlastnického práva a na druhé straně též existenci práv a jiných majetkových hodnot, které sice mohou být předmětem občanskoprávních vztahů, ovšem nemohou být současně předmětem vlastnictví.¹⁰⁵ Jde tu o konstrukci (založenou na teoreticko-právních základech A. Randy a J. Ungra, kteří prosadili dogma, že předmětem vlastnictví mohou být pouze hmotné předměty¹⁰⁶), která ústí v závěr o vytvoření zvláštní právní kategorie tzv. majitelského práva, které ovšem dosahuje vztahově právní intenzity ke svému předmětu, jako právo vlastnické. Jejich vzájemný definiční rozsah je však natolik subtilní, že je v praxi nerozeznatelný. Jde tu v pravdě o problém výhradně teoretický. Osobně jsem toho názoru, že majitel má stejné právní postavení jako vlastník, byť není v právních předpisech takto pregnantně vyjádřeno. Mezi pojmy majitel a vlastník platí z hlediska právně logického vztah ekvivalence, tedy platí, že majitelem určité entity (bytové jednotky) je ten, kdo ji vlastní, a na druhé straně jejím

¹⁰⁵ Pelikán, Robert. Převod vlastnictví k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastnictví prodávajícím. *Právní rozhledy*, 2009, č. 21, s. 760-766

¹⁰⁶ k tomu blíže Randa, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. nezměněné vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922, s. 152 a násl.

vlastníkem je ten, kdo ji má v majetku. Pojem majitelství k určitým entitám (bytovým jednotkám) je synonymem pojmu vlastnictví i na základě rozhodovací praxe Evropského soudu pro lidská práva.¹⁰⁷ Lze tak z tohoto úhlu pohledu kriticky hodnotit znění ZVB, který již ve svém názvu hovoří o vlastnických vztazích k bytům a ve zkratce pak užívá názvu „zákon o vlastnictví bytů“ (projevila se tu v plném rozsahu absence teoreticko-právních základů při tvorbě zákona). Činí tak přesto, že sám předpokládá vztah majitelství, ovšem na druhé straně odkazuje v obecné rovině na ObčZ, jeho ustanovení, která se vztahují k nemovitostem (§ 3 odst. 2 ZVB). Není proto možné – podle mého přesvědčení - uzavřít jinak, než že bytová jednotka je nemovitostí (věcí) zvláštního charakteru, která je předmětem občanskoprávních vztahů. Musím však v této souvislosti také dodat, že je samozřejmě značný rozdíl mezi pojetím bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů (což je samozřejmé, ostatně tímto předmětem mohl být již před účinností ZVB, vždyť byl právně regulován např. jeho nájem, šlo tudíž o obligaci), a pojetím bytové jednotky coby předmětu vlastnictví (pouze ta může být předmětem vlastnictví, což se projevuje např. tím, že s ní vlastník může disponovat ve smyslu prodeje, darování apod., tedy jde o právo věcné). V praxi se totiž objevily před účinností ZVB (nabytí účinností 1. května 1994) ojedinělé případy zařazení bytu mezi věci v právním slova smyslu, čímž bylo umožněno jejich nabývání do vlastnictví. Jednalo se např. o rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. Ca 254/93, který rozhodl o opravném prostředku rozhodnutí katastrálního úřadu a své rozhodnutí odůvodnil takto: „Předně z ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ vyplývá, že byt je samostatnou věcí v právním smyslu všeobecně (předmětem občanskoprávních vztahů), přičemž z povahy věci plyne, že jde o věc nemovitou, reálnou část domu“¹⁰⁸. Takový závěr samozřejmě nemá v teoretické koncepci vlastnictví žádnou oporu. Předmět občanskoprávních vztahů samozřejmě není totožný s předmětem vlastnictví, protože platí, že byt je sice předmětem občanskoprávních vztahů, nikoli však předmětem vlastnictví. Tím je pouze bytová jednotka. Ostatně samotný pojem jednotka je z pohledu jazykově gramatického též vykládán jako samostatná část nějakého celku¹⁰⁹. Logicky celkem je zde budova s byty a jednotkou pak jeden byt (nebo nebytový prostor), s nímž souvisí podíl na budově.

¹⁰⁷ Evropská komise pro lidská práva judikovala, jde-li o stížnosti č. 3039/67, 5479/72, 8588/79, že vztah k akciím je vztahem vlastnickým, a podléhá tudíž pod režim čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

¹⁰⁸ Novotný, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. Doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 8

¹⁰⁹ Váša, Pavel., Trávníček, František. Slovník jazyka českého. Druhé přepracované a doplněné vydání. Praha: František Borový, 1941, s. 561

Přestože jsou pojmy byt a bytová jednotka, jak plyne z dosud uvedeného, samostatnými a od sebe odlišnými, mám za to, že praxe v jejich užívání v zaměnitelné podobě je natolik vžitá, že dosažení jejich přísného rozlišování není bohužel reálné. Vnímám to jako značný deficit zejména pak v právních textech, které by měly ctít právně terminologická pravidla. V mnoha případech ovšem tomu tak není.

Na stejných principech (dosud popsaných) je založena koncepce bytového spoluvlastnictví odvíjející se od bytové jednotky, coby samostatné entity, v mnoha evropských právních řádech. Jde například o právní úpravu rakouskou či německou. Podle rakouské právní úpravy (provádí ji rakouský spolkový zákon o bytovém spoluvlastnictví z 26. dubna 2002, RGB1.Nr.70)¹¹⁰ může být bytová jednotka tvořena bytem (nebytovým prostorem) a dále též odstavnu plochou pro motorová vozidla (ZVB takovou možnost nedává, jinak se rakouská úprava od něj neliší, praxe tento nedostatek v době velmi rozšířeného automobilismu řeší tvorbou absolutně samostatných společných částí pozemku, který je součástí budovy s byty, resp. k ní patří, dělí jej a následně přiřazuje jednotlivé vymezené části k bytovým jednotkám). Koncepce vytvoření této jednotky je v Rakousku založena na rozdělení dosud nezastavěného pozemku, na jehož části budova s byty stojí, podle stejných principů, na kterých je založeno rozdělení domu s byty na jednotky (§ 2 označené rakouské právní úpravy). Vlastnictví odstavny plochy je primárně vázáno na vlastnictví bytové jednotky a teprve po uplynutí tří let od vzniku bytového vlastnictví jej může získat do vlastnictví i jiná osoba než vlastník bytové jednotky v domě. Každý vlastník bytu přitom může získat do vlastnictví pouze jednu vymezenou odstavnu plochu, ledaže by počet odstavny ploch přesáhl počet bytových jednotek v domě (§ 5 označené rakouské právní úpravy). Jde-li o německou právní úpravu (provádí ji německý spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání z 15. března 1991 – BGB1, I. S. 175)¹¹¹, ta problematiku odstavny ploch řeší obdobným způsobem.

¹¹⁰ http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_%28WEG%29.html (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

¹¹¹ <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf> (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

7. Vlastnictví bytové jednotky, jeho vznik

Vlastnictví bytové jednotky v obecné rovině vychází z teoretických východisek pojmu vlastnictví, jak jsou popsány v části 5. dizertační práce. Zdůrazním zde proto jen tezi, na níž je bytové vlastnictví vystavěno, a to, že předmět vlastnictví je vytvořen fikcí věci v právním slova smyslu.

ZVB upravuje několikery způsob vzniku vlastnictví jednotky. Může k němu dojít na základě různých právních skutečností. Vznik bytového vlastnictví je doprovázen subtilním odlišením dvou samostatných kategorií, a to vzniku a vedle něj také nabytí. Vycházejí z textu § 5 ZVB, lze nabýt vlastnictví bytové jednotky dvěma základními způsoby, a to originárním, nebo odvozeným. Za standardní originární způsob nabytí vlastnictví bytové jednotky lze chápat pouze výstavbu domu s byty (děje se tak na základě smlouvy o výstavbě respektující § 17 ZVB). U něj je nepochybné, že předmět vlastnictví dosud neexistoval.

S jistými definičními obtížemi (nejde tu totiž o v pravdě původní způsob nabytí vlastnictví s ohledem na již existující dům s vymezenými bytovými jednotkami, nicméně na druhé straně individuální vlastnické právo k bytové jednotce též dosud nemuselo existovat, byť dům již jako věc existoval) lze mezi ně řadit také nabytí vlastnictví bytové jednotky od vlastníka domu. Toto zařazení však není přijímáno jednotně. Např. Tomáš Dvořák i tento způsob nabývání vlastnictví považuje za derivativní.¹¹² Je to tedy především účelnost, která řadí mezi originární způsoby nabytí vlastnictví bytové jednotky také nabytí vlastnictví od dosavadního vlastníka domu¹¹³. O originárním nabytí vlastnictví lze ovšem v tomto případě hovořit jedině u první bytové jednotky, která je v rámci domu s byty převáděna na nového vlastníka. Při vymezení bytových jednotek v domě formou prohlášení vlastníka se jednotlivé jednotky teprve dostávají do stavu způsobilého k převodu na jinou osobu. Do té doby totiž sice (než je uskutečněn první převod) vznikly jednotky, jejichž vlastníkem se stal vlastník budovy, nevzniklo však ještě spoluvlastnické právo k budově, které je s vlastnictvím bytové jednotky nerozlučně spjata (jedno nemůže existovat bez druhého). § 7 ZVB konstatuje, že převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu. Rozhodným pro nabytí vlastnického práva k bytové jednotce je v první řadě existence prohlášení vlastníka budovy, kterým rozdělil budovu s byty na jednotlivé jednotky. Po něm (z hlediska časového samozřejmě může být realizována v stejný den) následuje smlouva o

¹¹² Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 86

¹¹³ Fiala, Josef. *Bytové vlastnictví v české republice*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s.79

převodu vlastnictví jednotky. Oba dokumenty slouží jako podklad pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka samo o sobě nestačí k tomu, aby se určitá osoba stala vlastníkem jednotky, a to ani v případě vlastníka předmětného domu s byty (ZVB ve znění účinném od 1. července 2000 nepočítá s možností provedení samostatného vkladu vlastnického práva na základě prohlášení vlastníka). Musí na něj navazovat individuální smlouva, kterou se jednotka převádí, a která splňuje náležitosti stanovené v § 6 ZVB. Vlastnické právo k bytové jednotce pak vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnického práva k jednotce, která je převáděna a současně vymezí ostatní jednotky podle prohlášení vlastníka včetně společných částí domu resp. pozemku. Na tomto výkladu nemůže nic změnit ani opačná praxe katastrálních úřadů, které provádějí vklady vlastnického práva k jednotkám i na základě pouhého prohlášení vlastníka budovy, přestože je takový postup rozporný se standardy stanovenými pro vznik podílového vlastnictví, jak o nich hovořím v části 5., oddíl 5.2. Takto vyvinutou praxi se nezdařilo ani na základě judikatury soudů změnit. Zřetelně se tu projevil zřejmý trend výkonu státní správy založený na subordinačním principu řízení. Český úřad zeměměřičský a katastrální (dále též jen „ČUZK“) totiž takový postup aproboval ve svých Pokynech č. 24 (Pokyny ČUZK, č.j. 2648/2000-23, k realizaci ZVB, dále též jen „Pokyny č. 24“), a nelze se tudíž divit, že jednotlivé katastrální úřady se jím řídí.

ZVB ve znění účinném od 1. července 2000 výslovně upravil jako možnost vzniku vlastnictví bytové jednotky přeměnu podílového spoluvlastnictví budovy, jakož i budovy ve společném jmění manželů, na bytové vlastnictví. Jedná se především o zavedení soudní pravomoci v proceduře vypořádání vzájemných vztahů mezi podílovými spoluvlastníky budovy resp. bývalými manželi, kteří měli ve společném jmění budovu s byty. ZVB předpokládá též uzavření dohody mezi dosavadními spoluvlastníky budovy, jakožto dobrovolný projev konsenzu mezi nimi, který zásah soudu nevyžaduje. Rozhodným kritériem je zde zachování takového spoluvlastnického vztahu mezi jednotlivými spoluvlastníky, který bude respektovat pravidlo o zachování výše ideálních spoluvlastnických podílů, která bude odpovídat budoucí výši podílů na společných částech domu.

V obecné rovině řešil – jde-li (mimo jiné) o vznik bytových jednotek - ZVB přechod dosavadní právní úpravy bytového vlastnictví v části osmé, společná a přechodná ustanovení, § 31. Ke dni účinnosti ZVB (stalo se tak 1. května 1994) se dosavadní vlastníci bytů podle do té doby platné právní úpravy stali vlastníky bytových jednotek podle tohoto zákona, tedy z tehdejších bytů se ze zákona staly bytové jednotky. ZVB stanovil jednoletou lhůtu od své účinnosti k přizpůsobení se nové právní úpravě. Stávajícím vlastníkům svědčila mimo jiné

povinnost učinit prohlášení vlastníka ve smyslu § 5 ZVB nepochybně s náležitostmi uvedenými v § 4 odst. 2 ZVB.

NOZ reguluje otázku vzniku vlastnictví jednotky v oddílu 5, pododíl 2, § 1163 a násl. Předpokládá vznik vlastnictví jednotky též na základě smlouvy o výstavbě domu s byty, samozřejmě vlastnictví i podle něj vzniká zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) za předpokladu, že se vlastník budovy s byty rozhodne rozdělit své právo k domu a pozemku na vlastnictví k jednotkám, případně že si to ujednají spoluvlastníci při rozdělení spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo ujednají-li si to manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění.

7.1 Prohlášení vlastníka budovy

Základním předpokladem přeměny vlastnictví budovy s byty na vlastnictví bytových jednotek (vlastnické právo k budově zaniká v jeden okamžik se vznikem vlastnictví k bytovým jednotkám) je vytvoření prohlášení vlastníka budovy tak, jak o něm hovoří § 4 ZVB. Vědecký základ pro definování bytu jako samostatné věci svého druhu však není naplněn. Má-li být totiž něco definičně věcí samostatně definovanou, mělo by tak činit právo samo, nikoli odvozený individuální právní akt – prohlášení vlastníka. To totiž představuje onen „definiční obor“ věci v právním slova smyslu, jde-li o bytovou jednotku a její vymezení. Nicméně je tomu tak. Každý vlastník budovy s byty tedy musí mít – v případě, že hodlá přeměnit vlastnictví budovy na vlastnictví bytových jednotek – na zřeteli, že jde o právní úkon (podle § 545 a násl. NOZ o právní jednání), který má mimořádný význam, neboť jeho obsahem je vymezení (definování) bytových jednotek a zejména pak regulace právních vztahů jednotlivých vlastníků k nim, jakož i ke společným částem domu včetně jeho správy uskutečňované prostřednictvím osoby správce. Vlastník budovy na jeho základě ztrácí (samozřejmě za předpokladu splnění dalších navazujících úkonů resp. jednání) předmět svého vlastnického práva (budovu s byty). Ten se totiž proměňuje v nový předmět, a to bytové jednotky. Jde tu v pravdě o projev vůle původního vlastníka budovy směřující ke změně právní povahy jednotné věci – budovy na pluralitní společenství více věcí – domu s jednotkami, a pokud je původní vlastník budovy i vlastníkem pozemku zastavěného

budovou, pak i právního režimu tohoto pozemku¹¹⁴. Prohlášení vlastníka je účinné dnem nabytí jeho platnosti. Platné se přitom stává okamžikem dovršení všech zákonných náležitostí.

Častým jevem bývá užití formulace v textu: „prohlášení nabývá účinnosti dnem provedení vkladu do katastru nemovitostí“. Nemá však žádný význam, proto nelze než souhlasit se závěrem, že není vhodné ji užívat¹¹⁵.

Na stejných principech je podle NOZ – jako jedna ze tří možností vzniku bytové jednotky (samozřejmě zápisem do veřejného seznamu, dále též výstavbou domu s byty resp. rozhodnutím soudu) - založeno prohlášení vlastníka budovy s byty, nebo jiné osoby oprávněné z věcného práva k ní o tom, že rozděluje právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám¹¹⁶. Oproti ZVB (in § 4 odst. 2) je úprava provedená v § 1166 NOZ jednodušší, obsahující méně výčtů náležitostí a zejména v ní absentují nadbytečné požadavky uvedené v ZVB (popis vybavení jednotek). Samozřejmě, že odlišnosti také vyplývají ze zásady *superficies solo cedit*, kterou NOZ zavádí, protože prohlášení podle § 1166 NOZ již neobsahuje označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, jak je předpokládá § 21 ZVB. Požadavek písemné formy sice není ve speciální úpravě definován, vyplývá však z obecných ustanovení NOZ o formě právních jednání. Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.¹¹⁷ V komparaci též polská právní úprava – UWL – umožňuje vytvořit jednotku na základě jednostranného právního jednání vlastníka ovšem ve vztahu ke své vlastní osobě, nikoli ve vztahu k třetím osobám (§ 10 UWL). Je o prvotní úkon směřující k vytvoření jednotky, se kterou až následně může její vlastník disponovat. Vlastník nemovitosti (domu s byty, ale též jiné nemovitosti) tak může vytvořit pouze jednu jednotku, všechny ostatní v domě vymezeny být nemusí a zůstávají v jeho vlastnictví. Vlastník budovy s byty se tak stane vlastníkem více nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí a pro každou z nich bude mít samostatný výpis z katastru.¹¹⁸

Osobu správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky určené na náklady spojené se správou domu (jde o náležitosti, které ZVB zakotvuje v § 4 odst. 2, písm.g,h) musí být uvedeny v prohlášení podle NOZ, § 1166 odst. 2, pouze

¹¹⁴ Dvořák, Tomáš. Neplatnost prohlášení vlastníka budovy ve světle názorů právní doktríny a praxe. *Soudní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 433

¹¹⁵ Stejný závěr činí Barešová, Eva, Baudyš, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 3. vydání, Praha : C.H.Beck, 2002, s. 50

¹¹⁶ § 1166 odst. 1 NOZ

¹¹⁷ § 560, § 561 NOZ

¹¹⁸ Doliwa, Adam. *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*. wyd. 4. Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 671

tehdy, nevzniká-li v souvislosti s rozdělením nemovité věci na jednotky společenství vlastníků jednotek.

Obsahem prohlášení se musí řídit každý subjekt, který hodlá získat bytovou jednotku do svého vlastnictví. Musí se především podrobit v něm zakotvenému vymezení bytových jednotek (bytů a společných částí domu), vymezení práv a závazků týkajících se budovy, které se každého z nich - v rozsahu přecházejících na nabývanou bytovou jednotku - dotýkají. Musí se dále podrobit pravidlům pro přispívání na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu (též domu jako celku) a konečně pravidlům pro tuto správu společných částí domu resp. domu jako celku, včetně označení (po předchozím výběru) osoby pověřené správou domu. Úvahy vlastníka budovy s byty, které nakonec vyústí ve vytvoření prohlášení vlastníka, musí být velmi pečlivé a musí vycházet zejména z reálně existujícího stavu dokumentace domu (jak právního, tak technického, zejména pak projektového ve smyslu jeho zachycení v prováděcí projektové dokumentaci). Vytvořením prohlášení vlastníka totiž dochází k zásahu do absolutního práva (vlastnického) vlastníka budovy, které působí vůči každému (tedy i vůči třetím osobám). Na stejných principech je vystavěna též polská právní úprava s tím, že u ní hraje stavební dokumentace dominantnější roli v tom smyslu, že v případě nedostatků v evidenci nemovitostí má rozhodující význam. UWL totiž v takovém případě odkazuje právě na předpisy stavebního práva, ledaže by se strany smlouvy dohodly jinak (§ 2 odst. 6 UWL).¹¹⁹

Vlastník budovy s byty k němu zpravidla přistupuje dobrovolně na základě vlastního rozhodnutí, jehož motivy mohou být nejrůznějšího charakteru (zpravidla to bývá či bývala privatizace bytového fondu obcí, dnes spíše nástroj získání finančních prostředků developerů či realitních společností).

Vedle dobrovolného vyhotovení prohlášení vlastníka předpokládá ZVB též případy, kdy vlastníku budovy svědčí přímo ze zákona povinnost prohlášení vlastníka učinit. Jde o případ předpokládaný § 23 odst. 2 ZVB, který reguluje převod vlastnického práva k bytové jednotce člena bytového družstva (vztahuje se na všechna bytová družstva resp. lidová bytová družstva). Požádá-li člen bytového družstva o uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu, jehož je nájemcem, musí dotčené družstvo vyhotovit prohlášení vlastníka a na jeho základě pak smlouvu o jejím převodu s členem družstva uzavřít. Pasivita bytového družstva (dosavadního vlastníka budovy s byty), opět motivovaná nejrůznějšími důvody, ovšem vede k tomu, že nájemce družstevního bytu musí své právo uplatnit u soudu, a to nejdříve

¹¹⁹ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. wyd. 4. Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 596

samostatnou žalobou na uložení povinnosti učinit prohlášení vlastníka a následně žalobou na uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce v prohlášení vymezené. Jinak své zákonné právo na převod bytové jednotky do svého vlastnictví neprosadí. Samozřejmě, že je pro člena družstva (nájemce bytu) dosti obtížné formulovat petit žaloby tak, aby vyhovoval znění § 4 odst. 2 ZVB. Není totiž zpravidla v jeho moci získat všechny potřebné informace, z nichž se prohlášení sestává. Počáteční postoje soudů byly přísně formální (soudy vyžadovaly striktně všechny náležitosti prohlášení vlastníka, což bylo často ze strany žalobců nesplnitelné, neboť jejich získání vyžadovalo součinnost ze strany družstva, které již z logiky uplatnění tohoto práva u soudu, bylo pasivní). Postupem času se však jejich postoj zejména s ohledem na korekci ze strany soudů vyšších stupňů změnil tak, že postačí k úspěšnému uplatnění práva požadovat uložení povinnosti družstvu učinit prohlášení vlastníka ve smyslu § 4 odst. 2 ZVB. Tento odkaz na příslušné ustanovení ZVB je dostatečným identifikátorem uložené povinnosti resp. je z něj nepochybné, jakou povinnost má družstvo plnit.

Dalším případem povinného vyhotovení prohlášení vlastníka je závazek vlastníka k jeho vyhotovení plynoucí z dříve uzavřené smlouvy (může jít např. o smlouvu o smlouvě budoucí, či jinou smlouvu, v níž bude obsažen závazek k jeho provedení vázaný např. na splnění určité podmínky, nebo uplynutí určité doby apod.).

Mimořádný význam prohlášení vlastníka budovy s byty zejména pro budoucí právní vztahy vlastníků bytových jednotek (jde v pravdě o jeden z mála předpokládaných způsobů zániku předmětu vlastnictví) k předmětům jejich vlastnictví (bytovým jednotkám) vyvolal potřebu zachycení tohoto projevu vůle specifickým způsobem, a to v písemné formě s úředně ověřenými podpisy, nebo ve formě notářského zápisu (veřejné listiny), nebo - je-li sepsáno advokátem – ve zvláštní formě advokátního prohlášení o tom, že jej (prohlášení vlastníka) sám vyhotovil a oprávněná osoba jej před ním vlastnoručně podepsala. Tyto náležitosti vyžaduje vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a KatZ (dále též jen „katastrální vyhláška“). Konečně lze podle ní dostát předepsané formě také tak, že vlastník budovy - právnická osoba – předloží příslušnému katastrálnímu úřadu podpisový vzor oprávněné fyzické osoby za ni jednat podle výpisu z obchodního rejstříku s úředně ověřeným podpisem. Mimo tyto standardní formy úředního ověření (zjištění řádnosti projevené vůle) má katastrální úřad – pro případ, že jsou nedostatečné - možnost učinit tato zjištění jiným vhodným způsobem.

Zájem zákonodárce na pečlivém vymezení jak budov s byty, tak navazujících bytových jednotek se promítl nejen do požadavku povinné písemné formy, zachované i v NOZ (ostatně vyplývá z povinného intabulačního principu, kterým jsou ovládány vkladové zápisy do katastru nemovitostí. Ve shodě s Tomášem Dvořákem proto uvádím, že by vůbec nemělo dojít k situaci, kdy by prohlášení vlastníka mělo být neplatné pro nedostatek formy)¹²⁰, ale také do podrobné úpravy náležitostí prohlášení vlastníka, které jsou – v obligatorní podobě (nad jejich rámec lze samozřejmě do prohlášení fakultativně zařadit další práva či povinnosti, nebo identifikační údaje, pokud to vlastník považuje za potřebné a tato možnost je samozřejmá též podle NOZ) obsaženy v § 4 odst. 2,3 ZVB. Jde-li o polskou úpravu, ta upravuje náležitosti prohlášení vlastníka odkazem na povinný obsah smlouvy o převodu vlastnictví, kterou kodifikuje jako samostatný způsob vzniku bytového spoluvlastnictví (§ 10 UWL)¹²¹.

Osobou prolašovatele může být dosavadní vlastník domu (tím může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická), tak ovšem rovněž podíloví spoluvlastníci budovy. Vcelku logicky je tak první náležitostí prohlášení vlastníka jeho (či jejich) zřejmá identifikace nevzbuzující pochybnosti o tom, kdo tento projev vůle učinil. U podílových spoluvlastníků musí být identifikován také jejich podíl na společné nemovité věci.

Další náležitostí prohlášení vlastníka je podle ZVB a též podle NOZ označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, uvedení čísla jednotky včetně pojmenování a umístění v budově. Katastr nemovitostí je stále rozhodným editorem identifikačních údajů k budově (samozřejmě též k pozemku) a v něm zachycené údaje ohledně budovy (pozemku) musí být přeneseny do prohlášení vlastníka. Je to tedy označení obce jejím názvem (případně též názvem části obce), označení katastrálního území názvem, jakož i příslušným číselným kódem, uvedení čísla popisného (pokud bylo přiděleno), uvedení čísla evidenčního (již dříve musela přidělit obec), uvedení možného jiného způsobu využití budovy a konečně uvedení čísla pozemkové parcely, na které je budova s byty postavena¹²². Stejně podmínky musí splňovat také označení sekce budovy se samostatným vchodem, které musí být přiděleno samostatné číslo popisné. Samozřejmě, že o vytvoření samostatné sekce budovy, která se má stát samostatnou budovou, musí rozhodnout dosavadní vlastník celé budovy. Ten také musí nejdříve získat potvrzení příslušného stavebního úřadu o tom, že sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně funkci budovy. Stavební úřad při vydání

¹²⁰ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007. s. 100

¹²¹ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. wyd. 4, Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 669

¹²² Novotný, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011. s. 49

tohoto potvrzení vychází ze stavebně technické dokumentace budovy, již se vytvoření sekce týká. Podkladem pro jeho rozhodnutí je také již dříve vydané kolaudační rozhodnutí. Obvykle se vytvoření samostatné sekce projeví jako výsledek emancipačních snah nájemců bytových jednotek v určité sekci budovy s větším počtem bytů. Ti totiž chtějí vytvořením této sekce získat podstatně větší vliv na hospodaření s budovou a na její správu. Je nepochybné, že tvorba společné vůle menšího počtu vlastníků bytových jednotek je podstatně jednodušší, než u větších společenství.

Při číselné identifikaci bytových (i nebytových) jednotek musí vlastník budovy vycházet z kolaudačního rozhodnutí, které povinně charakterizuje určení každé jednotky. Vzhledem k tomu, že se v praxi vyskytují také domy s byty, u nichž není v katastrální evidenci uvedeno ani č.p. ani č.e., nezbyvá než v prohlášení vlastníka identifikovat budovu s byty tak, aby jasným a nezpochybnitelným způsobem zachytilo způsob využití domu právě v souladu s katastrálním zápisem. V praxi rovněž bývají časté případy, kdy součástí budovy s byty jsou také nejrůznější vedlejší či drobné stavby (rozvodny energií, vody, dále též kotelny, dílny apod.), je nutné, aby i ty byly v prohlášení vlastníka zřetelně identifikovány v rámci vymezení společných částí domu. V opačném případě by při jejich správě a údržbě mohl nastat problém s úhradou nákladů s tím spojených. Vlastníci bytových jednotek by se totiž jejich vlastníky (podílovými na společných částech domu) nestali, resp. jejich vlastnictví by se muselo složitým způsobem dovozovat. Jedinou správnou cestou (pokud by katastrální úřad vklad vlastnického práva povolil) by bylo vyhotovení opravného prohlášení vlastníka budovy s byty. Ostatně jej přepokládají také Pokyny ČUZK č. 24 v čl. 4., bod 1.1 písm. c). Lexikálně nejde o opravu prohlášení, nýbrž o jeho změnu, za kterou se považuje také oprava chybných údajů (chybně stanovených podlahových ploch v bytě u jednotlivých jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech domu). Z hlediska již nastalých právních účinků je nepochybné, že ty nově v případě změn prohlášení vlastníka nenastávají na základě rozhodnutí katastrálního úřadu, nýbrž již nastaly v souvislosti s provedením předchozího vkladu do katastru nemovitostí. Proto také katastrální úřad neprovádí vklad, nýbrž záznam do katastrální evidence.

