

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**Jan Vytršal**

**Dvojkolejnost úpravy bytových jednotek**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2018**

Prohlašuji, že jsem práci na téma „*Dvojkolejnost úpravy bytových jednotek*“ vypracoval samostatně a všechny použité zdroje řádně cituji.

V Olomouci dne 20. února 2018

Jan Vytřísal

Za odborné vedení a cenné připomínky při psaní této práce bych rád vyjádřil poděkování JUDr. Pavlu Petrovi, LL.M. Ph.D., stejně jako za jeho profesionální a neotřelou výuku problematiky nejen bytového spoluvlastnictví.

## Seznam použitých zkratek

- LZPS - Listina základních práv a svobod
- NOZ - Nový občanský zákoník
- ZOVB - Zákon o vlastnictví bytů
- SOZ - Občanský zákoník z roku 1964
- SVJ - Společenství vlastníků jednotek
- OSŘ - Občanský soudní řád

# Obsah

<b>1</b>	<b>Druhy koncepcí, vývoj úpravy .....</b>	<b>7</b>
1.1	Byt jako předmět vlastnictví.....	7
1.1.1	Pojem „nebyt“ .....	9
1.2	Jednotlivé koncepce.....	9
1.2.1	Monistické koncepce.....	9
1.2.2	Dualistické koncepce .....	10
1.2.3	Dualisticko-monistické koncepce .....	10
1.2.4	Antivlastnické koncepce .....	11
1.3	Historie vývoje u nás .....	12
1.3.1	Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.....	12
1.3.2	Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.....	13
<b>2</b>	<b>Bytová jednotka dle ZOVB a dle NOZ – základní srovnání.....</b>	<b>15</b>
2.1	Dvojkolejnost jednotek.....	15
2.1.1	Přechodná ustanovení.....	16
2.2	Posuzování vad prohlášení vlastníka budovy vydaných podle ZOVB po 1. 1. 2014 .....	20
2.3	Výpočet podílů na společných částech .....	22
<b>3</b>	<b>Pojetí NOZ.....</b>	<b>23</b>
3.1	Vznik jednotky .....	25
3.2	Vlastnictví jednotek.....	25
3.3	Správa domu a pozemku .....	26
3.4	Předmět vlastnictví .....	28
3.5	Zápis vlastnického práva k jednotkám .....	29
3.6	Prohlášení vlastníka .....	29
3.7	Vztah k sousedům .....	30
3.8	Superficies solo cedit a zákonné předkupní právo k jednotkám?.....	30
3.9	Materiální publicita zápisů do katastru nemovitostí .....	34
3.10	Společenství vlastníků jednotek.....	35
3.11	Důvody změn.....	36
<b>4</b>	<b>Praktické dopady, nekompatibilita režimů?.....</b>	<b>38</b>
4.1	Statistika .....	39
4.2	Dvojí režim katastru nemovitostí.....	41
4.3	Příslušenství bytu .....	41
4.4	Společné části .....	44
4.4.1	Lodžie.....	45
4.4.2	Určení velikosti podílu na společných částech.....	46
4.5	Návrhy de lege ferenda .....	46
	<b>Závěr.....</b>	<b>47</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>48</b>
	<b>Shrnutí.....</b>	<b>53</b>
	<b>Abstract .....</b>	<b>53</b>
	<b>Seznam klíčových slov / Key Words.....</b>	<b>54</b>

## Úvod

V dnešní době již nikoho nepřekvapuje, že byt může být předmětem vlastnictví, přesto je tento fenomén ve své podstatě složitý, neboť nejde o vlastnictví v obvyklé formě. O vlastnictví bytů, bytových jednotkách, či obecně bytech v právním pojetí již byly napsány mnohé práce, vždyť problematika bytu jako věci v právním smyslu není nová. Je však stále co dodat k problematice dvojkolejnosti úpravy bytů, protože nový občanský zákoník je účinný teprve čtvrtým rokem a dvojitý režim bytových jednotek je tak nejen aktuální, ale stále velmi čerstvou a novou otázkou. Že koncepcí přístupu k vlastnictví a vymezení bytových jednotek je vícero asi netřeba zdůrazňovat. Však 2 režimy konkurující si nejen v právní, ale také v důsledku v praktické rovině, jsou komplikací, která se vymyká pouhým právně-teoretickým diskuzím. Svou práci jsem se tedy rozhodl pojmut jako analýzu fungování obou režimů v aktuální české právní úpravě i v kontextu evropské právní kultury a dosáhnout tak možného postupu při řešení právně-praktických situací i celé právní úpravy bytových jednotek s hlavním cílem dozvědět se, zda je dvojkolejnost opravdovým problémem.

Cílem této práce je nastínit problematiku nekompatibility obou úprav, zjistit příčiny, především pak poukázat na praktické důsledky dvojkolejnosti, zjistit, jestli je nutné je řešit, jestli by bylo možné je řešit, případně jak. Zpracování podkládám logickými argumenty, a to jak z teoreticko-právní roviny týkající se koncepcí, tak z roviny praktické, týkající se přímo subjektů s bytovými jednotkami nakládajících. Nechybí ani pohled skrz aktuální principy a zásady, na nichž stojí samotná demokratická společnost i právo jako takové.

Práci strukturuji do čtyř kapitol dále členěných na různý počet podkapitol. V první se zabývám uvedením do problematiky vlastnictví bytů, jejího historického vývoje a stručným nástinem různých přístupů, stejně jako vznikem samotné dvojkolejnosti. V druhé kapitole se zabývám bytovou jednotkou dle dvou stěžejních předpisů pro tuto práci – Zákona o vlastnictví bytů a Nového občanského zákoníku, přežíváním prvního ze jmenovaných předpisů i přes jeho formální neexistenci; dále rozdílností, důvody změn a relativně omezenou použitelností aktuálně účinného předpisu, jeho přechodnými ustanoveními jako zásadními pro dané téma. Třetí kapitola je zaměřena na aktuální právní úpravu a její bližší rozbor. Čtvrtá kapitola se věnuje nekompatibilitě obou režimů, veřejnoprávním a správním následkům, v ní se také věnuji praktickým dopadům promítajícím se ve sféře práv vlastníků domů s jednotkami a společenství vlastníků jednotek, v této kapitole jsou také předloženy úvahy *de lege ferenda*.

Výchozím zdrojem mi byl komentář Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva zpracovaný Markem Novotným a kolektivem. Práce je zpracována k právnímu stavu ke dni 1. 1. 2018.

# 1 Druhy koncepcí, vývoj úpravy

Bydlení je jedna ze základních lidských potřeb a její uspokojování má pro člověka klíčový význam. Právo na bydlení je součástí práva na ochranu přiměřené životní úrovně, a proto základním lidským právem.<sup>1</sup> To připomíná i Ústavní soud.<sup>2</sup> Základním prostředkem a předmětem uspokojování tohoto práva je byt. Byt je nehledě na formu vlastnictví zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem.<sup>3</sup> Byt jakožto část domu není v obecně chápán jako věc, respektive v přírodovědném pojetí jako samostatný objekt. Právo si pro své účely musí bytovou jednotku definovat, aby se na jednotku mohlo nahlížet jako na věc v právním smyslu, nebo aby se na jednotku alespoň mohla použít ustanovení o věcech. Následně pak jednotka může být předmětem výkonu nejen vlastnických práv. Vzhledem ke značné míře abstrakce při konstruování takové cesty se v průběhu času vyvinulo vícero koncepcí, jak tohoto cíle dosáhnout.

## 1.1 Byt jako předmět vlastnictví

Dnes je již pro společnost zcela přirozené, že je možné vlastnit byt, resp. jednotku, přesto je pro studenty právnických fakult pochopení podstaty bytového spoluvlastnictví často oříškem. Byt, či bytová jednotka, ať už zákon používá kterýkoli pojem, je názvem pro nemalý konglomerát vzájemně spjatých práv, ale i povinností.<sup>4</sup> Bytové spoluvlastnictví zásadně není spoluvlastnictví ideálním, je tedy obvyklé jej proto nazývat vlastnictvím reálným, což však také není přesné. Při určitém zjednodušení je možné říci, alespoň co se aktuálního chápání týče, že bytové spoluvlastnictví je souborem či hybridem obojího. Reálné vlastnictví zde vzniká právě k bytu tak, jak je chápán ve faktickém slova smyslu. Naopak spoluvlastnictví podílové vzniká ke společným částem domu a k pozemku (pokud dům není samostatnou věcí, a tedy je součástí pozemku; při opaku vzniká pouze právo ke společným částem domu).

§ 1158 NOZ definuje bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. To může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. § 1159 NOZ zakotvuje konstrukci, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Pro specifikaci pojmu byt je možno se inspirovat vymezením, které na základě § 2236 NOZ praxe a doktrína používá při vymezení bytu pro účely nájmu bytu. Toto ustanovení obsahuje legální definici pojmu byt, když stanoví několik kritérií, která musejí být kumulativně

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 201.

<sup>2</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 12. 9. 2001, sp. zn. II. ÚS 231/01.

<sup>3</sup> GARNETT, D. *Housing Finance. London: The Chartered Institute of Housing*. 2001, s. 3. cit. dle PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 7.

<sup>4</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 71.

splněna.<sup>5</sup> Bez dalšího definici bytu podle § 2236 odst. 1 není možné použít pro věcněprávní úpravu, užití analogie však zřejmě nic nebrání.<sup>6</sup>

Zákoník se neodchyluje od toho, co se bytem rozumí v běžném jazyce i právním styku. Bytem se rozumí kumulativně:

- a) místnost nebo soubor místností,
- b) které jsou částí domu,
- c) tvoří obytný prostor
- d) a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Pro rozklíčování obsahu pojmů místnost či dům je možné následovat jejich význam v obecné řeči. Jako místnost je chápán prostor, který je ohraničen stěnami, podlahou a stropem, nebo případně také přímo konstrukcí krovu; Jak je místnost pojmenována, není rozhodující – zda obývací pokoj, ložnice, jídelna apod. Jako dům je nazývána stavba, která má obvodové stěny a střechu, kdy obojí dohromady tvoří plášť domu. Stavební provedení domu není podstatné (velikost, použitý materiál atd.). Pluralitní pojem souboru místností naznačuje, že byt je zpravidla tvořen více místnostmi, které spolu stavebně i účelem souvisejí, tvoří celek. Tyto místnosti jsou přístupné společnými vchodovými dveřmi, nacházejí se pod společným uzamčením.<sup>7</sup>

Co se týče veřejnoprávní stránky věci, připomíná důvodová zpráva k § 2235 až 2238 NOZ, že veřejnoprávní rozhodnutí není pro soukromoprávní povahu bytu rozhodující.<sup>8</sup> Tento přístup se mutatis mutandis uplatní i při posuzování obdobné problematiky v souvislosti s vlastnictvím bytů.<sup>9</sup>

Podmínka užívání prostorů jako bytu<sup>10</sup> je, zdá se, pojmově svázána jen s definicí bytu u nájmu, ale pro účely bytového spoluvlastnictví bude podstatné jen bytové určení prostorů, podobně jako v dosavadní úpravě v § 2 písm. b) ZOVB, již však bez odkazu na rozhodnutí stavebního úřadu.<sup>11</sup>

---

<sup>5</sup> Inspirační linii zde lze sledovat k § 62 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.“ (zákon byl zrušen k 1. 1. 1992). Obdobně postupoval při vymezení bytu i ZOVB, který v § 2 písm. b) stanovil, že bytem se pro účely tohoto zákona rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“.

<sup>6</sup> SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, komentář.* (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 673., k § 1158.

<sup>7</sup> BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 2015, č. 3, s. 77-86; shodně SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 63.

<sup>8</sup> VLÁDA ČR: Důvodová zpráva k NOZ, [online]. občanskyzakonik.justice.cz, 3. února 2012. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

<sup>9</sup> ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2012, č. 1, s. 40.

<sup>10</sup> Pojem byt je vymezen i v jiných právních předpisech (např. ve vyhlášce MMR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby), a to pro účely toho kterého předpisu.

<sup>11</sup> SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva komentář.* s. 673.



### 1.1.1 Pojem „nebyt“

§ 1558 odst. 2 NOZ operuje s pojmem nebytových prostor, když stanovuje, že co je stanoveno v oddílu 5 Hlavy II. Části třetí o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů. Význam pojmu nebytový prostor neboli zkráceně „nebyt“ můžeme v zásadě dovodit z negace pojmu byt<sup>12</sup>. V případě, že prostor nesplňuje některé z výše uvedených kritérií pro byt, jedná se v aktuálním režimu NOZ o nebytový prostor. Zákon o vlastnictví bytů nebytový prostor v § 2 vymezoval jako *místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny ke jiným účelům než ke bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu*. Vymezení předmětu vlastnictví jako soukromého subjektivního práva tak do určité míry záviselo na veřejnoprávním rozhodnutí. Jako rozhodující nepojímal obecná kritéria, ale rozhodnutí veřejnoprávního orgánu, od čehož se NOZ odchyluje.

## 1.2 Jednotlivé koncepce

Všem koncepcím je v zásadě společný charakteristický znak plurality objektů, kdy předmětem vlastnictví je vždy samotný byt, někdy i celý dům, či alespoň jeho části v něm společné, většinou také pozemek. Vedle plurality objektů se vyskytuje i pluralita subjektů s vlastnickým právem vůči objektům. Z toho pramení závislý právní režim, který je v omezeném rozsahu společný pro více subjektů. Oba typy plurality existují po celou dobu trvání bytového vlastnictví a jsou jeho pojmovým znakem. Tedy je vlastnictví bytu speciálním typem spoluvlastnictví budovy, kdy spoluvlastník je vlastník bytu a na společných částech má vlastnictví podílové.<sup>13</sup>

V podrobnostech se již jednotlivé koncepce liší. Přehledem koncepcí se zabýval ve své publikaci *Vlastnictví bytov (1971)* Š. Luby, který je dělí na monistické, dualistické, dualisticko-monistické a antivlastnické<sup>14</sup>, toto dělení je v našem právním prostoru všeobecně uznáváno. Všechny vyjmenované přístupy mají společné, že přiznávají nerozlučitelnost práva k bytu a ke společným částem domu, případně pozemku, kterou disponuje jediný subjekt.