Prohlášení musí identifikovat číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v domě (NOZ vyžaduje v § 1166 odst. 1 alespoň číslo, umístění a určení účelu užívání). Při plnění této povinnosti vlastník budovy vychází především z kolaudačního rozhodnutí, které identifikuje určení jednotky včetně jednotky rozestavěné. Při číslování je nutné vycházet z Pokynů ČUZK č. 24, které stanoví způsob tvorby unikátního čísla tak, že je tvořeno číslem složeným z č.p. a číslem jednotky ve tvaru DDDD/JJJJ. Pokud budově nebylo přiděleno ani

č.p. ani č.e. katastrální úřad údaj o č. p. v čísle jednotky neuvede. Jednotka je identifikována pouze vlastním číslem jednotky JJJJ¹²³ (je zřejmé, že v tomto případě nebude číslo jednotky vyjádřeno zlomkem). Jde-li o označování jednotek čísly (číslování), byla praxe velmi nejednotná. Právní úprava totiž k jejich číslování mlčí a není nutné, aby jednotky byly číslovány v posloupné řadě, nýbrž je možné, aby určitá čísla byla vynechávána. Praxe katastrálních úřadů se dnes již v zásadě ujednotila alespoň na tom, že pokud se v konkrétním domě nacházejí byt i nebytové prostory, platí, že byty a jiné nebytové prostory než vestavěné garáže se číslovají průběžnými čísly od čísla 1, zatímco, číslování vestavěných garáží začíná číslem 101¹²⁴ (problém v takovém případě může nastat, jestliže jde o dům s více než 100 byty či nebytovými prostory, v takovém případě bude nutné číselnou řadu vynechat a použít ž to číselné označení, které dosud není obsazeno). Prohlášení musí uvádět také typ jednotky, tedy údaj o tom, zda se jedná o jednotku dokončenou nebo rozestavěnou. Jde-li o jejich pojmenování (někdy též chápané jako určení způsobu jejich využití a na tomto principu je právě vystavěn NOZ, který účel užívání přímo vyžaduje, ostatně použití této formulace je lepší resp. výstižnější) u bytů plně postačí údaj o tom, že se jedná o byt. U nebytových prostor však může nastat problém s určením, o jaký typ nebytových prostor se vlastně jedná. Nezbyvá proto než vycházet z kolaudačního rozhodnutí, či ještě lépe z projektové dokumentace, která musí zřetelně zachycovat způsob využití projektované části budovy. Konečně musí být u jednotky v prohlášení uvedeno, ve kterém konkrétním nadzemním podlaží budovy se nachází.¹²⁵

Další okruh povinných údajů k jednotkám se vztahujících tvoří popis jednotek, jejich příslušenství, podlahová plocha a popis jejich vybavení. V případě popisu jednotek se praxe ustálila na nezbytném zachycení všech místností, z nichž se jednotka skládá (užívá se obvykle jejich název, jako kuchyň, obývací pokoj atd.). Příslušenství bytu tvoří vedlejší místnosti a prostory určený k tomu, aby byly s bytem užívány¹²⁶ (vedlejšími místnostmi jsou neobytné místnosti v bytě, které jsou určeny k užívání s bytem, jako neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně¹²⁷). Může jít také o místnosti, které se přímo v bytě nenacházejí, ale jsou určeny k užívání společně s ním (např. sklepy). U nich by pak mělo být též identifikováno, ve kterém nadzemním podlaží domu se nacházejí. Určení těchto místností je mimořádně důležité

¹²³ Čl.1, bod. 2.1.1 a 2.1.2 Pokynů ČÚZK č.j. 2648/2000-23, k realizaci ZVB, č. 24

¹²⁴ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, 2007, s. 104

¹²⁵ Kališ, Petr. Ad „Prohlášení vlastníka v rozporu s s kolaudací“. Bulletin advokacie, 2007, č.2, s. 29 - 33

¹²⁶ § 121 odst. 2 ObčZ

¹²⁷ Jehlička, Oldřich a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. Vydání. Praha : C.H.Beck, 2004, s. 416

zejména pro případ převodu jednotky, neboť vedlejší místnosti nemohou patřit do společných částí domu určených pro společné užívání, tj. nemůže k nim následně vzniknout spoluvlastnický vztah vlastníků jednotek.¹²⁸ Jde-li o zjištění podlahové plochy v bytě, lze postupovat dvojím způsobem. Buď zjistit faktický stav provedením měření, nebo vycházet z kolaudačního rozhodnutí a schválené projektové dokumentace (včetně jejich změn, které jsou založeny u příslušného stavebního úřadu). Tyto dokumenty zachycují tzv. stavebně právní stav budovy. V prvním případě jde o proces velmi složitý, časově a technicky náročný (též z pohledu právního vyžadující další součinnost např. dosavadních nájemníků bytů, kteří by museli umožnit vstup do bytu za účelem zjištění jeho podlahové plochy, což by mohlo značně prodloužit vyhotovení prohlášení vlastníka za předpokladu, že nájemník vstup do bytu dobrovolně neumožní a vlastník se bude muset domáhat zpřístupnění bytu soudní cestou), pročež se praxe k němu nekloní a užívá způsobu druhého. Schválená projektová dokumentace musí zachycovat údaj o podlahové ploše každé místnosti či prostoru, pokud se započítává do celkové podlahové plochy bytu. Součet podlahových ploch jednotlivých místností, které se do její výměry zahrnují, se pak zaokrouhluje na jedno desetinné místo. Poslední identifikačním údajem bytu je popis jeho vybavení. Nejde tu v pravdě o vybavení nábytkem či dokonce osobními věcmi (obrazy atd.), nýbrž o uvedení základního vybavení, které umožní užívání bytové jednotky jako takové (jde o sporák, vařič, kuchyňskou linku, zdroj tepla, zdroj vody, měřicí a regulační zařízení na jejich měření). Osobně bych takto přísný a v čase se často měnící požadavek na vymezení bytové jednotky nepožadoval, neboť v něm nevidím žádný smysl. Přesný popis vybavení jednotky by měl být proveden až v převodní smlouvě, která je určena smluvními stranám a ty, v rámci své svobodné vůle, stanoví, jak konkrétně byla jednotka vybavena, a tedy co se stává předmětem převodu. Ostatně NOZ již od tohoto požadavku upustil a v prohlášení vlastníka jej již nevyžaduje.

Další obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka je vymezení absolutně a relativně společných částí budovy. Zákonné pojetí této náležitosti provedené § 4 odst. 2, písm. c) ZVB není příliš šťastné. Společné části domu definuje § 2, písm. g) ZVB především v obecné poloze tak, že jde o části určené pro společné užívání (a pak následuje jejich demonstrativní výčet). Je-li ZVB založen na dualistické koncepci bytového vlastnictví, v níž se primárně vymezuje vlastnictví jednotek a následně pak společné části domu, které následují právní osud vlastnictví jednotek, nelze než souhlasit s názorem, že jestliže vlastník v budově vymezí jednotky podle ZVB, ostatní prostory v domě, které jsou součástí domu a jako jednotky

¹²⁸ Fiala, Josef. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 85

vymezeny nejsou, se pak nutně musí stát pouze společnými částmi domu. V těchto případech by pro určení společných částí domu mělo zcela postačovat jejich obecné negativní určení, tedy určení, že vlastník domu vymezuje jako částí domu určené pro společné užívání všechny části domu, které nejsou určeny jako jednotky.¹²⁹ Tomuto závěru se neprotiví ani následný demonstrativní výčet společných částí provedený v § 2 písm. g) ZVB. Je samozřejmě pro praxi zřejmě nezbytné vymezit absolutně a relativně společné části domu zejména pak v souvislosti s právními důsledky, které jsou s nimi spojeny.¹³⁰ Konstitutivní účinky jsou totiž spojeny s vymezením relativně společných částí budovy (jde o ty části, které jsou určeny k užívání pouze některým vlastníkům jednotek), proto musí být vymezeny zcela přesně a nejlépe též doprovázeny schematickým plánem určujícím jejich umístění v domě. Konečně lze souhlasit s názorem, že není nutné přímé stylistické vymezení absolutně a relativně společných částí domu, nýbrž je potřeba, aby z prohlášení (z jeho celkového kontextu a obsahu) bylo zjištělné, zda jsou určité části vymezovány jako absolutně nebo relativně společné¹³¹. Specifická situace nastává v případě, že lze vyjádřit výměru podlahové plochy relativně společných částí domu (např. užívání sušárny, nebo bazénu je určeno pouze pro určité jednotky v domě, samozřejmě zbudovaný krytý bazén v budově není s ohledem na stáří bytového fondu a zejména pak životní styl zachovávaný před Listopadem 1989 častým jevem). ZVB tuto problematiku vůbec neřeší, praxe ji proto vyřešila výkladem tak, že každému dotčenému vlastníku jednotky se zvětší výměra podlahové plochy jednotky o takovou výměru podlahové plochy relativně společné části domu, která na tuto jednotku připadá. Jiné logické a též matematicky vyjádřitelné řešení ani nepřipadá v úvahu.

NOZ zvolil přístup absence povinného vymezení těch společných částí domu s byty, které mají být vyhrazeny k užívání pouze určenému vlastníku jednotky. Vychází jednoduše z koncepce vymezení předmětu individuálního vlastnictví každého jednotlivého vlastníka bytové jednotky s tím, že vše ostatní je apriori v podílovém spoluvlastnictví. Na druhé straně samozřejmě připouští (v duchu zásady autonomie vůle), aby prohlášení případně obsahovalo - je-li taková vůle vlastníka - určení a popis těch společných částí, které budou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky¹³². Polská UWL vychází z principu přesného vymezení jednotky včetně jejích součástí (§ 2 UWL) a všechny ostatní části budovy považuje za části společné. Jde o úpravu nepoměrně jednodušší.

¹²⁹ Novotný, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 53

¹³⁰ Dvořák, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493-497

¹³¹ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha : ASPI, 2007, s. 107

¹³² § 1166 odst. 1, písm. b), bod 2. NOZ

Povinnému zápisu do katastru nemovitostí podléhá další obligatorní náležitost prohlášení vlastníka, a to stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy¹³³. ZVB při stanovení tohoto údaje vychází ze standardní koncepce výpočtu, kterým je jeho určení vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Ostatně toto pravidlo stanoví § 8 odst. 2 ZVB. Zjištěný údaj (při dělení není možné zaokrouhlovat, údaj musí být uveden přesně) se pak ve formě zlomku zapisuje do katastru nemovitostí, a to s konstitutivními účinky. Nejde samozřejmě o údaj neměnný. Může dojít k jeho změně na základě stavebních úprav domu, která povede ke změně podlahové plochy bytu nebo ke změně podlahových ploch k celkové ploše všech jednotek v domě (např. v souvislosti s přístavbou, vestavbou či nástavbou)¹³⁴. Stejně pravidlo se používá pro výpočet podílu na relativně společných částech domu s tím, že se ovšem sčítá pouze plocha těch jednotek, které mají určité části domu společné. Zákonná dikce užitá k formulaci této povinné náležitosti prohlášení vlastníka ovšem není zcela přesná. Nejde zde totiž o spoluvlastnické podíly jednotlivých vlastníků, nýbrž o spoluvlastnické podíly vázané na jednotlivé jednotky. Lze jednoznačně souhlasit s tím, že je nutné vždy rozlišovat mezi spoluvlastnickým podílem spojeným s jednotkou na společných částech domu (v tomto případě jde o konkrétní podíl na společných částech domu náležející vždy ke konkrétní jednotce) a spoluvlastnickým podílem vlastníka jedné nebo více jednotek na společných částech domu, jehož variabilita může být ovlivněna či spíše určena řadou proměnných skutečností. V tomto případě se logická struktura spoluvlastnického podílu odvíjí od určité skutečnosti spjaté s osobou vlastníka resp. vlastníků jednotky či jednotek. Jde-li tedy o vlastnictví jedné jednotky, odpovídá mu podíl na společných částech odpovídající této jednotce. Jde-li o vlastnictví jedné osoby dvou či více jednotek, odpovídá mu podíl na společných částech domu daný součtem všech podílů náležejících ke všem vlastněným jednotkám. Jde-li o jednotku v podílovém spoluvlastnictví více osob, je konkrétní podíl určitého spoluvlastníka dán poměrnou částí podílu na společných částech připadajících na tuto jednotku (samozřejmě, že navenek nemůže každý ze spoluvlastníků vystupovat samostatně, nýbrž všichni podíloví spoluvlastníci tvoří jediného vlastníka, který tak vystupuje ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům a též společenství). Konečně jde-li o jednotku ve společném

¹³³ § 4 odst. 2, písm. d) ZVB

¹³⁴ Novotný, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 99

jmění manželů, není možné – vycházejí ze zákonné konstrukce společného jmění manželů – individuální podíl každého z manželů na společných částech budovy určit.¹³⁵

Také NOZ vyžaduje v prohlášení vlastníka uvedení velikosti podílů na společných částech nemovitosti. Zjevně v důsledku zavedení zásady superficies solo cedit již nepoužívá označení budovy, neboť budova již není samostatnou věcí. Jinak nepochybně zachovává pravidlo pro výpočet podílu vystavěné na údajích o podlahových plochách bytů, které musí být uvedeny v rámci přílohy prohlášení tak, jak to vyžaduje NOZ v § 1166 odst. 3.

Prohlášení vlastníka musí obsahovat označení pozemku, který předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 (jde o ustanovení, které podrobně reguluje převod vlastnictví k pozemku, přičemž se může jednat o stavební parcelu, zastavěný pozemek, nádvoří, pozemek či pozemky tvořící s bytovým domem jeden funkční celek, jak o nich hovoří § 60a a 60b zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích), údaje podle katastru nemovitostí¹³⁶. Podrobnými údaji pak jsou okres, obec a katastrální území, ve kterém se pozemek nachází, parcelní číslo pozemku, druh jeho využití, případně výměra. Není vůbec podstatné, zda prohlašující osoba je vlastníkem pozemku či nikoli. To znamená, že případný nesprávný údaj o vlastníku není důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí.¹³⁷ Je zcela logické, aby vlastník pozemku odlišný od vlastníka budovy vzájemně upravili svůj právní vztah tak, aby nedocházelo ke kolizím. Ostatně § 21 odst. 4 ZVB předpokládá uzavření písemné smlouvy a pokud k jejímu uzavření nedošlo do 31. prosince 2000, pak od 1. ledna 2001 vzniká ze zákona ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno. Vzhledem k tomu, že NOZ vychází z již zmíněné zásady, že stavba je součástí pozemku, jsou údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území obligatorními náležitostmi prohlášení.¹³⁸

Další povinnou náležitostí prohlášení jsou údaje o přecházejících právech a povinnostech týkajících se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Jde zpravidla o soubor práv věcných a závazkových, jejichž vymezení může činit v důsledku jejich namnoze individuálnímu charakteru potíže. Jejich detailní identifikace bývá mnohdy složitá v důsledku četnosti předchozích právních vztahů k předmětné budově s byty se vztahující (jde např. o poskytované úvěry na financování výstavby, státní dotace, nájemní vztahy, případně restituční

¹³⁵ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 99

¹³⁶ § 4 odst. 2, písm. e) ZVB

¹³⁷ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 495/98, ze dne 2. dubna 1999, pramen: Soudní judikatura ve věcech správních, 1999, č. 9, s. 278 a násl.

¹³⁸ § 1166 odst. 1, písm. b) NOZ

nároky apod.). Lze souhlasit s názorem, že jejich nepřesné vymezení, resp. absence vymezení některých z nich, nepůsobí absolutní neplatnost prohlášení. Ostatně komplikovaná by byla v této souvislosti i konstrukce oprávněné osoby, která by se této absolutní neplatnosti dovolávala¹³⁹, protože lze uzavřít, že neuvedení některé z těchto náležitostí, nebo její nepřesná identifikace neplatnost prohlášení nepůsobí. Jde-li tedy o věcná břemena, lze je rozlišit podle toho, zda vlastník budovy byl oprávněným nebo povinným z tohoto vztahu. Jestliže vlastníkovu budovy příslušelo právo odpovídající věcnému břemeni působícímu in rem (typicky právo přechodu přes sousední pozemek), věcně právní povaha tohoto práva způsobí, že se i budoucí vlastníci jednotek stanou oprávněnými z tohoto břemena. Totéž platí i v případě povinnosti z věcného břemena plynoucí. Tedy budoucí vlastníci bytových jednotek jako spoluvlastníci budovy musí např. strpět umístění energetické rozvodny či teplovodu ve prospěch dodavatelů těchto médií (energie elektrické resp. tepla), případně právo doživotního bydlení oprávněnou osobou. Toto právo se bude týkat nejen určitého bytu, ale též společných částí domu. Šlo-li o právo působící in personam, nemohou se budoucí vlastníci jednotek logicky stát oprávněnými, neboť takové právo příslušelo pouze konkrétní osobě bez spojení s nemovitostí.¹⁴⁰

Také NOZ stanoví jako povinnou náležitost prohlášení vlastníka uvedení věcných práv a závazků (zákonný text zde uvádí pojem „závady“ nikoli „závazky“, jde však o zřejmý překlep při vyhotovování finálního textu) přecházejících se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich¹⁴¹.

Prohlášení vlastníka musí obsahovat pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, případně domu jako celku. Rozhodující úlohu při stanovení (formulaci) těchto pravidel hraje dosavadní vlastník budovy. Budoucí vlastníci musí jeho vůli respektovat resp. na jejich vůli je prohlášení zcela nezávislé. Míra podrobnosti úpravy jednotlivých pravidel závisí na tom, zda vlastník budovy předpokládá, že jím vyhotovené prohlášení bude regulovat chování vlastníků bytových jednotek dlouhodobě, zda bude nadále sám účasten na společenství (zůstane mu ve vlastnictví nejméně jedna bytová jednotka) nebo zda dojde brzy po převodu jednotek ke vzniku společenství vlastníků, jehož vnitřní poměry budou regulovat stanovy. V každém případě je vhodné, aby pravidla pro přispívání jednotlivými vlastníky byla stanovena určitým klíčem,

¹³⁹ Podobně Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 111 a násl., nebo Novotný, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 58

¹⁴⁰ Fiala, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 88

¹⁴¹ § 1166 odst. 1, písm. c) NOZ

nebo způsobem, který bude mít proměnné parametry, nikoli pevnou částkou. Obvyklým je způsob sestavený z násobku určité částky poměrné k podlahové ploše bytu placené formou měsíční zálohy samozřejmě zohledňující inflaci. Praktickým bude též uvedení konkrétních pravidel pro přispívání v případě havarijních, či jiných nahodilých situací. Samozřejmě, dojde-li ke vzniku společenství vlastníků, tato úprava pozbude závaznosti, neboť povinnou náležitostí stanov společenství je též určení těchto pravidel. Stanovy musí obsahovat určení způsobu úhrady nákladů spojených se správou domu¹⁴². Není žádných pochybností o tom, že stanovy v tomto případě hrají dominantní roli. Jejich text je pro každého vlastníka rozhodující a závazný. Mohou též tuto povinnost upravit odkazem na prohlášení vlastníka. Tím se prohlášení v této části stane součástí stanov společenství a ty budou naopak tvořeny dvěma dokumenty. Tato varianta však není příliš vhodná s ohledem na možné praktické výkladové problémy. Zákonná povinnost každého vlastníka podílet se na správě domu mu svědčí nejen podle stanov společenství (jde totiž o jejich obligatorní náležitost), nýbrž také podle zákona. § 13 odst. 1 ZVB tuto povinnost upravující je sice dispozitivní, nicméně povinnost podílet se na správě do něj vtělená je zakotvena kogentní formou. Žádná dohoda tuto povinnost nemůže pro žádného vlastníka jednotky vyloučit. Ostatně konkrétní povinnost přispívat na správu domu a pozemku ukládá každému vlastníku také § 15 odst. 1 ZVB. Dispozice ohledně této povinnosti ve prospěch společenství je dána zákonem toliko ve vztahu k výši nákladů, které každý vlastník bytové jednotky nese. Rozhodujícím kritériem je velikost jeho spoluvlastnického podílu jak jej definuje § 8 odst. 2 ZVB. NOZ komplikace související s úpravou provedenou jednak v prohlášení vlastníka a jednak v navazujících stanovách společenství (za předpokladu, že společenství vzniklo) odstranil tím, že pouze pro případ, že by společenství nevzniklo, stanovil povinnou náležitost prohlášení spočívající v určení osoby správce, pravidel pro správu domu, pravidel pro užívání společných částí a příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku. V případech, kdy společenství vlastníků vznikne (předpokladem je vznik alespoň pěti jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků), musí prohlášení obsahovat náležitosti stanov společenství (jejich obsah stanoví § 1200 odst. 2 NOZ). Zjevně tak hodlal odstranit možnou dualitu právní regulace této povinnosti dvěma dokumenty bez jasného vymezení jejich závaznosti. Současně zvolil nepoměrně jednodušší text právní úpravy.

Konečně poslední obligatorní náležitostí prohlášení vlastníka jsou pravidla pro správu společných částí domu, případně domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou

¹⁴² § 9 odst. 14, písm. e) ZVB

domu¹⁴³. Vlastník při tvorbě textu této části prohlášení vychází ze stejných zásad jako v případě povinností spoluvlastníků přispívat na údržbu a správu společných částí domu. Nepochybnou snahou zákonodárce bylo právně regulovat též časový úsek mezi vznikem vlastnictví bytových jednotek a vznikem společenství vlastníků, neboť v opačném případě by prakticky nikomu v uvedeném časovém období nesvědčila povinnost vykonávat správu domu jako celku (jeho společných částí, které zpravidla vlastníci bytových jednotek přehlížejí). Tento závěr sám v sobě nese konstatování, že právní úprava vzniku společenství je nekonzistentní, neboť připustila nejdříve vznik vlastnictví jednotek a teprve následně vznik společenství vlastníků (a to ještě ne ve všech případech)¹⁴⁴. Rozhodným kritériem pro určení, zda prohlášení musí (rozhodně by mělo) obsahovat podrobná pravidla pro správu společných částí domu, resp. domu jako celku, i v tomto případě bude fakt, zda vůbec a kdy vznikne společenství vlastníků. Tam kde nevznikne společenství (je tomu tak u některých bytových družstev a též tam, kde je nízký počet bytových jednotek v domě) bude nutné pravidla pro správu společných částí domu upravit v prohlášení podrobně. Nejedná se o jednoduchý problém, který se navíc významně promítá do právní sféry každého vlastníka bytové jednotky. Vedle toho může být podroben dvojímu právnímu režimu. V případě předpokládaném § 9 odst. 4 ZVB (toto ustanovení reguluje vznik společenství v případě, že původním vlastníkem domu s byty je družstvo vzniklé vyčleněním podle § 29 ZVB nebo družstvo definované v § 24 odst. 1,2 ZVB, jde přitom o úpravu zařazenou do ZVB novelizací provedenou zák. č. 103/2000 Sb., která nabyla účinnosti 1. července 2000) vznikne společenství až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu (původnímu vlastníku domu) doručeny listiny dokládající, že jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než ¼. Časový úsek mezi vznikem vlastnictví bytových jednotek a vznikem společenství bude v tomto případě zjevně delší, pročež bude nutné v prohlášení vlastníka přísně konkretizovat povinnosti správce domu. Pokud společenství nevznikne z jiného důvodu (a to je onen druhý právní režim), budou platit pro rozhodování vlastníků jednotek nová pravidla uvedená v § 11 odst. 1 až 6 ZVB regulující jinak rozhodovací proces shromáždění společenství vlastníků. V tomto případě ovšem absentuje zákonný odkaz na použití pravidel pro správu domu, nicméně bude logické zákonné úpravy využít samozřejmě pouze přiměřeně, jak to předpokládá § 11 odst. 8 ZVB. Tato právní konstrukce nese s sebou řadu výkladových problémů spojených zejména se zajištěním správy domu. Vycházejí z účelu tohoto ustanovení, je zřejmé, že společenství v tomto případě bude

¹⁴³ § 4 odst. 2, písm. h) ZVB

¹⁴⁴ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 114

moci zvolit pověřeného vlastníka vykonávajícího správu domu, jakož i přijmout stanovy, které budou regulovat jeho vnitřní chod. Není totiž vůbec v této souvislosti podstatné, zda společenství má právní subjektivitu, či nikoli. V každém případě půjde o dokument, který upraví vztahy mezi jednotlivými vlastníky bytových jednotek.

Jde-li o osobu správce domu, ta musí být v prohlášení výslovně označena nezaměnitelným způsobem. Není pochybností o tom, že se tak může stát pouze se souhlasem dotčené osoby. Tento fakt sám o sobě předpokládá, že s touto osobou bude jednáno a bude její souhlas zajištěn předem včetně uzavření příslušné smlouvy o plnění této povinnosti. Výsledek tohoto procesu (jedině kladný) bude v prohlášení pouze zachycen. Druhou alternativou je možnost výkonu správy domu původním vlastníkem. Tedy pouze on sám se může rozhodnout, že bude správu vykonávat nadále a tuto svou vůli projeví v prohlášení vlastníka. Opět zákonem (ZVB) neřešenou otázkou je v této souvislosti ukončení výkonu této funkce, protože bude nutné využít obecné právní úpravy provedené v § 582 ObčZ (ten reguluje zánik závazku výpovědí). V případě smluvního výkonu této funkce je na místě výpověď, kterou tato osoba doručí původnímu vlastníkovvi (pokud společenství nevzniklo) nebo vlastníkům (došlo-li ke vzniku vlastnictví jednotek, ale nikoli ke vzniku společenství) nebo již existujícímu společenství. Pokud je správcem dosavadní vlastník, musí svou výpověď doručit všem vlastníkům. Stejnou právní konstrukci ohledně osoby správce zachoval také NOZ. § 1166 odst. 2 NOZ předpokládá jeho určení v prohlášení vlastníka. Samozřejmě se tak musí stát s jeho souhlasem a po předchozí dohodě. Ke změně nedošlo ani v otázce ukončení výkonu jeho funkce. Právní regulaci zániku závazku výpovědí provádí NOZ v § 1998 a násl. Lze ji samozřejmě použít i na tento případ. Závazek k nepřetržité nebo opakované činnosti lze zrušit ke konci kalendářního čtvrtletí výpovědí podanou alespoň tři měsíce předem¹⁴⁵. Může tak učinit kterákoliv ze stran, tedy jak společenství, tak správce.

Jedinou obligatorní přílohu prohlášení vlastníka tvoří podle § 4 odst. 3 ZVB půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. Prohlášení musí vycházet z projektové dokumentace domu, která samozřejmě může být přímo použita jako příloha prohlášení. Není to však praktické a v mnoha případech ani technicky dost dobře možné. Projektová dokumentace je totiž velmi podrobná a pro osoby neznalé stavebně technologických postupů či konkrétních popisů jednotlivých stavebních prvků nesrozumitelná. To platí zejména tehdy, je-li používána tzv. prováděcí projektová dokumentace, která rozkresluje jednotlivé části

¹⁴⁵ § 1999 odst. 1 NOZ

domu samostatně s podrobným popisem. Stavebně technologický postup včetně detailů v této dokumentaci zachycený je určen primárně pro zhotovitele stavby, zpravidla odborníka v oblasti provádění staveb. Z těchto důvodů je vhodné, aby jako příloha prohlášení vlastníka bylo vytvořeno samostatné schéma jak podlaží, tak jednotlivých bytů pouze s určením jejich podlahové plochy a základním popisem jednotlivých skladebných prvků (společných prostor) jako např. schodiště, chodba, byt, nebytový prostor atd. Ze schématu musí být patrné číslo jednotek, jejich přibližné umístění v příslušném podlaží a výměra. Dále z něj musí být zřejmé, kde se nachází atypické součásti jednotek, jako jsou lodžie, terasy, balkony apod. Schéma musí též obsahovat konkrétní určení společných částí v každém podlaží, a to uvedením jejich názvu (např. kotelna, sušárna, kočárkárna apod.). Původně ZVB vyžadoval též uvádění jejich podlahové plochy, tato povinnost však byla zrušena novelou provedenou zák. č. 103/2000 Sb. Nikoli však důsledně, protože tato informace zůstala povinnou v případě převodu vlastnictví jednotky, což vyplývalo z § 6 odst. 2 ZVB. Proto byl přijat další zákon č. 451/2001 Sb., kterým byla tato povinnost zrušena i pro případ převodu vlastnictví jednotky.

Obdobná povinnost ve formě přílohy prohlášení vlastníka je vyžadována také NOZ. K prohlášení se povinně přiloží půdorysy všech podlaží, případně jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.¹⁴⁶ NOZ tak precizuje derogovaný ZVB v § 4 odst. 3 tak, že již nehovoří o podlahové ploše jednotek, nýbrž o podlahové ploše bytů, což je (správný) odpovídající legislativní termín (pojem „jednotka“ je užit zjevně nesprávně právě pro to, že jde o výše definovaný vztahový konglomerát).

7.1.1. Neplatnost prohlášení vlastníka budovy

S ohledem na mimořádný význam prohlášení vlastníka budovy pro následný vznik, resp. přeměnu vlastnictví budovy s byty na vlastnictví bytových (nebytových) jednotek (právní povaha dosud jednotné věci se zde mění na pluralitní společenství více věcí) se jím v mnoha ohledech zabývala také judikatura. Jde nepochybně o právní úkon ve smyslu § 34 ObčZ a půjde také nepochybně o právní jednání podle § 545 a násl. NOZ. Snad jedinou výjimku v tomto ohledu představuje rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů, jehož součástí byla také budova s byty. V takovém případě půjde o autoritativní projev vůle soudu jakožto orgánu veřejné moci.¹⁴⁷ Rozsah zákonem stanovených náležitostí

¹⁴⁶ § 1166 odst. 3 NOZ

¹⁴⁷ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 90

prohlášení vlastníka klade na jeho zpracovatele mimořádné nároky, co se týče přesnosti a důslednosti. Je tomu tak právě s ohledem na doktrínu absolutní neplatnosti právního úkonu v případě nedodržení zákonem stanovených jak formálních, tak obsahových, náležitostí prohlášení vlastníka, která má reflexi v § 37 ObčZ. Závěr o absolutní neplatnosti může ovšem učinit pouze k tomu zákonem povolaný orgán (soud nebo správní orgán) buď ve formě meritorního rozhodnutí (je tomu tak tehdy, je-li posouzení platnosti prohlášení předmětem řízení) nebo ve formě tzv. předběžné otázky (o tuto otázku jde v případech, kdy autoritativní orgán rozhoduje o jiných nárocích, které však z prohlášení vyvěrají či jsou na něm založeny, např. soud posuzuje platnost smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce a dospěje k závěru, že samotné prohlášení je pro nedostatek formy absolutně neplatné, pak též zmíněná smlouva musí být absolutně neplatná, v duchu tradiční zásady, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má). Jde tu totiž o řešení soukromoprávních vztahů. Zpravidla prvním, kdo posuzuje formální náležitosti prohlášení vlastníka je příslušný katastrální úřad. Ten v případě zjištění závažných formálních nedostatků návrh na vklad zamítne samozřejmě s patřičným odůvodněním (mám za to, že pouze závažné formální nedostatky mohou vést k takovému rozhodnutí). Nemůže se jednat o nedostatky v podobě chyb v psaní či počtech, za předpokladu, že jeho obsah je nepochybný¹⁴⁸. Právě závěr o pochybnostech (z hlediska formálně právní logiky jde o negaci absence pochybností) je mimořádně důležitý a měl by se v takovém případě v odůvodnění rozhodnutí katastrálního úřadu objevit. Jen tak se totiž proklašovatel napříště podobných pochybení vyvaruje. Katastrální úřad by měl též využít výkladových pravidel právních pro možné odstranění chyb či vad prohlášení tak, jak to předpokládá § 35 odst. 2 ObčZ. Právní úkony učiněné slovy je nutné vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem¹⁴⁹. S ohledem na množství formálních náležitostí prohlášení vlastníka včetně jeho příloh, bude (či bylo) v mnoha případech užití těchto interpretačních pravidel pro výklad projevů vůle zřejmě častým jevem. Potencionálně jednodušší situace nastane pro katastrální úřad tehdy, je-li samotné prohlášení vlastníka napadeno u soudu žalobou na určení jeho neplatnosti dříve než katastrální úřad rozhodne.

První možností, kterou bude katastrální úřad zvažovat, je posouzení platnosti prohlášení bez ohledu na to, že je podána žaloba na určení podle § 80 písm. č. zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále též jen „o.s.ř.“) právě jako otázky předběžné (může tak postupovat podle § 57 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, dále též jen „spr. ř.“). Druhou

¹⁴⁸ § 37 odst.3 ObčZ

¹⁴⁹ § 35 odst.2 ObčZ

možností je pak přerušení příslušného řízení až do pravomocného skončení řízení u soudu (tuto možnost dává § 64 odst. 1, písm. c) spr. ř.). Katastrální úřad by při řešení této otázky měl pečlivě vážit důvody, pro které řízení nakonec přeruší, neboť tím fakticky zastaví proces nabytí vlastnického práva potencionálními individuálními nabyvateli bytových jednotek, a to nikoli na dobu krátkou. Jeho úvahy by se měly ubírat racionálním směrem, měl by sám alespoň pro sebe předběžně posoudit namítané důvody absolutní neplatnosti (ty mu budou nepochybně známy z obsahu podané žaloby) samozřejmě v intencích jeho přezkumné pravomoci vymezené § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále též jen „ZZVVN“). Pokud je sám neshledá natolik závažnými, že by pro něj odůvodňovaly závěr o absolutní neplatnosti (katastrální úřad sám ovšem není oprávněn posuzovat důvody neplatnosti založené na argumentaci opírající se o § 39 ObčZ – rozpor či obcházení zákona resp. rozpor s dobrými mravy, jeho přezkumná pravomoc je taxativně stanovena ZZVVN), měl by návrh na vklad zamítnout, v opačném případě vklad povolit. Zamítavé rozhodnutí nebrání samozřejmě vlastníku v odstranění zjištěných a vytčených vad tak, že vyhotoví prohlášení nové, bezvadné. To pak může být předmětem nového přezkumu katastrálním úřadem v rámci nového řízení. Jiný případ nastává tehdy, povolí-li katastrální úřad vklad vlastnického práva k bytovým jednotkám, nicméně následné soudní rozhodnutí určí pravomocně, že prohlášení vlastníka je absolutně neplatné. Takové rozhodnutí je závazné jak pro účastníky řízení, tak po orgány veřejné moci.¹⁵⁰, tedy i pro katastrální úřad. Ten bude muset z pohledu formálního této nastalý stav reflektovat a promítnout jej do zápisu v katastru nemovitostí.

Na druhé straně však z hlediska věcného nelze bez dalšího uzavřít, že se již zmíněné pluralitní společenství více věcí (bytových jednotek) zpět mění na individuální vlastnictví jedné věci (domu s byty). Ve shodě s Tomášem Dvořákem tvrdím, že po zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí nelze dovozovat, že by bytové jednotky – v případě závěru o absolutní neplatnosti prohlášení vlastníka - vůbec nevznikly. Bytové jednotky nevzniknou pouze v tom případě, že v prohlášení zcela absentuje jejich vymezení¹⁵¹. Na rozdíl od něj mám však za to (Tomáš Dvořák žádné důvody pro takový závěr neuvádí), že tento závěr má oporu v tvrzení, že v tomto případě vůbec není vymezen předmět vkladu (bytová jednotka nesplňuje definiční náležitosti, jak je stanoví § 2 písm. h/ ZVB). Katastrální úřad by proto v takovém případě vůbec neměl provést vklad (i když i tato situace může teoreticky nastat).

¹⁵⁰ § 159a odst. 1 a 4 o.s.ř.

¹⁵¹ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 95

Nelze totiž v zájmu právní jistoty a důvěry v zapsané skutečnosti do této evidence vkládat údaje o právně neexistující věci.

Poměrně bohatá soudní judikatura vztahující se k problematice neplatnosti prohlášení vlastníka zaznamenala za účinnosti ZVB poměrně proměnlivý vývoj, počínaje striktním setrváváním na formálním přístupu projevujícím se v závěru o absolutní neplatnosti každého prohlášení vlastníka, které vykazuje chyby až po přístup preferující věcnou stránku řešení tohoto problému, který připouští, že pro případný závěr o absolutní neplatnosti je třeba vysoké intenzity porušení zákona. Tento závěr přijal Ústavní soud ČR, když konstatoval, že závěr o absolutní neplatnosti právního úkonu (právního jednání) pro rozpor se zákonem nebo jeho obcházení se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou úlohu zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu. V soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady *pacta sunt servanda*. V soukromoprávní sféře platí zásada, že co není zákonem zakázáno, je dovoleno. Z tohoto úhlu pohledu je nutné každý zákonný zásah do této sféry vnímat jako omezení lidské svobody, pročež je nutné vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně.¹⁵² Takto formulovaná doktrína posuzování absolutní neplatnosti právních úkonů (právních jednání) byla potvrzena též rozhodovací praxí Nejvyššího soudu ČR, aniž by ovšem tento soud přímo z ní vycházel, což plyne již jen z časově shodného období vydání citovaných rozhodnutí. Nejvyšší soud ČR závěry Ústavního soudu ČR formulované samozřejmě v rovině ústavněprávní ještě doplnil ve vztahu k § 39 ObčZ nutností posuzovat nejen intenzitu rozporu se zákonem (její zjištění samo o sobě není dostačující), ale též přiměřenost sankce, která se zjištěným rozporem se zákonem souvisí.¹⁵³ Logická úvaha založená na principu dobré víry pak vedla též Nejvyšší soud ČR k závěru, že dojde-li v prohlášení k vymezení společných částí domu a jednotek v rozporu se zákonem, není důvodu automaticky posuzovat prohlášení zcela, ba ani jako částečně neplatné, neboť následky takto v katastru nemovitostí zapsané nesprávnosti dosud nikoho nepoškozují a není ve veřejném zájmu zpochybňovat platnost v zásadě jinak správného prohlášení a jeho zápisu v katastru nemovitostí, když tuto chybu lze zhojit opravou tohoto zápisu.¹⁵⁴ Ostatně též NOZ

¹⁵² Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. května 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04

¹⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 314/2003, ze dne 27. května 2004

¹⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2120/2004, ze dne 24. února 2005

v § 580 staví podmínky pro neplatnost právního jednání tak, že se takové jednání musí přičít dobrým mravům, odporovat zákonu ovšem za podmínky, že to smysl a účel zákona vyžaduje.¹⁵⁵

V kontrastu s těmito závěry ovšem vyznívá důvodová zpráva k NOZ vztahující se k § 1167. Do něj zákonodárce vtělil zákaz domáhat se účinně neplatnosti prohlášení vlastníka, pokud již došlo k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu. Nastavil tak pravidla akcentující dobrou víru vlastníků jednotek a též třetích osob zcela jednoznačně. Nelze však ve světle uvedené judikatury přijmout závěr důvodovou zprávou aprobovaný, že stávající platné právo (tedy zejména ObčZ) nedává jinou odpověď, než absolutní neplatnost¹⁵⁶. Je zřejmé, že vyslovení absolutní neplatnosti prohlášení vlastníka je již podle současné judikatury až krajním řešením, k němuž soudy přistupují v případech flagrantního porušení zákona. Naplno se totiž v praxi ujala doktrína jednoznačně uplatňovaná též Ústavním soudem ČR, a to že samotný text právního předpisu a jeho jazykový (gramatický výklad) představuje toliko prvotní přiblížení se právní normě. Musí na něj navazovat zjištění účelu právní úpravy. Takto formulované závěry se promítly též do právní úpravy odstranění vad prohlášení provedené v § 1168 NOZ. V něm zakotvené pravidlo umožňuje každému, kdo má na tom právní zájem, nejdříve upozornit původce prohlášení, aby vady odstranil a v případě jeho nečinnosti se pak domáhat odstranění zjištěné vady prohlášení spočívající ve vymezení jednotky neurčitým nebo nesprávným způsobem u soudu. Podání žaloby musí předcházet nečinnost vlastníků dotčených jednotek, kteří mohou zjištěné vady odstranit společným prohlášením. NOZ tak dává dostatečný prostor pro vlastní iniciativu všech dotčených osob. Teprve v případě jejich nečinnosti, a tedy samozřejmě jako krajní řešení, připouští ingerenci soudu. Procesní řešení tohoto problému bude spočívat v uložení povinnosti prolašovateli odstranit namítanou vadu prohlášení.

7.2 Smlouva o výstavbě

Institut smlouvy o výstavbě nebyl v období po nabytí účinnosti ZVB v praxi příliš frekventovaný. Důvody spočívaly zjevně v absenci dostatečných finančních zdrojů, které by novou bytovou výstavbu, navíc nikoli ve formě zbudování domu s byty v individuálním

¹⁵⁵ § 508 odst. 1 NOZ

¹⁵⁶ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, k § 167 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

vlastnictví stavebníka (do té doby zpravidla státu, obce nebo bytového družstva), nýbrž ve formě bytového spoluvlastnictví, byly schopny prosadit. Ve druhé řadě to byla také nová (neznámá), praxí (aplikační) nekorigovaná, právní úprava, která rovněž vzbuzovala u případných investorů ostych. Smlouva o výstavbě tak byla užívána především pro regulaci změn stávajících obytných staveb ve formě nástaveb, vestaveb, přístaveb, v souvislosti s nimiž došlo ke vzniku nové bytové jednotky či jednotek, nebo jiných úprav domů s byty, které vedly ke změně velikosti (rozsahu) stávajících bytových jednotek, a tedy ke změně podílů na společných částech budovy a pozemku, na kterém budova stojí. Je to ovšem právě institut smluvní volnosti, který v těchto případech – vzhledem k četnosti potencionálních smluvních stran – zpravidla zhatí počáteční vůli některého (možná též většiny) směřující k jejímu uzavření. Stačí totiž, aby byt jen jeden ze stávajících vlastníků jednotky s přestavbou celého domu nesouhlasil a smlouva nemůže být platně uzavřena pro absenci projevené vůle všech dotčených vlastníků jednotek a spoluvlastníků společných částí domu. Právní úprava tak chrání individuální vlastnictví jednotlivce. Je ovšem otázkou, zda předmět vlastnictví (byt a s ním podíl na společných částech domu a pozemku) je natolik individuální, že by nebylo možné při jeho zřízení prosadit platná pravidla pro spoluvlastnictví upravující proces nakládání s jeho předmětem (zejména pravidlo prosazení vůle většiny a předkupní právo k podílu ostatních podílových spoluvlastníků).

Smlouva o výstavbě je standardní obligační institut. Svým způsobem jde však o smlouvu specifickou, neboť na jejím základě vzniká současně vlastnictví jednotek a podílové spoluvlastnictví společných částí domu. Její specifičnost spočívá nejen v automatickém vzniku vlastnictví vytvořením věci a spoluvlastnictví jejich společných částí, ale také v tom, že vůle jednotlivých účastníků vystavět dům s byty resp. takový již existující dům přestavět, může být projevena právě pouze jen jejím prostřednictvím. Žádný jiný způsob totiž nepřichází v úvahu, a to ani v rovině případného uzavření nepojmenované smlouvy. Také v případě snahy stavebníků řešit situaci uzavřením smlouvy o sdružení ve smyslu § 829 ObčZ, by sledovaný účel nebyl dosažen, neboť by nebylo možné na základě takové smlouvy provést vklad do katastru nemovitostí.¹⁵⁷ Nejprve by musela být zapsána budova s byty ve formě podílového spoluvlastnictví účastníků sdružení a teprve po provedení tohoto zápisu by bylo možné dohodou spoluvlastníků budovu přeměnit na vlastnictví jednotek (§ 5 odst. 2 ZVB). Takový proces vyžadující bezpodmínečný souhlas všech účastníků potencionálního sdružení

¹⁵⁷ Fiala, J. Výstavba domu s jednotkami ve vlastnictví. Právo a podnikání, 1994, č.10, s. 11-15

nepřináší žádné výhody. Naopak. Je velmi těžkopádný a podstatně složitější, než uzavření klasické smlouvy o výstavbě, protože zřejmě není v praxi realizován.

Každá ze smluvních stran smlouvy o výstavbě (může jít jak o osoby fyzické, tak o osoby právnické) musí být ve smlouvě identifikována nezaměnitelným způsobem. Stejně tak musí být zachycena její vůle smlouvu dobrovolně uzavřít. Standardně smluvní strana projeví svou vůli připojením podpisu na závěr textu smlouvy, přičemž její podpis nemusí být úředně ověřen. Musí jít nejméně o dvě smluvní strany (a to i v případě, že jde o případ individuálního vlastnictví budovy s byty, kde jsou účastníky smlouvy dosavadní vlastník a všechny osoby, které se mají stát vlastníky jednotek) a jejich vůle musí směřovat ke vzniku nejméně dvou bytových jednotek (tento případ však nebude typický, spíše výjimečný). Složitost celého procesu plyne již jen z faktu, že je takto nutné získat podpis zpravidla několika osob (smluvních stran), jejichž individuální zájmy (motivace, či na druhé straně nechuť či neochota) mohou (a často bývají) zcela odlišné.

Právní regulace věcně-právního dopadu smlouvy o výstavbě byla nepoměrně průhlednější do doby přijetí novely ZVB provedené zák. č. 103/2000 Sb. (stalo se tak 1. července 2000). Smlouva o výstavbě se totiž do té doby povinně vkládala do katastru nemovitostí (aniž by na jejím základě samozřejmě v té době vznikalo vlastnické právo), zápis byl prováděn vkladem, protože kterákoli třetí osoba si mohla z katastru nemovitostí (tedy veřejné evidence) zjistit, kdo je oprávněn k výstavbě jednotek v domě, kdo bude jejich vlastníkem a jaký bude jeho podíl na společných částech domu. Tato publicita (a též jistá verifikace smlouvy úřední mocí, což posiluje princip právní jistoty jak pro její účastníky, tak pro třetí osoby) dávala určitou záruku jak stávajícím účastníkům smlouvy, tak jejich potencionálním právním nástupcům, že jí založené právní vztahy jsou souladné s právem (dotčenou právní úpravou). Tento věcně právní charakter smlouvy však byl zmíněnou novelou ZVB odstraněn bez jakéhokoli zřetelného odůvodnění a podle mého názoru tak zhoršil právní postavení jejich účastníků. Ti totiž podpisem smlouvy přijali účast v projektu výstavby domu s byty (resp. jeho přestavby) často s významným investičním podílem bez jakékoli verifikace ze strany státní moci. Samozřejmě, že jde v tomto případě o soukromoprávní vztahy (jejich založení či změnu), do nichž má stát vstupovat jen tam, kde mu to zákon umožňuje, případě až na základě iniciativy jejich účastníků. Nelze ovšem v této souvislosti nevnímat obecný zájem na státu na přesné právní regulaci bytové výstavby, která z povahy věci nikdy nemohla být řešena jednoduchou právní úpravou a není tomu tak ani podle ZVB ani pole NOZ. Pokud tedy již byl tento nástroj do ZVB vtělen, nebylo zjevného důvodu jej odstranit. Samozřejmě lze též argumentovat tím, že šlo o - svým způsobem -

ojedinělý regulační prvek, který systémově do právní úpravy soukromoprávních vztahů k nemovitostem nezapadal. Smlouva o výstavbě bytů je však natolik specifickým smluvním institutem, který má samozřejmě obligační charakter (vedle něj také významné rysy věcných práv), že mohl mít zachování také reflexi ve specifické úpravě vkladu do katastru nemovitostí již v souvislosti s jejím uzavřením.

S ohledem na skutečnost, že smlouva o výstavbě bytů z hlediska časového zakládá právní vztahy mezi jejími účastníky na delší časový úsek (což je ostatně standardní v případě výstavby nemovitosti resp. její úpravy), bývá v praxi komplikovaná otázka jejich právního nástupnictví založeného na základě přechodu či převodu práv a povinností z ní plynoucích. I do řešení této otázky negativně zasáhla novela ZVB provedená zák. č. 103/2000 Sb. Bez zjevného opodstatnění totiž derogovala ustanovení, podle kterého práva a povinnosti smluvních stran přecházela na právní nástupce ze zákona (tato úprava platila podle § 18 odst. 4 ZVB do 30. června 2000, text tohoto ustanovení byl s účinností od 1. července 2000 nahrazen textem novým). Nezbude proto, než vytvořit poměrně složité právní konstrukce podle obecných ustanovení ObčZ regulujících přechod a převod práv a závazků.

Jde-li tedy o úmrtí fyzické osoby stavebníka, dochází formou dědění k přechodu práv a povinností za předpokladu, že smrtí toho, kdo byl z nich zavázán a oprávněn, zmíněná práva a povinnosti nezanikají, případně nepřecházejí na někoho jiného na základě zvláštní právní úpravy. Není třeba dodávat, že dědické řízení je poměrně složitý proces, jehož vyústění v konečné rozhodnutí může být časové velmi náročné. Po dobu jeho trvání nebude zpravidla jednoduché (v případě absence dohody potencionálních dědiců) docílit aktivní účasti dědiců na výstavbě, což může celou (pře)stavbu domu s byty významně zbrzdit. Komplikovanost nastalé právní situace může zesílit též vyšší počet dědiců, tedy účastníků smlouvy o výstavbě, s nimiž bude svázána jedna jednotka resp. jeden podíl na společných částech domu s byty. Právní regulaci provádí, jde-li o dědění § 460 a násl. ObčZ. Ve druhém případě, tedy vyloučení smlouvy o výstavbě z dědictví, § 579 ObčZ (ten upravuje obecně zánik závazku smrtí dlužníka či věřitele, přičemž přichází do úvahy v případě, že se účastník smlouvy o výstavbě výslovně zavázal k jejímu osobnímu plnění). Nepoměrně jednodušší situace nastává v případě zániku právnické osoby, která je účastníkem smlouvy o výstavbě. V případě zrušení právnické osoby bez likvidace dochází k přechodu práv a povinností ze smlouvy na jejího právního nástupce (proces upravuje § 69 a násl. zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, dále též jen „ObchZ“). Zanikne-li právnická osoba s likvidací, musí se její účast coby smluvní strany smlouvy o výstavbě a z ní plynoucí práva a povinnosti stát součástí úvah likvidátora, jehož povinností je zmíněná práva a povinnosti z ní plynoucí vypořádat tak, aby došlo k

jejich zániku nejpozději ke dni výmazu společnosti z obchodního rejstříku. Do té doby z něj nemůže být právnická osoba vymazána. Na stejném principu je vystavěno řešení úpadkové situace účastníka smlouvy, v níž insolvenční správce musí rovněž práva a povinnosti ze smlouvy plynoucí vypořádat. Není ovšem nezbytné od smlouvy bez dalšího odstoupovat a tím ji rušit. Naopak může být pro konečný výtěžek insolvenčního řízení výhodné ji dokončit (dům s byty nebo nově vybudované bytové jednotky v již existujícím domě s byty zpeněžit). V každém případě přechází na insolvenčního správce oprávnění činit ve vztahu ke smlouvě o výstavbě jakékoli právní úkony (právní jednání) samozřejmě směřující ke zhodnocení majetkové podstaty. To platí v případě vedení insolvenčního řízení jak na fyzickou, tak na právnickou osobu.

Komplikovaná a značně nejasná situace nastane v případě, že některá ze smluvních stran smlouvy o výstavbě domu s byty projeví vůli k singulární sukcesi v průběhu realizace smlouvy, dříve než však jednotka vznikne. Odborná literatura v této souvislosti poukazuje na velmi nepřehlednou situaci, která je řešitelná pouze za použití obecných ustanovení § 524 a § 531 ObčZ, neboť speciální úprava (ZVB) k ní mlčí. Jde tu o využití režimu postoupení pohledávky resp. převzetí dluhu.¹⁵⁸ Takto jednoznačný názor na řešení celé problematiky nástupnictví v případě singulární sukcese nesdílím. Především předmětem postoupení může být pouze určitá pohledávka, tedy právo na plnění od dlužníka, nikoli celý závazkový právní vztah, z něhož případně pohledávka vznikla¹⁵⁹. Smlouva o výstavbě domu s byty však zakládá, resp. vytváří celý konglomerát právních vztahů, počínaje účastí na financování výstavby, přes účast na stavebním řízení, projektových pracích, samotné výstavbě, a konče účastí na řízení o zápis do katastru nemovitostí. Jakáže to pohledávka a za kým (resp. vůči komu) konkrétně by měla být předmětem takového postoupení? K tomu již zmíněná odborná literatura mlčí. Nelze tudíž uzavřít jinak, než že je tato argumentace pro aplikaci zmíněných ustanovení ObčZ neúplná, a tudíž nesprávná. Použití § 524 ObčZ by potenciálně přicházelo (v obecné rovině) v úvahu pouze za situace, kdy by tato smlouva přesně specifikovala individuálně jednotlivé pohledávky účastníka smlouvy o výstavbě, které budou předmětem postoupení tak, aby byly nezaměnitelné. Jejich komplexní vymezení bude ovšem značně obtížné (ne-li přímo neproveditelné), ať už z hlediska věcného, tak z hlediska časového. Takové komplexní vymezení ostatně také předpokládá NOZ, a to v § 1887, jímž reguluje postoupení souboru pohledávek, ať už současných nebo budoucích, je-li takový soubor

¹⁵⁸Takový závěr přijímají Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 145 a shodně též Novotný, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 220

¹⁵⁹Jehlička, Oldřich, Švestka, Jiří a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha: C.H.Beck, 2004, s. 765

dostatečně určen, zejména pokud se jedná o pohledávky určitého druhu vznikající věřiteli v určité době nebo o různé pohledávky z téhož právního titulu.¹⁶⁰ Stejným způsobem by muselo dojít k identifikaci všech závazků, které ze smlouvy o výstavbě pro konkrétního účastníka vyplývají (závazek hradit náklady, poskytnout součinnost v souvislosti se stavebním řízením, katastrálním řízením apod.). Pro případ postoupení pohledávek však § 524 odst. 1 ObčZ stejně nevyžaduje souhlas dlužníka (tedy dalších účastníků smlouvy), v případě převzetí dluhu je však souhlas věřitelů (ostatních účastníků smlouvy) nutný, pod sankcí neplatnosti. Zmíněná odborná literatura však uvádí v obou případech bezpodmínečně nutný písemný souhlas všech účastníků smlouvy, což je ovšem v příkrém rozporu s již uváděným § 524 odst. 1 ObčZ. Je přitom v případě smlouvy o výstavbě domu s byty nelogické, aby její účastník mohl bez souhlasu ostatních účastníků převádět (potencionálně) pohledávky, ovšem závazky by mu – za předpokladu, že souhlas ostatních účastníků nedostane – svědčily nadále. Jeho účastenství na smluvním závazkovém právním vztahu by se tak rozdělilo, což je ve zjevném rozporu se smyslem a účelem dotčené právní úpravy. Tím je totiž v případě postoupení pohledávky právní regulace dispozičního prostředí věřitele, kterému svědčí ze závazkového právního vztahu určité majetkové právo bez toho, aby byl svázán konsenzem s dlužníkem (povinnou stranou) na tom, kdy, s kým a za jakých podmínek bude se svým majetkovým právem nakládat. V případě přistoupení k dluhu jde o ochranu věřitele stojícího na druhé straně právního vztahu, aby dlužník neunikl ze sféry jeho právního vlivu, což je v případě závazku zjevně logické. Z uvedených důvodů proto považují aplikaci právní úpravy změny osoby věřitele a dlužníka provedené § 524 a § 531 ObčZ na smlouvu o výstavbě domu s byty za nepřijatelnou. Jedinou možností, jak změnit osobu účastníka smlouvy o výstavbě je – podle mého názoru - jediné analogické použití označených ustanovení ObčZ postupem podle § 853 ObčZ (jde tu o tzv. analogii legis). Jde totiž o ustanovení, která jsou svým regulativem řešením tohoto právního problému nejbližší. V každém případě bude ovšem vždy nutný ke změně osoby účastníka smlouvy souhlas všech ostatních účastníků. Jinak řečeno, ke změně účastníků smlouvy o výstavbě domu s byty nemůže nikdy platně dojít bez souhlasu všech ostatních účastníků. Vedle toho NOZ již připouští, pokud to nevyklučuje povaha uzavřené smlouvy (tak tomu je zejména tehdy, je-li plnění ze smlouvy vázáno na určitou osobu, která je smluvní stranou), aby došlo k tzv. postoupení smlouvy, což znamená, že smluvní strana může převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a dosud podle smlouvy nebylo plněno¹⁶¹. Jde o zcela nový institut, který ObčZ

¹⁶⁰ § 1887 NOZ

¹⁶¹ § 1895 a násl. NOZ

neznal. Má sloužit právě pro případy, v nichž jedna ze smluvních stran hodlá postoupit smlouvu jako celek, tedy práva i závazky. Inspiračním zdrojem této právní úpravy, jak uvádí důvodová zpráva k NOZ, byla právní úprava italská, v níž je tento institut zakotven od 19. století (stejně tak jako v úpravě francouzské)¹⁶².

Jde-li o změnu obsahu smlouvy (změnu obsahu práv a závazků z ní plynoucích), standardně ji lze dosáhnout dohodou všech účastníků, která musí mít, stejně jako smlouva sama, písemnou formu. Právní regulaci v tomto případě provádí § 516 ObčZ (jedná se o tzv. novaci). Identický způsob změny obsahu závazku upravuje též NOZ v § 1902, který říká, že dohodou o změně obsahu závazku se dosavadní závazek ruší a nahrazuje se novým závazkem. V obecné rovině přichází též v úvahu změna obsahu závazku v důsledku prodlení věřitele (účastníka smlouvy) s plněním v podobě nepřijetí řádně nabídnutého plnění resp. neposkytnutí potřebné součinnosti, a nebo prodlení dlužníka s řádným a včasným splněním závazku¹⁶³.

Zánik smlouvy o výstavbě, tedy i zánik právního vztahu, který byl touto smlouvou založen, může nastat standardními způsoby, jako kterýkoli jiný závazkový právní vztah. Jde o klasické instituty upravené ObčZ. Nejčastějším bude splnění podle § 559 a násl. ObčZ (dokončení výstavby a splnění finančních závazků ze smlouvy plynoucí). Dalším způsobem je možná dohoda o zániku závazku podle § 570a násl. ObčZ (jde o tzv. privativní novaci) a nemožnost plnění podle § 575 a násl. ObčZ. Běžný v praxi bude též zánik závazku odstoupením od smlouvy, jehož právní regulaci v obecné rovině provádí § 48 ObčZ. ZVB žádné speciální důvody pro odstoupení od smlouvy o výstavbě neuvádí, přichází tudíž do úvahy pouze úprava obecná. Nejčastějším důvodem pro odstoupení bude prodlení s poskytnutím potřebné součinnosti k výstavbě domu s byty nezbytné nebo smlouvou předpokládané ze strany povinného účastníka, případě nezaplacení dohodnuté finanční částky nezbytné pro zahájení výstavby resp. další financování jejího průběhu. Standardním důsledkem odstoupení od smlouvy je vedle zániku závazků z ní plynoucích též vznik povinnosti smluvních stran provést vzájemné vypořádání. To bude v takovém případě velmi komplikované s ohledem na to, že smlouva je uzavírána mezi mnoha účastníky s případně různou mírou jejich finanční resp. osobní účasti na výstavbě. Vymezit tedy přesně kdo, komu a v jaké míře bude po odstoupení od smlouvy plnit, bude vyžadovat značné úsilí.