### 1.2.1 Monistické koncepce

Dle první monistické koncepce, která preferuje postavení domu, je dům nedělitelný, a proto tato koncepce popírá možnost uznání bytu za předmět vlastnictví. Druhá monistická koncepce vychází z bytu jako výlučného předmětu vlastnického práva, a buď vůbec neuznává existenci společných částí domu, nebo ve druhém případě existenci společných částí sice uznává,

---

<sup>12</sup> Tamtéž.

<sup>13</sup> FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v ČR*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 15.

<sup>14</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 198 an.

ale bez spoluvlastnického práva k nim ze strany vlastníků bytů, což se samozřejmě jeví jako logičtější. Tento „poddruh“ byl uplatněn v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.<sup>15</sup>

### 1.2.2 Dualistické koncepce

Zde byt i dům stojí jako předměty vlastnického práva zároveň, dům však jako předmět hlavní a vedle k němu přistupující speciální předmět byt. Tím dualistické koncepce uznávají spoluvlastnictví domu. Dále můžeme rozlišovat, zda varianty těchto teorií předpokládají celistvost spoluvlastnictví a vlastnictví, či jen akcesoritu bytového vlastnictví vůči spoluvlastnictví domu. Na takové koncepci staví zákon o vlastnictví bytů.<sup>16</sup> Dualistické teorie, které dávají přednost vlastnictví bytu, chápou podstatu bytového vlastnictví povahově a funkčně určenou vlastnictvím bytu a všechna ostatní práva jako podřízená vlastnictví bytu, a tedy přídatné povahy (spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku).



### 1.2.3 Dualisticko-monistické koncepce

Tyto sice přiznávají domu i bytu samostatnost jako předmětům právních vztahů, avšak kvůli jejich faktické nerozlučitelnosti se ubírají k chápání domu a bytu jako celku. Z této faktické jednoty odvozují i jednotu právní – jednotu spoluvlastnického práva k domu a zvláštního práva k bytu. Tato dvě tvoří jedno vlastnické právo, které je však, vzhledem k rozdílnosti od ostatních vlastnických práv, právem svého druhu. V první variantě chápou tyto teorie vlastníky domu jako

<sup>15</sup> FIALA: *Bytové vlastnictví v ČR*. s. 17.

<sup>16</sup> VLÁDA ČR: Důvodová zpráva k ZOVB (k § 1), [online]. beck-online.cz, 13. října 1993. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=oz5f6mjzhe2f6nzs15shu&groupIndex=0&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=active&referenceName=dz&originalDocumentId=onrf6mjzhe2f6nzs15shu&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=11&sortType=sorted-rank-rp&firstPage=0&currentPage=0>>.

jediný kolektiv zvláštního druhu, jehož členové tvoří právnickou osobu, a dokonce ani sdružení bez právní subjektivity – tato varianta tedy vychází z kolektivního vlastnictví. Druhý názorový proud upřednostňující předmět nevysvětluje vlastnictví jako zvláštní vlastnictví bytu, avšak pouze jako spoluvlastnictví celé budovy, kdy toto není vyjádřeno ideálními, ale reálnými díly budovy. Základem zvláštní povahy jednotně vnímaného vlastnictví bytu, je z hlediska „*zvláštní povahy bud' pouhý souhrn vyskytujících se subjektivních práv nebo jejich organická a funkční jednota*“ (FIALA, J. Bytové

## Dualisticko-monistické teorie

předmětem je společně:

**DŮM & BYT**



**Teorie vlastnictví sui generis**

vlastnictví v ČR).

### 1.2.4 Antivlastnické koncepce

Buď bytu vůbec nepřiznávají povahu věci v právním smyslu, nebo právu s bytem spojenému nepřiznávají povahu práva vlastnického. Stoupenci první varianty se při popírání bytu jako předmětu vlastnictví odvolávají na to, že kvůli nerozdělitelnosti domu není byt věcí a ani se byt za věc uznat nemůže, neboť by to nebylo v souladu s obecným chápáním pojmu věci. Ve druhém případě pak zastánci podpírají své pojetí závažností a četností omezení, kterým podléhá právo k bytu, tedy že toto obsahově již nemá povahu vlastnictví, a proto je jiným věcným právem. Také poukazují na omezenost bytového vlastnictví vlastnictvím jiných bytů a v jejich prospěch, stejně jako ve prospěch společných částí domu a že někdy lze zbavit vlastníka jeho práva kvůli porušení jeho povinností vůči ostatním.



### 1.3 Historie vývoje u nás

Ačkoliv je Lubyho rozřazení již po dekádách obecně uznáváno v publikacích jak v České, tak Slovenské Republice, význam těchto teorií značně omezují konkrétní zákonné úpravy, protože nejenže z nich důsledně nevycházejí, ale pojmají je maximálně jako jakési vodítko pro výklad a chápání vlastnické koncepte té které zákonné úpravy.<sup>17</sup> Myšlenka upravit ve zdejší právu vlastnictví bytů se objevila se už v předválečné době<sup>18</sup> i po válce<sup>19</sup> v souvislosti s přípravou tehdy nových občanských zákoníků a zdaleka tak není nová.

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

Zákonná úprava vlastnictví bytů přišla na naše území až v r. 1966., a to Zákonem. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Jak již bylo zmíněno, Zákon o osobním vlastnictví k bytům vycházel z monistické teorie, přičemž jako ústřední shledával vlastnictví bytu, který byl jeho výlučným předmětem. Naproti tomu dům (společné části) předmětem vlastnického práva k bytu nebyl. Společné části nebyly vedlejším předmětem osobního vlastnictví bytu, nýbrž předmětem přístupujícího spoluvlastnického práva.<sup>20</sup> Právě tímto zákonem bylo do právního řádu na našem území poprvé inkorporováno, byt ve svébytné formě, vlastnické právo k reálné části nemovitosti. Tento zákon tak byl prvním<sup>21</sup>, jehož prostřednictvím se zákonodárce odvážil

<sup>17</sup> NOVOTNÝ, Marek. In: NOVOTNÝ, Marek, a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 5 (k § 1158 NOZ).

<sup>18</sup> STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*, 1926, roč. LXV, č. 3, s. 81 an.

<sup>19</sup> LUBY, Štefan. Systém osobního vlastnictví bytov v evropských socialistických krajinách. *Právník*, 1964, roč. CIII, č. 6, s. 535 an.

<sup>20</sup> FIALA, Josef In: NOVOTNÝ, Marek, a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011, s. 3. (k § 1).

<sup>21</sup> K zákazu došlo nařízením ministerstev vnitra a spravedlnosti č. 1/1857 ř.z., o zákazu dělení domů v Království českém a zák. č. 50/1879 ř.z. o tom, pokud se mohou dělit stavení podle částí hmotných.

prolomit dogma o reálné nedělitelnosti domu.<sup>22</sup> Úprava zákona o osobním vlastnictví k bytům ale byla zřejmě poplatná<sup>23</sup> době svého vzniku.<sup>24</sup>

Kvůli dobovému ideologickému pojetí osobního vlastnictví a jeho spotřebního charakteru se vlastnictví právně upjalo k bytu v domě, nikoli k domu s byty. Vlastník byl především vlastníkem bytu – šlo totiž o spotřební povahu uspokojování potřeby bydlení „občana“ a uspokojování bytových potřeb jeho blízkých (podobně jako např. u vlastnictví rodinného domu).<sup>25</sup> Celé ideologii byla cizí představa socialistického občana, který by byl spoluvlastníkem činžovního domu. Další práva odvozená z vlastnictví bytu tak byla (spoluvlastnictví společných částí domu a společná užívací práva, většinou k pozemku) chápána jako pouze přídatná k vlastnění bytu.

Nutno podotknout, že myšlenka zákonné úpravy vlastnictví bytů se objevila ještě dříve než v roce 1966 – při přípravě občanského zákoníku z roku 1964, při vydání jeho vládního návrhu z roku 1963 se v jeho ust. § 127 odst. 2 předpokládala úprava zvláštním zákonem.<sup>26</sup>

### 1.3.2 Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Po roce 1989 musela nutně být otázka vlastnictví bytů otevřena znovu. Při přípravě nového zákona, který byl následně ve Sbírce označen číslem 72/1994 a pojmenován celým jménem Zákon kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), proběhla diskuse především v politických kruzích a odborná veřejnost bohužel zůstala stranou.<sup>27</sup> Vznikl tak nový zákon s velkou řadou nedostatků.<sup>28</sup> V mnohém také pouze navázal na koncepci zákona předcházejícího. Přes dílčí posuny učiněné novelami ZOVB se čím dál tím více ukazovala potřeba upravit problematiku bytového vlastnictví jinak. V letech 2005, 2007 a 2009 vznikly v gesci Ministerstva pro místní rozvoj návrhy nového zákona o vlastnictví bytů, avšak z různých důvodů nebyl žádný z těchto návrhů schválen.<sup>29</sup> Naopak byl znovu novelizován ZOVB, který tak za své relativně krátké doby platnosti prošel vysokým počtem novelizací. Již v roce 1994, kdy nabyl platnosti, byl přijat první pozměňující zákon. Změn ZOVB zaznamenal celkem 15, dvě z nich byly přijaty

<sup>22</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 37.

<sup>23</sup> Viz scholastika totalitního práva o druzích a formách vlastnictví, které rozlišovalo tři druhy vlastnictví (socialistické, osobní, soukromé) a kdy socialistické vlastnictví mělo tři formy (státní, družstevní a vlastnictví socialistických společenských organizací). V tomto systému náležela nejsilnější právní ochrana vlastnictví státnímu, nejslabší vlastnictví soukromému.

<sup>24</sup> VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy*. 2000, č. 10, s. 440–443.

<sup>25</sup> KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, s. 200.

<sup>26</sup> ŠTĚPINA, Jaroslav. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*, 1966, roč. XIV, s. 17.

<sup>27</sup> FIALA, Josef In: NOVOTNÝ, Marek, a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2005, s. 7.

<sup>28</sup> Tamtéž, s. 9.

<sup>29</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů., s. 38.

zákonnými opatřeními z roku 2013 tedy již po nabytí platnosti NOZ, tyto novely tak nemohly být zapracovány vzhledem ke zrušení ZOVB. To činí průměrně každých přibližně 9 měsíců účinnosti ZOVB jednu jeho novelu. Je tedy znát, že problematika vlastnictví bytů si stále žádala neustálé reakce na společenský vývoj a úpravy čtených nesrovnalostí.

ZOVB, který byl zrušen až k účinnosti NOZ, vycházel spíše z koncepce dualistické preferující koncepci spoluvlastnictví k domu, kde předmět hlavní je budova a předmět vedlejší byt, obojí v rovině vlastnického práva, takže osoba je primárně spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Nutno však podotknout, že v režimu ZOVB se byt za samostatnou věc pouze považoval na základě § 3 ve spojení s § 118 odst. 2 SOZ<sup>30</sup>, věcí v právním smyslu však nebyl.<sup>31</sup> V rámci ZOVB představoval byt pouze specifický předmět věcněprávního vztahu, který se vlastnictví jen blížil – vlastník nemohl například byt zničit, tedy neměl všechna vlastnická práva.<sup>32</sup> V režimu ZOVB se také na byt, respektive bytovou jednotku, formálně nenahlíželo jako na nemovitou věc, protože nespĺňovala vymezení samostatné věci dle ust. § 118 odst. 3 ObčZ 1964.

---

<sup>30</sup> NOVOTNÝ: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, 3. vydání. s. 683 (k § 1158 NOZ).

<sup>31</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000; Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008; Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008.

<sup>32</sup> NOVOTNÝ: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, 4. vydání. s 5-7 (k § 1).

## 2 Bytová jednotka dle ZOVB a dle NOZ – základní srovnání

V této kapitole prozkoumáme detailněji, jaké jsou rozdílnosti, ale i společné rysy obou úprav, respektive obou pro nás důležitých pojetí vymezení bytových jednotek. S účinností NOZ byl sice zrušen ZOVB, tento předpis však svým zrušením pravděpodobně ztratil na důležitosti kvůli nutnosti další aplikace. Toto legislativní pojetí zavdalo příčinu oné dvoukolejnosti. Může se zdát, že zákonodárce si nechtěl dovolit razantněji změnit právní stav, původní „cestu zavřít a vytvořit novou“. Významnou otázkou, však s ideovým a politickým přesahem, je, zda tak učinil správně.

### 2.1 Dvojkoľejnost jednotek

Poslední účinná úprava ZOVB využívala předpokladů vytvořených s účinností od 1. 1. 1992 SOZ, jenž v § 125 odst. 1 stanovil, že zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Druhým východiskem byl § 118 odst. 2 SOZ, podle kterého mohly být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Tato ustanovení vycházela z myšlenky, že přesto, že je byt vymezen jako reálná část budovy, není fakticky samostatnou, reálně oddělitelnou částí budovy. Šlo tak o jakousi právní fikci bytu jako samostatné věci, a tedy předmětu vlastnického práva.

Pojetí vlastnictví bytů dle ZOVB je odlišné od úpravy jemu předcházející. První znak odlišnosti se projevuje již v pojmenování zákona. Úprava se hlásí k těm dualistickým teoriím, které preferují spoluvlastnickou koncepci. Hlavním předmětem je budova, vedlejším byt – obojí v rovině vlastnického práva. To znamená, že oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. „Vlastnictví jednotky“ je spojením vlastnictví bytu a ideálního podílového spoluvlastnictví společných částí domu.<sup>33</sup> Naproti tomu širší pojetí věci a rozdílná koncepce jednotky v NOZ znamená, že jednotkou dle NOZ se nemá na mysli totéž, co jednotkou dle ZOVB. Nová jednotka je pojem obsahově širší. Z tohoto hlediska je úprava NOZ efektivnější, neboť umožňuje konglomerát právních vztahů jednotně označit a dále s takto vymezeným pracovat. Předchozí úprava používala stejný termín, měla jím však na mysli pouze byt, který byl jako vymezená část domu určen rozhodnutím stavebního úřadu k bydlení (§ 2 písm. b), c) a h) ZOVB)<sup>34</sup>

Vymezení předmětu bytového spoluvlastnictví bezesporu komplikuje superficiální zásada, která nedopadá na všechny stavby s byty. Je jasné, že všechny důsledky nejsou ideální, ale postup neoperující se znovuzavedením superficiální zásady by vedl k nespravedlivým důsledkům.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> NOVOTNÝ: *Zákon o vlastnictví bytů*. 4. vydání. s. 2.