¹⁶² <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 457 a 458 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

¹⁶³ § 522 a § 517 ObčZ

Smlouva o výstavbě sama o sobě ještě nezajišťuje faktické provedení výstavby domu s byty resp. přestavbu domu již existujícího, ledaže by její součástí byla též smlouva o dílo, podle které by výstavbu provedl některý z jejich účastníků či jiný zhotovitel, který samozřejmě nemusí být současně stavebníkem. Ostatně pojem stavebníka neužívá ZVB ve smyslu významu tohoto pojmu, který mu přisuzuje StZ. Lze proto souhlasit se závěrem, že užití tohoto pojmu v ZVB je krajně nevhodné (jde o nevhodný termius technicus)¹⁶⁴. Za tímto účelem se ovšem zpravidla uzavírá smlouva o dílo s jeho zhotovitelem, jejímiž účastníky jsou všichni účastníci smlouvy o výstavbě (ledaže by se dohodli, že ji uzavře jen jeden, či někteří z nich). V případech, v nichž jde o přestavbu stávajícího domu s byty, jsou jejími účastníky ze strany objednatele jeho podíloví spoluvlastníci (či vlastník pokud budovu s byty vlastní sám), kteří mají právní postavení stavebníka ve smyslu StZ., jakož i noví potencionální vlastníci takto vybudovaných bytových jednotek. Ti mohou do takto založeného právního vztahu smlouvou dílo zasahovat (ovlivňovat cenu, financování, technologické postupy), v rozsahu, který určuje zásadně smlouva o výstavbě. Standardním případem je účast budoucích vlastníků bytových jednotek na výstavbě budoucích jednotek následně zbudovaných na základě smlouvy o výstavbě, jde-li o nový dům s byty, vybudovaný zpravidla na základě určitého developerského projektu. V jeho rámci mohou – v rozsahu, v němž to připouští smlouva o výstavbě - zasahovat do celkové projektové koncepce bytů, jejich vybavení, použitých materiálů na výstavbu apod. Častějším případem ovšem bývá výstavba nové budovy s byty, kterou následně stavebník (zpravidla developer) po dokončení výstavby rozdělí prohlášením vlastníka na bytové jednotky a ty následně prodává. Tímto způsobem se stanou samostatnou věcí, předmětem právního vztahu. Nutno v tomto kontextu rozlišovat právní odpovědnost účastníka smlouvy o výstavbě a účastníka smlouvy o dílo, jejímž předmětem je zbudování domu. Půjde o odlišné právní dokumenty resp. dokumenty s odlišným právním režimem. To je zřejmé již z faktu, že smlouva dílo je regulována buď ObchZ, nebo ObčZ, podle toho, jak se účastníci smlouvy dohodnou.

Smlouva o výstavbě má zákonem předepsané obligatorní náležitosti. Definuje je § 18 ZVB. První skupinu obligatorních náležitostí smlouvy, které musí obsahovat každá smlouva, tvoří identifikační údaje o jejich stranách, pozemku, jednotkách (při jejich vymezení by budoucí vlastníci měli být obezřetní, užívat jednoznačných výrazů a zejména zapracovat do textu vše co považují za potřebné, neboť pozdější změna smlouvy i v sebemenším detailu musí být odsouhlasena všemi jejími účastníky), společných částech domu (této pasáži je

¹⁶⁴ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 143

potřeba ve smlouvě též věnovat významnou pozornost, neboť může být v budoucnu předmětem sporů zejména při definování relativně společných částí, které jsou přístupné jen některým vlastníkům), spoluvlastnických podílech na nich, správě domu a pravidlech, podle kterých na ni budou budoucí vlastníci přispívat po dokončení výstavby. Druhou skupinu údajů tvoří údaje specifické. Jde o nutné údaje vztahující se k převodu spoluvlastnických podílů k pozemku podle § 21 odst. 3 ZVB, jestliže jde o výstavbu nového domu s byty nebo o vytvoření nové bytové jednotky na již existující budově, údaje o tom, která ze smluvních stran určité konkrétní bytové jednotky, údaje o správě domu a pozemku po dobu výstavby (tedy určení toho, o čem bude rozhodováno společně všemi účastníky, kdo je bude zastupovat navenek po dobu výstavby, úpravu odpovědnosti této osoby apod.), a konečně údaje o financování stavby (tento údaj v sobě zahrnuje jasné definování stavebních nákladů, kolik z nich bude platit ten který budoucí vlastník a zejména pak způsob ocenění vlastní práce smluvních stran, za předpokladu, že se na výstavbě budou podílet). Součástí smlouvy o výstavbě jsou ze zákona půdorysy všech podlaží, případně jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu včetně údajů o podlahových plochách jednotek¹⁶⁵. Tyto údaje slouží nepochybně k lepší (vizuální) orientaci všech účastníků smlouvy ohledně jejího předmětu (zejména pak těch, kteří se na jejím základě mají stát vlastníky nových jednotek). Původně přílohu smlouvy tvořila také projektová dokumentace stavby. Od ní však bylo – stejně jako v případě prohlášení vlastníka – po novele ZVB provedené z.č. 451/2001 Sb. upuštěno. Projektová dokumentace i v tomto případě představovala komplikovaný dokument, který nebyl pro účastníky smlouvy (zpravidla stavební laiky) dostatečně srozumitelný a spíše tak pro ně představoval další zatížení spočívající v jeho nutném zajištění (mnohdy jde o obsáhlý dokument, zejména jde-li o projektovou dokumentaci prováděcí). Nelze pominout, že smlouva o výstavbě (ať už jde o výstavbu domu, nebo jeho dostavbu, přestavbu apod.) je povinnou přílohou návrhu na zahájení správního řízení, jehož výsledkem je vydání stavebního povolení. Podle ZVB není možné provádět výstavbu nových bytů na základě pouhého ohlášení stavby (jak je tomu v případě splnění zákonných parametrů stanovených StZ u rodinných domů). Do tohoto požadavku se promítá zájem státu na přísné regulaci bytové výstavby. Samozřejmě, že v případě výstavby nového domu s byty musí vydání stavebního povolení předcházet územní rozhodnutí, do kterého se promítá územní plán schválený příslušnou obcí resp. samosprávnou jednotkou. V obou případech jde o poměrně složitou proceduru regulovanou jednak StZ a jednak také s.ř.s.

¹⁶⁵ § 18 odst. 2 ZVB

Vůle každého účastníka vtělená do smlouvy o výstavbě bezpochyby směřuje ke vzniku a zejména nabytí vlastnictví bytové jednotky. Časovým momentem vzniku předmětu vlastnictví je v tomto případě uzavření stavby obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Do té doby je každý ze stavebníků podílovým spoluvlastníkem rozestavěného domu s (potencionálními) jednotkami, jak o tom hovoří § 18 odst. 8 ZVB. Každý z vlastníků (stavebníků) nabývá vlastnictví individuálně (postupně jak jsou budovány jednotlivé byty), tudíž musí sám sledovat průběh stavby a měl by vyvinout maximální úsilí směřující k zápisu této skutečnosti (vznik vlastnictví k jednotce) do katastru nemovitostí. Jde tu sice o pouhý evidenční akt prováděný záznamem, neboť ke vzniku vlastnictví dochází ex lege, nicméně provedení záznamu má význam ve vztahu k třetím osobám a posiluje též právní jistotu každého stavebníka. Do novely ZVB provedené z.č. 103/2000 Sb. zakládala právní úprava povinný vklad smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí, tedy bytové jednotky již byly známy právě prostřednictvím této povinné evidence. Nově ovšem dochází pouze k záznamu výsledku celého stavebního procesu do katastru nemovitostí. Každá bytová jednotka se v určitém (právem předpokládaném) stádiu výstavby stane vlastnictvím jejího vlastníka. Do té doby předmět vlastnictví neexistuje. Vlastnictví ke zhotovované stavbě se řídí obsahem smlouvy o výstavbě. Je v zájmu stavebníků (budoucích vlastníků, aby regulovali povinnost každého účastníka smlouvy oznámit katastrálnímu úřadu vznik vlastnictví k jednotce ihned po jejím vzniku a nesplnění této povinnosti případně zajistili zajišťovacími instrumenty (např. smluvní pokutou). Vznikem vlastnictví k rozestavěné jednotce se totiž dosud budovaná stavba domu s byty rozděluje na jednotlivé bytové jednotky a na navázané společné části, které jsou předmětem jejich podílového spoluvlastnictví. Další pokračující výstavbou se každému účastníku smlouvy o výstavbě rozšiřuje předmět jeho individuálního vlastnictví, jakož i předmět jejich společného podílového spoluvlastnictví. Možnost provedení zápisu do katastru nemovitostí dovozuje část odborné veřejnosti jen z pokynů ČÚZK č. 24 (jeho čl. 2, bod 1.3.1)¹⁶⁶. Text § 18 odst. 6, věta druhá, ZVB však hovoří jasně o zápisu do katastru nemovitostí záznamem na základě smlouvy o výstavbě. Je samozřejmě matoucí, že předchozí věta určuje smlouvu o výstavbě jako povinnou přílohu k „návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí“. V takovém případě je nutné využít interpretačních pravidel nikoli jen jazykových, nýbrž zejména vycházet z účelu právní úpravy, která je doktrinálně

¹⁶⁶ Novotný, Marek. a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, s. 229 – uvádí, že vlastnictví k rozestavěné jednotce vzniká ze zákona, přesto zákon zápis vlastnického práva k rozestavěné jednotce spojuje s vkladem do katastru nemovitostí, namísto záznamem. Vzniká tedy otázka, jakým způsobem budou katastrální úřady rozestavěnou jednotku do katastru nemovitostí zapisovat. Z pokynů ČÚZK č. 24 však plyne, že se záznam připouští.

zasazena do oblasti věcných práv k nemovitostem, v níž se zásadně při zbudování nové nemovitosti postupuje formou záznamu v katastru nemovitostí, neboť nemovitost vzniká zbudováním (dokončení procesu výstavby pravomocným kolaudačním rozhodnutím, resp. marným uplynutím zákonné lhůty v případě ohlášení stavby).

V případě, že je stavba domu s byty již realizována (na základě smlouvy o dílo mezi stavebníkem, zpravidla developerem a zhotovitelem) a teprve v průběhu její výstavby se stavebník rozhodne se zájemci o koupi bytové jednotky uzavřít smlouvu o výstavbě, rozlišuje ZVB dvě varianty. Za předpokladu, že dosud nevznikly bytové jednotky (není zbudován obvodový plášť budovy a střešní konstrukce), ovšem je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, musí být nejdříve uzavřena smlouva o převodu spoluvlastnických podílů k rozestavěné stavbě a pozemku, která musí převádět tyto části ve velikosti odpovídající spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. V případě, že je smlouva o výstavbě uzavírána v době, kdy jednotky již splňují své definiční vymezení (§ 2 písm. e) a f) ZVB), pak jejímu uzavření musí předcházet převod vlastnického práva k rozestavěným jednotkám. Nejde tu o nic jiného než o vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy v určité fázi její rozestavěnosti resp. dobudování ve vztahu k jednotlivým (/potencionálním) stavebníkům. Předmětem následné smlouvy o výstavbě bude v takových případech dokončení stavebního díla. Jiná situace nastává v případě, že jde o přestavbu již existující budovy s byty (o tzv. půdní nástavbu, vestavbu, přístavbu, změny půdorysů stávajících bytů apod.). V takovém případě je stavebníkem stávající společenství vlastníků (pokud existuje), případě jiná osoba, která budovu s byty vlastní. Plně souhlasím s nelogičností § 21 odst. 3 ZVB, který v této souvislosti upravuje povinnou součást smlouvy o výstavbě, a to převod spoluvlastnických podílů na pozemku. O samostatný převod těchto podílů nemůže v žádném případě jít, neboť základním charakteristickým znakem bytového spoluvlastnictví je akcesorita podílu na pozemku a společných částech domu na vlastnictví jednotky. Ani jeden těchto podílů nemůže existovat samostatně, nemůže být samostatným předmětem právních vztahů. Mimo to je též vyloučeno, aby z hlediska časového došlo ke změně těchto podílů dříve, než ke vzniku vlastnictví nové jednotky.¹⁶⁷ Zákonodárce tímto ustanovením popřel základní východiska právní regulace bytového spoluvlastnictví. Ty je pak nutné povolát v případě jeho výkladu, tedy vycházet z doktríny dualistické koncepce bytového spoluvlastnictví, z níž tato právní úprava vychází. Konečně smlouva o výstavbě je institutem, který se využívá též k řešení zániku nikoli domu s byty jako celku, nýbrž k zániku

¹⁶⁷ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 151

jednotky (např. se zruší půdní vestavba). Samozřejmě, že je nutný v tomto případě souhlas jejího vlastníka a provedení všech úkonů ve vztahu ke změně podílů na společných částech domu a pozemku.

NOZ rovněž připouští vznik jednotky na základě smlouvy o výstavbě. Jde o specifický druh společenské smlouvy, kterou se smluvní strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.¹⁶⁸ Jde tedy rovněž o klasické synallagma, jehož obsahem je převzetí závazku ke společné účasti na výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.¹⁶⁹ Ohledně práv a povinností smluvních stran odkazuje dotčená právní úprava na ustanovení NOZ regulující společnost.¹⁷⁰ Této právní úpravy se použije v případě, že není u smlouvy o výstavbě úprava specifická. Společnost představuje zvláštní formu vzniku závazků dvou či více osob k dosažení společného účelu činnosti nebo věci anebo obojího. Společný účel může být přitom jakýkoli (výdělečný i nevýdělečný). Pro vznik tohoto smluvního závazku není vyžadována písemná forma, zatímco u smlouvy o výstavbě je tomu opačně. Jedná se o právní institut (společnost), který nahrazuje smlouvu o sdružení podle § 829 a násl. ObčZ. Jde-li o vzájemná práva a povinnosti společníků odkazuje § 2721 NOZ na ustanovení o spoluvlastnictví, tedy užijí se obdobně ustanovení §§ 1115-1239 NOZ. Je to ostatně logické, neboť úprava vlastnictví bytu je řazena do oddílu 5., dílu 4. NOZ, který právě obsahuje úpravu spoluvlastnictví. Dominantním je v případě smlouvy o výstavbě společný účel (výstavba domu s byty), k jehož dosažení se smluvní strany ve smlouvě zavázaly. Proto je tento závazek chápán jako osobní s vyloučením možnosti postupu členství na třetí osobu. Ostatně takový zákaz zřetelně plyne z § 2725 NOZ. Společníci musí být vůči sobě navzájem loajální a nesmí jednat pro společnost způsobem škodlivým¹⁷¹. Samozřejmě, že tento zákaz nevyklučuje změnu účastníka smlouvy v průběhu realizace výstavby domu s byty, do doby vzniku jednotky. Ovšem může se tak stát jen se souhlasem ostatních účastníků. NOZ nevyklučuje změnu dohody všech účastníků, nýbrž zakazuje jednostranný akt zřízení členství resp. postoupení členství jiné osobě.

I poté, co bytová jednotka vznikne (jsou dokončeny obvodové stěny a střešní konstrukce domu), bude převod bytové jednotky představovat komplikaci, nicméně převodu

¹⁶⁸ § 1170 odst. 1, věta první, NOZ

¹⁶⁹ Bělohávek, Alexander a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 356

¹⁷⁰ Jde o úpravu provedenou v §§ 2716-2746 NOZ

¹⁷¹ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 537 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

jako takovému již nic nebrání, neboť předmět vlastnictví existuje, a oprávněná osoba s ním tudíž logicky může libovolně disponovat. Důvodová zpráva k NOZ hovoří o tom, že se v průběhu výstavby mění kvalita podílového spoluvlastnictví.¹⁷² Dojde-li tedy v této fázi výstavby domu k převodu vlastnictví bytové jednotky (před jejím dokončením) nabyvatel vstoupí do práv a povinností převodce i ohledně smlouvy o výstavbě domu s byty. Stane se nejen vlastníkem, ale též účastníkem smlouvy o výstavbě se všemi z toho plynoucími právy a povinnostmi. Účastník smlouvy o výstavbě se v ní zavázal k určitým plněním, která v průběhu výstavby nemohou být měněna, ledaže by k takové změně dal souhlas. Pouze v případě, že by se v průběhu výstavby změnila poměry tak, že by společného účelu (zpravidla dokončení výstavby) nebylo možné dosáhnout bez zvýšení příspěvků (např. se zásadně změnila cena vstupních materiálů), má společník právo, za předpokladu, že se zvýšením nesouhlasí, ze společnosti vystoupit. Pokud takový projev vůle neučiní a ani se nebude na druhé straně podílet svým dalším příspěvkem na dokončení výstavby domu, může být ze společnosti vyloučen. Takový postup umožňuje § 2722 odst. 2 NOZ. Užití této právní úpravy bude ovšem velmi komplikované. Obecné principy regulující nabývání vlastnictví (a též spoluvlastnictví, o které v případě smlouvy o výstavbě domu také jde) nepřipouští, aby byl účastník zbaven svého podílu, resp. proti jeho vůli byla ukončena účast na smlouvě o výstavbě. Nejde tu totiž o pomyslnou korporátní účast (jemu je vlastní procedura vyloučení společníka pro případ neplnění povinností), byť by název dílu 13., části 4. NOZ „společnost“ mohl k takovému výkladu svádět, nýbrž o klasický závazkový právní vztah, jehož smyslem je regulace práv a povinností více osob soustředících své společné úsilí na výstavbu domu s byty. Nelze na druhé straně ovšem nezmínit, že může v souvislosti s touto smlouvou dojít ke vzniku specifické právnické osoby, a to společenství vlastníků. Institut vyloučení, coby sankčního ukončení účasti v závazkovém právním vztahu je přesto určitou anomálií, byť i zákonodárce hovoří v důvodové zprávě k NOZ o tom, že jde o zvláštní typ společenské smlouvy. Užití institutu vyloučení v tomto případě ovšem vůbec nevysvětluje (naopak, k jeho užití zcela mlčí). Jde sice o úpravu, která byla užita i v ObčZ, který v § 838 odst. 2 také umožňoval vyloučení účastníka sdružení ze závažných důvodů, nicméně vyžadoval výslovně v takovém případě jednomyslnost rozhodnutí. NOZ u vyloučení účastníka ze společnosti jednomyslnost přímo neuvádí, lze ji však dovodit z § 2729 odst. 2, který vyžaduje jednomyslnost ohledně všech změn společenské smlouvy. Vyloučením společníka se

¹⁷² <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 308 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

nepochybně mění též společenská smlouva (v našem případě smlouva o výstavbě), tudíž toto rozhodnutí musí též jednomyslné. Vše – mimo kogentní úpravu – je ovšem na vůli společníků, účastníků smlouvy o výstavbě. Ti se mohou od pravidel obsažených v NOZ odchýlit (samozřejmě při zachování obsahového minima, jak je předpokládá § 1170 odst. 2 NOZ). Kogentní je ovšem úprava povinného uvedení vkladů společníků, dále též úprava práva každého společníka na informace ohledně stavu společného hospodaření a společných záležitostí (upravuje je § 2735 NOZ) a též regulace práv a povinností společnosti ve vztahu k třetím osobám (regulují §§ 2736, 2737 a 2738). Ty totiž stojí vně společnosti a nemají reálně možnost poznat její vnitřní vztahy.

Právní úprava vzniku jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu provedená v § 1172 NOZ převzala - byť s formulačními změnami - úpravu prováděnou ZVB. Dále uložila nově stávajícímu vlastníku povinnost převést na budoucího vlastníka stavěné jednotky příslušný podíl na nemovitosti ve výši jeho (budoucího) spoluvlastnického podílu jakožto vlastníka jednotky na společných částech budovy.¹⁷³ Povinné obsahové minimum smlouvy o výstavbě předpokládá § 1170 odst. 2 NOZ. Přebírá, ale hlavně formulačně zjednodušujícím způsobem upravuje dosavadní úpravu ZVB v § 18. Zjednodušení právní úpravy je obecným znakem smlouvy o výstavbě. NOZ také pamatuje na případy, kdy může dojít k uzavření smlouvy o výstavbě až v průběhu výstavby. I v tomto případě musí být určena velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci. Konečně do NOZ se promítly také zkušenosti z praxe, jde-li o možné odchylky, k nimž dochází v průběhu výstavby. Pokud tento problém není řešen dispozitivně smlouvou, pak platí zákonná fikce správnosti výstavby za splnění dvou podmínek, a to že odchylka je nepatrná a bylo rozumné ji ze strany spoluvlastníka očekávat. Samozřejmě, že podstatnější odchylky musí být mezi účastníky smlouvy vypořádány. Má-li vzniknout výstavbou dům s alespoň pěti novými jednotkami, musí být ve smlouvě obsaženy také stanovy společenství vlastníků, pokud již nevzniklo dříve. Zapracování tohoto pravidla do zákonného textu je jednoznačným důsledkem dnešní praxe, kterou stávající úprava provedená v ZVB, § 18, k přijetí stanov nenutí, protože po dokončení výstavby v těchto případech bývá velmi obtížné stanovy přijmout (platí tudíž vzorové stanovy přijaté ve formě nařízení vlády, jak to předpokládá § 9 odst. 10 ZVB).

Konečně z hlediska časového, má-li výstavbou vzniknout nový dům, je rozhodujícím okamžikem pro vznik vlastnictví vznik jednotky (spíše jednotek, tedy vybudováním obvodového pláště a střešní konstrukce domu), což se zaznamenává formou záznamu ve

¹⁷³ Bělohávek, Alexander a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 356

veřejném seznamu (katastru nemovitostí) tak, že se vyznačí podílové spoluvlastnictví pozemku, na němž dům s byty stojí. Pouze formálně se v tento okamžik změní toto podílové spoluvlastnictví nemovité věci na bytové spoluvlastnictví, jak to předpokládá § 1174 NOZ. Jde tu tedy o sepětí vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví nemovité věci (pozemku) jako výsledku realizace stavby domu resp. jeho přestavby či dostavby, se vznikem nových jednotek. Nová právní úprava je tak v mnoha ohledech zjednodušená.

Polská právní úprava umožňuje vybudování domu s byty též na základě tzv. developerské smlouvy. Ta je upravena jako samostatný smluvní institut v UWL, § 9. Vlastník nemovitosti (pozemku) se v této smlouvě zavazuje k výstavbě domu s byty s tím, že po dokončení výstavby převede vlastnické právo ke konkrétní jednotce na druhou stranu smlouvy. V době uzavření smlouvy mu svědčí již vlastnické právo k pozemku a též má k dispozici veškerá nutná povolení k provedení stavby včetně projektové dokumentace. Taková smlouva musí být uložena v katastru nemovitostí tak, aby po jejím naplnění mohlo být do této evidence zaneseno vlastnické právo konkrétní osoby k určité jednotce.¹⁷⁴

¹⁷⁴ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. wyd. 4. Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 661

8. Dispozice s vlastnictvím bytové jednotky

Vlastnictví jednotky požívá z hlediska svého obsahu všech výhod jako vlastnictví kterékoli jiné věci. Promítá se do něj věcná povaha jeho předmětu, který se od jiných věcí v zásadě neliší. Má však tu specifickou vlastnost, že se do něj promítá dualita individuálního vlastnictví jednotky, které se ovšem odvíjí a je neoddělitelně spjata s podílovým spoluvlastnictvím domu s byty. Každý vlastník jednotky je především podílovým spoluvlastníkem domu. Dochází-li tudíž k dispozici s vlastnictvím jednotky musí mít každý na paměti, že taková dispozice představuje především změnu osoby podílového spoluvlastníka. Přitom žádný z podílových spoluvlastníků domu s byty do budoucna neovlivní případnou změnu v osobách ostatních podílových spoluvlastníků. Není totiž nadán předkupním právem k podílu jiného spoluvlastníka, jak je tomu v případě běžného podílového spoluvlastnictví věci. Jak ObčZ v § 140, tak NOZ v § 1124 (samozřejmě ve významně pozměněné podobě), totiž zákonné předkupní právo k podílu zachovávají. Z textu § 1124 odst. 1 NOZ plyne, že zákonné předkupní právo neplatí ve všech případech, nýbrž platí tam, kde spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (upřednostňuje se tak předchozí dohoda v duchu zásady smluvní volnosti a autonomie vůle), především pak, pokud bylo spoluvlastnictví založeno pro případ smrti. Jinak řečeno, vliv na budoucí osoby podílových spoluvlastníků společných částí domu s byty, tedy též vlastníků jednotek lze zachovat výhradně na smluvním základě. Předkupní právo ostatních podílových spoluvlastníků lze tedy u domu s byty sjednat v rámci smlouvy o jeho výstavbě, případě kdykoli v průběhu jeho trvání samostatnou smlouvou o zřízení předkupního práva. V obou případech musí smlouva velmi přesně identifikovat vzájemná práva a povinnosti všech účastníků smlouvy o výstavbě resp. stávajících podílových spoluvlastníků. Tento faktor může významným způsobem ovlivnit chování potencionálních budoucích vlastníků jednotek, kteří nepochybně budou preferovat stabilitu vlastnické struktury domu s byty před její nikým nekontrolovanou změnou, která může mít podstatný vliv na kvalitu bydlení každého z nich. Právě proto, že musí jednotliví podíloví spoluvlastníci vzájemně komunikovat, měl by mít každý z nich zájem na tom, aby vlastnická struktura byla stabilní, případně aby alespoň nedocházelo ke změně jednotlivých vlastníků bezu jakéhokoli vlivu ostatních. Taková možnost víceméně nahodilé změny (spolu)vlastnictví je totiž v případě jednotek dána přímo ze zákona.

8.1 Převod jednotky

Bytovou (též nebytovou) jednotku – stejně jako kterýkoli jiný předmět vlastnictví – lze volně převádět na třetí osoby. Děje se tak standardně na základě smlouvy. Jedná se přece jenom o smlouvu se specifickým předmětem, pročez nepůjde o smlouvu regulovanou jen běžnými ustanoveními ObčZ o smlouvách, nýbrž o smlouvu, která je regulována kombinací zvláštní právní úpravy s obecnými znaky toho kterého smluvního typu. Specifickou úpravu předmětu převodu obsahuje ZVB v § 6. NOZ od takové specifikace upouští a samostatně speciálním způsobem reguluje specifická práva a povinnosti s převodem související. Děje se tak v §§ 1186, 1187, 1188. Historicky ZVB původně řadil smlouvu o převodu vlastnictví jednotky mezi samostatné způsoby vzniku vlastnictví podle § 5 ZVB. Po přijetí novely ZVB provedené zák. č. 103/2000 Sb., již smlouva mezi samostatnými způsoby vzniku vlastnictví uvedena není. Došlo tak k určité unifikaci v podobě vzniku vlastnictví jediným zákonným způsobem. Vlastnické právo k jednotce je v obecné rovině vázáno výhradně na vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, je ovšem spíše v této souvislosti vnímáno jako důsledek provedeného vkladu. ZVB má vždy povahu *lex specialis*, nevylučuje však samozřejmě subsidiární použití právní úpravy obecné¹⁷⁵. Tedy ve všech případech, kdy ZVB nestanoví speciální pravidla, použije se úprava obecná. Současně musí smlouva splňovat kritéria na konkrétní smluvní typ kladená zvláštní právní úpravou. Systematicky lze rozdělit jednotlivé smluvní typy podle předmětu právní regulace dotčené právní úpravy. ZVB tedy upravuje smlouvu o bezplatném převodu vlastnictví družstevního bytu, smlouvu o bezplatném převodu ideálního spoluvlastnického podílu na družstevním nebytovém prostoru. ObčZ obsahuje pravidla pro smlouvu kupní, darovací a směnnou. Konečně ObchZ obsahuje pravidla pro smlouvu o prodeji podniku nebo jeho části a smlouvu o koupi najaté věci¹⁷⁶. Tak jako je smlouva o dispozici s vlastnictvím bytové jednotky specifická, tak též předpoklady pro její uzavření jsou specifické. Jde o nutný důsledek specifičnosti samotného vlastnictví bytové jednotky. V první řadě musí dojít k rozdělení budovy na jednotlivé byty. K tomu může dojít buď v důsledku vkladu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí, nebo v důsledku reálného rozdělení podílového spoluvlastnictví domu s byty nebo společného jmění manželů, které tvoří mimo jiné též dům s byty, anebo v důsledku uzavření smlouvy o výstavbě. Z pohledu časového je podle mého názoru nezbytné, aby v době realizace převodu vlastnictví

¹⁷⁵ Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 166

¹⁷⁶ Novotný, Marek. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání*. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 85

bytové jednotky již byl alespoň podán návrh na vklad prohlášení vlastníka, případně oba návrhy byly přinejmenším na příslušný katastrální úřad podány v jeden den. Nejde tu o závěr obecně odbornou veřejností přijímaný. Vyskytují se i názory, že nelze zapsat do katastru nemovitostí převod vlastnického práva k jednotce, která dosud není v této evidenci zapsána, tudíž podle práva neexistuje.¹⁷⁷ Soudní rozhodovací praxe však takový závěr nepřijímá, neboť uzavřela, že postačí, aby žádost o zápis jednotky do katastru nemovitostí byla podána ještě v průběhu řízení o povolení vkladu, neboť zápis jednotky se děje záznamem s toliko deklaratorními účinky.¹⁷⁸ Takto formulovaný závěr plně odpovídá účelu, k němuž zápisy v katastru nemovitostí slouží, zejména ve formě záznamu. Specifická povaha předmětu vkladu působí také, že v některých případech právní účinky s vkladem do katastru nemovitostí spojené, nevznikají. Bylo by to ostatně proti smyslu a účelu, který vedení této evidence sleduje. Jde zejména o případ regulovaný § 17 odst. 6 ZVB, podle kterého v případě smlouvy o výstavbě, na jejímž základě dochází pouze ke stavebním změnám již existujícího domu s byty, ovšem dům ještě není rozdělen na jednotky, se mění vlastnictví domu na vlastnictví jednotek již vznikem vlastnictví rozestavěné jednotky (je vystavěn její obvodový plášť případně střecha, jde-li o půdní nástavbu, či stavební úpravy související se střešní konstrukcí).

Polská právní úprava v případě převodu jednotky nemá žádné specifické postupy. UWL toliko upravuje definici bytové jednotky (děje se tak v § 2 UWL) a tím též stanoví předmět smlouvy. Jinak se smlouva řídí obecnými ustanovení o převodech nemovitostí upravených v občanském zákoníku (kodeks cywilny).¹⁷⁹

8.2 Předmět převodu vlastnického práva k jednotce

Předmětem převodu je vždy buď dokončená nebo rozestavěná jednota jako právně vymezená část domu s byty nebo ideální spoluvlastnický podíl na ní s tím, že v tomto druhém případě musí být zohledněna všechna ustanovení ObčZ o podílovém spoluvlastnictví. Zvláštní komplikace samozřejmě způsobí zejména zákonné předkupní právo ostatních podílových spoluvlastníků, jímž musí být převáděný podíl nabídnut, ledaže by šlo o převod na osoby blízké podle § 140 ObčZ. NOZ od takto široce pojatého předkupní práva s akcentací smluvní

¹⁷⁷ Takový názor zastávají Barešová, Eva, Baudyš, Petr. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. 3. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2002, s. 82 a násl.

¹⁷⁸ Rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 11/97, ze dne 30. dubna 1997, Soudní rozhledy, 1999, č. 2, s. 56 a násl.

¹⁷⁹ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. wyd. 4. Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 584

volnosti upouští. Zachovává je pouze pro případ, že by podílové spoluvlastnictví (domu s byty) vzniklo jinak než na základě smlouvy. V takovém případě mají dosavadní podíloví spoluvlastníci v případě převodu podílu jednoho z nich zákonné předkupní právo pod dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. To neplatí v případě převodu na jiného spoluvlastníka nebo na manžela, sourozence či příbuzného v řadě přímé. Důvodová zpráva k NOZ v tomto případě hovoří o dispozičním zákazu převodu mimo uvedené osoby. Jde o následování úpravy již dříve přijaté ve Francii (čl. 815-15 Code civile) či Německu (§ 2034 BGB), které rovněž vymezily skupinu nejbližších osob spoluvlastníka, na které je možné převádět podíl neomezeně, samozřejmě po určitou dobu.¹⁸⁰

Vedle takto identifikovaného předmětu převodu v podobě jednotky nebo jejího ideálního podílu je vždy předmětem převodu také spoluvlastnický podíl na společných částech domu a též – je-li dosavadní vlastník vlastníkem pozemku – stejný podíl na pozemku. Takto identifikované entity nelze převádět samostatně resp. odděleně. To samozřejmě neznamená, že způsob, jakým dojde nakonec k identifikaci předmětu převodu, nemůže vyústit v použití několika listin, na nichž bude zachycena samostatně jednotka a následně samostatně podíl na společných částech domu a případně samostatně podíl na pozemku. Právní účinky spojené s převodem bytové jednotky však nastanou až v okamžiku, kdy bude dokončena identifikace poslední z těchto částí předmětu převodu. Navíc musí být z jejich obsahu v takovém případě zřejmé, že vůle smluvních stran směřovala k převodu jednotky jako takové, nikoli jen třeba k podílu na společných částech domu, nebo jen některé jejich části např. garážového stání, části společného balkonu apod. Jinak řečeno, není možné převádět samostatně žádnou s těchto tří částí tvořících společně bytovou jednotku, byť by vůle smluvních stran taková byla. Pokud by zamýšlely smluvní strany pouze převést např. část společného balkonu, mohl by být tento „převod“ realizován pouze prostřednictvím změny prohlášení vlastníka, v němž by se u dotčených jednotek změnilo vymezení společných částí.

Některé bytové jednotky mohou být předmětem převodu pouze za splnění zvláštních předpokladů. Jedná se o bytové jednotky zvláštního určení a nebytové prostory sloužící k účelům civilní obrany. V prvním případě jde o byty, které jsou zvláštně upraveny pro ubytování osob se zdravotním postižením, nebo o byt umístěný v domě s pečovatelskou službou, resp. v domě s komplexním zařízením pro zdravotně postižené (regulaci v těchto případech prováděl § 9 a § 10 zák. č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zák. č. 509/1991 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, ten

¹⁸⁰ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 293,294 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

byl derogován zák. č. 132/2011 Sb.). V těchto případech, předpokládaných § 22 odst. 5 ZVB, musí převodem jednotky vyslovit souhlas ten, na jehož náklad byl byt pořízen, nebo jeho právní nástupce, případně musí dát souhlas Ministerstvo pro místní rozvoj, pokud k pořízení domu s byty přispěl stát. Až do 31. prosince 1992 se vyžadoval souhlas tehdejšího příslušného okresního úřadu. V případě objektů civilní ochrany (ve smyslu § 22 odst. 7 ZVB jde o kryty a jiné podobně nebytové prostory) se vyžaduje vždy souhlas příslušného orgánu civilní ochrany, o nichž hovoří zák. č. 39/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému. Ve všech těchto případech je platnost smlouvy vázána na právní moc rozhodnutí příslušného státního orgánu o udělení souhlasu s převodem. Souhlas je vydáván ve správním řízení. Předpokladem udělení souhlasu je samotná existence smlouvy, byť to zák. č. 102/1992 Sb. takto výslovně neuvádí. Pochybnosti o tom, že by příslušný orgán vydal rozhodnutí a neměl k přezkoumání předloženou smlouvu, nejsou ovšem na místě. Podmínkou udělení souhlasu totiž není toliko záměr bytovou jednotku prodat, nýbrž samotná existující písemná smlouva s úředně ověřenými podpisy (jde totiž o nemovitost), která navíc musí být platná. Příslušný orgán veřejné moci, jde-li o výše uvedené zvláštní byty či prostory civilní obrany, verifikuje správnost smlouvy a udělením souhlasu dává najevo, že bytová jednotka zvláštního určení bude i nadále sloužit účelu, za kterým ji stát zřídil. Musí tudíž mít k dispozici smlouvu, která splňuje všechny zákonné znaky. Pokud tomu tak není, o žádnou smlouvu se nejedná. V případě nebytových prostor civilní ochrany takový problém nevystává, neboť ex lege se vyžaduje vždy souhlas (příslušného státního orgánu) předchozí. Z pohledu právní teorie jde v obou případech (jak zvláštních bytů, tak nebytových prostor civilní ochrany) o tzv. složenou právní skutečnost, neboť vůle smluvních stran sama o sobě k právním účinkům smlouvy nestačí, nýbrž k ní musí přistoupit autoritativní souhlas orgánu veřejné moci. Ten v takových případech hájí zájem státu.¹⁸¹ V případě, že by žádost o udělení souhlasu nebyla podána u příslušného orgánu veřejné moci do tří let od uzavření smlouvy, nastává ex lege mezi smluvními stranami fikce odstoupení od smlouvy.¹⁸² Smlouva se od samého počátku ruší, práva a povinnosti z takto zrušené smlouvy zanikají. Nebylo-li tedy podle obsahu smlouvy dosud plněno, závazek plnit odpadá, pokud již plněno bylo, pak jsou smluvní strany povinny se vzájemně vypořádat podle zásad platných pro bezdůvodné obohacení. Prakticky to znamená, že jsou povinny si vydat věcná plnění, pokud to jejich charakter připouští a pokud to možné již není, pak přichází do úvahy pouze finanční náhrada. V každém případě fikcí

¹⁸¹ Novotný, Marek. a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 85

¹⁸² Takovou konstrukci zakládá § 47 odst. 2 ObčZ.

odstoupení od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody ani jedné ze smluvních stran. Škodní nárok představuje jiný právní titul, jehož právní konstrukce je od bezdůvodného obohacení zcela odlišná. S nabytím účinnosti NOZ problematika související s udělením souhlasu s převodem bytové resp. nebytové jednotky zvláštního určení odpadá, neboť NOZ žádné takové případy již nezná. Určitá omezení jsou spojena též s převodem vlastnictví k bytové jednotce v domě ve vlastnictví bytového družstva. Omezení jsou založena na charakteru bytové jednotky (zpravidla ve spojení s jejím nájemcem) a dokumentují určitou majetkovou účast člena – nájemce bytu – na družstvu. Smyslem a účelem členství v bytovém družstvu je nepochybně splnění bytové potřeby člena. Bydlení pro něj představuje majetkovou hodnotu, samozřejmě s jinou právní regulací než ovládá bytové spoluvlastnictví, nicméně promítá do ní nikoli jen statusová, ale též majetková práva. Jedním z nich je pak právo nájmu bytu.

Vedle obecných náležitostí musí smlouva obsahovat též označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí¹⁸³, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově, popis bytu (nebytového prostoru), jeho vybavení, příslušenství, podlahovou plochu, určení společných částí domu včetně určení částí, které jsou společné jen vlastníkům jen některých jednotek, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně těch částí, které jsou společné jen některým vlastníkům, označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví údaji podle katastru nemovitostí a konečně též práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky. Je tak zřejmé, že povinné náležitosti smlouvy v mnohém přebírají povinné údaje uváděné v prohlášení vlastníka budovy. Vedle nich musí vlastník do smlouvy zapracovat též všechna práva, která se k bytové jednotce váží a která zřídil až po jejím vzniku (jedná se např. o její nájem, zřízení věcného břemena, zástavního práva apod.). Obligatorní přílohu smlouvy vždy tvoří půdorysy všech podlaží, případně jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu současně s údaji o podlahových plochách jednotek. Z uvedeného plyne, že jde o úpravu dosti komplikovanou a náročnou, co do formálních náležitostí. Z tohoto důvodu byla přijata novela ZVB – zák. č. 451/2001 Sb. -, která měla přísné formální podmínky zmírnit. Do § 6 ZVB byl zařazen odstavec 3), který váže složité identifikační náležitosti zachycené v § 6 odst. 1, písm. b), c), d), e), f), a též v odstavci 2), pouze na první bytovou jednotku resp. její převod. Stanoví jedinou podmínku, a to že nesmí v mezidobí dojít k podstatné změně jednotky. Lze souhlasit

¹⁸³ § 5 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zák. č. 89/1996 Sb.

s tím, že jde o složitě vyložitelnou právní podmínku, která může být vykládána různě. Za určitých okolností lze vnímat jako složitou např. změnu podlahové plochy jednotlivých místností, případně nepodstatnou změnou může být změna jejího číselného označení. Osobně zastávám výklad o nutném uvedení těch náležitostí, které se mění, nikoli automaticky všech, pokud se mění jen některý z nich. Lze však přisvědčit relevanci argumentaci ohledně přísné formálnosti katastrálních úřadů (a též soudů), která nařizuje uvádět raději všechny obligatorní údaje i v případě, že se mění jen některé z nich.¹⁸⁴

NOZ v tomto ohledu od přílišné formalizace úpravy smlouvy o převodu bytové jednotky upustil. Využívá toliko obecné právní úpravy vztahující se na převod vlastnického práva k nemovitostem (tu provádí § 1105 NOZ). Dále jsou náležitosti odvislé od toho, jaký smluvní typ upravený v NOZ si účastníci smlouvy zvolí. NOZ umožňuje zvolit různé způsoby převodu vlastnictví jednotky do vlastnictví jiné osoby. Předpokládá je díl 1, hlava II, části čtvrté NOZ a jde o darování, koupi a směnu. Není pochybností o tom, že taková smlouva musí mít písemnou formu, jak to vyžaduje § 560 NOZ a podpisy smluvních stran musí být úředně ověřeny. Dále pak musí splňovat formální náležitosti vyžadované obecně pro právní jednání. V této oblasti došlo přijetím NOZ k zásadní změně spočívající v opuštění široce pojaté koncepce neplatnosti právního úkonu podle § 39 ObčZ a její nahrazení nepoměrně volnější právní úpravou, která vychází z teze, že ne každé právní jednání rozporné se zákonem je bez dalšího absolutně neplatné. Za neplatné tedy považuje pouze takové jednání, u něhož zákon smysl a účel takového jednání vyžaduje. Jde-li o nedostatek formy (smluvní strany uzavřely smlouvu nejdříve v ústní formě), který působí neplatnost, lze jej v budoucnu zhojit, jak to předpokládá § 582 NOZ. Komplikované bude ovšem dokazovat příslušnému katastrálnímu úřadu, že ústně byla smlouva uzavřena daleko dříve, než její písemná verze, která nedostatek písemné formy pouze odstraňuje. Právní účinky spojené s ústní smlouvou ovšem zůstávají zachovány. Důkazní situace bude pro účastníky smlouvy v rámci správní řízení velmi složitá.

8.3 Subjekty převodu vlastnictví jednotky

Dispoziční oprávnění s bytovou jednotkou (samozřejmě též s nebytovou jednotkou) náleží jejímu vlastníku. Vlastníky bytových jednotek mohou být jak osoby fyzické, tak osoby právnické. Jde tu jen o formální naplnění subjektivních předpokladů nabytí vlastnického

¹⁸⁴ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 174

práva. Musí jít v obou případech o osoby, které mají právní subjektivitu. Na ni jsou navázána pravidla nabývání vlastnického práva k bytu, která v zákonem předpokládaných případech nabytí vlastnictví omezují, resp. přímo vylučují. Z tohoto pohledu je významným omezením fakt, že nabyvatelem v případě převodu bytové (nebytové) jednotky může být jen osoba, která splňuje požadavky stanovené devizovými předpisy. Případně první převod bytové jednotky např. v bytovém družstvu je vázán na osobu nájemce, který jediný může být nabyvatelem. Musí jít navíc výhradně o osobu fyzickou. ZVB přinesl do té doby neznámý institut, který obecně omezil dosavadního vlastníka bytové jednotky či ateliéru v jeho dispozičním oprávnění potud, že mu v zájmu ochrany nájemního práva dosavadního nájemce bytu uložil povinnost bytovou jednotku resp. ateliér nabídnout tomuto nájemci ke koupi (jde o právní úpravu provedenou § 22 odst. 1,3,6, a 8 ZVB). Jedná se o institut svým způsobem ojedinělý, který sloužil k ochraně nájemců v procesu privatizace bytového fondu a zajistil jim právo přednostní koupě. Jeho smysl byl především sociální, nikoli ekonomický, i když lze o sociálním účelu u nájemců ateliérů úspěšně pochybovat. Sociální důvody, které odůvodňovaly převody jednotek jejich nájemcům, dokládá též skutečnost, že se toto právo nevztahovalo na prostory nebytové. Ty mohl a může vlastník volně převádět bez omezení.

8.4 Vlastnictví jednotky, jeho převod

Vlastnictví (bytové i nebytové) jednotky ovládá stejný právní režim jako kterékoli jiné vlastnictví, samozřejmě s určitými specifickými výjimkami, které vyvěrají ze zvláštností a v pravdě též ze zásadního významu, který právní regulace bydlení má. Jde tu totiž o regulaci jedné ze základních životních potřeb člověka. Dosavadní vlastník bytové jednotky tedy má možnost volby mezi více způsoby dispozice s vlastnictvím jednotky, které mu dává český právní řád. Obecná pravidla pro dispozici s vlastnictvím (nejen ve formě tzv. derivativního nabytí vlastnictví) přináší ObčZ v části druhé, hlavě první, § 132 a násl. Hovoří o smlouvě kupní, darovací, či jiné, dědění, rozhodnutí státního orgánu či odkazuje na jiné skutečnosti stanovené zákonem. Tento příkladný výčet způsobů nabytí vlastnictví ovšem NOZ nepřebírá. Nemá jej ani speciální polská úprava provedená UWL. Ta využívá pouze obecné odkazující normy na předpisy občanského práva v otázkách, které nejsou speciální úpravou regulovány.¹⁸⁵ Koncepce NOZ je vystavěna na svobodě autonomie vůle, která je v soukromém právu dominantní. Toliko přebírá princip nabytí vlastnického práva

¹⁸⁵ Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. wyd. 4. Warszawa: C.H.Beck, 2012, s. 578 a násl.

rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, neboť odkazuje na předpisy práva veřejného.¹⁸⁶ V soukromém právu je vůle smluvních stran tou stěžejní, která může vést k dispozici s vlastnictvím, resp. jeho předmětem. I přesto však NOZ zachovává registrační princip ve vztahu k evidenci převodu vlastnictví k nemovitostem obecně, což platí též pro bytové (i nebytové) jednotky. Tento princip má totiž v českém právním řádu dlouhou tradici, která byla zřetelně narušena jen v období komunistické diktatury. Do roku 1950 existoval v tehdejší Československé republice systém opírající se o soudně vedené pozemkové knihy, tedy systém tzv. konstitutivních zápisů do příslušné evidence s mnoha výjimkami. Ten však byl zrušen zák. č. 141/1950 Sb. Opětovně jej zavedl až zák. č. 264/1992 Sb., s účinností od 1. ledna 1993. Katastrální evidence ovšem nevykazuje bezvýjimečnou materiální publicitu. Předpokládá sice dobrou víru, ale jen pro skutečnosti, které jsou evidovány od roku 1993. Jedná se o princip dominující registraci nemovitostí v mnoha evropských zemích (samozřejmě v Rakousku, Německu, ale také v Rusku, či Dánsku). Nelze jej považovat za zastaralý (byť má dlouhou tradici sahající až do raného středověku) a např. právě Polsko, kde sice platí princip konsensuální, ovšem v souvislosti s rekodifikací svého soukromého práva uvažuje právě o zavedení principu registračního¹⁸⁷.

Standardním podmínkám neomezeného převodu vlastnického práva podléhaly pouze bytové jednotky, které jimi byly podle právní úpravy následně derogované ZVB. Šlo o zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Ovšem pouze za předpokladu, že vlastník bytové jednotky tuto také fakticky užíval. Pokud ji pronajímal, byl též v dispozici se vlastnictvím omezen. Dopadaly na něj podmínky stanovené v § 22 odst. 1 ZVB (povinná nabídka převodu bytu nájemci).¹⁸⁸ Samozřejmě podmínka povinné nabídky již nedopadá na fyzickou osobu, která se stala vlastníkem bytu podle ZVB a zároveň se nejedná o původního vlastníka budovy, který se stal vlastníkem jednotky v důsledku jejího vymezení v prohlášení vlastníka nebo v důsledku jejich vymezení ve smlouvě o výstavbě (což ovšem neplatí pro jednotky zbudované formou nástavby, vestavby přístavby apod.). Právě v souvislosti s privatizací (obecního) bytového fondu proběhla první vlna převodů bytových jednotek. Pro případ, že by dosavadní vlastník domu s byty (obec, fyzická, případně též osoba právnická) hodlal disponovat s jednotlivými byty, musel samozřejmě nejprve provést prohlášení vlastníka,

¹⁸⁶Bělohávek, Alexander a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 313

¹⁸⁷ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 285 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

¹⁸⁸ Existují ovšem též názory opačné, podle kterých na vlastníka jednotky – bytu nebo ateliéru, který je fyzickou osobou a stal se vlastníkem podle zák. č. 52/1966 Sb. režim § 22 odst. 1 ZVB nedopadá. Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 184

vymežit v něm jednotky a provést vklad do katastru nemovitostí. Teprve takto vymezené jednotky mohly či mohou být předmětem převodu. Vlastník domu s byty (mimo bytové družstvo) nebyl a není nijak omezen v dispozici s domem jako celkem či jeho podílem. Pokud tedy hodlá prodat pouze spoluvlastnické podíly na nemovitosti (domu s byty), není nabídkovou povinností ve smyslu § 22 odst. 1 ZVB dosavadnímu nájemci vázán.¹⁸⁹ Je-li prohlášení vlastníka v případném soudním řízení prohlášeno pravomocně za neplatné, předmět potencionálního převodu tak vlastně není podle práva vymezen, tudíž není co převádět. Otázkou v této souvislosti zůstává, zda lze učinit nabídku k převodu bytu za situace, kdy bytová jednotka není vymezena prohlášením vlastníka. Mám za to, že v takovém případě není možné platně nabídku ani učinit, neboť z jejího obsahu musí být jednak bytová jednotka vymezena a jednak § 22 odst. 1 ZVB hovoří o „převodu vlastnictví k bytu“. Takové vlastnictví ovšem neexistuje. Existují ovšem i názory jiné.¹⁹⁰

Zvláštního privilegia přednostního nabytí jednotky požívá pouze její nájemce a pouze za předpokladu, že vlastník hodlá individuální bytovou jednotku převést. Z žádného ustanovení ZVB nelze dovodit právo nájemce na převod jednotky, kterou vlastník převést nechce¹⁹¹. Dosavadní vlastník je povinen učinit písemnou nabídku převodu vlastnictví se všemi podstatnými náležitostmi smlouvy a tuto musí nájemci doručit. Součástí návrhu smlouvy v režimu § 43 a násl. ObčZ musí být též cena, za kterou hodlá vlastník bytovou jednotku převést, v opačném případě by byla pro rozpor se zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, absolutně neplatná. Jde o pravidlo zakazující realizování nepřiměřeného zisku ze strany převodce. Z nabídky musí též jednoznačně vyplývat vůle vlastníka jednotky být návrhem převodu vázán po dobu šesti měsíců od jejího doručení. Průkaznost doručení nabídky je zásadní podmínkou váznoucí na straně převodce. Je podstatné nejen to, zda nabídka byla doručena, ale též to, komu byla doručena. Musí být totiž doručena všem nájemcům - oprávněným osobám. Jde-li o manžele je nepochybné, že nabídka musí být doručena každému z nich. Formální náležitosti nabídky hrají velmi důležitou roli, neboť jejich splnění může vést ke konečnému převodu bytové jednotky. Ostatně ZVB v § 22 odst. 8 dokumentuje zájem zákonodárce na přísné formalizaci celého procesu realizace nabídky, neboť hovoří o tom, že po dobu soudního přezkumu nabídky šestiměsíční lhůta neběží. Neznamená to ovšem, že by

¹⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. ledna 2004, sp. zn. 28 Cdo 2623/2003

¹⁹⁰ Nabídku na odkup bytové jednotky může učinit i vlastník dosud nerozdělené budovy. Existence platného prohlášení vlastníka nemá žádnou souvztažnost k otázce platnosti nabídky. Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 178. Opačně pak rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. listopadu 2003, sp. zn. 29 Cdo 1788/2003, který dospěl k závěru, že je-li neplatné prohlášení vlastníka, pak musí být nutně neplatná též nabídka na prodej jednotky

¹⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 293/2008

pouze soudní řízení mohlo vést ke zneplatnění nabídky resp. k odklizení takové nabídky.¹⁹² Samozřejmě, že převodce může vady nabídky, které zjistí sám nebo na ně nájemce či některý z nich upozorní, odstranit, zásadně však v režimu obecného návrhu na uzavření smlouvy. Ten lze měnit pouze do okamžiku, než je doručen druhé smluvní straně. Pokud se tak stane, samozřejmě běží nájemci nová šestiměsíční lhůta pro jeho akceptaci. Má-li ovšem převodce za to, že nabídka všechny zákonné náležitosti splňuje, ovšem nájemce je jiného názoru, nezbyvá mu, než podat k věcně a místně příslušnému soudu žalobu na určení neplatnosti nabídky.

Věcně příslušnými soudy pro zmíněné řízení jsou soudy okresní, místní příslušnost se řídí podle místa sídla či bydliště vlastníka bytu. Nájemce musí podat příslušnou žalobu právě nejpozději v poslední den šestiměsíční lhůty, a to přímo u soudu. Nestačí ji pouze podat k poštovní přepravě. Jde totiž o lhůtu hmotněprávní. Půjde o žalobu na určení, jejíž režim je regulován § 80 písm. c) zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, (dále též jen „o.s.ř.“). Nájemce v pozici žalobce v něm nebude muset tvrdit a prokazovat existenci naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, ten totiž plyne přímo ze zákona. Bude muset ovšem tvrdit a prokázat zachování lhůty pro včasné podání žaloby (kdy mu byla doručena nabídka) jakož i nedodržení zákonných požadavků na proces realizace nabídky ze strany převodce. Po dobu soudního řízení šestiměsíční lhůta neběží. Její další osud záleží na rozhodnutí soudu v tom smyslu, že zamítavé rozhodnutí vede k pokračování jejího běhu a vyhovující rozhodnutí působí neplatnost, tedy se na ni hledí jako by nebyla učiněna (tedy žádné lhůty vlastně ani nepočaly běžet, případně všechny navazující úkony jsou absolutně neplatné). V prvním případě dnem následujícím po nabytí právní moci rozhodnutí soudu o zamítnutí žaloby šestiměsíční lhůta pokračuje ve svém běhu. Nájemce může v této době nabídku soudem přezkoumanou přijmout. Určité komplikace mohou nastat v případě, že žalobu podal v poslední den lhůty, neboť v takovém případě již lhůta po nabytí právní moci rozhodnutí soudu žádná neběží. Nájemce tudíž může akceptaci nabídky provést jen do dne nabytí právní moci. Tento den se bude odvíjet od doručení rozhodnutí soudu, proti kterému již není přípustné poslednímu z účastníků řízení. Teoreticky tedy bude mít nájemce, převezme-li rozhodnutí jako první, ještě několik dní na přijetí nabídky. K uzavření smlouvy tak dojde v okamžiku, kdy projev vůle o akceptaci nabídky dojde zpět vlastníku.

V případě, že lhůta šesti měsíců pro přijetí nabídky uplynula marně, má nájemce ještě jednu možnost jak bytovou jednotku nabýt do svého vlastnictví na základě smlouvy. Nejde

¹⁹² Vlasák, Miroslav. Předkupní právo podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Právní fórum, 2010, č.6, s. 298-302

však o případ, který by mu poskytoval takovou právní ochranu, jako v případě varianty první, která v případě absence nabídky působí neplatnost smlouvy. Může se tak stát po dobu dalšího jednoho roku od marného uplynutí lhůty ovšem za splnění podmínek stanovených v § 606 ObčZ. Toto standardní předkupní právo představuje prakticky druhou nabídku, která ovšem závisí výhradně na vlastníkovi, zda se v jejím průběhu k prodeji bytu rozhodne či nikoli. Pokud ji nechá marně uplynout, může pak bytovou jednotku převést kterékoli třetí osobě bez omezení. Ostatně § 606 ObčZ reguluje toliko otázku ceny, za kterou je nájemce v případě nabídky byt povinen odkoupit. Jde tu o cenu, kterou za bytovou jednotku nabízel (nebo by nabízel) někdo jiný. Tato cena může být samozřejmě vyšší, ale též i nižší, než byla učiněna v původní nabídce podle § 22 odst. 1 ZVB. Smyslem § 606 ObčZ je, aby cena, kterou musí oprávněný (nájemce) zaplatit, chce-li své předkupní právo vykonat, byla cenou tržní, reálně dosažitelnou v daném místě a čase (tzv. cenou obvyklou), a nikoli cenou smyšlenou, fiktivní¹⁹³. Rovněž tato druhá nabídka na odkup bytové jednotky musí být učiněna písemně a musí obsahovat všechny náležitosti jak obecné tak zvláštní, stanovené v § 6 odst. 1 ZVB. Nabídka nemusí obsahovat konkrétní označení osoby, která byla ochotna bytovou jednotku koupit. Může jít též o nabídky konkrétních cen třetích osob, případně o cenu stanovenou na základě odborného posudku, který si za tímto účelem nechal. § 22 odst. 2 ZVB odkazuje na § 603 odst. 3 ObčZ, který přiznává stávajícímu nájemci bytu, který byl prodán třetí osobě a tímto prodejem došlo k porušení jeho předkupního práva, právo požadovat od nabyvatele nabídku bytu ke koupi, nebo zachování předkupního práva. Ku příkladu prodá-li vlastník byt třetí osobě za cenu nižší, než za kterou ji nabízel nájemci, má nájemce právo požadovat po třetí osobě, aby mu byt prodala za tuto nižší cenu. Důležité je, že nájemce má na realizaci tohoto svého druhého předkupního práva lhůtu tři měsíců, která začíná běžet následující den po doručení nabídky. Pokud na akceptaci vlastník bytu nereaguje, může se nájemce domáhat tzv. smluvního přimusu u soudu, tedy nahrazení projevu vůle vlastníka rozhodnutím soudu. K nabytí vlastnického práva k převáděné jednotce dochází v důsledku zachovávaného registračního systému až jeho vkladem do katastru nemovitostí (samozřejmě se zpětnou účinností k datu podání návrhu). Smlouva o převodu bytové jednotky je účinná dnem jejího uzavření (dnem úředního ověření podpisů smluvních stran), ledaže by sama obsahovala datum pozdější. Tato skutečnost však nutný zápis do katastru nemovitostí nemá vliv. Není přitom rozhodné, o jaký smluvní typ se jedná. Může tedy jít o jakoukoli smlouvu o převodu vlastnictví k bytové jednotce (kupní, darovací, směnnou, či nepojmenovanou). Jde-li o byty

¹⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. března 1999, sp. zn. 25 Cdo 276/99

převáděné obcemi, je o převodech nemovitostí oprávněno rozhodovat pouze zastupitelstvo obce (§ 85 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích). Každá smlouva o převodu vlastnictví k bytové jednotce musí být opatřena doložkou, z níž bude patrné, že podmínka předchozího zveřejnění (na úřední desce) a schválení (zastupitelstvem obce) prodat nemovitosti z majetku obce byla splněna. Jedná se o *conditio sine qua non*, bez jejíhož splnění je smlouva o převodu od počátku neplatná. Stejně podmínky platí též pro statutární města (u nich jsou podmínky vymezeny statutem města) a hlavní město Prahu. Převod bytové jednotky tak lze chápat ve shodě s Nejvyšším soudem ČR jako určitý proces v časovém sledu na sebe navazujících projevů vůle, počínající např. zjišťováním zájemců o koupi, eventuálně posouzením nabídky učiněné třetí osobou, učiněním vlastní nabídky třetí osobě, jednáním o podmínkách smlouvy a končící dosažením konsenzu a vkladem práva do katastru nemovitostí.¹⁹⁴

NOZ zachovává konstrukci ochrany nájemce bytu v podobě zákonného předkupního práva. Toto právo však přiznává nájemci k jednotce v případě, že jde o jednotku, která vznikla rozdělením, při jejím prvním převodu. Toto zákonné předkupní právo ovšem pokrývá též nájem nebytových prostor (nejčastěji garáží), došlo-li k jejich pronájmu v souvislosti s bytem nacházejícím se v témže domě. V případě prodeje bytu má nájemce stanovenou propadnou lhůtu 6 měsíců pro využití předkupního práva. Předkupní právo se vztahuje pouze na fyzické osoby. Pro právnické osoby je NOZ výslovně nepřipouští. Právní úprava je oproti § 22 ZVB nepoměrně jednodušší.