<sup>34</sup> PETR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 79.

<sup>35</sup> Tamtéž s. 78.

Bytové spoluvlastnictví dle NOZ může vzniknout v rámci nemovité věci. Tou může být jak dům samotný (pokud je nemovitostí)<sup>36</sup>, tak pozemek, jehož je dům součástí, právo stavby.<sup>37</sup> Dvořák připomíná také možnost zřízení bytového spoluvlastnictví také v rámci podzemní stavby se samostatným účelovým určením se záměrem zřízení např. podzemní garáže jakožto jednotky.<sup>38</sup>

Nynější provázanost bytu a podílu na společných částech má oproti v rámci jednotného termínu jednotka má oproti ZOVB nespornou výhodu. Vzájemná neoddělitelnost je konstatována zákonem v legislativní definici v § 1159. V režimu ZOVB však bylo vždy nutno provázanost opakovaně zdůrazňovat, což se samozřejmě ne vždy dařilo.<sup>39</sup> Vlastník měl totiž ve svém vlastnictví hned několik objektů – byt, podíl na společných částech domu a zpravidla i podíl na pozemku. Již samotné označení smlouvy o převodu jednotky bylo zavádějící, protože nebylo jasné, jestli společně s převodem jednotky má automaticky dojít i k přechodu podílu na ostatních objektech.<sup>40</sup>

Podstatu bytového spoluvlastnictví dle NOZ trefně vystihuje Novotný konstatujíc, že souhrn všech jednotek dává celistvé bytové spoluvlastnictví celé nemovité věci. Přitom zdůrazňuje, že pojetí jednotky je primárně abstraktní a až sekundárně konkrétní.<sup>41</sup>

### 2.1.1 Přechodná ustanovení

Zásadním pro určení, zda na jednotku aplikovat ZOVB či NOZ je výklad (některými označovaného jako nešťastný) § 3063 NOZ.<sup>42</sup> Slabinou tohoto ustanovení je, že rezignovalo na sloučení starých a nových jednotek. Stačilo, aby do jeho textace byla přidána jednoduchá věta, že jednotky vzniklé za účinnosti zákona o vlastnictví bytů se považují za jednotky vzniklé podle NOZ.<sup>43</sup> Pak by nenastala otázka dvojkolejnosti a přidružené problémy s tím spojené. To se ale nestalo, a tak existují jednotky dvojího typu. Zákon neukládá povinnost vlastníkům dříve vzniklých jednotek změnit je na nový režim, oba typy budou koexistovat prakticky nekonečně. Zároveň není možné, aby v jedné budově existovaly jednotky v různých režimech. Pokud tak po 1. lednu 2014 fyzicky vznikají nové jednotky (nástavby, vestavby, přístavby) v budovách, kde již

---

<sup>36</sup> Tamtéž s. 93-94.

<sup>37</sup> Tamtéž s. 79.

<sup>38</sup> DVOŘÁK, Tomáš. K vymezení nemovitosti, ve které může vzniknout vlastnictví bytů, resp. bytové spoluvlastnictví. In VOJČÍK, P., HUSÁR, J. *Působení práva v 21. století. Súkromné právo v súčasnosti a perspektíve*. Sborník prací z mezinárodní vědecké konference konané v Košicích dne 27. 9. 2013. Košice: Univerzita Pavla Josefa Šafaříka, 2013 s. 50.

<sup>39</sup> KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 16.

<sup>40</sup> ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 441.

<sup>41</sup> SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. s. 684-685.

<sup>42</sup> PETR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 82.

<sup>43</sup> TĚGL, Petr. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení [online]. [pravniprostor.cz](http://pravniprostor.cz), 15. 7. 2014. Dostupné na <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>>.



byly jednotky vymezeny podle ZOVB, aplikuje se i na tyto jednotky nadále ZOVB.<sup>44</sup> V souvislosti s § 3063 probíhaly diskuse, ve kterých se objevovaly mimo jiné i názory, že se na vlastnictví bytů vzniklé před účinností NOZ bude i po nabytí jeho účinnosti nadále uplatňovat dosavadní právní úprava. Nejen K. Eliáš s tímto pojetím nesouhlasí. V případech, na které dopadá ust. § 3063, jde pouze a jen o rozhodnutí otázky vzniku vlastnictví. Protože se podle zákona o vlastnictví bytů odděluje vlastnictví bytu jako jednotky a podílu na společných částech domu jako vlastnictví dvou objektů, kdežto podle nového občanského zákoníku tvoří obojí jeden předmět vlastnictví, dává smysl konstruovat jednotky v jednom domě v jednom právním režimu. Rozebírané ustanovení § 3063 NOZ tedy obsahuje pravidlo pomáhající určit, co má osoba ve vlastnictví, nikoli jaká má vlastník k svému vlastnictví subjektivní práva, případně, jak je ve výkonu svých vlastnických oprávněních omezen. Zde se uplatní obecná právní úprava § 3028 odst. 2 NOZ, který stanoví, že právní poměry týkající se mj. i práv věcných, se nadále řídí ustanoveními "NOZ. Uvedené platí i pro úpravu vlastnictví bytů. Od účinnosti NOZ má vlastník jednotky – ať již v režimu vzniku před 1. 1. 2014 či po něm – práva a povinnosti plynoucí pro něho z § 1175 a násl. NOZ.

§ 3028 NOZ zakotvuje tzv. nepravou retroaktivitu (byť toto označení není přesné, protože nemá jít o zpětné působení): „*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv věcných, jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich dosud vzniklé se posoudí podle dosavadních právních předpisů.*“ Jde o situaci, kdy se sice úpravy NOZ použije na bytové jednotky vzniklé podle ZOVB, avšak jen v té části, v níž přetrvávají i za nové úpravy. NOZ se použije jenom od okamžiku nabytí jeho účinnosti do budoucna. Bytové jednotky i následky z nich plynoucí, které vznikly za účinnosti ZOVB se podle ZOVB také posoudí.<sup>45</sup>

Důležitější pro bytové spoluvlastnictví je ale právě § 3063 (v rámci přechodných ustanovení NOZ jediné speciálně se vztahující k bytovému spoluvlastnictví<sup>46</sup>). Toto pravidlo bylo doplněno do vládního návrhu NOZ kvůli obavě, aby nedošlo k situaci, že v jedné nemovitosti vzniknou jednotky ve dvou právních režimech. Taková situace by mohla ojedinele nastat v případě výstavby domu s jednotkami, kde v domě by vznikly některé jednotky vytvořením před dnem účinnosti nového občanského zákoníku a jiné až po jeho účinnosti; dále i v případě změny prohlášení, na jehož základě byly jednotky zapsány do katastru nemovitosti ještě za účinnosti ZOVB, pokud by bylo změnou prohlášení v době účinnosti NOZ rozhodnuto o sloučení či rozdělení některých doposud existujících jednotek a vytvoření jednotek nových.

---

<sup>44</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 42-43.

<sup>44</sup> TÉGL: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení.

<sup>45</sup> LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2316 (k § 3028 odst. 2).

<sup>46</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 44.

I podle důvodové zprávy<sup>47</sup> k ust. § 3063 vylučuje vznik vlastnictví bytů, které by v sobě slučovalo jak právní režim podle ZOVB, tak právní režim podle NOZ, v jednom domě.

Nejinak se k této otázce postavila Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy neboli „KANCL“, která však v dané věci vydala hned dvě stanoviska, v nichž se náhled komise na věc vyvinul. První stanovisko ze dne 19. 4. 2013 uzavírá pouze, že „*po nabytí účinnosti NOZ bude vlastník jednotky vzniklé před účinností NOZ (a vymezené dle ZOVB) převádět stále tuto (starou) jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí.*“ Činí tak s odůvodněním, že „*Na převod vlastnického práva ke jednotkám vzniklých před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i ZOVB jednak z hlediska předmětu převodu vlastnického práva (budou převáděny jednotky vymezené dosavadním zákonem o vlastnictví bytů), jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy stanovených ZOVB (pokud jde o označení předmětu převodu a další náležitosti předepisované v § 6 ZOVB). K transformaci na (nové) jednotky vymezené NOZ by došlo teprve tehdy, pokud by vlastníci jednotek změnili prohlášení dle § 1169 NOZ.*“<sup>48</sup> První stanovisko tak mělo v úmyslu aplikovat ZOVB nejen v rovině vymezení jednotky jako předmětu vlastnictví, respektive jeho případného převodu, ale i v rovině povinných náležitostí smlouvy. Druhé stanovisko Expertní skupiny k této věci ze dne 16. 1. 2014 bylo doplněním a revizí prvního. Skupina se jeho prostřednictvím vyjadřuje i k přidružené otázce předkupního práva a mění svůj předchozí závěr ohledně povinných náležitostí smlouvy. „*Od 1. 1. 2014 bude vlastník jednotky vzniklé před účinností NOZ (a vymezené dle již zrušeného ZOVB) převádět stále tuto (starou) jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí. K tomu, aby se vznik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě řídil ZOVB, nebylo zapotřebí, aby došlo ke převodu jednotky z vlastníka budovy na další osobu do 31. prosince 2013, ale stačilo, když bylo nejpozději s účinky ke 31. 12. 2013<sup>49</sup> vkladem vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy. Jestliže došlo ke zápisu prohlášení vlastníka domu vkladem do katastru nemovitostí s účinky nejpozději ke 31. prosinci 2013, pak má po 1. lednu 2014 nájemce bytu – jednotky vymezené dle ZOVB, pouze předkupní právo ke této jednotce při jejím prvním převodu dle § 1187 odst. 1 NOZ. Žádné jiné zákonné předkupní právo nájemce bytu nemá.*“<sup>50</sup> Názorovou změnu v otázce podstatných náležitostí skupina blíže nezdůvodňuje, v odůvodnění stanoviska pouze uvádí, že: „*Na převod vlastnického práva ke jednotkám vzniklým před účinností NOZ dopadá po účinnosti NOZ i nadále ZOVB co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 ZOVB). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva ke jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického*

<sup>47</sup> Vláda: Důvodová zpráva k NOZ (k § 3063).

<sup>48</sup> Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR Výkladové stanovisko č. 7 ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

<sup>49</sup> K tomu také P. Tégl: „*Pokud nejpozději tento den vlastník domu nebo spoluvlastníci domu dali na katastr návrh na vklad prohlášení vlastníka, potom – byť bylo prohlášení vloženo do katastru až po 1. lednu 2014, vzniknou jednotky v režimu zákona o vlastnictví bytů.*“ – TÉGL: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení.

<sup>50</sup> Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR: výkladové stanovisko č. 16 ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

*práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.* “Tuto změnu považuji za správnou a přikláním se k revidovanému řešení s poukazem na kritiku prvního ze stanovisek, se kterou přišel již Dvořák. Důvodem kritiky bylo, že tímto prvním a nesprávným (byť ne zcela) stanoviskem se stihly inspirovat katastrální úřady. Ona zásadní chyba spočívala v užití ust. § 6 ZOVB na právní vztahy k jednotkám vymezeným dle ZOVB.<sup>51</sup> Povšimněme si, že problematika bytového spoluvlastnictví byla pro skupinu KANCL jedním ze stěžejních témat, neboť celkem 1/4 všech jejích stanovisek se týkala právě jeho.<sup>52</sup>

Byť ZOVB pozbyl platnosti s nabytím účinnosti NOZ k 1. 1. 2014, prostřednictvím přechodných ustanovení NOZ je ponechán ve faktické nutnosti aplikace pro jednotky vzniknuvší do 31. 12. 2013 a jednotky nově vznikající i za účinnosti NOZ v domech, kde je již spoluvlastnictví vymezeno dle ZOVB. Ve vztahu k § 3063 NOZ není rozhodující, zda došlo do 31. prosince 2013 zároveň také k převodu alespoň jedné jednotky z vlastníka budovy na další osobu – stačí, pokud došlo pouze ke vzniku vlastnictví právě alespoň k jedné jednotce, kdy příslušným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vzniklo vlastnictví jednotky, respektive ke všem vymezeným jednotkám podle zákona o vlastnictví bytů.<sup>53</sup> Formálně tedy dvojkolejnost vznikla právě k okamžiku účinnosti NOZ, materiálně-právně pak se zápisem první bytové jednotky do katastru nemovitostí v režimu NOZ.<sup>54</sup>

Otázky aplikace té které úpravy však již není nutno pouze dovozovat výkladem přechodných ustanovení, neboť se k nim vyjádřil Nejvyšší i Ústavní soud.<sup>55</sup>

Přidruženou problematikou je režim společenství vlastníků jednotek. V souladu s § 3041 odst. 1 NOZ se právní povaha právnických osob upravených občanským zákoníkem řídí jeho ustanoveními od 1. 1. 2014. Dle odst. 2 ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1 odporující kogentním ustanovením NOZ, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti. Dotčené právnické osoby byly povinny do tří let ode dne nabytí účinnosti NOZ, tedy do 1. 1. 2017, přizpůsobit společenskou smlouvu či statut nové zákonné úpravě a následně je doručit orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je tato právnická osoba zapsána. Společenství vlastníků jednotek nepochybně je právnickou osobou upravenou novým občanským zákoníkem, tedy se jí předchozí plně týká. Na tom nemění

---

<sup>51</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2015, č. 2, s. 44-52.

<sup>52</sup> PETR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 83.

<sup>53</sup> Expertní skupina... č. 16.

<sup>54</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 38.

<sup>55</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015; Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2016, sp. zn. II. ÚS 799/16.

nic ani rozdílný způsob vzniku společenství v případě vzniku před 1. 1. 2014 za účinnosti ZOVB.<sup>56</sup> Tento závěr se dnes již může opřít také o judikaturu Vrchních soudů.<sup>57</sup>

## 2.2 Posuzování vad prohlášení vlastníka budovy vydaných podle ZOVB po 1. 1. 2014

Nutnost aplikace již formálně neplatného zákona vyvolává otázku, jak postupovat ve vztahu k prohlášením vlastníka budovy vydaným podle § 4 ZOVB, která obsahují vady (tj. vydaným v období od 1. 5. 1994 do 31. 12. 2013). Jedním ze základních principů právního státu je totiž zákaz retroaktivity právní úpravy.

Je ovšem třeba si uvědomit i praktický aspekt věci – právní vztahy vzniklé podle ZOVB budou pravděpodobně přetrvávat celá desetiletí (a dost možná i déle); Myšlenka, že za dlouhá desetiletí se budou osoby dovolávat (pro často jen formální vady) neplatnosti prohlášení vlastníka budovy vydaného v roce ještě za účinnosti ZOVB je přinejmenším nejistá.

Je tak třeba se opět podívat do přechodných ustanovení NOZ. Ustanoveními NOZ se řídí mj. právní poměry týkající se věcných práv; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ se však posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3028 odst. 2 NOZ). Problémem je, že ustanovení § 3063 NOZ na danou otázku nedopadá vůbec a jiná výslovná úprava zde neexistuje a ustanovení § 3028 pro její vyřešení nestačí. Zde je prostor pro judikaturu, která má autoritativně a závazně rozhodnout v rámci nastalé šedé zóny (*non liquet*).<sup>58</sup>

Doslovný výklad § 3028 odst. 2 části věty za středníkem NOZ by *stricto sensu* musel vést k závěru o neplatnosti/nicotnosti prohlášení vlastníka budovy vydaného podle § 4 ZOVB pro vady spočívající v rozporu s právními předpisy. Z toho by samozřejmě dále plynuly různé negativní důsledky.

Ústavní soud již v roce 2005 judikoval, že závěr o neurčitosti právního úkonu, která způsobuje neplatnost pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli 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 mít 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 zakázáno, je dovoleno. Proto každý zákonný zásah

<sup>56</sup> PETROV, Jan. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 3040, k ust. § 3063.

<sup>57</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016.

<sup>58</sup> MELZER, Filip. *Metodologie nalézáni práva. Úvod do právní argumentace, 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 21.

do této sféry je třeba vnímat jako omezení lidské svobody, a tedy je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně. Opačný výklad by byl v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod (v tomto případě smluvní volnosti stran) musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.<sup>59</sup>

Obdobně Nejvyšší Soud judikoval, že při aplikaci ust. § 39 SOZ je nutno posuzovat intenzitu rozporu se zákonem a poměřovat přiměřenost sankce, protože ne každé porušení zákona vede k neplatnosti právního úkonu.<sup>60</sup>

Opět Nejvyšší soud dále judikoval, že pokud bude prohlášení vlastníka budovy k vymezení společných částí domu a jednotek v rozporu se zákonem, nezakládá to automaticky důvod posuzovat prohlášení vlastníka budovy jako zcela neplatné, a to ani posuzovat jej jako částečně neplatné, vzhledem k tomu, že následky takto v katastru nemovitostí zapsané nesprávnosti dosud nikoho nepoškozují a není ve veřejném zájmu zpochybňovat platnost v zásadě jinak správného prohlášení vlastníka budovy, když tuto chybu lze zhojit opravou zápisu v katastru nemovitostí.<sup>61</sup>

Aplikace sankce absolutní neplatnosti omezuje autonomii vůle. Preferovat je třeba vždy takový výklad právního jednání, který umožní co nejvíce zachovat jeho platnost. Použití sankce absolutní neplatnosti je vždy krajním řešením, které by mělo sloužit pouze až jako ultima ratio.<sup>62</sup>

Konec konců i dnes účinný NOZ se prostřednictvím § 574 snaží o vyhnutí se neplatnosti stanovujíc, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné. I přesto, že NOZ nepůsobí retroaktivně, by se právní vztahy podle ZOVB související s vadnými prohlášeními měly tomuto požadavku podřídít. V opačném případě by mohla existovat obsahově obdobná prohlášení s obdobnými vadami, kde však prohlášení řídící se NOZ by zůstalo platné a prohlášení podle ZOVB by bylo stíženo neplatností.

Jako nejpraktičtější i nejspravedlivější se tak zdá postup právě podle již zmíněného § 574 NOZ, kdy se bude nahlížet na prohlášení vlastníka budovy jako na spíše platné než na neplatné, a dále bude pomocí interpretační zásady *in dubio mitius* a extenzivního výkladu účelem a smyslem zákona postupováno zásadně obdobným způsobem jako při posuzování vad prohlášení vlastníka vydaných v režimu § 1166 NOZ, tedy v souladu § 1167 NOZ. Opačný závěr by byl nejen nelogický, ale také a především nespravedlivý, totiž by byly bez ospravedlnitelného důvodu (a to jak věcného, tak zejména formálního) vady prohlášení vlastníka budovy vydaného podle § 4

---

<sup>59</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04.

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 314/2003; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004.

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. 28 Cdo 2120/2004.

<sup>62</sup> Obdobně např. TELEEC, Ivo. Není rozpor se zákonem jako rozpor se zákonem. *Právní rozhledy*, ročník 2004, č. 5, s. 161.

ZOVB posuzovány přísnějším metrem než principiálně obdobné vady prohlášení vlastníka vydaného v režimu § 1166 NOZ. V důsledku by tomu tak bylo pouze z důvodu, že u novější úpravy NOZ zákonodárce – na základě poznatků praxe – přijal výslovnou a komplexnější úpravu, která u starší úpravy absentovala. Navíc prohlášení vlastníka budovy je ve své podstatě pouze technický dokument představující právní podklad pro uskutečnění přeměny předmětu vlastnického práva na jiný předmět vlastnického práva. Sám o sobě však žádné právní vztahy nezakládá, nemění, ani neruší.<sup>63</sup> Nový koncept posuzování neplatnosti vyzdvihuje jako jeden z hlavních přínosů NOZ pro problematiku bytového spoluvlastnictví také A. Zítek.<sup>64</sup>

V neposlední řadě ve prospěch výše uvedeného jasně hovoří skutečnost, že podle čl. 4 bodu 1.1 písm. c) Pokynů lze do katastru nemovitostí zapsat záznamem také změnu ve stanovení spoluvlastnických podílů prostřednictvím změny prohlášení vlastníka budovy či dodatku k prohlášení dosavadnímu z důvodu chybně stanovených spoluvlastnických podílů. Z toho vyplývá, že i praxe katastrálních úřadů se drží racionální varianty a dává tak možnost opravy vadného prohlášení vlastníka budovy.

### 2.3 Výpočet podílů na společných částech

Zde se úprava ZOVB se řídí konceptem § 17 odst. 2 zák. č. 52/1966 Sb. (srov. ust. § 8 odst. 2 ZOVB) a k výpočtu podílů zná jediné kritérium: poměr podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě, tedy jednoduché a unifikované matematické pravidlo, které u nás mělo své opodstatnění především v 60. letech 20. století. V té době centralizovaný stát řídil vše s předpokladem, že to provádí nejen vědecky, ale také ze všech nejlépe. To zřejmě nalézalo své zdůvodnění i v době přijetí ZOVB, kdy v 90. letech docházelo k statisticky významné privatizaci bytového fondu. ZOVB přišel také s logickou odchylkou od tohoto pravidla pro případ výstavby domu s jednotkami – v takovém případě se pravidlo pro výpočet podílu na společných částech na základě poměru podlahových ploch uplatňovalo pouze jako dispozitivní. Subjektům, které se sdružily smlouvou o výstavbě ZOVB nezakazoval odlišnou úpravu svých právních poměrů dle své vůle a podle svého. Vzhledem k mnoha novelizacím možnost odlišné úpravy brzy skončila (srov. zák. č. 103/2000 Sb.). V dnešní době dochází k nabývání bytů do vlastnictví především na základě developerských projektů, tedy není důvod k zakotvení kogentního donucujícího pravidla.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NOBčZ. *Soudní rozhledy*, 2013, č. 11-12, s. 382-385.

<sup>64</sup> ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8, s. 291-296.

<sup>65</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 41.

### 3 Pojetí NOZ

Již samotný název institutu vlastnictví bytů v NOZ ukazuje na změnu koncepce, je totiž označen jako bytové spoluvlastnictví, a ne již jako vlastnictví bytů. Co je věc hlavní a co je akcesorium – že právním předpokladem pro vlastnictví bytu je spoluvlastnický podíl na nemovitosti (typicky pozemku, jehož součástí je dům, nebo právo stavby, jehož součástí je dům, popřípadě domu, pokud je samostatnou nemovitou věcí), naznačuje jak název, tak i systematické zařazení. Termín a zároveň institut spoluvlastnictví by měl jasně vyjadřovat příklon ke konceptu známému z úpravy belgické, francouzské, italské nebo québecké, v nichž jde rovněž o spoluvlastnictví (*copropriété, condominio*).

Při koncipování NOZ se původně nepředpokládalo, že do nové kodifikace bude pojata i oblast vlastnictví bytů.<sup>66</sup> Ještě i vládní návrh schválený 29. dubna 2009 předpokládal existenci zvláštního zákona o vlastnictví bytů a zůstal jen u uchopení jednotky ve smyslu ZOVB jako věci nemovité (ust. § 470 odst. 2 osnovy).<sup>67</sup> Někteří autoři si oprávněně kladou otázku, proč bylo vlastnictví bytů do návrhu NOZ zařazeno až tak pozdě<sup>68</sup> - v závěru kodifikačních prací v roce 2010 se Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo pro místní rozvoj dohodla, že materie vlastnictví bytů bude součástí NOZ. Každopádně je toto řešení logické a systematické – vyčlenění dílčí úpravy vlastnického práva – nejvýznamnějšího z věcných práv – mimo občanský zákoník nedává při tvorbě nové kodifikace smysl.<sup>69</sup> Takové pojetí se také řídí současným evropským<sup>70</sup> trendem (a nejen<sup>71</sup> evropským), kde je v řadě zemí úprava vlastnického práva k bytům přirozenou součástí civilních kodexů. Přes svá pozitiva se jeví zvolené řešení jako provedené nedůsledně.<sup>72</sup>

Lze se setkat s názory, že ačkoliv v NOZ je bytové spoluvlastnictví upraveno v pouhých šedesáti čtyřech paragrafech<sup>73</sup>, je tato problematika v rámci celého kodexu jednou z nejsložitějších oblastí.<sup>74</sup> To i přesto, že se NOZ úpravě některých jejích aspektů snad i cíleně vyhýbá a není tak

<sup>66</sup> ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 150.

<sup>67</sup> ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009.

<sup>68</sup> PETR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 28.

<sup>69</sup> Byť ani takový přístup není z různých důvodů v mezinárodním pojetí výjimkou: německý Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauernwohnrecht, rakouský Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, francouzský Loi fixant le statut de copropriété des immeubles les batis, nebo chilský ley sobre copropiedad inmobiliaria, popřípadě v respektu k tradici dosavadního právního vývoje – příkladem může být polská Ustava o własności lokali, která navazuje na úpravu přijatou poprvé již v r. 1934 a nakonec i slovenský zák. č. 182/1993 Z.z. nebo náš samotný zákon o vlastnictví bytů.

<sup>70</sup> Např. Belgie, Bělorusko, Itálie, Nizozemí, Portugalsko, Rusko, Španělsko, Švýcarsko.

<sup>71</sup> Argentina, Bolívie, Québec.

<sup>72</sup> PETR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 29.

<sup>73</sup> § 1158–1222 NOZ.

<sup>74</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 13.

komplexní, jak tomu bylo u předpisů předcházejících.<sup>75</sup> Zákon je oproti předchůdci střídmý k definicím a jako obecný předpis nechává vymezení takových obecných pojmů speciálnímu právnímu předpisu.<sup>76</sup> NOZ neupravuje ani oblast týkající se převodů jednotek bytových družstev, kterou taktéž přenechává zvláštnímu zákonu.<sup>77</sup> Aktuální úprava převzala v zásadě dualistickou koncepci, kterou sleduje důsledněji než úpravy předcházející<sup>78</sup>, k tomu se prostřednictvím důvodové zprávy hlásí i zákonodárce, kdy prohlašuje, že úprava klade důraz na byt a dům.<sup>79</sup> V neposlední řadě NOZ jasně rozsekává otázku, zda je jednotka věcí nemovitou, či sice ne, však se na ni obdobně použijí ustanovení o nemovitých věcech. Zařazení mezi nemovitosti se zdá býti praktičtějším, NOZ tak činí prostřednictvím § 1159: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“, ostatně se toto dá vypožorovat již z přístupu zákonodárce při nadepsání celého oddílu „*Bytové spoluvlastnictví*“, což podle důvodové zprávy vyjadřuje hlavní účel úpravy, tedy zajistit spoluvlastníkům domu nejen právo byt v domě výlučně užívat, ale také s bytem disponovat jako s prostorově vyčleněnou částí domu (nemovitou věcí).<sup>80</sup> Hodí se připomenout, že byt není věcí v právním smyslu a nebylo tomu tak ani za účinnosti SOZ a ZOVB. Byt je vždy součástí jednotky jakožto vyššího útvaru.<sup>81</sup>

NOZ je první civilní kodifikací na našem území, v níž je kromě jiného upraveno vlastnictví bytů (§ 1158 až 1222). Jakkoli je vzhledem k rozdílné legislativní technice počet ustanovení věnovaný této úpravě v NOZ proti počtu ustanovení dosavadního zákona o vlastnictví bytů téměř dvojnásobný, skutečný rozsah obou úprav se příliš neliší<sup>82</sup>. Nový zákoník však přinesl v souvislosti s novou úpravou určité výraznější změny v obsahu právní úpravy, alespoň podle hlavního autora zákoníku, K. Eliáše. Předmětem vlastnictví podle nové právní úpravy již není byt, nýbrž jednotka. Vymezení jednotky pojímá NOZ rozdílně od úpravy ZOVB ve spojitosti s SOZ, přičemž jednotkou není jen byt jako prostorově oddělená část domu. Jednotka nyní zahrnuje nejen byt, ale s ním také i podíl na společných částech nemovité věci, kdy obojí je právně vzájemně spojené a neoddělitelné jako jedna věc v právním smyslu, a to věc nemovitá. Věcí nemovitou je zde přímo bytová jednotka, ne onen podíl na pozemku, ten je pouze součástí

---

<sup>75</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 29.