8.5 Přechod vlastnického práva k jednotce

Převod vlastnického práva k bytové (i nebytové) jednotce je výsledkem projevené vůle oprávněné osoby s vlastnictvím disponovat a dochází k němu na základě právního úkonu resp. právního jednání (smlouvy). Přechod vlastnictví k bytové jednotce nastává na základě jiné právní skutečnosti (nejčastěji právní události, nebo též rozhodnutí příslušného správního úřadu nebo soudu). K přechodu vlastnictví k jednotce tedy může dojít děděním v případě, že vlastník zemřel nebo byl prohlášen za mrtvého (v případě právnické osoby došlo k jejímu zániku), příklepem ve veřejné dražbě je-li bytová jednotka předmětem dražby, dnem vydání usnesení o příklepu v soudní exekuční dražbě (právní regulaci v tohoto případu přechodu vlastnictví na vydražitele provádí § 336l odst. 2 o.s.ř.), vydržením (uplynutím deseti let oprávněné nepřetržité držby, a to jak podle § 134 odst. 1 ObčZ, tak podle § 1091 odst. 2

¹⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. listopadu 2009, sp. zn. 22 Cdo 1820/2008

NOZ), dnem nabytí právní moci rozhodnutí soudu o určení vlastnictví k jednotce, nebo též dnem právní moci rozhodnutí správního orgánu.¹⁹⁵ Základním předpokladem možného přechodu vlastnictví k bytové jednotce je její existence alespoň ve stádiu rozestavěné jednotky splňující zákonná kritéria pro nemovitost resp. existence ideálního spoluvlastnického podílu k ní. Předmětem vlastního přechodu je pak nejen jednotka, ale též spoluvlastnický podíl na společných částech domu, případně též spoluvlastnický podíl na pozemku (podle ZVB pouze tehdy, je-li vlastník jednotky též spoluvlastníkem pozemku, podle NOZ je vlastnictví k nemovitosti odvozováno výhradně od pozemku v důsledku zavedení zásady superficies solo cedit). Nabyvatel vlastnického práva k bytové jednotce současně s jednotkou nabývá (bez toho, aby mohl tuto skutečnost ovlivnit) též všechny pohledávky a závazky s jednotkou související. Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí se v těchto případech provádí záznamem. Příslušný katastrální úřad provádí záznam na základě veřejné vykonatelné listiny vystavené soudem nebo správním orgánem. Může též jít o listinu, o níž zákon přímo stanoví, že je podkladem pro provedení zápisu záznamem do katastru (jde např. o potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví ve veřejné dobrovolné dražbě, jak upravuje § 31 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách). Jde-li o vydržení, provádí se zápis do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení o vydržení, které musí učinit společně vydržitel, coby nový vlastník, a původní vlastník. Pravděpodobnost vyhotovení tohoto společného prohlášení je ovšem nízká, neboť vůle nového vlastníka (vydržitele) a vlastníka původního se zpravidla rozcházejí, pročež častějším podkladem pro záznam v katastru nemovitostí bude v tomto případě pravomocný rozsudek soudu, kterým bude určeno vlastnictví vydržitele.

¹⁹⁵ Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 186

9. Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Jedním z imanentních rysů vlastnického práva v obecné rovině je Ústavou ČR zachycená teze o tom, že vlastnictví zavazuje a nemůže být zneužito na úkor druhých (jde tu o Hedemanovu koncepci vlastnického práva, kterou Ústava ČR převzala). Platí samozřejmě též v případě vlastnictví jednotky. V tomto smyslu není obecných odlišností mezi vlastnictvím jednotky od vlastnictví jiného druhu nemovitostí. Jednotka (bytová i nebytová) je totiž jen nemovitostí svého druhu. Na druhé straně je též stejnou právní normou garantována nedotknutelnost vlastnictví samozřejmě s ústavními limity jeho omezení či dokonce zbavení proti vůli vlastníka (jednotky) za předpokladu, že je takový postup ve veřejném zájmu, realizovaný na základě zákona v nezbytně nutném rozsahu a vždy za náhradu. Ze samotného právního institutu vlastnictví vždy vyvěrají ve vztahu k jeho předmětu určitá práva a povinnosti obecné povahy a vedle nich též práva a povinnosti právě vystihující charakter předmětu vlastnictví, do něhož se promítají. V tomto duchu jde o práva a povinnosti svého druhu individuální, tedy zvláštní. Významným specifikem bytového spoluvlastnictví se v této souvislosti jeví nutnost nastavení (co nejspravedlivějších) zákonných pravidel regulace výkonu vlastnického práva vlastníků jednotlivých jednotek. V budově s byty totiž dochází logicky k vysoké koncentraci individuálních práv vlastníků jednotek, z níž následně plynou střety mezi nerušeným výkonem vlastnického práva jednoho z vlastníků jednotky, který ovšem může být vnímán jiným vlastníkem jiné jednotky téhož domu jako zásah do jeho práva na nerušené užívání předmětu jeho vlastnictví. Jde tu pak v pravdě o složité sousedské spory, které mají mnohdy značný dopad do oblasti mezilidských vztahů. Právní úprava bytového spoluvlastnictví v této oblasti proto hraje mimořádně významnou roli. Z tohoto úhlu pohledu by měla potencionální složité vztahy mezi jednotlivými vlastníky jednotek reflektovat. Není to však otázka speciální právní úpravy, nýbrž naopak propracované úpravy regulace sousedských práv.

9.1 Obecná práva a povinnosti vlastníka jednotky

Ochrana vlastnického práva se v případě vlastnictví jednotky neliší od ochrany vlastnictví poskytované právním řádem ČR kterékoli jiné formě vlastnictví. V první řadě je to tedy právo každého vlastníka domáhat se u soudu ochrany svého vlastnického práva proti komukoli, kdo do něj neoprávněně zasahuje. Vlastník může využít institutu žaloby na

vyklizení jednotky v případě, že ji někdo užívá bez právního titulu (jde o standardní žalobu reivindikační), případně žalobou na uložení povinnosti zdržet se určitého jednání vůči jinému vlastníku resp. uložení povinnosti strpět určité jednání vlastníkem (v tomto případě jde o klasickou žalobu negatorní). V prvním případě půjde standardně o případ užívání jednotky nájemcem i poté, co nájem skončil. Využití druhé možnosti bývá právě typické v případě řešení tzv. sousedských sporů, které v oblasti bytového spoluvlastnictví nepochybně vznikají. Vždyť styčných ploch vyvěrajících z individuality každého vlastníka resp. uživatele bytu je velké množství. Míra svobody v nerušeném užívání předmětu vlastnictví je nepochybně jiná u vlastníka rodinného domu a jiná u vlastníka bytové jednotky. Jinak řečeno, to co umožňuje vlastnictví rodinného domu v oblasti nerušeného (svobodného) výkonu vlastnického práva, vlastnictví jednotky může stěžejně konkurovat. Tato úvaha je přitom klíčová pro realizaci svobodného užívání vlastnictví jednotky a každý potencionální vlastník jednotky by jí měl učinit dříve, než vlastnictví nabude. Samozřejmě, že se uplatnění práva u soudu jedním z vlastníků jednotky proti jinému z nich projeví ve vzájemných vztazích. Jednotliví vlastníci v těchto vztazích ovšem musí komunikovat mnohdy velmi intenzivně. Každý vlastník jednotky je totiž povinen se - mimo jiné – podílet na správě domu. Právě správa domu nejlépe dokumentuje mimořádně zvýšenou koncentraci individuálních práv jednotlivců v budově s byty oproti z tohoto úhlu pohledu poměrně jednoduché správě rodinného domu ve vlastnictví jedné osoby. Proto ostatně NOZ hovoří o bytovém spoluvlastnictví. Jde tu totiž o podílové spoluvlastnictví svého druhu, které samozřejmě vychází z tezí, o nichž je pojednáno výše. V tomto případě ovšem nejde o podílové spoluvlastnictví dvou či tří osob, nýbrž zpravidla o podílové spoluvlastnictví desítek osob. Charakter tohoto podílového spoluvlastnictví se tak významně blíží korporátním pravidlům správy společně (podílově) vlastněného majetku. Ostatně z tohoto důvodu jak ZVB, tak NOZ konstruuji v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím vytvoření zvláštní právnické osoby, a to společenství vlastníků jednotek. Každý vlastník jednotky je povinen, jako kterýkoli vlastník jiné nemovitosti, se o předmět svého vlastnictví řádně starat. Jako zvláštní svého druhu ovšem obecnou povinnost plynoucí s charakteru podílového (spolu)vlastnictví v případě jednotky bych zmínil povinnost hledat a nacházet konsensus s ostatními vlastníky při výkonu správy společných prostor domu s byty. Bez něj je totiž významně ohroženo vlastnictví jednotky každého z vlastníků. Do této obecné povinnosti jsou vtěleny všechny individuální povinnosti každého z nich a každý z nich je též musí plnit. V tomto smyslu je právní úprava kogentní, a to jak jde-li o ZVB, tak o NOZ. Vlastník jednotky si nemůže sám vybrat, zda některé povinnosti bude plnit a některé ne. Na druhé straně se však mohou vlastníci dohodnout ve stanovách společenství na jejich

modifikaci od obecné úpravy, čímž mám na mysli možnost obsahově vymezit jednotlivá práva a povinnosti odlišně od zákonné úpravy, a v krajním případě dokonce až oproštění některého z vlastníků určité povinnosti na úkor jiného. Takový výklad připouští dikce § 13 odst. 1 ZVB regulující obecnou správu domu s byty, která užívá textu „není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak“.

9.2 Zvláštní práva a povinnosti vlastníka jednotky

ZVB vymezuje celou řadu individuálních práv, která jsou následně koncentrována do práva účasti na správě domu. Rozsah účasti každého vlastníka se odvíjí od velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Text § 13 odst. 1 ZVB připouští dohodu spoluvlastníků o tom, že se mohou podílet na správě domu podle odlišného klíče, než stanoví zákon. Je otázkou, zda taková dohoda může některého z vlastníků jednotky ze správy či její určité části úplně vyloučit. Text označeného ustanovení takovou variantu připouští. Jde tu o určitý excés z jinak zřejmé kogentní úpravy regulující výkon vlastnického práva k podílu na společné věci resp. odvíjející se od podílu na společných částech domu tak, že každý z podílových spoluvlastníků se musí podílet na správě právě rozsahem odpovídajícím jeho podílu. Vlastnictví jednotky v tomto smyslu znamená určitou – ovšem velmi negativní – výjimku. Právě složitost a koncentrace různorodých vztahů a zájmů v jednom domě s byty je zřejmým důvodem pro to, aby se každý z individuálních vlastníků podílel na správě alespoň v míře odpovídající jeho podílu na společných částech. Tuto myšlenku si ostatně nepochybně uvědomil zákonodárce, neboť NOZ již podobné ustanovení § 13 odst. 1 ZVB neobsahuje. Lze souhlasit s tím, že možnost odchylné úpravy podílu na správě domu není v souladu s § 12 ZVB, který individuální odchylnou úpravu nepřipouští. Jde však o rozpor jen zdánlivý, neboť dohoda vlastníků jednotek působí pouze *inter partes* a vůči třetím osobám má § 12 ZVB přednost. Byl-li by podíl podle § 12 ZVB vyšší než podle dohody vlastníků jednotek, má vlastník právo domáhat se náhrady toho, co plnil nad rámec stanovený dohodou¹⁹⁶. Své právo podílet se na správě domu vykonává každý vlastník jednotky prostřednictvím pokynů ukládaných statutárnímu orgánu, který může (má právo) při jejich plnění kontrolovat. Místem pro realizaci tohoto práva je shromáždění vlastníků. Jednotliví vlastníci na něm toto právo realizují. Výstupem, a to jediným závazným ve vztahu ke statutárnímu orgánu, je pak přijaté usnesení, do něhož je vtělena kolektivní většinová vůle dostavivších se vlastníků. Individuální

¹⁹⁶Novotný, Marek. a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 199

vlastník jednotky sám o sobě nemůže statutárnímu orgánu ukládat povinnosti resp. vymáhat jejich plnění. Toto právo nepřísluší ani vlastníku většinovému. Pro řádný výkon správy domu nepochybně každý vlastník potřebuje informace týkající se zejména hospodaření. Tyto informace může požadovat na shromáždění. Je komplikovanou právní otázkou, zda je může dostat též mimo ně. Mám za to, že je nutné rozlišovat informační povinnost ve vztahu k jednotce (informace týkající se vodného, nákladů na služby, odvoz odpadu apod.) a ve vztahu ke společenství vlastníků (fondu oprav, nákladů na správu domu, zápisů ze shromáždění vlastníků atd.). Jde-li o informace vztahující se k jednotce, má každý vlastník právo je požadovat od statutárního orgánu kdykoli. Jde totiž o jím vlastněnou jednotku a její součástí v imateriální podobě jsou právě též i informace tohoto druhu. Jde-li však o informace ohledně společenství, přístup k nim již není tak jednoznačný. Především je třeba poznamenat, že ZVB k právu na informace mlčí, což je jeho velký deficit. Mělo by tudíž dojít k úpravě této problematiky alespoň ve stanovách společenství. NOZ v dotčené právní úpravě též právo na informace upravuje na dvou místech. Jednak provádí v § 1221 odkaz na úpravu spolku, tedy „přiměřené použití ustanovení o spolku“. Standardním sémantickým významem pojmu „přiměřený“ je pojen „vhodný“. V rámci vhodného použití této úpravy NOZ v § 251 zakládá pro každého člena spolku právo účastnit se na zasedání nejvyššího orgánu spolku, dostat na něm vysvětlení záležitostí spolku, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání členské schůze. Je tudíž zřejmé, že podle této právní úpravy individuální právo nahlížet přímo do účetní dokumentace, smluv a jiných dokumentů spolku jeho člen nemá, nemá je proto ani člen společenství vlastníků jednotek. Jeho jedinou možností je aktivní účast na správě domu, tedy požadování svolání členské schůze s jím určeným programem (získání požadovaných informací). Jde o úpravu poměrně přísnou odpovídající regulaci vztahů uvnitř (bytového) družstva. V případě společenství vlastníků však jde o vlastnictví jiné kvality s členstvím v bytovém družstvu nesrovnatelné. Proto také NOZ vedle popsané možnosti získávat informace ohledně činnosti společenství upravuje v § 1179 také právo vlastníka jednotky seznámit se, jak odpovědná osoba za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Tato úprava již zcela narovnáva informační vztahy uvnitř společenství mezi jednotlivými vlastníky. Ani jedna ze stran, vlastník a osoba vykonávající správu domu, nemohou realizovat toto právo způsobem, který by byl v rozporu s dobrými mravy. Zřejmě vlastník nemá právo požadovat informace a nahlížet do dokumentace kdykoli, stejně tak pověřená osoba nemůže stanovit podmínky pro výkon tohoto práva zneužívajícím způsobem. Bylo by vhodné podrobnější pravidla pro výkon tohoto práva

zařadit do stanov společenství. Ostatně ty jsou dalším nástrojem k získání informací ohledně hospodaření společenství. Stanovy stejně musí, jak o tom hovoří § 1200 odst. 2, písm. c) NOZ obsahovat regulaci práv a povinností členů včetně způsobu jejich uplatnění. Stejnou úpravu mimo uvedení způsobu uplatnění obsahuje ZVB v § 14 písm. d). Je tudíž na členech, aby mezi práva zařadili do stanov též právo na informace, pokud možno co nejpřehledněji vyjádřené. Jinak bude jejich cesta k informacím např. ohledně bankovního účtu, stavu splácení hypotéky společenství apod. velmi obtížná. Nezbude totiž jiná možnost, než získání těchto informací vymáhat soudní cestou. Samotné formulování žalobního petitu bude komplikované stejně tak jako složité řešení právní otázky přístupu k informacím.

Významné individuální právo každého vlastníka představuje jeho hlasovací právo na shromáždění vlastníků. Tam se totiž realizuje stěžejní rozhodovací proces týkající se celého společenství, na něm se tvoří kolektivní vůle jinak individuálních vlastníků jednotek. Právě od vlastnictví jednotky - podílu na společných částech domu - se odvíjí počet hlasů každého vlastníka (§ 13 odst. 1 ZVB, NOZ ekvivalentní ustanovení neobsahuje, pouze v § 1206 odst. 1 určuje počet hlasů každého vlastníka na shromáždění, který se odvíjí od velikosti podílu na společných částech, tedy právní konstrukce je stejná, pouze se připíná k orgánu společenství). Pokud vlastní jednotek více, má též tomu odpovídající počet hlasů. Není tedy v rozporu s právní úpravou, pokud určitá osoba bude vlastnit devět z deseti bytů v domě, protože bude mít též 90 % podíl na hlasovacích právech. Taková úprava však není přijímána jednotně. Lze srovnat například právní úpravu francouzskou, podle které nesmí žádný z vlastníků disponovat více než 50% hlasů, byť by v domě s byty vlastnil více než polovinu všech bytů¹⁹⁷ případně též právní úpravu německou, podle níž má vlastník na každou jím vlastněnou jednotku jeden hlas¹⁹⁸.

Projev vůle vlastníka jednotky ve formě hlasování na shromáždění vlastníků nesmí být nijak omezován natož odepírán. Jde totiž o projev vlastnického práva. Vlastník jednotky má právo hlasovat i v případě, kdy shromáždění zcela konkrétně rozhoduje o jeho právech a povinnostech, čímž paradoxně může blokovat přijetí důležitého rozhodnutí. Takto široce pojaté právo ovšem není pojímáno ve všech národních úpravách. Například rakouská právní úprava odnímá hlasovací právo vlastníku v případě, že hrozí střet zájmů mezi ním a ostatními

¹⁹⁷ Čl. 22 Code de copropriété (kodex společného vlastnictví) zákona Francouzské republiky č. 65-557, z 10. července 1965, kterým se určuje statut spoluvlastnictví budov, <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200> (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

¹⁹⁸ § 25 odst. 2 bundeswohnungseigentumsgesetz, německý spolkový zákon o vlastnictví bytů a právu trvalého užívání z 15. března 1991, www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

vlastníky na řádně správě domu.¹⁹⁹ Komplikace může nastat s identifikací vlastnického práva z pohledu oprávněného vlastníka. Společenství tu vychází samozřejmě z evidence vedené v katastru nemovitostí a jedná zpravidla s osobou, která je jako vlastník jednotky v této evidenci uvedena. Fakticky stav však může být jiný. Bude výhradně na společenství - jeho orgánech - , aby posoudily oprávněnost argumentace, která bude založena na tvrzení, že vlastníkem je jiná osoba, než zapsaná v katastru nemovitostí, která třeba k průkazu tohoto tvrzení předloží řádnou kupní smlouvou současně s průkazem o podání příslušného návrhu na vklad do zmíněné evidence. Jednotka nemusí být ve vlastnictví jen jedné osoby, nýbrž může být též předmětem podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů. Výkon hlasovacího práva v takovém případě bývá složitý, neboť názory a zájmy podílových spoluvlastníků či manželů se mohou rozcházet. Je přitom nutné, aby jejich souhlas byl dán jednotně, nepostačí většina u podílových spoluvlastníků jednotky, či souhlas jednoho z manželů. Jde totiž i v případě podílového spoluvlastnictví resp. společného jmění o individuální podílové vlastnické právo resp. nikoli o běžnou správu majetku tvořícího společné jmění. Pokud vůle není dána jednotně, není dána vůbec, tedy k výkonu hlasovacího práva fakticky nedojde. Následky nesouhlasu jsou ovšem v obou případech odlišné. U podílového spoluvlastnictví jde o neplatnost absolutní ve smyslu § 39 ObčZ a u společného jmění manželů o neplatnost relativní ve smyslu § 40a téhož právního předpisu.²⁰⁰ Zaujatý názor ohledně jednotně projevené vůle všech podílových vlastníků jednotky ovšem není sdílen všeobecně²⁰¹. Do hlasovacího práva vlastníka se též promítá jeho právo na soudní ochranu v případě, že přijatá (buť i negativní) rozhodnutí shromážděním vlastníků zasahují do jeho vlastnictví. Není-li tedy při hlasování dosaženo potřebné většiny nebo dohody, či v případě rovnosti hlasů, může o záležitosti rozhodnout na návrh kteréhokoli vlastníka soud. V případě důležité záležitosti musí jít o vlastníka přehlasovaného. Za takového se přitom považuje i vlastník, který se shromáždění vůbec neúčastnil²⁰². Určitou zvláštnost představuje

¹⁹⁹ § 24 odst. 3 bundeswohnungseigentumsgesetz, rakouský spolkový zákon o bytovém spoluvlastnictví z 26. dubna 2002, http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_%28WEG%29.html (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

²⁰⁰ Dvořák, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 208

²⁰¹ Novotný, Marek a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, s. 176 – vztahy mezi spoluvlastníky jednotky jsou vztahy mezi podílovými spoluvlastníky společné věci a řídí se § 137 až 142 ObčZ. O hospodaření se společnou věcí - jednotkou rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů, což pro uplatnění hlasovacích práv spojených s jednotkou znamená, že vůle většinového spoluvlastníka (nadpolovičního) je pro hlasování na shromáždění vlastníků jednotek určující.

²⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1423/2009, ze dne 25. května 2011. Nejvyšší soud uzavřel, že výklad, podle něhož by právo napadnout rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek příslušelo bezvýhradně

možnost nahrazení rozhodnutí shromáždění soudním rozhodnutím v případě, že shromáždění kýžené rozhodnutí nepřijme, tedy požadovaná otázka není vyřešena. Účelem soudního rozhodnutí je v takovém případě nahrazení chybějící vůle společenství, která brání výkonu práv a povinností vlastníků jednotek a též samotného společenství. Významnou komplikaci představuje převzetí doslovného znění § 139 odst. 2 ObčZ v části upravující „rovnost hlasů či nedosažení většiny nebo dohody“ do textu § 11 odst. 3 ZVB. Zákonodárce si zřejmě neuvědomil, že v případě společenství jde o rozhodování kolektivního orgánu právnické osoby, nikoli sboru podílových spoluvlastníků. Těžko si lze představit vyústění jednání shromáždění vlastníků do konkrétní dohody mezi nimi. ZVB v takových případech hovoří o potřebném souhlasu všech vlastníků. Současně logicky v zásadě tutéž situaci představuje dosažení rovnosti a nedosažení potřebné většiny hlasů. Rovnost hlasů je pouhou podmnožinou nedosažení potřebné většiny, není proto důvodu tyto případy vůbec předpokládat. NOZ tyto nedostatky odstraňuje a zcela logicky ponechává možný přezkum soudem v záležitostech, o nichž bylo sice rozhodnuto, ale přehlasovaný vlastník s rozhodnutím nesouhlasí resp. v záležitostech, o nichž nebylo rozhodnuto v důsledku absence usnášeníschopnosti. Soudní intervence se v obou případech může realizovat za předpokladu, že zde je na straně dotčeného vlastníka důležitý důvod pro takový soudní zásah²⁰³. V prvním případě je právo na soudní ochranu omezeno lhůtou tří měsíců, ve druhém případě NOZ žádnou lhůtu nestanoví, protože se toto právo promlčuje v obecné tříleté promlčecí době. V souvislosti s konáním shromáždění vlastníků svědčí vlastníkům jednotek, kteří mají v součtu alespoň ¼ hlasů právo svolání shromáždění se stanoveným programem. Zákonodárce byl v této otázce zjevně inspirován zahraniční právní úpravou, která bývá mnohdy i přísnější. Rakouská úprava požaduje vedle ¼ podílu na hlasovacích právech také různost alespoň tří vlastníků.²⁰⁴ NOZ v § 1207 odst. 1 vychází ze stejné výše podílu na hlasovacích právech s tím ovšem, že vyžaduje různost alespoň dvou z nich. Tím se přiblížil k citované rakouské úpravě. Současně vzniku tohoto práva předchází nečinnost statutárního orgánu, který byl o svolání shromáždění oprávněnými osobami (vlastníky) požádán.

vlastníku jednotky toliko v případech, kdy se vlastník jednotky hlasování zúčastnil, je co do základu v rozporu s rozsahem ústavního práva na soudní ochranu poskytovanou v režimu čl. 36 Listiny základních práv a svobod.

²⁰³Bělohávek, Alexander a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 350

²⁰⁴ § 25 odst. 1, bundeswohnungseigentumsgesetz, rakouský spolkový zákon o bytovém spoluvlastnictví z 26. dubna 2002

Mezi stěžejní povinnosti každého vlastníka jednotky patří povinnost „přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku“²⁰⁵. Samotné užití slova „přispívat“ vyvolává falešný dojem, že vlastník hradí pouze příspěvkem náklady se správou domu a pozemku spojené, přitom opak je pravdou. Není-li jiných příjmů, musí vlastníci jednotek hradit náklady v plné míře. Náklady na správu domu v sobě zahrnují samotnou správu včetně nákladů na činnost orgánů společenství, dále také provoz a opravy. Úprava této povinnosti je dispozitivní. Podíl účasti každého vlastníka jednotky se odvíjí od velikosti jeho podílu na společných částech domu, které jsou společně všem vlastníkům jednotek, nicméně vlastníci se mohou dohodnout i jinak. Dohoda však vyžaduje souhlasu všech vlastníků. Jakékoli interpretace pojmu „dohoda“ v tom smyslu, že se jedná o názor většiny, je nutné důrazně odmítnout, neboť takový obsah tento pojem prostě již z jazykového hlediska nemá. To nevyklučuje, aby se konsenzus vlastníků odehrál přímo na shromáždění a pouze v ústní formě. Byť by zde byl jen jediný vlastník, který s dohodou nesouhlasí, nemůže být podroben jednostrannému diktátu většiny, i když si lze představit situace, které nejsou pro většinu vlastníků spravedlivé. Může jít například o náklady na opravu balkónů, které jsou přístupné jen z určité bytové jednotky, tedy je užívá jen její vlastník, přesto náklady na opravu ponесou všichni vlastníci poměrně, nebude-li dosaženo dohody. Tuto povinnost přispívat na náklady musí vlastníci plnit formou záloh, jejichž výši stanoví shromáždění svým usnesením. Statutární orgán pak každému z nich sdělí konkrétní částku a též den její splatnosti. Samozřejmě v případech, kdy společenství nevzniklo, nemůže ani rozhodovat o zálohách, tedy o nich rozhodují všichni vlastníci.

Každého vlastníka jednotky stihá povinnost odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil.²⁰⁶ Tato povinnost se na něj vztahuje i za třetí osoby, které s ním jednotku užívají. Není přitom vůbec podstatné, zda ji užívají spolu s ním trvale, nebo jen přechodně, bez právního důvodu, samostatně či současně s ním. Zřejmou inspirací této právní úpravy je dikce § 693 ObčZ, který stejnou povinnost vztahuje na nájemce bytu. Samozřejmě, že oprávněný vlastník je chráněn proti tomu, kdo neplní své zákonné povinnosti. Musí si však nejdříve (za předpokladu, že povinný vlastník nesplní svou povinnost k náhradě škody dobrovolně) nárok na náhradu škody vysoudit. Teprve pravomocné rozhodnutí o přisouzení takové pohledávky vede ke vzniku zástavního práva k jednotce povinného vlastníka a též k movitým věcem v jednotce se nacházejícím.

²⁰⁵ § 15 odst 1, věta první, ZVB

²⁰⁶ Dvořák, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zák.č. 72/1994 Sb. Právní fórum, 2010, č. 6, s. 289-295

Právě zvláštní charakter předmětu bytového (spolu)vlastnictví – jednotky - významným způsobem omezuje výkon vlastnického práva k jednotce, což působí značně nevýhodně oproti jiným formám vlastnického bydlení. Je to právě koncentrace četných práv různých vlastníků k jednotkám, na velmi malém – možno říci – společném prostoru, vyvolávající potřebu v mnoha záležitostech hledat nikoli dohody, nýbrž pouhé kompromisy, co bytové (spolu)vlastnictví oslabuje. Sousedská práva se dostávají do zcela jiné roviny, mají-li odlišní vlastníci sdílet společné stěny i stropy domů s byty a též současně hospodařit se společnými částmi takového domu. Tyto faktory se dostávají do popředí zejména při realizaci vlastních představ bydlení promítajících se do stavebních úprav bytu, případně též domu. Vlastník totiž nesmí činit úpravy, které by „ohrožovaly výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek“. Je zřejmé, že postačí pouhá existence ohrožení a vlastníka stíhá zákaz takového jednání. Jde o pravidlo velmi přísné (nepříměřeně přísné, máje na zřeteli ústavní zákaz zneužití vlastnictví na újmu práv druhých²⁰⁷, který zjevně nemá na mysli pouhé ohrožení, které by mohlo za určitých okolností újmu způsobit), navíc mnohoznačně vysvětlitelné. Jeho výklad může jinak provést vlastník, který hodlá úpravy provést a jinak vlastník sousední jednotky, ten zpravidla až ve chvíli, kdy k předpokládaným úpravám dojde. V každém případě jde o právní úpravu spíše ve prospěch ostatních vlastníků jednotek proti těm, kteří mají tendence k provádění úprav jednotky. Právní úprava zcela neplní svou funkci, jednoznačně nepřispívá k regulaci vztahů mezi vlastníky jednotek, nýbrž vytváří v této oblasti spíše prostor pro střety a konflikty. NOZ již takto přísný není. Vychází naopak z pozitivní právní úpravy a přiznává vlastníku jednotky právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat byt, jakož i užívat společné části²⁰⁸. Teprve druhá věta § 1175 odst. 1 NOZ zakazuje vlastníku jednotky ztížit jinému vlastníku výkon stejných práv a dále též ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Je patrné, že ono ohrožení se vztahuje pouze na společné části domu (ZVB vztahuje toto ohrožení i k jednotce). NOZ tak narovnává vzájemné vztahy jednotlivých vlastníků jednotek a naplňuje princip rovnosti vlastnických práv, který ZVB příliš nerespektuje. Je patrná jeho akcentace principů podílového spoluvlastnictví domu, ke kterému přistupuje vlastnictví jednotky. Vlastník jednotky je především podílovým spoluvlastníkem společné věci²⁰⁹. Vyrovnanosti vztahů mezi jednotlivými vlastníky jednotek svědčí povinnost každého z nich spočívající v udržování

²⁰⁷ Čl. 11 odst. 3 Listiny práv a svobod, republikovaná pod č. 2/1993 Sb.