<sup>76</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

<sup>77</sup> Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

<sup>78</sup> NOVOŤNÝ: *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. s. 6 (k § 1158).

<sup>79</sup> Vláda: Důvodová zpráva k NOZ(k § 1158).

<sup>80</sup> Tamtéž.

<sup>81</sup> PĚTR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 61.

<sup>82</sup> Z ustanovení § 1158 až 1222 NOZ mají jen 4 (§ 1166, 1170, 1200 a 1217) tři odstavce; zbývající paragrafy se člení nanejvýš na dva odstavce. Naproti tomu ze čtyř desítek paragrafů ZOVB jich 17 obsahuje více než tři odstavce, a to i pět (§ 10), šest (§ 33a), sedm (§ 5, 13, 17 a 21), osm (§ 11, 18 a 22), deset (§ 24) nebo dokonce patnáct (§ 9).



jednotky.<sup>83</sup> Současně také NOZ pojal byt jako prostorově oddělenou část domu. Co se týče spoluvlastnictví, zvolil zákoník konstrukci, že ustanovení o bytu platí i pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů, jak již je uvedeno výše. Tím se zjednodušuje legislativní vyjadřování, také se tímto způsobem zároveň dává najevo, že jednu jednotku může spoluvytvářet nejen jediný byt, ale i soubor bytů nebo nebytových prostorů (samozřejmě i soubor bytu a nebytového prostoru, např. byt, ateliér a galerie; byt, dílna a obchodní místnosti; byt, restaurace apod.).<sup>84</sup>

### 3.1 Vznik jednotky

NOZ v § 1163 až 1169 výslovně stanovuje, jak může bytová jednotka vzniknout. Co se týče způsobů vzniku, sleduje právní úprava model použitý v ZOVB – vznik jednotky je možný na základě vytvoření – výstavbou na základě smlouvy o výstavbě (byt tento způsob nebude nejčastější)<sup>85</sup>. Další možností je vznik na základě projevu vůle vlastníka nebo spoluvlastníků – prohlášením o rozdělení práva k jiné nemovité věci na jednotky. Takové právo bude zapsáno vkladem do katastru nemovitostí v souladu s § 11 odst. 2 KatZ (což znamená, že vznik jednotek tímto způsobem je navázán na rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, tedy prohlášení samotné není konstitutivní – § 1164 NOZ)<sup>86</sup>. Případně prostřednictvím dohody uzavírané při zrušení spoluvlastnictví (popř. při oddělení ze spoluvlastnictví), anebo dohody o změně společného jmění manželů či o vypořádání SJM kvůli jeho zániku (zde jednotka vzniká zápisem do veřejného seznamu). Taktéž může jednotka vzniknout na základě soudního rozhodnutí v případech, které zakotvuje § 1165 NOZ.<sup>87</sup>

### 3.2 Vlastnictví jednotek

Protože je bytová jednotka věc v právním smyslu a lze ji tedy vlastnit, vlastník k ní má stejná práva jako jakýkoli vlastník ke své věci, tedy vlastnictví<sup>88</sup>. S jednotkou je mu umožněno v mezích právního řádu nakládat zcela libovolně<sup>89</sup> a jiné osoby z toho vyloučit. Mantinely vlastnického práva v dnešní době již určují často také právní předpisy veřejnoprávní povahy, bez toho se dnes moderní společnost neobejde a množství těchto regulací stoupá.<sup>90</sup>

<sup>83</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s.118.

<sup>84</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 40.

<sup>85</sup> PĚTR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 80.

<sup>86</sup> Tamtéž, s. 81.

<sup>87</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 41-42.

<sup>88</sup> Již podle Randy „pojmová právní možnost neomezeného nakládání s věcí“; vlastnictví tedy není jen „sumou neboli jednotou všech jednotlivých oprávnění, která k věci mysliti lze“ - Randa, Kasanda, 1922, s. 1 a 3.

<sup>89</sup> SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). s. 139. k § 1012.

<sup>90</sup> Příkladem veřejnoprávních předpisů mohou být: Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny; zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích; zákon o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. a další.

NOZ sám ale zakazuje zneužít své vlastnické právo k závažnému rušení nad míru přiměřenou poměrům práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním cílem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (vlastník má tedy tzv. dispoziční právo) – § 1012. Na to dále navazují § 1175 an. NOZ uvědomujíc si, že vlastníka jednotky zajímá především jeho vlastní bydlení (což však samozřejmě nevyklučuje nabývání vlastnictví k jednotkám za účelem investic a pronajímání). Toto ustanovení reflektuje a dále rozvádí myšlenkovou linii § 1012 tak, že „*vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv ani obrozit, změnit nebo poškodit společné části.*“ Specifikem bytového spoluvlastnictví je právní samostatnost jeho předmětů (jednotek), které však v souhrnu vytvářejí jeden ucelený objekt, jež je funkčně závislý na funkčnosti jednotlivých složek. Proto NOZ vyžaduje, aby vlastník udržoval svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, což platí i o společných částech, které má ten který vlastník vyhrazené ve svém výlučném užívání. Tento přístup je ostatně reflexí čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Právě, a především v první větě tohoto ustanovení, která lapidárně přejímá tzv. Hedemanovu koncepci, se skrývá onen požadavek k respektu ostatních, s navazujícím zákazem jeho zneužití na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.<sup>91</sup> To ostatně také přihlášení se k zásadní liberální zásadě, že svoboda jednotlivce končí tam, kde začíná svoboda druhého.<sup>92</sup>

### 3.3 Správa domu a pozemku

Pokud je nemovitost rozdělena alespoň na pět jednotek, které patří alespoň třem různým vlastníkům, je nezbytný vznik zvláštní právnické osoby – společenství vlastníků jednotek, v tom se NOZ neliší od úpravy ZOVB. Nová úprava se však od ZOVB zásadně liší tím, že SVJ nevznikne ze zákona, ale pouze založením a následným zápisem do veřejného rejstříku. Okamžikem založení bude většinou vydání prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednání o náležitostech stanov SVJ ve smlouvě o výstavbě (přičemž tyto náležitosti nelze následně ještě před vznikem SVJ měnit – § 1201 NOZ). Vlastníci příslušných jednotek v domě jsou nepřímou nuceni k podání návrhu blokací převodů jednotek dalším než prvním vlastníkům. SVJ má i dle úpravy NOZ úzce vymezený předmět činnosti účelově vázaný na správu domu a pozemku. Společenství se může sdružovat v právnických

<sup>91</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. I. ÚS 2910/11.

<sup>92</sup> WAGNEROVÁ, Eliška a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2012, s. 313, k čl. 11.

osobách vytvářejících svazy společenství vlastníků nebo vlastníků jednotek či v právnických osobách angažovaných v oblasti bydlení, pokud členství v takových právnických osobách nezavazuje k ručení za jejich dluhy nebo k podílení se na ztrátách svazu apod. (§ 1197 NOZ). § 1202 NOZ brání tomu, aby např. developer při realizaci svého projektu rozprodal jen malou část bytů v domě, svolal shromáždění a následně zvolil vahou svých hlasů výbor, na němž by nechal účast, a tak se zbavil odpovědnosti za správu domu a pozemku – zakladatel je tak ze zákona správcem domu a pozemku po čas, kdy drží většinu hlasů. Jakmile ztratí většinu hlasů a svolá shromáždění k volbě orgánů, podává návrh na zápis společenství do rejstříku. V režimu ZOVB způsobovaly značné problémy situace, kdy se SVJ nesešlo v usnášení schopném počtu členů, což se stávalo poměrně často. Tato skutečnost dané společenství paralyzovala a bylo obtížné se z ní vymanit, negativní důsledky navíc dopadaly ponejvíc na členy ochotné k aktivitě. NOZ odmítl takové situace řešit subsidiaritou některých institutů spolkového práva, konkrétně shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí, ani náhradních členských schůzí. Nabízející se subsidiární použitelnost spolkového práva byla výslovně vyloučena (§ 1221 NOZ) - snad v obavě, před zneužívajícími aktivitami v neprospěch některých vlastníků jednotek; reakcí NOZ je tak možnost rozhodnout i mimo zasedání. Právo iniciovat takové rozhodnutí se aktivuje jen v případě, že shromáždění bylo svoláno, ale nesešlo se usnášení schopném počtu. Toto právo je dáno jen tomu, kdo je oprávněn shromáždění k zasedání svolat – statutárnímu orgánu (výbor, popř. předseda společenství) nebo alespoň dvěma vlastníků jednotek disponujícím více než čtvrtinou hlasů. Zákoník se zde snaží minimalizovat možnost rozhodovat mimo zasedání (tzv. korespondenčního hlasování) tu však lze opět otevřít stanovami, které mohou korespondenční hlasování připustit, a to i v dalších případech. Významnou změnou týkající se SVJ je také pravidlo § 1205 odst. 2 NOZ. ZOVB stanovoval, že členem statutárního orgánu společenství může být pouze vlastník jednotky. NOZ vyžaduje jen, aby člen statutárního orgánu byl plně svéprávný a bezúhonný, což umožňuje profesionalizaci správy nemovitosti, mj. i vzhledem k požadavkům kladeným na členy orgánů právnických osob (§ 159 NOZ). Stejně jako je možné společenství vlastníků jednotek založit projevem soukromé vůle, lze obdobným projevem toto zrušit. Zrušení je možné při zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě: v případě zkázy domu, při přeměně SVJ na podílové spoluvlastnictví nebo převedením nemovité věci jako celku do společného jmění manželů (§ 1217 NOZ), jakož i prohlášením jediného vlastníka všech jednotek v domě o zrušení SVJ a nabytí vlastnictví k celé nemovitosti v jeho prospěch. Takto zrušit je možné samozřejmě i to společenství, které bylo založeno dobrovolně projevem vůle vlastníků jednotek. Rozdíl oproti úpravě ZOVB je, že nebude-li založeno SVJ tam, kde by založeno být mohlo, ale nemuselo (počty vlastníků a jednotek nenaplnují kritéria pro povinné založení dle § 1198 NOZ), bude se

správa společné nemovité věci řídit obecnými ustanoveními o správě společné věci ve spoluvlastnictví (§ 1126 až 1139 NOZ). Je tak na uvážení spoluvlastníků nemovitosti, např. rozdělené jen na čtyři jednotky, jakému režimu správy společnou nemovitost podřídí.<sup>93</sup>

### 3.4 Předmět vlastnictví

Podle nové úpravy NOZ není předmětem vlastnictví byt (místnost nebo soubor místností – viz kap. 1.1), nýbrž jednotka<sup>94</sup>. Tu pojímá NOZ odlišně od § 2 písm. h) ZOVB. Jednotkou totiž už není jen byt jako prostorově oddělená část domu, ale podle § 1159 NOZ zahrnuje společně s ním i podíl na společných částech nemovitosti, obojí je vzájemně spojené a neoddělitelné. Obsah pojmu jednotka je podle nové úpravy širší.<sup>95</sup> Především tímto spojením se liší jednotky dle NOZ od jednotek dle ZOVB.<sup>96</sup> Jednotku NOZ prohlašuje za věc nemovitou (viz kap. 2.3).<sup>97</sup>

Odlišný přístup od dosavadní úpravy § 2 písm. g) ZOVB volí NOZ i ve vztahu k společným částem domu, respektive pozemku. Dává tak za pravdu Lubymu uznávajíc, že právní úprava není schopna dobře vytvořit pro všechny domy jednotné kritérium pro určení společných částí, a to vzhledem k variabilitě stavebně technického uspořádání jednotlivých domů stejně jako k možné subjektivní determinaci odvozené z vůle dotčených osob.<sup>98</sup>

Nový občanský zákoník se vydává cestou rámcového vymezení.<sup>99</sup> V rámci § 1160 spojuje abstraktní vymezení – společné vlastníkům jednotek je vše, co jim má sloužit společně – s určením, že společný je vždy pozemek (případně věcné právo opravňující mít na cizím pozemku dům) a stavební částí domu podstatné pro jeho zachování (včetně jeho hlavních konstrukcí), stejně jako pro zachování tvaru a vzhledu domu. Myšlenku konkrétnějšího vymezení společných částí však nová úprava úplně nepopřela a částečně tak zůstává spojena s úpravou ZOVB. § 1222 NOZ předpokládá, že otázky společných částí nemovitosti upraví prováděcí právní předpis – stanoví tak však cestou vyvratitelné právní domněnky. Tímto předpisem je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Tedy i když je tento předpis vydán, není vyloučeno, aby se prohlášení (§ 1166 NOZ) nebo smlouva o výstavbě (§ 1170 NOZ), popř. jiný právní akt konstitutivní povahy (dohoda o zrušení spoluvlastnictví nebo o změně rozsahu či vypořádání společného jmění manželů, soudní rozhodnutí) od vymezení v nařízení vlády č. 366/2013 jakožto prováděcím předpisu odchýlily.

<sup>93</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 43-44.

<sup>94</sup> V průběhu příprav návrhu této problematiky bylo zvažováno, zda nezvolit jiné označení (např. byt, patro podle vzoru německé, rakouské, švýcarské, maďarské, polské nebo bulharské úpravy), a to vzhledem k míře dopadu komplikace plynoucí z faktu, že právní řád tím pádem zvolí totéž označení pro jednotku ve smyslu ZOVB i NOZ, jakkoli se tyto od sebe liší. Převážil však názor, že si s technickými záležitostmi tohoto druhu právní úprava poradí.

<sup>95</sup> PETROV: *Občanský zákoník. Komentář*. s. 3039, k § 3063.

<sup>96</sup> KINDL: *Právo nemovitostí...* s. 413.

<sup>97</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 39-40.

<sup>98</sup> LUBY: *Vlastnictví bytov...* s. 271.

<sup>99</sup> Obdobně jako analogická úprava německá, polská nebo švýcarská.

### 3.5 Zápis vlastnického práva k jednotkám

Výrazná změna se značným praktickým dopadem je pravidlo § 1167 NOZ. Od momentu zapsání vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí, není možné prohlásit za neplatné prohlášení rozdělující nemovitost na jednotky za situace, kdy další osoba nabyla k jednotce věcné právo. V takovém případě ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, což má za cíl ochranu dobré víry třetích osob v katastr nemovitostí jakožto typický příklad veřejného seznamu.<sup>100</sup> Dobrá víra je z hlediska NOZ důležitější než bezvadnost prohlášení. Toto ustanovení chrání nejen nabyvatele vlastnictví jednotky, nýbrž i každého, kdo k jednotce získal věcné právo (což může být zástavní právo, reálné břemeno, služebnost užívání, požívání atd.).<sup>101</sup>

### 3.6 Prohlášení vlastníka

§ 1168 a 1169 NOZ přináší praktické řešení problematiky prohlášení vlastníka. Za účinnosti ZOVB docházelo v praxi poměrně často k situacím, kdy prohlášení vlastníka budovy ohledně určení prostorově vymezených částí za jednotky vykazovalo vady, popřípadě se později z různých důvodů objevovala potřeba změny původního prohlášení. Osoba vydávající prohlášení tak již k předmětné nemovitosti nemá žádný majetkový zájem, proto může být nesnadné ji přimět adekvátní projev vůle učinit. NOZ pro vadná prohlášení zakotvuje povinnost tomu, jenž jej učinil vady odstranit s podmínkou, že pokud tak neučiní bez zbytečného odkladu, mohou to vykonat sami dotčení vlastníci bytových jednotek. Byť je tato úprava poměrně komplikovaná, je v praxi jediná aplikovatelná. Je-li vlastníků jednotek v domě více, musejí se na opravě prohlášení dohodnout bezvýjimečně všichni; zákon zde vyžaduje absolutní konsenzus. Důvodem takové úpravy je požadavek respektu ústavně zaručené ochrany vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 LZPS). I kdyby šlo o opravu pouhé formální chyby, bez vědomí a souhlasu kteréhokoliv vlastníka některé z jednotek ji nelze odstranit.<sup>102</sup>

Dotčených vlastníků však mohou nezřídka být desítky, NOZ pro tyto případy zakotvuje možnost soudního rozhodnutí o odstranění vady na návrh osoby, která na tom má právní zájem. Jde vlastně o nahrazení projevu vůle ostatních vlastníků jednotek (§ 161 odst. 3 OSŘ).

Dle § 1169 NOZ mohou vlastníci jednotek obsah prohlášení změnit i z jiných důvodů než jen z pouhého zájmu na odstranění vady. Zde mají důležitou možnost také třetí osoby, především zájemci o nabytí vlastnického práva k jednotce, a to seznámit se s aktuálním zněním prohlášení.

---

<sup>100</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 3.

<sup>101</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 42.

<sup>102</sup> DVORÁK, Tomáš. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NOBČZ. *Soudní rozhledy*, 2013, č. 11-12, s. 382-385.

Z toho důvodu NOZ prostřednictvím § 1220 ukládá povinnost založit prohlášení do sbírky listin vedle orgánu vedoucího rejstřík SVJ i u katastru nemovitostí.<sup>103</sup>

### 3.7 Vztah k sousedům

Vlastník samozřejmě disponuje s právem svůj byt stavebně upravovat, doposud se však poměrně často sávalo, že bylo při úpravách zasaženo do hlavních konstrukcí domu, aniž tomu šlo preventivně zabránit. Zákon o vlastnictví bytů nijak neumožňoval kontrolování rozsahu stavebních prací uvnitř bytu, při následném poškození např. nosných zdí domu, bylo již pozdě. NOZ tak v takových případech ukládá vlastníku jednotky povinnost umožnit do svého bytu vstup pro ověření, zda stavební práce neohrožují nebo nepoškozují společné části (ust. § 1182). NOZ si také uvědomuje důležitost znalosti sousedů, tu zajišťuje prostřednictvím § 1177 a 1178, jimiž ukládá vlastníku jednotky oznámit osobě odpovědné za správu domu mj. i údaje o sobě, popř. údaje o osobě, které byt přenechal k užívání. Každý vlastník jednotky má podle § 1178 NOZ právo znát osobu odpovědnou za správu domu jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce jiné jednotky v domě. Drobný posun od úpravy ZOVB je také znát z nové úpravy nuceného prodeje jednotky (§ 1184 NOZ).<sup>104</sup>

### 3.8 Superficies solo cedit a zákonné předkupní právo k jednotkám?

Institut bytového spoluvlastnictví představuje společně s právem stavby významnou výjimku ze superficiálního principu, přičemž se však jedná o výjimky potvrzující pravidlo.<sup>105</sup> I pro toto podtéma jsou zásadní přechodná ustanovení NOZ, jejichž leitmotivem je snaha, aby se stavby staly součástí pozemku.<sup>106</sup> Pro vlastníky bytu, kteří jsou podle dosavadní úpravy spoluvlastníky budovy (§ 1 odst. 1 ZOVB) nemají význam pouze ust. § 3028 a 3063, ale i to sledující obnovení zásady *superficies solo cedit* v NOZ zakotvené v ust. § 506. To stanoví že, součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (stavby), s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Všechno pevně spojené s pozemkem a s ním tvořící hospodářskou jednotu, funkční celek, nemá právo rozdělovat, ale chránit a podporovat.<sup>107</sup> Ustanovení § 506 odstraňuje dosavadní zcela nelogický<sup>108</sup> a vzhledem k propojení věcí a jejich účelu zcela nedostatečný<sup>109</sup> přístup § 120 odst. 2 SOZ, který byl založen v 50. letech 20. století především za účelem řešení vztahů mezi

<sup>103</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 42.

<sup>104</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 42-43.

<sup>105</sup> PĚTR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 82.

<sup>106</sup> TĚGL, Petr. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení [online]. [pravniprostor.cz](http://pravniprostor.cz), 15. 7. 2014. Dostupné na <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>>.

<sup>107</sup> Tamtéž.

<sup>108</sup> KINDL: *Právo nemovitostí*. s. 74.

<sup>109</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. I. ÚS 2166/2010.

soukromými vlastníky pozemků a zemědělskými družstvy.<sup>110</sup> Dle NOZ tak k 1. 1. 2014 jakožto k datu jeho účinnosti došlo, v případě, že byla stavba, která byla dle dosavadní právní úpravy zvláštní nemovitou věcí, a nebyla součástí pozemku, ke sloučení s pozemkem, přesněji řečeno k „vrůstu“ do pozemku, pokud měla stavba i pozemek stejného vlastníka.

Neměla-li však stavba a pozemek k tomuto dni stejného vlastníka, zůstala stavba i nadále samostatnou nemovitou věcí a vrostle do pozemku, tedy stane se jeho součástí až k momentu, kdy se oboje setká v rukou téhož vlastníka (§ 3055 odst. 1 a § 3058 odst. 1 NOZ).

Mimo právně relativně jednoduché situace mohou nastat situace složitější, kdy na pozemku je umístěna stavba jako samostatná věc ve spoluvlastnictví a pozemek je ve vlastnictví třetí osoby nebo ve spoluvlastnictví pouze některých spoluvlastníků stavby. V takovém případě se stavba nemůže stát součástí pozemku. Ustanovení § 3055 odst. 1, druhá věta stanoví, že *stavba se nestane součástí pozemku ani tehdy, je-li stavba ve spoluvlastnictví a pouze některý ze spoluvlastníků je i vlastníkem pozemku, nebo jsou-li někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku*. To znamená, že aby stavba ve spoluvlastnictví právně vrostla do pozemku a stala se tak jeho součástí, vyžaduje se jak, aby pozemek byl zároveň ve spoluvlastnictví stejného okruhu spoluvlastníků, tak i, aby všichni spoluvlastníci měli stejné podíly jak na stavbě, tak na pozemku. Jedině v tomto případě se stavba může stát součástí pozemku. Obdobně je třeba k této otázce přistupovat v situacích, kdy je ve spoluvlastnictví pozemek a stavba patří buď třetí osobě nebo jen některým spoluvlastníkům – stavba se stane součástí pozemku vždy, dojde-li k identitě všech spoluvlastníků a k identitě výše spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka ke stavbě i pozemku.<sup>111</sup>

Vlastník pozemku má ke stavbě a vlastníku stavby k pozemku předkupní právo<sup>112</sup> věcněprávní povahy<sup>113</sup> (§ 3056 odst. 1 NOZ). Pokud stavba stojí pouze na části pozemku, nevztahuje se předkupní právo vlastníka stavby na celý pozemek, ale pouze na tu část, kterou je možno oddělit jako nezbytnou<sup>114</sup> pro výkon vlastnického práva ke stavbě; Předkupního práva není možno se vzdát ani je omezit. Nutno však podotknout, že oprávněný není povinen své právo využít – jde o subjektivní právo, nikoli povinnost. Skutečností z toho plynoucí je, že

---

<sup>110</sup> MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kolektiv: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III.* § 506. Praha: Leges, 2014, s. 309.

<sup>111</sup> TÉGL: Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení...

<sup>112</sup> Uplatňuje se dle § 2147 an. NOZ – Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015.

<sup>113</sup> PETROV: *Občanský zákoník. Komentář.* 1. vydání. s. 3032, k § 3056.

<sup>114</sup> NOZ používá záměrně termín »nezbytný«, nikoli »účelný« (§ 3056 odst. 2), z obav před otevřením příliš široké cesty k omezení vlastníka pozemku.

oddělené vlastnictví stavby a pozemku může vedle sebe existovat po desetiletí, ba staletí<sup>115</sup> po nabytí účinnosti NOZ a formálnímu okamžiku přihlášení se k superficiální zásadě<sup>116</sup>.

Na otázku, zda výše popsané předkupní právo svědčí i vlastníkům jednotek, se názory různí.

Na jedné straně Eliáš zdůrazňuje, že zákonné předkupní právo vlastníka pozemku zatěžuje stavbu a že zákonné předkupní právo k pozemku náleží vlastníku stavby. Jednotka vzniklá a vedená v režimu podle ZOVB stavbou není – podle § 3 odst. 2 se na ni pouze vztahují právní předpisy týkající se nemovitostí. Stejně tak ani jednotka v režimu NOZ není stavbou, že ji zákon označuje za věc nemovitou, na tom nic nemění. Převod jednotky tak, na rozdíl od staveb, není omezen zákonným předkupním právem založeným ust. § 3056 NOZ.<sup>117</sup> Ke stejným závěrům se nepřímo přiklání i Kindl.<sup>118</sup>

Dále Novotný poukazuje na novým občanským zákoníkem nijak nezměněnou konstrukci spoluvlastnictví jednotek podle ZOVB. Otázkou je, zda na domy rozdělené na bytové jednotky v režimu ZOVB, které stojí na pozemku zapsaném jako samostatná nemovitá věc, uplatnit přechodná ustanovení NOZ, nebo nadále uplatňovat režim úpravy práv k pozemkům dle ust. § 21 ZOVB, případně zda obě úpravy kombinovat. Přitom by účinností nijak neměla být dotčena existence práv a povinností, zejména nájemních práv, které byly sjednány mezi vlastníky jednotek podle ZOVB a třetími osobami. Podle ust. § 3063 NOZ má spoluvlastnická struktura založená ZOVB existovat až do změny prohlášení, je tak otázkou, zda je vůbec možné připustit, aby se úprava NOZ o předkupním právu kombinovala s povinnostmi vlastníka jednotky a pozemku podle ust. § 21 ZOVB. Pokud by bylo možné na problematiku použít ZOVB použít, nemělo by však být možné, aby vlastník pozemku disponoval s tímto jinak než ve prospěch vlastníků jednotek, a to podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. To by mohlo postupně vést ke sjednocení vlastnictví pozemku a domů v bytovém spoluvlastnictví podle ZOVB. Logický by tento postup byl zejména vůči již právně upraveným vztahům vlastníkům jednotek, např. nájmem pozemku.

Opačným výkladem, tedy užitím ust. § 3056 NOZ i na předestřené situaci, bychom zřejmě museli negovat postup podle ust. § 21 ZOVB, to by vedlo k řadě nejasností a problémů, a to zejména při realizaci předkupního práva ve vztahu k vlastníkům jednotek. Existovala by tak možnost, převodu pozemku z vlastníka na jinou osobu než na vlastníka jednotky, to by celou

---

<sup>115</sup> KINDL: *Právo nemovitostí...* s. 75.

<sup>116</sup> Obdobně jako v Ivančicích přežily do dnešních dnů domy s patrovým vlastnictvím založeným před přijetím všeobecného zákoníku občanského – ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 234.

<sup>117</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 46.