²⁰⁸ § 1175 odst. 1 NOZ

²⁰⁹ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 310 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

bytu, jakož i společných částí, které mají ve výlučném užívání, v nezávadném stavu, jakož i povinnost zachovávat dobrý vzhled domu, uložená jim NOZ.

ZVB ukládá v § 13 odst. 4 povinnost každému vlastníku jednotky umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě dům jako celek. Je zřejmé, že ZVB vůbec nekonkretizuje okruh osob, které mohou do bytu vstoupit, pročez potencionální konflikt je zcela reálný. Zřejmě půjde o osoby, které mají z titulu výkonu určité práce vztah k prováděné úpravě, či zajištění provozu nebo opravy jednotky či domu jako celku. Právně složitá je též formulace „na předchozí vyzvání“. Nejde tu jen o způsob, jakým má být vyzvání realizováno, až tak konkrétní samozřejmě právní úprava být nemůže, ovšem chybí tu zcela časová souvislost a provázanost s oprávněnou osobou. Musí být výzva učiněna s časovým předstihem tak, aby vlastníku jednotky byl dán určitý časový prostor k přípravě? Nebo postačí bezprostředně předcházející výzva vstupu do bytu. Musí oprávněná osoba sdělovat důvod mající reflexi v právní úpravě, pro který se vstupu domáhá? Je logické, aby každý, kdo hodlá vstoupit do jednotky tak činil se souhlasem vlastníka, neboť ten rozhoduje, kdo s ním, byť dočasně, bude jednotku sdílet. V případě oprav či úprav domu či jednotky, které vyžadují vstup do konkrétního bytu, musí být jeho vlastníku sdělen důvod, pro který je tento vstup nezbytný, jinak může vstup odeprít. Významnou otázkou je též posouzení nezbytnosti vstupu, tedy toho, zda řešení nemůže být nalezeno i bez toho, že by jiná osoba do bytu vstoupila. V těchto situacích se opět projeví zřejmá koncentrace různorodých zájmů více osob, která hrozí konfliktem. Neumožnění vstupu může skončit vznikem škody, za kterou samozřejmě bude odpovídat vlastník jednotky. V soudním sporu pak ovšem bude komplikované dokazovat všechny atributy vzniku odpovědnosti, tedy protiprávní jednání konkrétní osoby, existenci škody a zejména pak příčinnou souvislost mezi jednáním a škodou. Na vlastníku jednotky, kterému byla způsobena škoda, bude, aby tvrdil a dokázal, že právě neumožnění vstupu do jednotky jiného vlastníka vedlo ke vzniku škody. NOZ je v řešení této otázky nepoměrně konkrétnější, neboť výslovně upravuje možnost vstupu do jednotky po předchozí výzvě osobou odpovědnou za správu domu (§ 1183 odst. 1 NOZ). Zákonná legitimace konkrétní osoby k výzvě má návaznost na další kroky spočívající ve vstupu do jednotky osobou či osobami, jejichž přítomnost v jednotce je nezbytná právě v souvislosti s důvody, které musí být ve výzvě uvedeny. Je logické, že vlastník jednotky je v takovém případě stíhán povinností zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, ovšem za předpokladu, že o nich bylo řádně rozhodnuto. NOZ v této souvislosti klade jasnou podmínku řádného předchozího rozhodnutí. Je nepochybné, že půjde o

rozhodnutí v případném stavebním řízení, jakož i o rozhodnutí shromáždění vlastníků, které změny domu projedná se všemi vlastníky a též je také odsouhlasí potřebou většinou. Taktéž případná odpovědnost za škodu je vázána na společenství vlastníků, pokud vzniklo, případně dopadá na všechny podílové spoluvlastníky podle jejich podílů na společné věci – domu s byty. Jde tak o právní úpravu nepoměrně zřetelnější, která jasně určuje hranice odpovědnosti jednotlivých osob.

9.3 Prodej jednotky soudem

Přestože je vlastnické právo nadáno atributem nedotknutelnosti, samozřejmě za splnění zákonných podmínek může být vlastník svého vlastnického práva proti své vůli zbaven. Jde-li o jednotku, je to právě koncentrace více vlastnických práv různých osob v jednom domě, která sama o sobě vyvolává potřebu právní regulace ochrany vlastnického práva těch vlastníků, kteří je nezneužívají a naopak chtějí předmět svého vlastnictví řádně užívat ovšem v důsledku neoprávněných zásahů jiných z nich tomu tak není. Je zřejmé, že ochrana vlastnického práva jedné osoby nesmí být nadřazena ochraně vlastnického práva jiných osob. Vlastnictví totiž vždy požívá stejné ochrany, jak plyne z čl. 11 Listiny základních práv a svobod. ZVB v § 14 ukládá každému vlastníku jednotky povinnost chovat se tak, aby podstatným způsobem neomezil, případně neznemožnil výkon vlastnického práva ostatních vlastníků a také plnil povinnosti uložené mu rozhodnutím soudu. Jde o kumulativní podmínky, které jsou předpokladem pro vznik práva společenství nebo kteréhokoli z vlastníků k podání návrhu soudu na nařízení prodeje jednotky. Půjde nepochybně o případy problematických osob, kterým soužití s dalšími osobami v jednom domě za dodržování běžných pravidel chování, činí značné potíže. Vzhledem k tomu, že jde prakticky o exekuci majetku proti vůli vlastníka, jde o podmínky poměrně přísné, odpovídající však charakteru a zejména obsahu vlastnického práva k předmětu bydlení. První z nich je podstatné omezení či znemožnění výkonu vlastnického práva (může jít o narušení individuálního práva vlastníka, ale též o kumulaci porušení více práv) jiného vlastníka jednotky či vlastníků jednotek (může jít například o obsazení části společných prostor a znemožnění jejich užívání jinými vlastníky, nebo neoprávněné obsazení příslušenství bytové jednotky apod.). Druhou podmínku představuje neplnění povinností či povinností uložených vlastníku soudem. Znamená to, že společenství či vlastníci musí nejdříve s takovým vlastníkem vyvolat soudní řízení, v jehož rámci mu bude uložena povinnost např. hradit pravidelně zálohy do fondu oprav, nebo podílet

se na nákladech spojených s udržováním a správou domu, případně se mohou domáhat úpravy v rámci tzv. sousedských práv, tedy aby byla vlastníku uložena povinnost zdržet se chování, které např. nad míru přiměřenou poměrům zasahuje do práv jiných vlastníků hlukem, plynem, atd. Již samotné vedení tohoto soudního řízení nepochybně vyvolá animózní vztahy uvnitř společenství, a to pravidla na delší časový úsek. Neplnění této povinnosti zakládá pouze možnost využití práva směřujícího k prodeji jednotky. Společenství či vlastníci mohou nejdříve přistoupit k exekučnímu vymáhání plnění prvně soudem uložené povinnosti.

Aktivní legitimaci k podání návrhu soudu na nařízení prodeje jednotky má jak samo společenství, tak kterýkoli z vlastníků. Nepochybně aktivním vlastníkem bude ten, do jehož vlastnického práva zasahuje jiný – povinný – vlastník nejhrubším způsobem. Tato úprava legitimačního práva je logická, neboť jde o zásah do vlastnictví všech ostatních vlastníků, proto kterýkoli z nich může návrh také podat. Nelze souhlasit s názorem, že by to měli být pouze ti, kteří vystupovali na straně žalobců v předchozím řízení, neboť prostě text zákona takový výklad vůbec neumožňuje.²¹⁰ Jejich kroky mohou být samozřejmě koordinovány, ale na druhé straně také nemusí. Je-li návrh podáván společenstvím (pouze za předpokladu, že má subjektivitu), vystupuje za něj v řízení jeho statutární orgán, tedy předseda výboru, nebo pověřený vlastník. Lze naopak souhlasit s tím, že společenství by nemělo příliš aktivně vystupovat v případě, že jde o individuální spor dvou vlastníků zpravidla sousedních jednotek, ale naopak by mělo vstoupit do řešení tehdy, jde-li o podstatné omezení nebo zamezení výkonu vlastnického práva více vlastníků.²¹¹ Poměrně složitou výkladovou otázku vyvolává možnost vymáhání splnění původním rozhodnutím uložené povinnosti a současně podání návrhu na nařízení prodeje jednotky. Mám za to, že vedení obou exekučních řízení se jednak navzájem vylučuje a jednak souběh vylučuje i samotný § 14 ZVB. Neexistuje totiž mezi nimi za všech okolností konflikt. Např., neplatí-li vlastník dlouhodobě potřebný příspěvek do fondu oprav, přestože mu je tato povinnost uložena pravomocným rozhodnutím soudu, může společenství exekučně splnění této povinnosti vymáhat (např. příkázáním pohledávky z účtu peněžního ústavu, nebo jinými způsoby). Tím ovšem dochází k plnění (byť nedobrovolnému), tedy podmínka pro podání návrhu na nařízení prodeje jednotky odpadá. Z uvedeného plyne, že současné podání návrhu na nařízení prodeje jednotky již není možné. I v případě, že by došlo k prodeji jednotky, dluh původního vlastníka by nezanikl, nýbrž by

²¹⁰ Novotný, Marek. a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C.H.Beck, 2011, s. 207

²¹¹ Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007, s. 240

trval dál. Věcně i místně příslušným soudem je okresní soud, v jehož územním obvodu působnosti má společenství vlastníků sídlo.

Je-li podán návrh na nařízení prodeje jednotky, často tím končí hladký postup proti problematickým vlastníkům jednotek. Není ničím překvapivým, že nejprve musí být podán návrh ve standardním nalézacím řízení, jehož předmětem bude přezkoumání splnění zákonem stanovených podmínek, tedy zda zde je pravomocné rozhodnutí soudu o uložení splnění dosud nesplněné či neplněné povinnosti vlastníkem jednotky. Teprve takové pravomocné rozhodnutí může vést ke kýženému nařízení prodeje jednotky v rámci řízení exekučního. Určitým problémem však zůstává absence konkrétní právní úpravy, která by umožňovala vedení takového exekučního řízení. Byť se jedná o úpravu procesně právní, bude i tak nezbytné přistoupit k analogickému použití § 335 o.s.ř., které upravují provedení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. Vzhledem k tomu, že jde o právní úpravu regulující podílové spoluvlastnictví, nelze mít za to, že analogické použití citovaného ustanovení, které se standardně používá při vypořádání podílového spoluvlastnictví nařízením prodeje věci a rozdělením výtěžku (tak to předpokládá § 142 odst. 1 ObčZ), vybočuje z běžných výkladových standardů, nýbrž právě naopak. Je jediným logickým řešením nedokonalé právní úpravy. Další postup exekučního soudu spočívá v provedení dražby, a jakmile nabude usnesení o udělení příklepu právní moci stává se vydražitel zaplacením svého nejvyššího podání vlastníkem jednotky, a to ke dni právní moci tohoto usnesení. I tak je ovšem složitá cesta vydražitele – nového vlastníka – k výkonu vlastnických práv, neboť právní úprava má deficit též v tom, že neukládá povinnost bývalému vlastníku se vystěhovat bez poskytnutí bytové náhrady. Uplatnění práva na vyklizení jednotky u soudu by pravděpodobně vedlo k zamítavému rozhodnutí. Ne tento závěr lze usuzovat ze soudní rozhodovací praxe. Ta se totiž v takových případech kloní k analogickému použití § 712 ObčZ, tedy právní úpravy, která upravuje poskytování bytových náhrad při zániku práva užívat byt. Z uvedeného plyne, že právní úprava provedená v § 14 ZVB svou nedokonalostí zcela popírá svůj smysl, kterým je sankcionování chování, která zásadně narušuje výkon vlastnických práv jiných vlastníků jednotek. Dovedeno do zcela absurdních závěrů, by mohl nastat takový stav, že vydražitel by splatil cenu, povinný by se z bytu nevystěhoval, užíval by jej dále a soud by mu musel ještě v souladu s § 337c odst. 6 o.s.ř. vyplatit výnos z dražby. Takový výklad je nutné v souladu s obecnými principy spravedlnosti (zejména principu – každému co jeho jest a principu rovnosti subjektů v soukromoprávních vztazích) odmítnout. V takové situaci je namístě použití analogie iuris, tedy analogie podle práva a podle ní pak nařídit soudem vyklizení

jednotky bez poskytnutí bytové náhrady. Pouze takové řešení bude v této situaci spravedlivé a splní svůj sankční charakter.

NOZ úpravu provedenou v § 14 ZVB do značné míry přebírá s tím ovšem, že okruh oprávněných osob k podání návrhu zužuje na osoby odpovědné za správu domu (tedy společenství, pokud vzniklo, v ostatních případech je to osoba správce) nebo dotčeného vlastníka jednotky závadným jednáním. Jiné podmínky zůstaly stejné včetně komplikovaného uplatnění vlastnických práv vydražitelem. NOZ totiž k problému vyklizení jednotky mlčí, stejně tak jako důvodová zpráva k § 1184, který regulaci této právní otázky provádí.

10. Právní postavení vlastníka jednotky v rámci společenství vlastníků jednotek

Právní regulace vlastnictví jednotky se často významným způsobem promítá do účasti vlastníka jednotky ve společenství vlastníků. Mnohdy totiž musí při výkonu vlastnického práva k jednotce se společenstvím vlastníků kooperovat, resp. v některých případech ani nemůže vlastnické právo bez součinnosti společenství v plném rozsahu realizovat.

Společenství vlastníků vzniká povinně ze zákona, jsou-li splněny podmínky jeho vzniku. Musí jít o dům s nejméně pěti jednotkami, z nichž tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Společenství vlastníků, coby zvláštní právnická osoba, pak vzniká ke dni doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán (katastrální úřad) osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce posledním z těchto vlastníků. Zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek má pouze deklaratorní charakter. Deklaruje se jím získání právní subjektivity této specifické právnické osoby. Vlastník jednotky nemá možnost se účasti na společenství vlastníků vyhnout. Je jeho účastníkem ze zákona, účast je povinná, nikoli dobrovolná. Současně platí, že účastníkem společenství může být na druhé straně zase jen vlastník jednotky. Jeho členství vzniká a zaniká současně s převodem či přechodem vlastnictví jednotky. Jeho členem je samozřejmě též podílový spoluvlastník jednotky či manželé mající jednotku ve společném jmění manželů.

Vznikem společenství prostupují dvě hlavní zásady. Podle první z nich společenství nikdy nevznikne v domě se dvěma až čtyřmi jednotkami, a to i v případě, že by byly ve vlastnictví různých vlastníků. Podle druhé pak nevznikne v domě s více než pěti jednotkami, které ovšem budou ve vlastnictví pouze dvou vlastníků. Jedinou výjimku z těchto dvou hlavních zásad stanoví ZVB pro bytová družstva, která vykonávají funkci správce domu s byty podle dosavadních předpisů (před nabytím účinnosti ZVB). Vznik společenství se v takovém případě časově odkládá do doby pozbytí podílu družstva na společných částech domu pod $\frac{1}{4}$, z hlediska časového pak až k prvnímu dni následujícího kalendářního měsíce. § 9 odst. 4 ZVB tuto problematiku upravující představuje poměrně značné interpretační potíže. Svým charakterem jde typicky o intertemporální ustanovení, které je ovšem ve svém doslovném znění neaplikovatelné. Lze souhlasit s názorem, že před účinností ZVB samozřejmě nebylo žádné ustanovení §§ 9, 11 a 15 odst. 2, které by se dalo použít (logicky totiž neplatilo). Jedná se proto – z pohledu běhu času a zejména časové posloupnosti - o ustanovení ZVB ve znění účinném před 1. červencem 2000. Z původní úpravy společenství

neplatí ovšem všechna ustanovení ZVB, ale jen některá, což samo o sobě vytváří zásadní výkladové problémy.²¹² Je třeba mít na paměti, že jde o poměrně velká společenství ovšem bez právní subjektivity. Střetává se tak zde více než v jiných vztazích individuální vůle vlastníků jednotek, jejímž prostřednictvím dochází k tvorbě konečných rozhodnutí týkajících se správy společenství resp. domu. V tomto ohledu hrají rozhodující roli individuální (ne)zájmy jednotlivých vlastníků ve vztahu k domu, jeho společným částem. Pro tato společenství je ovšem právě typický nezájem vlastníků jednotek o správu domu jako celku. ZVB však nenabízí žádné utěšující řešení. Mnohdy se totiž nezájem vlastníků o správu společných částí domu projevuje dokonce absencí přijetí stanov společenství. Ty představují smlouvu svého druhu, která reguluje nejzákladnější skutečnosti týkající se samotné podstaty společenství, jeho účelu, tvorby a působnosti jeho orgánů. Proto ZVB nabízí v takovém případě řešení v podobě platnosti tzv. vzorových stanov společenství, které jsou z hlediska normativního přijaty ve formě vládního nařízení (jde o nařízení vlády ČR č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek). Ty platí do doby, než shromáždění schválí vzorové stanovy. Systematickým výkladem § 9 odst. 10 ZVB lze dojít k závěru, že vzorové stanovy začnou regulovat vztahy uvnitř společenství, jakož i regulovat vztahy mezi jednotlivými vlastníky až po neúspěšném pokusu o schválení vlastních stanov na první schůzi shromáždění.

Nemalým výkladovým problémem je též otázka vymezení jednotek v domě družstvem po 1. červenci 2000. To totiž prakticky z hlediska formálního znamená, že k tomuto datu družstvo nevykonávalo správu domu podle § 9 ZVB účinného ovšem právě do 1. července 2000. Mám za to, že je nutné dotčené ustanovení vykládat extenzivně tak, že společenství vlastníků vznikne ve všech domech bytových družstev bez ohledu na dobu vydání prohlášení vlastníka.²¹³ V opačném případě by totiž dotčené ustanovení ZVB pozbylo smyslu pro svou neaplikovatelnost. Členové bytových družstev by sice za splnění zákonných podmínek nabyli vlastnictví k jednotkám (staly se účastníky společenství vlastníků), ovšem správa domu jako celku by neměla řádné zajištění, což by bylo potencionálním zdrojem mnoha konfliktů mezi nimi. Vedle toho by bylo mimořádně složité navazovat individuální vztahy s dodavateli služeb do jednotlivých jednotek (zejména bytových). Každý individuální zájemce o získání jednotky do svého vlastnictví musí mít toto riziko na paměti. Vlastnictví bytové i nebytové jednotky má v sobě vysoký potenciál budoucích konfliktů právě v důsledku koncentrace

²¹² Novotný, Marek. a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011, s. 107

²¹³ Dvořák, Tomáš. Bytové družstvo. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 296

četných vlastníků, kteří mohou mít různorodé zájmy a zejména pak představy o výkonu vlastnictví. Na druhé straně u družstev je vzájemný vztah mezi družstvem a členem vystavěn nikoli v rovině konkurence vlastnictví více osob, nýbrž jednak v rovině regulace prostřednictvím nájemního práva s rozhodujícím vlivem družstva, coby jediného vlastníka domu s byty a jednak kolektivního prosazování vlivu skupin členů jen přes orgány družstva. Ostatně výhod korporátní správy z části využívá též právní úprava bytového spoluvlastnictví právě konstrukcí právnické osoby svého druhu – společenství vlastníků. Je však vystavěna na principech vyvěrajících primárně z doktríny nedotknutelnosti vlastnictví. Jde totiž o právnickou osobu, která nemá vlastní majetkovou podstatu, nýbrž slouží k výkonu správy majetku (jednotek) jeho vlastníků. Vlastníci nemají „pouhý podíl“ na právnické osobě (jak je tomu u běžných korporací včetně družstev), nýbrž právě mají zachovánu nedotknutelnost svého vlastnictví. Na společenství proto nelze vztáhnout principy korporátního práva, zejména pak nutné podřízení se vůli většiny (byť mnohdy kvalifikované), které je u běžných korporací zřejmé též v zásadních věcech jako je vyloučení z korporace, vyvlastnění podílu, zrušení korporace atd. ZVB naopak vyžaduje v zásadních věcech vždy souhlasu všech vlastníků jednotek.

NOZ konstruuje vznik společenství vlastníků jiným způsobem, i když samozřejmě zachovává dominanci podílového spoluvlastnictví a jemu vlastních zásad jak je o nich pojednáno v části 5., kapitola 5.2. Především zcela opustil konstrukci vzniku společenství vlastníků z původního (bytového) družstva ze zákona poklesem jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu pod hranici $\frac{1}{4}$. Jde ostatně o úpravu, která se v důsledku dokončené privatizace bytového fondu stala nadbytečnou. V § 1198 NOZ ukládá povinnost potencionálním vlastníků jednotek založit společenství vlastníků za stejných podmínek jako ZVB, tedy musí jít o dům s nejméně pěti jednotkami, z nichž tři jsou ve vlastnictví tří různých subjektů. Dosavadní způsob vzniku společenství byl ex lege nahrazen nutností předchozího založení společenství samotnými vlastníky jednotek.²¹⁴ Do této úpravy se promítá zvýšený zájem zákonodárce na zajištění správy domu jako celku ex officio, což znamená, že každý vlastník bude muset aktivně přistoupit k řešení této otázky, bude-li chtít skutečně nabýt vlastnické právo k jednotce. Společenství vlastníků totiž musí být založeno nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Pokud nebude společenství založeno, zákonná úprava nepřipouští další převody jednotek (myšleno samozřejmě v počtu nad první tři jednotky, neboť ty jsou zákonným předpokladem pro založení společenství vlastníků), tedy

²¹⁴ Bělohávek, Alexander. a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, s. 342

z dalších subjektů účastnících se celého procesu se vlastníci nestanou. V případě využití prohlášení dosavadního vlastníka ke vzniku individuálních vlastnických práv jednotlivých osob k jednotkám (on se svého práva vzdá ve prospěch třetích osob), musí dosavadní vlastník v rámci prohlášení rozhodnout o přijetí stanov společenství. Tímto aktem (prohlášením) je právě společenství založeno. V něm musí být zachycena každá jednotka samostatně (půdorysy jednotlivých podlaží, jakož i jednotek jsou jeho přílohou). V případě výstavby domu s byty musí budoucí vlastníci přijmout stanovy již v rámci smlouvy o výstavbě, čímž dojde k založení společenství. Pokud tyto popsané kroky nebudou realizovány, budou zájemci o vlastnictví jednotek znevýhodněni jednak zastavením převodu jednotek (nedojde k zápisu jejich vlastnického práva do veřejného seznamu) a jednak také uplatněním pravidel regulujících podílové spoluvlastnictví, která jsou pro ně méně komfortní.²¹⁵

NOZ nabízí individuálním vlastníkům jednotek možnost založení společenství za účelem správy domu jako celku, tedy využití určitých pravidel korporátní správy i tehdy, pokud jde o dům s méně než pěti jednotkami. Pro takové společenství však platí princip dobrovolnosti, tedy nikoli povinný vznik, nýbrž vznik založený na svobodném a dobrovolném rozhodnutí každého vlastníka, který v rámci své úvahy musí zvažovat výhody a též nevýhody podílového spoluvlastnictví stejně tak jako výhody a nevýhody účasti na společenství vlastníků, které bude následně vykonávat správu domu. Jde o úpravu novou, která se samozřejmě odvíjí od základní zásady, na níž je NOZ založen a to je princip smluvní volnosti, autonomie vůle stran. Existence společenství vlastníků znamená z individuálního pohledu přenesení určitých ovládacích práv (nikoli ve smyslu dispozičním) k předmětu svého vlastnictví na nový subjekt. Půjde o rozhodování o záležitostech týkajících se společných částí, případně o regulaci vztahů domu jako celku ve vztahu k třetím osobám. V méně závažných záležitostech (např. jaká bude barva fasády, zda dojde k opravě výtahu apod.) se uplatní korporátní správa, tedy může dojít k prosazení řešení bez souhlasu všech, tedy i proti vůli menšiny vlastníků jednotek. V zásadních věcech však i při volbě této varianty musí být zachován princip souhlasu všech vlastníků, členů společenství.

Od vlastnictví bytové jednotky je tedy třeba oddělit členství ve společenství vlastníků, přestože platí, že členem společenství může být pouze vlastník jednotky. Imanentním rysem vlastnictví jednotky právě členství vlastníka ve společenství není, protože existuje varianta bytového spoluvlastnictví, které není spojeno s povinným členstvím ve společenství vlastníků (dům s méně než pěti jednotkami, případně jednotky ve vlastnictví pouze dvou osob). V praxi

²¹⁵ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 318 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

samozřejmě půjde o případy menšinové, nicméně právě na nich lze dokumentovat nezbytné úvahy o oddělení předmětu bytového (spolu)vlastnictví a existenci společenství vlastníků. Střetávají se tu totiž práva věcná (zejména pak právo vlastnické) s právy korporátními (statusovými). Jiný charakter a jiný obsah má právo vlastnické a jiný obsah a charakter má právo statusové. Jde tu o zřejmý velmi zvláštní a svým způsobem ojedinělý vztahový dualismus, který není stejný jako v případě běžných korporací. Podíl v obchodní korporaci totiž nelze charakterově srovnávat s bytovým (spolu)vlastnictvím, neboť jejich majetková podstata je významně odlišná a – viděno v ústavně právních rozměrech – vlastnická ochrana podílu v obchodní korporaci v čase není tak zřetelná a rigidní, jako ochrana vlastnictví rozměru věcného.

Jádrem činnosti společenství vlastníků jednotek je zajištění správy domu, tedy prakticky umožnění realizace vlastnického práva k jednotce či jednotkám. Bez zajištění správy společných částí domu totiž žádný vlastník jednotky nemůže své vlastnické právo realizovat. Jeho prvořadým zájmem proto je bezproblémová správa domu (údržba, opravy, komunikace s věřiteli) a též zajištění dodávek služeb nutných k provozu bytu (dodávky energie, tepla apod.). V případech, kdy nevzniká společenství vlastníků povinně, musí každý vlastník uzavírat potřebné smlouvy sám. Složitě se pak rodí konsensus mezi jednotlivými vlastníky. Právě složitá prosaditelnost individuálního vlastnictví jednotky tento způsob správy domu činí neatraktivním, pročež se udržel z vyspělých zemí jen v Německu. Ostatní vyspělé země Evropy a též USA či Kanada vychází z pragmatického pojetí právní regulace bytového (spolu)vlastnictví, která nepreferuje individuální správu domu, nýbrž správu kolektivní, zajištěnou prostřednictvím za tím účelem zřízené právnické osoby, která bude zastupovat většinové zájmy vlastníků. Samozřejmě, že i v těchto případech mají konečné slovo vlastníci, jejichž souhlasu je v zásadních věcech vždy třeba.

Konečně vytvoření společenství vlastníků bylo podrobeno též testu ústavnosti, přičemž ústavní soud podanou ústavní stížnost proti přijetí zák. č. 103/2000 Sb., částečně zamítl a částečně odmítl. Své rozhodnutí opíral o závěr, že je legitimním právem zákonodárce zavést institut společenství vlastníků a jeho prostřednictvím pak zajistit efektivní a kvalitní správu domů s jednotkami, pročež se nejedná ani o právní úpravu retroaktivní ani o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek. K jeho omezení ve prospěch společenství totiž dochází nikoli z vůle zákonodárce, nýbrž je dáno povahou (spolu)vlastnictví domu s jednotkami.²¹⁶Lze tak uzavřít, že každý, kdo se chce stát vlastníkem jednotky, si musí

²¹⁶ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. dubna 2001, Pl.ÚS 128/01

nejdříve sám ujasnit, zda bude schopen akceptovat určitá omezení, která s touto formou právní úpravy bydlení bytostně souvisí, a to včetně povinné účasti na společenství vlastníků. Na druhé straně ovšem také platí, že úroveň bydlení se odvíjí od úrovně společenství vlastníků. Čím jsou vlastníci – a zejména členové výboru - uvědomělejší, zkušenější a pracovitější, tím je společenství aktivnější a tím též bydlení v domě s byty na vyšší úrovni. Nejde tu primárně o kvalitu právní úpravy, ta totiž ovlivňuje úroveň bydlení až ve druhé řadě.

11. Závěr

Právní úprava bytového spoluvlastnictví prošla dlouhým historickým vývojem, který zpravidla zachovával tradici v pojetí bytu coby samostatného předmětu právních vztahů, mimo etapu rakousko – uherského vývoje vrcholícího přijetím ABGB. Ten totiž musel být pro dosažení bytu jako předmětu vlastnictví interpretován (velmi) rozšiřujícím způsobem. Z tohoto úhlu pohledu česká právní úprava (lze o ní hovořit samozřejmě až od roku 1918) zapadala do střeoevropské právní tradice. Doktrinálně totiž po celá staletí byla součástí oblasti práva rakouského, jehož významným dílem soukromoprávní regulace byl právě ABGB. Ten uchoval zdrženlivý postoj rakousko-uherské právní doktríny k tzv. dělenému vlastnictví věcí promítající se do absence výslovné právní úpravy bytového spoluvlastnictví, protože byla tato otázka pozitivně řešena až zák. č. 52/1966 Sb. Tyto odstředivé tendence k bytovému (spolu)vlastnictví byly z části dílem zmíněné historické tradice, z části však též - jde-li o období po Únoru 1948 - do praxe zaváděné komunistické právní doktríny, která směřovala k úplnému zániku soukromého vlastnictví, protože nebylo důvodu právně ukotvit právě byt, coby předmět vlastnického práva.

Přijetí samostatné úpravy v roce 1966 tak bylo z velké části dílem od počátku šedesátých let dvacátého století se prosazujících tendencí k uvolnění přísného sevření společnosti komunistickou státní mocí a opětovnému návratu ke svobodě jednotlivce, v jejímž rámci se pak prosadila úprava soukromého (dobově „osobního“) vlastnictví bytu. Oblast bydlení totiž byla i v té době významně sledovanou. Postupný návrat přísné komunistické státní moci v sedmdesátých a osmdesátých letech dvacátého století zapříčinil stagnaci rozšiřování této formy právní regulace bydlení v bytech, resp. měl na svědomí její útlum. Proto k jejímu rozšíření došlo až v souvislosti s privatizací bytového fondu po Listopadu 1989, zejména pak po přijetí ZVB. Ten ovšem byl právní normou nikoli schopnou úspěšné (poměrně bezproblémové) regulace právních vztahů vznikajících v souvislosti s bytovým (spolu)vlastnictvím. Nešlo totiž o právní předpis, který by upravil všechny potřebné, důležité, právní vztahy s bytovým vlastnictvím související. ZVB sice vycházel z rakouského vzoru (z části též německého), nicméně nedostál významným způsobem požadavku přesnosti a zejména úplnosti regulace bytového (spolu)vlastnictví, kteréžto požadavky se v dalším vývoji jeho právní aplikace ukázaly být stěžejními. Byla to zejména aplikační praxe, která proto musela vyřešit spoustu jeho nedostatků vyvěrajících z absence respektu k zásadám normotvorby (ZVB nedostál požadavku nutné pojmové provázanosti mezi ním a normou

obecnou, tedy ObčZ, nerespektoval rigidní úpravu věcných práv, počínaje zakotvením práva vlastnického, přes právní úpravu věci v právním slova smyslu, její součásti a příslušenství a konče spoluvlastnickými vztahy založenými na základech podílového spoluvlastnictví). O této absenci svědčí bohatá rozhodovací praxe soudů, které musely právě v důsledku absence konkrétní pozitivní právní úpravy resp. její nejasnosti přistoupit k užití výkladových pravidel právních, a to zpravidla rozšiřujícím způsobem zejména v oblasti řešení sporů v rámci tzv. společenství vlastníků jednotek.

Na stejných ideových základech jako právní úprava česká (ZVB) je postavena právní úprava polská. Její úspěšnější schopnost bezproblémové aplikační praxe spočívá právě v její jednoduchosti. UWL totiž nereguluje obecné otázky předmětu vlastnictví tak jako ZVB (neobsahuje např. regulaci součásti bytu, jeho příslušenství, nepouští se do problematiky různých vestaveb, přestaveb domů s byty, jejich regulace, naopak však věnuje pozornost developerské činnosti a zajišťuje tak ochranu budoucích vlastníků apod.), neupravuje závazky člena společenství související s jeho účastí ve společenství vlastníků, neřeší, a to ani v jednotlivostech, převody bytových jednotek. Tyto otázky jsou v polské právní úpravě regulovány obecnými právními předpisy (zejména je to ustawa z 23. dubna 1964, Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, dále ustawa z 25. února 1964, Kodeks rodzinny i opiekunczy z 25. února 1964, Dz.U. Nr 9, poz. 59), ustawa z 16. září 1982, prawo spoldzielcze, Dz.U. z 2003 r., Nr 188, ustawa z 23. dubna 1964, prepisy wprowadzajace Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 16, ustawa z 15. prosince 2000 o spoldzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2003 r.) regulujícími věcná práva k nemovitostem v obecné rovině. Jak ukazuje praxe, je tento model právní regulace úspěšnější. Polská právní úprava, byť je provedena samostatným zákonem, zachovává velmi přísně základní ideje spoluvlastnického vztahu, který v případě bytového (spolu)vlastnictví vzniká. K tomuto konceptu se též přiklání právní úprava česká v NOZ. Samozřejmě také reflektuje změny ve společnosti formou přijetí novel těchto stěžejních soukromoprávních předpisů. Jsem proto přesvědčen, že NOZ bude podstatně méně konfliktní normou při regulaci právních vztahů mezi jednotlivými vlastníky jednotek, než je ZVB. Přesto však určité výkladové problémy bude vyvolávat zejména § 1198 NOZ regulující jeden za způsobů založení společenství vlastníků. V souvislosti s tématem dizertační práce toto ustanovení souvisí v tom smyslu, že předpokládá vznik společenství v budově, v níž je vymezeno alespoň pět jednotek, a tři z nich jsou ve vlastnictví různých osob. Z pohledu časového pak toto ustanovení normuje, že společenství se založí nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce. Nepochybně půjde o čtvrtou a další jednotku v pořadí, neboť první tři již musí být ve vlastnictví různých osob. Otázkou pak zůstává, zda

takový výklad zaujmou rozhodující orgány státní správy, v tomto případě katastrální úřady. Společenství vlastníků totiž vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Vzniku společenství samozřejmě předchází jeho založení. Je nepochybné, že úmyslem zákonodárce bylo donutit účastníky společenství k jeho založení resp. přijetí stanov užitím sankce v podobě zastavení převodu jednotek do jejich vlastnictví. V tomto smyslu ovšem zmíněné ustanovení jednoznačně nevyznívá. Na tomto výkladu přitom závisí právě významná otázka nabytí (resp. nabývání) vlastnictví k jednotkám jednotlivými osobami. V každém případě je významným přínosem k právní jistotě vlastníků normovaný vznik společenství ke dni zápisu do veřejného rejstříku, jakož i povinné přijetí stanov v rámci procesu vytvoření domu s byty na základě smlouvy o výstavbě případně u existujících budov v rámci prohlášení jejich vlastníka o rozdělení na jednotky.

Co se týče vztahu NOZ k právní úpravě kondominií v USA, jde o měření složité, neboť obě právní úpravy jsou založeny na jiných ideových základech a mají dopad do jiného ideového prostředí. I přes tyto problémy lze však uzavřít, že zákony vybraných států USA a konečně též UCA, jednoduchým způsobem regulují vztahy mezi spoluvlastníky a tím eliminují možný prostor pro konflikty mezi nimi na minimum. Mimo to, za významné považují uvědomění si těsného sepejetí jednotlivých vlastníků na relativně malém prostoru, které je v americké federální úpravě významně deklarováno, čímž je dopředu zřejmé každému potencionálnímu zájemci o koupi bytu, že musí být srozuměn s daleko větším prostorem pro střety s právy jiných spoluvlastníků. Proto ostatně zkoumaná právní literatura především upozorňuje na nezbytné úvahy vlastníků ohledně těchto otázek, než se vůbec pro koupi či jinou právní formu nabytí bytu do svého vlastnictví rozhodnou. Za významné též považují zakotvení právního postavení developera (právního subjektu zabývajícího se výstavbou bytů, coby svou podnikatelskou činností), jeho práva a povinnosti ve vztahu k budoucím nabyvatelům. V této oblasti jak česká, tak polská právní úprava zaostává, byť v případě polské úpravy k určité regulaci této otázky v UWL dochází. UCA věnuje celý jeden oddíl právní úpravě ochrany budoucích kupujících (jde o article 4, nazvaný protection of condominium purchasers v jeho rámci pak lze připomenout zejména právo budoucího kupujícího zrušit koupi bytu nabízeného k prodeji veřejně do 15 dnů od uzavření smlouvy²¹⁷). Takto výslovná právní úprava v českém prostředí jednoduše chybí.

Z dosud uvedeného plyne, že NOZ již zřejmě bude představovat pro vlastníky bytů podstatně lepší nástroj regulace jejich práv a povinností souvisejících s realizací vlastnického

²¹⁷ <http://www.bhcsph.com/babbpropertypro/uca80.pdf>, s.130 (poslední návštěva 27. listopadu 2013)

práva k jeho předmětu – bytu. ZVB takovým nástrojem nebyl, neboť očekáváním do něj vkládaným nedostál. Splnil, byť s určitými výhradami, svou základní roli coby nástroj privatizace bytového fondu v tom smyslu, že umožnil její realizaci. NOZ již ovšem bude nástrojem umožňujícím jednotlivé vlastníky bytů přimět k účasti na správě společných částí domu, neboť staví do popředí povinnost nezbytné dohody ohledně účasti na založení společenství vlastníků jednotek dříve, než dojde ke vzniku vlastnického práva k jednotkám na základě smlouvy o výstavbě (§ 1170 NOZ) případně prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166 NOZ). NOZ také vymezuje povinnosti vlastníka ve vztahu ke společenství daleko pregnantněji než ZVB (jde o §§ 1177 – 1184 NOZ), což významným způsobem přispěje k průhlednosti vztahů mezi jednotlivými vlastníky.

Stále však vnímám jako určitý deficit absenci předkupního práva ostatních vlastníků jednotek v domě v případě, že některý z nich bude chtít jednotku prodat (zakotvuje ji např. UCA). Jeho zakotvením by se totiž významně zvýšila odpovědnost ostatních vlastníků jednotek za dům jako celek a současně by se významně eliminoval prostor pro spekulativní prodeje bytů a tím také vytváření tzv. vyloučených domů či celých lokalit, což může být v budoucnu značný problém sociální, na jehož řešení se právo, jako sociální regulátor, bude muset podílet. Ostatně vnímání bytového spoluvlastnictví se nově odvíjí právě od podílového spoluvlastnictví (NOZ tento trend posiluje zařazením právní úpravy právě do této části zákona a též derogací celé speciální právní úpravy), které zakládá spoluvlastnický vztah k určitému majetku, přičemž jednotliví spoluvlastníci právě předkupní právo v obecné rovině mají. Není zde žádných zásadních důvodů, pro které by tomu tak nemohlo být i v případě bytového vlastnictví, zejména pokud je systematicky v NOZ řazeno do části podílové spoluvlastnictví upravující. Efektivita právní úpravy by se tak nepochybně zvýšila. Každý vlastník jednotky by totiž měl vyšší jistotu v tom, že sousední byt či nebytový prostor nebude měnit vlastníka bez jeho vědomí a zejména bez jakékoli možnosti tento fakt z jeho strany ovlivnit. Hranice vlastnických práv jednotlivých vlastníků je v případě bytů přece jenom značně tenčí, než u dvou či více sousedních rodinných domů. Do rozhodování o koupi bytu se samozřejmě otázka sousedských vztahů významně promítá. V absenci možnosti ovlivnit potencionální změnu vlastníka ostatními vlastníky resp. podílovými spoluvlastníky společných částí domu považují osobně za jediný, nicméně významný, deficit právní úpravy bytového spoluvlastnictví v NOZ.

Seznam literatury

- Arndts, Carl, Ludwig. Učební kniha pandekt. I.-III. díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 323 s.
- Barešová, Eva, Baudyš, Petr. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2007. 736 s.
- Bělohlávek, Alexander a kol. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 829 s.
- Bentham, Jeremy. An Introduction to the Principles of Morals and Legislation. Londýn: Burns a Hart, 1970. 175 s.
- Bieniek, Grażyna, Mamraj, Zenon. Ustawa o własności lokali. Warszawa: C.H. Beck, 2001. 256 s.
- Čáp, Jiří. Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 232 s.
- Češka, Zdeněk a kol. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987. 746 s.
- Descartes, René. Rozprava o metodě. kap. 2. Praha: Svoboda, 1992. 160 s.
- Doliwa, Adam. Prawo mieszkaniowe. Komentarz. 4. Wydanie. Warszawa: C.H.Beck, 2012. 903 s.
- Dvořák, Tomáš. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007. 352 s.
- Dvořák, Tomáš. Bytové družstvo, převody družstevních bytů a další aktuální otázky. Praha: C.H.Beck, 2009. 342 s.
- Eliáš, Karel. Pojetí věci v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku (srovnávací studie) In Pocta Martě Knappové k 80. Narozeninám. Praha: ASPI, 2005. 247 s.
- Fiala, Josef. Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. 150 s.
- Gniewek, Edward. Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Krakow: Wydawnictwo Zakamycze, 2001. 838 s.
- Grimm, Beth. The condoowners answer book. 1th edition. Naperville, Sphinx Publishing, An Imprint of Sourcebooks, Inc., 2008. 242 s.
- Hovenkamp, Herbert and col. Principles of property law. sixth edition. St. Paul, 2005. 656 s.
- Jehlička, Oldřich a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2004. 1.407 s.
- Ignatowicz, Jerzy. Komentarz do ustawy o własności lokali. Warszawa: C.H.Beck, 1995. 119 s.

- Kadlecová, Marta. Několik kapitol středověkého soukromého práva. Brno: Masarykova Univerzita, 1994. 129 s.
- Kapp, Viktor. Vlastnictví v lidové demokracii. Praha: Orbis, 1952. 510 s.
- Kryštůfek, Zdeněk. Historické základy právního pozitivismu. Praha: Academia, 1967. 189 s.
- Kocourek, Jiří a kol. Kodex bytového práva 2011. Praha : EUROUNION, Praha, 2011. 655 s.
- Luby, Štefan. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, Ústav štátu a práva, 1971. 478 s.
- Lux, Martin. Bydlení - věc veřejná. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 320 s.
- Meisner, Robert, Condoliving. Michigan: Momentum Books, 2005. 160 s.
- Musil, Jan, Sociologie bydlení. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1971. 303 s.
- Nazar, Mirosław. Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne. Lublin: C.H.Beck, 1995. 265 s.
- Novotný, Marek a kol. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 2011. 566 s.
- Pelikánová, Irena. Úvod do srovnávacího práva obchodního. Skripta. 1. Vydání. Praha : C.H.Beck, 2000. 261 s.
- Randa, Antonín. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. VII. nezměněné vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. 576 s.
- Rouček, František, Sedláček, Jaromír. Komentář k čs. obecnému zákoníku občanskému II. Praha: 1936. 970 s.
- Sedláček, Jaromír, Rouček, František. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II. Praha: ASPI, 2002. 970 s.
- Sedláček, Jaromír, Rouček, František. Vlastnické právo. Komentář k §§ 353-446 Všeob. obč. zák. se zřetelem ku právu na Slovensku a Podkarpatské Rusi platnému. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. 379 s.
- Sedláček, Jaromír. Vlastnické právo. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 426 s.
- Schelleová, Ilona, Schelle, Karel. Vývoj kodifikace občanského práva. Brno: Masarykova Univerzita, 1993. 65 s.
- Švestka, Jiří a kol. Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck 2008. 1.221 s.
- Váša, Pavel, Trávníček, František. Slovník jazyka českého. Druhé přepracované a doplněné vydání. Praha: František Borový, 1941. 1671 s.
- Vážný, Jan. Římský proces civilní. Praha: Melantrich, 1935. 125 s.

Yoegel, John. Real Estate Licence Exams for dummies. Indianapolis: Wiley Publishing, 2005. 359 s.

Oborné časopisy

Soudní judikatura 1997, č. 2, s. 25-28

Soudní rozhledy 1999, č. 2, s. 52-54

Soudní judikatura ve věcech správních, 1999, č. 9, s. 278 - 281

Soudní judikatura 2001, č. 8, s. 374 – 376

Baudyš, Petr. Budova jako předmět vlastnictví. Právní rádce 1997, č. 8, s. 7 - 10

Bienek, Grażyna. Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali. cz. 2. Rejent, 2006, Nr. 11, s. 9-27

Cioch, Henryk, Witczak, Hanna. Zasada superficies solo cedit w prawie polskim. Rejent, 1999, Nr. 5, s. 13 – 36

Čáp, Jiří. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. Právní fórum, 2010, č. 6, s. 245-250

Doliwa, Adam, Mróz, Teresa. Wspólnoty mieszkaniowe – podziały i łączenie. Monitor Prawniczy, 2002, Nr. 9, s. 391 - 395

Dvořák, Tomáš. Neplatnost prohlášení vlastníka budovy ve světle názorů právní doktríny a praxe. Soudní rozhledy, 2012, č. 12, s. 433 – 438

Dvořák, Tomáš. Některá práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor podle zák.č. 72/1994 Sb. Právní fórum, 2010, č. 6, s. 289-295

Dvořák, Tomáš. Poznámky ke společným částem domu. Právní fórum, 2008, č. 12, s. 493-497

Dvořák, Tomáš. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. Právní rozhledy, 2007, č. 18, s. 669-674

Eliáš, Karel. Věc jako pojem soukromého práva. Právní rozhledy, 2007, č. 4, s. 199-226

Fiala, Josef. Výstavba domu s jednotkami ve vlastnictví. Právo a podnikání, 1994, č.10, s. 11-15

Kališ, Petr. Ad „Prohlášení vlastníka v rozporu s s kolaudací“. Bulletin advokacie, 2007, č.2, s. 29 - 33

Oehm, Jaroslav. K problematice některých ustanovení zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k novému stavebnímu zákonu. Bulletin Stavební právo, 2008, č.1, s. 29-36

Oehm, Jaroslav. Několik kritických poznámek k návrhu zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj, 2008, s. 14 - 17

Oehm, Jaroslav. několik zásadních připomínek k návrhu nového zákona o vlastnictví bytů. Právní zpravodaj, 2008, č. 11, s. 10 - 13

Pelikán, Robert. Převod vlastnictví k nemovitostem/bytovým jednotkám před vznikem předmětu koupě, resp. před nabytím vlastnictví prodávajícím. Právní rozhledy, 2009, č. 21, s. 760-766

Skřejpek, Michal. Maxima, Soudce, 2007, č. 10, s. 39-40

Schodelbauerová, Pavla. Příspěvek k diskusi o předmětu vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Stavební právo – Bulletin, 2009, č. 1-2, s. 44

Vlasák, Miroslav. Předkupní právo podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Právní fórum, 2010, č.6, s. 298-302

Zakrzewski, Piotr. Umowa zbycia ekspektatywy odrebnej wlasnosci lokalu, jako podstawa wpisu w ksiedze wieczystej nabywcy jako wlasciciela. Rejent, 2010, Br 4, s. 132-136

Zuklínová, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů, Právník, 1979, č. 5, s. 479-483

Internetové zdroje

<http://www.bhcsphg.com/babbpropertypro/uca80.pdf>

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

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

<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>

http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_%28WEG%29.html

<http://www.mesec.cz/clanky/zivotni-uroven-obcanu-v-nemecku/cs>

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/cs

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200>

Seznam judikatury

Judikatura Ústavního soudu ČR

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. prosince 1999, sp. zn. II. ÚS 216/99

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. dubna 2001, Pl.ÚS 128/01

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. května 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 1. listopadu 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/05

Judikatura Nejvyššího soudu ČR

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 4 Cz 64/91, ze dne 30. září 1991

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 1053/96, ze dne 25. června 1996

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 495/98, ze dne 2. dubna 1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1183/99, ze dne 29. března 2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 133/2001, z 14. srpna 2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 333/2002, ze dne 20. února 2003

Rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 2772/2000, ze dne 11. září 2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2623/2003, ze dne 28. ledna 2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 32 Odo 314/2003, ze dne 27. května 2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2120/2004, ze dne 24. února 2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1796/2007, ze dne 1. listopadu 2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1820/2008, ze dne 20. listopadu 2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 293/2008, ze dne 2. února 2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3248/2008, ze dne 19. července 2010

Právní předpisy

Ústavní zák. č. 2/1993 Sb. Listina základních lidských práv a svobod

Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zák. 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

Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplnění

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

Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších změn a doplnění

Zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí majetku České republiky do vlastnictví obcí

Zák. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích

Zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zák. č. 500/2004 Sb., správní řád

Anotace

Dizertační práce se věnuje aktuálnímu tématu bytového spoluvlastnictví z pohledu individuálních práv vlastníka bytu či nebytového prostoru. Je strukturována do jedenácti kapitol včetně hodnotícího závěru. Jednotlivé kapitoly jsou dále – mimo kapitoly dvě, tři, šest, deset a jedenáct - členěny do podkapitol.

V rámci úvodní kapitoly jsou zachyceny používané metodologické postupy resp. metody, kterých je při zpracovávání užíváno včetně vysvětlení způsobu jejich použití. Samotné téma práce je poté zasazeno do širších společenských souvislostí. Současně je formulován cíl, jakož i dílčí cíle, kterých má být dosaženo. Druhá kapitola logicky vymezuje téma v širším sociologickém rámci. Definiuje potřebu bydlení jako jednu ze základních životních potřeb každého člověka, pročež právo musí, coby hlavní regulátor společenských vztahů, uspokojení této potřeby vhodným způsobem regulovat. Pro úspěšné uchopení zpracovávaného tématu v celé jeho šíři je nezbytné vyjít z historie právní úpravy bydlení. Z tohoto důvodu se historii právní úpravy bydlení věnuje třetí kapitola, která popisuje historický vývoj od samého počátku lidstva do současnosti včetně srovnání jednotlivých právních úprav vybraných státních útvarů, jak se v průběhu historického vývoje měnily. Čtvrtá kapitola pak podrobným způsobem zachycuje pojem věci v právním slova smyslu. V rámci jednotlivých podkapitol popisuje právní úpravu součástí věci, její příslušenství, přičemž vychází ze základního schématu dělení věcí na movité a nemovité. Samostatně pak zpracovává zásadu *superfitio solo cedit*, která se po delší době vrací zpět do českého právního řádu a zásadním způsobem tak mění právní úpravu nemovitostí ve všech ohledech. Bytové vlastnictví proto bude znamenat paradoxně jednu z výjimek z této zásady. V rámci páté kapitoly je podrobně rozebrán pojem vlastnictví, spoluvlastnictví a zejména pak jednotlivé teorie bytového spoluvlastnictví. Pozornost je věnována základnímu ukotvení bytového spoluvlastnictví v českém právním řádu (ZVB, jakož i v NOZ). Samostatně jsou pak zpracovány vybrané zahraniční právní úpravy bytového spoluvlastnictví v USA a v Polsku. Jde totiž o právní úpravy států reprezentujících dva nejvýznamnější světové právní systémy, kontinentálně evropský a angloamerický. Právní úprava v USA je zkoumána z pohledu federace (provádí ji UCA z roku 1980), jakož i z pohledu některých členských států. Polská právní úprava pak vychází též ze samostatného zákona (UWL z roku 1994). Kapitola šestá se věnuje pojmu bytová jednotka. Zasazuje jej do právního rámce uvedením jeho definice, vymezuje jeho pozitiva i negativa včetně různých příkladů. Sedmá kapitola se pak věnuje

samotnému vzniku vlastnictví jednotky, jeho jednotlivým způsobům. Činí tak v návaznosti na obecný výklad pojmu vlastnictví a podílové spoluvlastnictví. Podrobně, včetně komparace s polskou a z části též německou a rakouskou úpravou, popisuje vznik vlastnického práva k jednotce na základě prohlášení vlastníka, jakož i na základě smlouvy o výstavbě. Osmá kapitola je věnována problematice dispozice s jednotkou. Nejdříve je samostatně vymezen předmět této dispozice, jeho subjekty a následně pak jednotlivé způsoby, včetně dotčené právní úpravy dispozicí s vlastnictvím jednotky regulující. V důsledku právních odlišností je samostatně vymezen převod a též přechod vlastnického práva k jednotce. Devátá kapitola se věnuje podrobnému vymezení práv a povinností vlastníka jednotky, přičemž provádí vnitřní členění těchto práv a povinností na obecné a zvláštní. Kritériem dělení je zde jednak obecný dopad právní úpravy na všechny vlastníky jednotek (úprava obecná) a též dopad jen na některé z nich (právní úprava zvláštní). Desátá kapitola se zabývá otázkou právního postavení vlastníka jednotky v rámci společenství vlastníků. Pojednává jednak o povinné účasti každého potencionálního zájemce o koupi bytu do vlastnictví ve společenství vlastníků, jednak o vysokém potencionálu konfliktu mezi jednotlivými vlastníky s hledem na různý životní styl každého z nich. Závěr práce provedený v jedenácté kapitole hodnotí dosažení cíle, který si práce kladla ve svém úvodu. Srovnává jednotlivé právní úpravy (ZVB a NOZ) v oblasti bytového spoluvlastnictví ve svém souhrnu, současně se věnuje také hodnocení z pohledu právní úpravy USA a Polska.

Anotation

This thesis is dedicated to a topical theme – housing co-ownership from the point of view of residential or nonresidential premises proprietor. It is divided into eleven chapters, including an evaluation conclusion. Each chapter is further – beyond chapter two, three, six, ten and eleven – divided into sections.

Opening chapter describes used methodological approaches, or methods that were used in this essay, including the explanation of how they were used in this composition. The topic itself is connected with wide range of social science connotation. The chapter also propose a definition of main as well as partial aims, that are supposed to be reached in this dissertation. At the same time it is formulated objective and sub-objectives to be achieved. The second chapter defines the logical subject in a broader sociological framework. Defines the need for housing as one of the basic necessities of life of every human being, which is why the law must, as the main social control, to meet these needs adequately controlled. To

successfully grasp the treated topic in its breadth, it is necessary to come out of the history of housing legislation. For this reason, the history of legislation dedicated to housing the third chapter, which describes the historical development of mankind from the very beginning to the present, including a comparison of specific regulations of selected countries, as in the course of historical development changed. The fourth chapter detailing captures the notion of things in the legal sense. Within each section will legislation components things, its accessories, based on the basic scheme of dividing things in movable and immovable. Separately then processes the principle *superfitio solo strain* , which after some time returned to the Czech legal order and thus fundamentally changing laws affecting real estate in all respects. Residential property will therefore result paradoxically one of the exceptions to this principle. The fifth chapter is a detailed analysis of the concept of property ownership and in particular the theory of individual housing ownership. Attention is paid to the primary anchor of housing ownership in the Czech legal order (ZVB, as well as NOZ). Are then processed independently selected foreign ownership of housing legislation in the U.S. and Poland. It is the law of the State representing the two major legal systems of the world, continental European and Anglo-American. Legislation in the United States is examined from the perspective of the Federation (performed by UCA in 1980), as well as from the perspective of some Member States. Polish law it also comes from a separate law (UWL 1994). Chapter six deals with the concept of a housing unit. Puts it into the legal framework specifying its definition, defines its positives and negatives, including various examples. The seventh chapter is devoted itself of ownership of the unit, its individual ways. It does so in response to a general interpretation of the concept of ownership and co-ownership. In detail, including comparison with the Polish and also the German and Austrian finish, describes the emergence of property rights by virtue of an owner's statement, as well as on the basis of a construction contract. The eighth chapter is dedicated to the disposal of the unit. First, the self- defined scope of this disposition, his subjects and subsequently individual ways, including the legislation available to regulate the ownership units. As a result of differences is separately defined conversion and also the transfer of title to the unit. The ninth chapter is devoted to a detailed definition of the rights and obligations of the owner of the unit, which performs internal structure of these rights and obligations of the general and special. The criterion for division is here both the overall impact of the legislation on all owners (the general regulation) and also impact only on some of them (special rule). The tenth chapter deals with the question of the legal status of the owner of the unit owners. It discusses both the mandatory participation of each potential home buyers to property owners in the community,

both the high potential of conflict between the owners with the rearing of different lifestyles of each of them.

Conclusion of this thesis contained in last chapter evaluates , how the main aim was reached. It compares individual legal regulations (Condo-Ownership Act and new Civil Code) of condo-ownership in its summary nad, at the same time, it gives attention appraisal from the point of wiew of the U.S. and Polish legislation.

Keywords - Klíčová slova

1. law of property – vlastnické právo
2. residential premisis - byt
3. nonresidential premisis – nebytový prostor
4. movables – věci movité
5. immovables – věci nemovité
6. freehold immovables - nemovitosti, s nimiž není spojena povinnost vůči vlastníku
7. non-freehold immovables – nemovitosti, s nimiž je spojena povinnost vůči vlastníku
8. possession - držba
9. ownership – vlastnictví
10. corporeal things – hmotná věc
11. incorporeal things – nehmotná věc
12. tangible property - hmotná věc
13. real property - nemovitost
14. personal property - osobní majetek
15. proprietor - vlastník
16. main thing – věc hlavní
17. component part of thing – součást věci
18. appurtenance of the thing – příslušenství věci
19. dept in interest - pohledávka

20. debt in interest and related – příslušenství pohledávky
21. interest – úrok
22. interest on the principal – úrok z prodlení
23. late payment charge - poplatek z prodlení
24. recovery costs – náklady spojené s vymáháním příslušenství pohledávky
25. mutual ownership – podílové spoluvlastnictví
26. community property - společné jmění manželů
27. joint ownership – nepřevoditelné podílové spoluvlastnictví
28. share of property - podíl na majetku
29. condo-ownership – vlastnictví bytu
30. condominium - společenství vlastníků bytů
31. Uniform Condominium Act – zákon o vlastnictví bytů
32. creation of condominium – založení společenství vlastníků bytů
33. declaration of condominium – rozhodnutí o založení společenství vlastníků bytů
34. master deed – rozhodnutí o založení společenství vlastníků bytů
35. Articles of Incorporation – smlouva o založení společenství vlastníků
36. Condominium Bylaws – stanovy společenství vlastníků bytů
37. board of directors – představenstvo společenství vlastníků bytů