<sup>118</sup> KINDL: *Právo nemovitostí...* s. 409.



situaci ještě více zkomplikovalo a v podstatě by to spíše vedlo k opaku smyslu přechodných ustanovení. Novotný se tak spíše přiklání k první možnosti, a sice že v daném případě by předkupní právo podle ust. § 3056 uplatněno být nemělo a dále by platil § 21 ZOVB.<sup>119</sup>

Petrov<sup>120</sup> se přiklání k obdobným závěrům prostřednictvím citace stanoviska KANCL č. 19: jednotka podle § 1159 ani jednotka podle § 3063 není ve spojení s § 2 písm. h) ZOVB stavbou, a proto se na ni předkupní právo nevztahuje. Prohlášení podle § 1166 není ujednáním, nýbrž jednostranným právním jednáním, a proto jeho platnosti § 3056 odst. 1 věta poslední nebrání.<sup>121</sup>

Sýkorová poukazuje na fakt, že součástí jednotky vymezené podle ZOVB nebyl podíl na společných částech domu a při převodu jednotky ji pouze následoval. Vzhledem k vymezení stavby i ona uzavírá, že na jednotky vymezené podle ZOVB se předkupní právo neuplatní. Vůči jednotkám vymezeným dle NOZ rovněž uplatňuje stanovisko č. 19 výkladové komise, s odůvodněním, že na bytové spoluvlastnictví je třeba nahlížet jako na výjimku ze superficiální zásady, kdy jednotka je výjimkou zákonodárcem stanovená vzhledem ke svojí povaze nemovitosti.<sup>122</sup>

Naopak, oproti výše uvedeným, Dvořák vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka jednotky dovozuje. Uvádí, že, odlišování spoluvlastnictví celé stavby od spoluvlastnictví společných částí je pouze účelové a umělé, když zákon nestanoví výslovně, že podmínkou uplatnění předkupního práva je spoluvlastnictví celé stavby. Nepřiznání existence předkupního práva je důsledkem extenzivní interpretace § 3056 NOZ, možná pramení ze snahy o zjednodušení praktického obchodu s jednotkami, jež je v důsledku nejasného přechodného ustanovení značně zkomplikován.<sup>123</sup>

Zákonodárce sice hovoří výslovně pouze o předkupním právu vlastníka, a ne bytových spoluvlastníků, přesto nelze pochybovat, že § 3056 odst. 1 NOZ zakládá předkupní právo jak vlastníkům, tak spoluvlastníkům staveb a pozemků.

Z logického hlediska není jasné, proč by právě pro tyto případy měla být činěna výjimka z § 3056 odst. 1 NOZ, když úmysl zákonodárce je nesporný. Tímto úmyslem je sjednocení vlastnictví stavby a pozemku u jediného vlastníka, a to bez ohledu na skutečnost, zda v rámci dané stavby vlastnictví jednotek nebo bytové spoluvlastnictví vzniklo. Se zřetelem ke smyslu § 3056 odst. 1 NOZ tak není ani věcný důvod, proč pro tyto případy dovozovat neexistenci

<sup>119</sup> NOVOTNÝ In SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474), s. 688.

<sup>120</sup> PETROV: *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. s. 3033, k § 3056.

<sup>121</sup> Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ.

<sup>122</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: s. 105.

<sup>123</sup> DVOŘÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. *Všehrd. Časopis českých právníků*. 22. 6. 2014, [online]. <http://casopis.vsehrd.cz>, dostupné na <<http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>>.

zákonného předkupního práva. Pokud by zákonodárce chtěl pro tyto případy vytvořit výjimku, musel by tak učinit zvláštním přechodným ustanovením, což se ovšem nestalo.

Vlastník jednotky je z titulu vlastnictví jednotky podle NOZ i podle ZOVB vždy též spoluvlastníkem společných částí, a to nehledě na jiné vymezení jednotky. Právě to je imanentním rysem institutu bytového spoluvlastnictví, resp. vlastnictví jednotek. Ten v sobě spojuje výlučné vlastnictví jednotky, jakožto výlučné části stavby, a spoluvlastnictví společných částí domu (nemovitosti), jakožto společných částí stavby. Logicky vzato je i spoluvlastnictví společných částí domu (resp. nemovitosti) spoluvlastnictvím stavby.<sup>124</sup>

Osobně se ztotožňuji s Dvořákovým pohledem na věc s ohledem na účel ustanovení § 3056. Pojem stavba v kontextu tohoto pravidla je nutno vykládat extenzivně a umožnit tak využít předkupního práva i vlastníkům bytových jednotek, ať již podle nového občanského zákoníku či zákona o vlastnictví bytů. (Nehledě na to, že pokud bychom dovodili tuto možnost pro jednotky dle NOZ, ne však už pro jednotky dle ZOVB, nemělo by toto dělení smysl s ohledem na možnost změny prohlášení spoluvlastníků.)

Je nutno podotknout, že konstrukce NOZ vykazuje v této věci značné nepřenosnosti a vyžadovala by si novelizaci.<sup>125</sup> Výše uvedené interpretační pochybnosti – jež ovšem s ohledem na ne vždy uspořádané právní vztahy k pozemkům a početně obrovský počet jednotek již existujících mají velký praktický význam (a zdaleka tak tento problém není bagatelní<sup>126</sup>) pro realitní trh – by nemusely vzniknout, pokud by bylo do NOZ zapracováno výslovné přechodné ustanovení.<sup>127</sup>

### 3.9 Materiální publicita zápisů do katastru nemovitostí

Doposud účinná zákonná úprava dobrou víru v katastr nemovitostí jako veřejný seznam deklarovala, ale to pouze pro zápisy provedené po roce 1993. NOZ se tuto pro adresáty nepříznivou právní situací rozhodl změnit a učinil tak prostřednictvím § 980 až 986 (ve spojení se zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jenž byl připravován společně s NOZ a vešel v účinnost také 1. 1. 2014) jimiž spojuje se zápisy do veřejných seznamů, a tedy i do katastru nemovitostí, zásadu materiální publicity (což je vyjádření zásady, že neznalost údaje zapsaného do katastru nemovitostí nikoho neomlouvá; také se stanovuje vyvratitelná právní domněnka existence práv zapsaných v katastru nemovitostí a neexistence práv do katastru nezapsaných; chrání se dobrá víra těch, kteří nabyli za úplatu věcné právo v souladu se stavem v katastru zapsaným, i když neodpovídá stavu skutečnému apod.). K určení, co je veřejným seznamem existují v zásadě dvě kritéria – první, legislativně jednodušší, říká, že veřejným seznamem je pouze

<sup>124</sup> DVORÁK: Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku.

<sup>125</sup> NOVOTNÝ In SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*, s. 688.

<sup>126</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: s. 105.

<sup>127</sup> DVORÁK: Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku.

to, co tak zákon výslovně označí.<sup>128</sup> Druhou možností je splnění typických atributů, kumulativní splnění dvou podmínek, kterými jsou existence formální publicity a materiální publicity.<sup>129</sup>

NOZ rozebíranými ustanoveními výrazně posílil veřejnou víru v katastr a především, chrání se<sup>130</sup> dobrá víra v katastrální zápisy daleko významněji, než tomu bylo doposud.<sup>131</sup>

### 3.10 Společenství vlastníků jednotek

SVJ vzniklá v režimu § 9 ZOVB se dnem účinnosti NOZ stala právnickou osobou upravenou a řídicí se NOZ. To pramení z § 3041 NOZ a tento právní následek spojuje s povinností přizpůsobit společenskou smlouvu (tedy i stanovy) nové právní úpravě.

Přílohou k nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, byly tzv. vzorové stanovy. Ty se v některých případech staly nevhodnými či dokonce nepoužitelnými, a to zejména jejich článek VI stanovující, že pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánu společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož vlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku, a totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce, nebo článek XII o zvláštním způsobu rozhodování ve společenství formou udělení souhlasu mimo shromáždění.<sup>132</sup>

NOZ stanoví lhůtu k nařízeným změnám zakladatelského dokumentu právnické osoby v délce tří let počínajících dnem jeho účinnosti, lhůta tak skončila 1. lednem 2017. Při srovnání zákonných požadavků ZOVB na obsah stanov společenství dle jeho § 9 odst. 14 oproti náležitostem vyžadovaným § 1200 odst. 2, jsou vidět jasné rozdíly. Přední z nich je odlišnost v nařízení, aby sídlo společenství bylo určeno v domě, pro který společenství vzniklo. NOZ tak reaguje na požadavek praxe a její zkušenost, kdy si některá společenství zřizovala sídla v místech s vlastníky bytů zjevně nesouvisejících či těžce dosažitelných. Od tohoto pravidla NOZ se společenství může odchýlit jen v případě, že zřízení sídla v domě, pro který SVJ vzniklo, není možné. Rozhodujícím a zkoumaným kritériem je tedy možnost či nemožnost (např. nejsou k dispozici vyhovující prostory)<sup>133</sup>, ke kritériu účelnosti či vhodnosti se tak nepřihlíží. Avšak i v případě, že si společenství z určité nutnosti určí sídlo mimo předmětný dům, není možné z důvodu respektu k příkazu poctivosti dle § 6 odst. 1 NOZ využít této možnosti k nadměrnému obtěžování vlastníků jednotek, který by dále způsoboval horší kontakt vlastníků se společenstvím.

<sup>128</sup> § 1 odst. 1 Katastrálního zákona.

<sup>129</sup> TÉGL, Petr. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů [online]. [pravni prostor.cz](http://pravni prostor.cz), 26.08.2014. Dostupné na <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu>>.

<sup>130</sup> Nález Ústavního Soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03; Nález Ústavního Soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/2011.

<sup>131</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 48.

<sup>132</sup> PETROV: *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. s. 3040, k ust. § 3063.

<sup>133</sup> Tamtéž s. 1214.

Co se týče ostatních požadavků na obsah stanov, NOZ se od úpravy ZOVB podstatně neliší. Poukázat lze na snahu o přesnější formulace, jako příklad lze uvést výslovný požadavek, aby ve stanovách byla zahrnuta i pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství. Pokud společenství nepřizpůsobilo své stanovy požadavkům NOZ v jeho zákonné tříleté lhůtě a neučinilo-li tak po zmeškání ani v dodatečné lhůtě, kterou k tomu určil soud, mohlo být společenství soudem zrušeno. To by v případě, že pro daný dům byla existence společenství vlastníků jednotek zákonem vyžadována na základě § 1198 odst. 1 NOZ vedlo k blokaci převodů jednotek až do chvíle prokázání vzniku nového společenství<sup>134</sup>, kterým je jeho zápis do veřejného rejstříku.<sup>135</sup>

### 3.11 Důvody změn

V důvodové zprávě k § 1159 zákonodárce uvádí, že pojetí vlastnického práva a věci v právním smyslu v občanském zákoníku umožňuje prolomit dosavadní dogmata v pohledu na pojetí věci v právním smyslu a pojmout svazek propojených subjektivních práv a povinností, byť jsou v jednotlivostech různorodá a promítají se do držby, spoludržby, správy, sousedských práv, nesení nákladů atd., jako jediný vlastnický objekt. Ten se označuje jako jednotka. Využívá se tak pojmu jednotky dle ZOVB, ale rozšiřuje se jeho obsah. Dosavadní odlišení spoluvlastnictví nemovité věci (tedy společného vlastnického práva několika osob k celému domu a pozemku) a individuálního vlastnického práva každé z těchto osob k jednotce jako dvou objektů vyžadovalo složitou úpravu propojující pevnou souvislost mezi oběma objekty. Tyto komplikace NOZ odstraňuje.<sup>136</sup> Otázkou však je, zda při odstranění těchto komplikací způsobem, jakým to činí NOZ, nevznikly komplikace závažnější. Jako důvod pro jejich „trpění“ uvádí K. Eliáš následující: Nová kodifikace tak projevuje nechuť měnit záležitosti a vztahy, které nastaly v minulosti. Ze stejného důvodu se NOZ nejal sloučit ke dni své účinnosti všechny stavby s pozemkem, byť se vrací k *zásadě superficies solo cedit*. I to je důvod obecného odmítnutí nepravé retroaktivity pro závazková práva a povinnosti vzniklé přede dnem jeho účinnosti. Vzniklo-li vlastnictví k bytu podle předchozí právní úpravy, neshledává NOZ nutnost měnit tento stav a stanovovat, že vlastník bytu má od jeho účinnosti ve vlastnictví něco jiného, než co podle předchozí úpravy nabyt. NOZ nevidí ani důvod zatěžovat osoby, které nabyly vlastnictví v souladu se zákonem platným a účinným v době nabytí, povinností uvádět to do souladu s novou úpravou. Vlastníci jednotek vzniklých v režimu ZOVB takovou možnost mají, pokud budou chtít, mohou ji využít prostřednictvím změny prohlášení podle § 1169 NOZ.<sup>137</sup>

---

<sup>134</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 47-48.

<sup>135</sup> PETROV: *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. s. 1212, k ust. § 1198.

<sup>136</sup> VLÁDA ČR: Důvodová zpráva k NOZ.

<sup>137</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 45-46.

Eliáš uvádí, že právě na úpravě bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku lze, dobře pozorovat hlavní rysy a myšlenky nové kodifikace, které se často se vytýká diskontinuita s dosavadní zákonnou úpravou. Zastánci NOZ zdůrazňují, jeho hlavní myšlenku – integraci a konvenci. Právě kvůli snaze o integraci o obnovu funkce občanského zákoníku jako stěžejního předpisu soukromého práva zahrnujícího nejdůležitější témata pro soukromou sféru byl opuštěn model úpravy vlastnictví bytů ve zvláštním zákoně a tato problematika tak byla zařazena do NOZ. Dále důraz na konvenci vedl k inspirování se a přizpůsobení se při tvorbě NOZ modelům známým v zahraničních právních úpravách, zejména v právním prostředí západní Evropy. Mimo to však byl také kladen důraz na dosavadní vývoj na našem území, a to ve snaze zachovat ze ZOVB maximální množství pravidel, která ob stojí a jsou i nadále schopna života, stejně jako na doplnění právních pravidel reagujících na těžkosti, na něž praktický život při aplikaci právní úpravy ZOVB narážel – pravidel formulovaných především s poučením v zahraničí. NOZ je veden hodnotovým konzervatismem, který znamená důraz na význam vlastnictví a jeho ochranu, na vlastníkovu svobodu, na poctivost a dobrou víru, jakož i na limity vlastnické autonomie, které představuje nutná míra ohledů k ostatním, což se projevuje při spoluvlastnictví nemovitosti, kde spolu žije více lidí v blízkém sousedství, jako velmi významné. Rovněž je NOZ veden ekonomickým liberalismem, který v rámci úpravy bytového spoluvlastnictví ústí rovněž v uznání, že záležitosti soukromého života nelze násilně unifikovat strohými řešeními. Z tohoto důvodu NOZ opustil stanovení jednotných kritérií, které části domu jsou společné, nebo závazné stanovení jediné metody pro určení podílů spoluvlastníků na společných částech. I proto se opustil dosavadní striktní přístup ZOVB k úpravě vnitřního života společenství vlastníků s respektem faktu, že pro právnickou osobu musí být rozhodující stanovy a jejich obsah. Neméně významný je i přístup k obecným institutům, které ovlivňují kromě jiného i záležitosti vlastnického bydlení, jako je např. ústup od absolutní neplatnosti, která byla typická pro dosavadní právo.

Je nutno souhlasit s Eliášem, že k přirozeným limitům legislativní práce subjektivní i objektivní povahy náleží, že zákonný text nemůže dát odpovědi na všechny myslitelné otázky. Také je faktem, že stejně jako jednoduchá a jasná zákonná ustanovení, tak i ta s obsahem nejasným a zastřeným lze vyložit dobře i špatně. Nový občanský zákoník staví mnohé nové výzvy nejen na poli úpravy bytového spoluvlastnictví. Úkolem právní vědy, odborné literatury i právní praxe je jim čelit a dospívat k dobrému výkladu zákonných ustanovení, který bude vstřícný k potřebám praktického života.<sup>138</sup>

---

<sup>138</sup> ELIÁŠ: Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. s. 48-49.

## 4 Praktické dopady, nekompatibilita režimů?

Pokud by právo nemělo své praktické dopady, bylo by pouhou vědou beze smyslu. Právo je však pragmatická věda, ale také způsob regulace nejen mezilidských vztahů. Celá otázka dvojkolejnosti by mohla zůstat doménou bádání právníků z různých odvětví, pokud by neměla přesah do života adresátů práva, fyzických a právnických osob.

O pojmu dvojkolejnosti můžeme hovořit jen v rovině věcněprávní. Totiž jednotky dříve vymezené dle ZOVB jimi jsou i nadále, ZOVB se však neuplatní při jiných právních otázkách, jako je především převod vlastnictví. Celý převod je hybridem obou předpisů v různých rovinách. Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ dále v období jeho účinnosti dopadá i nadále ZOVB co se týče vymezení předmětu vlastnického práva (tj. převádí se jednotky vymezené dle § 2 ZOVB). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již řídí novou právní úpravou.<sup>139</sup> V rovině závazkového práva tak ke dvojkolejnosti nedochází, zde je NOZ dominantní – pokud metaforizujeme daný stav na onen příklad dvou kolejí, kolej levá je užší a kolej pravá širší.

Je jednotka dnes se řídící úpravou ZOVB věcí ve smyslu NOZ, nebo se na ni pouze použijí ustanovení NOZ o věcech – tedy je věcněprávní režim těchto jednotek obdobný jako za účinnosti SOZ? Má tato otázka, respektive odpověď na ni praktický význam? Odpověď, na tuto již výše položenou otázku, zda je jednotka vymezená podle ZOVB věcí v právním smyslu v souladu s NOZ nemá pro adresáty úpravy žádný praktický význam kvůli § 3 odst. 2 ZOVB. NOZ dle § 1159 zařazuje mezi nemovité věci bytové jednotky bez rozdílu. Dle jazykového výkladu tak včetně jednotek dle ZOVB. Otázkou spíše teoretickou může být, zda byl úmysl zákonodárce zařadit mezi nemovité věci i jednotky dle ZOVB. Odpověď musí být, že ano, a to vzhledem k celému systematickému pojetí věci v NOZ a nové koncepci věci v právním smyslu, kterou NOZ zavedl<sup>140</sup> prostřednictvím § 489: „*Věc v právním smyslu (dále jen „věc“)* je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Smyslem a účelem věci v právním smyslu je být objektem, ke kterému mohou vznikat majetková práva.<sup>141</sup> Hlavními definičními znaky věci jsou odlišnost od osoby a užitečnost – kdy předmět je objektivně vnímán jako užitečný, především hospodářsky.<sup>142</sup> Hospodářskou užitečnost nesplňuje jednotka dle ZOVB o nic méně než dle NOZ. Zákon o vlastnictví bytů již není platný, jeho ustanoveními se jednotky v jeho režimu vzniklé řídí pouze ve věcněprávní rovině. Protože NOZ otázku, co je věcí, nechápe jako otázku věcněprávní, ale jako

<sup>139</sup> Expertní skupina... č. 16.

<sup>140</sup> NOVOTNÝ In SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. s. 684.

<sup>141</sup> MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kolektiv: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 489*. Praha: Leges, 2014, s. 197.

<sup>142</sup> Tamtéž... s. 205.

otázku pro věcná práva „předběžnou“, neboť ji řeší již v obecné části, ZOVB se v této části již neuplatní. Z toho plyne, že i jednotka dle předchozí úpravy je dnes věcí v právním smyslu.

#### 4.1 Statistika

Podle statistiky Ministerstva pro místní rozvoj zveřejněné na webových stránkách<sup>143</sup> bylo k září roku 2016 v ČR 10 144 961 osob bydlících v bytech, ať už tyto jsou právně součástí bytových jednotek, a dále, nehledě na fakt, zda se jedná o byty v rámci rodinných domů, ke stejnému období bylo evidováno 4 104 635 obydlených bytů.

Český úřad zeměměřický a katastrální k počtu jednotek v režimu obou zákonů uvádí následující údaje.<sup>144</sup>

Počet bytových a nebytových jednotek v ČR zapsaných v katastru nemovitostí vedených v režimu ZOVB, a to k 1. 1. 2018:

způsob využití	počet
byt	1 731 324
ateliér	2 779
garáž	85 311
dílna nebo provozovna	5 495
jiný nebytový prostor	63 807
rozestavěná jednotka	2 682
skupina nebytových prostorů	1

Počet bytových jednotek v ČR zapsaných v katastru nemovitostí vedených v režimu NOZ, a to k 1. 1. 2018:

způsob využití	počet
byt	90 399
ateliér	1 262
garáž	3 313
dílna nebo provozovna	669
jiný nebytový prostor	11 012
rozestavěná jednotka	5 635
skupina bytů	40
skupina nebytových prostorů	60
skupina bytů a nebytových prostorů	164

<sup>143</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, *Bydlení v České republice v číslech (září 2016), Internetová verze* [online]. mmr.cz, září 2016 Dostupné na <[https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydlení-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\)-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydlení-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016)-web.pdf)>.

<sup>144</sup> Údaje poskytnuté Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním na žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Z čísel poskytnutých ČÚZK je patrné, že po třech letech účinnosti NOZ jsou počty jednotek stále velmi nevyrovnané. V režimu zákona o vlastnictví bytů je celkem vedeno 1 891 399 jednotek. V režimu nového občanského zákoníku je to pouhých 112 554 jednotek. Z celkového počtu tak 94,38 % jednotek existuje v režimu ZOVB a 5,62 % jednotek v režimu NOZ. I k 1. 1. 2018 stále existuje 2682 jednotek rozestavených dle ZOVB, byť zde je počet jednotek dle NOZ více než dvojnásobný.

V budoucnu již nebude razantně docházet ke vzniku dalších jednotek, které by byly vymezeny podle ZOVB, vzhledem vysokému počtu jednotek v tomto režimu již existujících, resp. přežívajících je však nepravděpodobné, že by se počty těchto v následujících letech zásadně snižovaly.

Ke vzniku nových jednotek vymezených podle ZOVB může docházet i nadále – pokud např. stavebník přistaví k domu nové patro, v tomto domě jsou jednotky vymezeny podle ZOVB a vlastníci jednotek učiní nové prohlášení týkající se nově přistaveného patra. Dojde tak k přepočtu podílů na společných částech a „přírůstu“ nové jednotky ke stávajícímu počtu; jiným případem je změna prohlášení vlastníků bytových jednotek, kde se některá jednotka či více jednotek rozdělí na vícero jednotek., k čemuž může dojít také prostřednictvím rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů (pro poslední případ může posloužit příklad, kdy je nemovitost rozdělena na jednotky v režimu ZOVB, manželům patří ve faktickém pojetí dva byty, mezi nimiž je vybourána příčka a tyto jsou vedeny jako jediná jednotka). Při vypořádání Společného jmění manželů tak soud může přistoupit k rozdělení těchto bytů na dvě jednotky.<sup>145</sup>

Ze strany široké laické veřejnosti nebyl zaznamenán žádný výrazný ohlas představující názor, že by existence jednotek dle ZOVB měla být problémem. To lze ostatně odvodit i z čísel – bezmála 95 % vlastníků jednotek stále nevyužilo zákonných možností, jak své jednotky dle ZOVB změnit v jednotky dle NOZ. Můžeme říct, že pokud by se teoreticky všichni vlastníci jednotek dle ZOVB z vlastní vůle rozhodli podřídit své jednotky pod NOZ, zanikl by právní dualismus. Takový společenský vývoj by však pravděpodobně byl pouhou reakcí na problém. Vzhledem k tomu, že se taková reakce neuskutečňuje, lze se domnívat, že dvojkolejnost není problémem. Pokud přesto fenomén dvojkolejnosti skýtá ještě neodkryté problémy, lze doufat, že ty dokáží právníci překlenout správným jak občanského zákoníku, tak případně i zákona o vlastnictví bytů a s nimi souvisejících předpisů.

---

<sup>145</sup> § 5 odst. 2 ZOVB.



## 4.2 Dvojitý režim katastru nemovitostí

Z informací poskytnutých ČÚZK je patrné, že dvojkolejnost nezpůsobuje katastrálním úřadům nutnost vynakládat žádné nepřiměřené náklady, respektive náklady nad rámec obvyklé činnosti, a i to vzhledem k množství evidovaných právních skutečností.

## 4.3 Příslušenství bytu

SOZ, na rozdíl od zákona o vlastnictví bytů upravoval příslušenství věci i příslušenství bytu. Otázka vždy byla, zda aplikovat úpravu příslušenství věci, když bytová jednotka byla vymezena ZOVB a formálně věcí nebyla. Na jednotku lépe přiléhala úprava příslušenství bytu, neboť jednotkou se rozuměl byt jako prostorově vymezená část domu. SOZ vymezoval příslušenství bytu jako vedlejší místnosti a prostory určené k užívání společně s bytem.<sup>146</sup> Vlastník budovy mohl prohlášením určit, že některé prostory, které by jinak spadaly do režimu společných částí domu, budou považovány za příslušenství některých bytů. Pokud však prohlášení tyto záležitosti nijak neřešilo, bylo třeba podpůrně použít úpravu SOZ.<sup>147</sup> K té se Nejvyšší soud vyjádřil tak, že vedlejší místnosti tvořily součást bytu, avšak nebylo možno je považovat za obytné (neobytné kuchyně, haly, komory, koupelny, záchody, spíže, šatny atd.), zatímco vedlejší prostory ležely mimo byt a byly určeny k užívání s ním (sklep, dřevník, kočárkárna)<sup>148</sup>. Tyto závěry dále rozvedl tak, že byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou obytnými, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd.; pokud by tomu tak nebylo, zákon by nepochybně byt vymezil jako soubor obytných místností. Pokud se tedy jako příslušenství bytu někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním smyslu. ... Jinak je však tomu u prostor, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.). Takové prostory nejsou součástí bytu, ale jeho příslušenstvím, jde o nesamostatné části domu.<sup>149</sup> Důležitou roli pro to, aby něco mohlo být považováno za příslušenství bytu, bylo v režimu ZOVB uspokojování bytové potřeby. Nejvyšší soud tak judikoval, že příslušenství bytu ve smyslu ust. § 121 odst. 2 SOZ není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, neboť neslouží k uspokojování potřeby

---

<sup>146</sup> § 121 odst. 1 a 2 SOZ.

<sup>147</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 64.

<sup>148</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn.: 26 Cdo 2195/2003.

<sup>149</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn.: 22 Cdo 1455/2008.

bydlení.<sup>150</sup> Pro určení, zda to či ono je příslušenstvím bytu tak byl rozhodující nejen úmysl vlastníka domu, ale účel jakožto objektivní kritérium.<sup>151</sup>

Opačný názor má Eliáš, dle kterého je třeba za vedlejší místnosti tvořící příslušenství bytu považovat jen prostory nacházející se mimo byt, protože v opačném případě by nastala situace, kdy by určité místnosti byly současně bytem a současně jeho příslušenstvím.<sup>152</sup>

NOZ předchozí koncepci nepřevzal. Byla vypuštěna ustanovení o příslušenství bytu, nová úprava obsahuje k problematice příslušenství věci obecný § 510, který příslušenství chápe jako vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení; byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Protože je jednotka dle NOZ výslovně věcí nemovitou, samozřejmě se na ni vztahuje tato úprava. Vyvstanou-li podle NOZ pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se takový případ podle zvyklostí. Příslušenství nyní, pokud si strany nestanoví jinak, následuje osud věci hlavní (*accessorium sequitur principale*). Úprava NOZ by se měla použít i na jednotky vymezené v režimu ZOVB. Podle SOZ však automaticky nevznikal nárok na převod příslušenství bytu ležícího mimo byt při převodu bytu. Navíc i judikatura byla, co se týče právního osudu příslušenství bytu i věci právním smyslu značně nejednotná.<sup>153</sup> Diskuse probíhající v rámci soudních rozhodnutí vyústila v roce 2004 v rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém se o příslušenství bytu vyjádřil tak, že není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů, nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.<sup>154</sup>

Zásada, že příslušenství následuje právní osud věci hlavní jakožto v NOZ nově vyjádřená, podle Ondřeje Horáka nenavazuje na římskoprávní ani českou-rakouskou civilistickou tradici, což v důsledku znamená odklon od zásady smluvní volnosti. Doporučuje proto vykládat ust. § 510 odst. 2 NOZ tak, že příslušenství osud věci hlavní bez dalšího sdílí pouze, pokud se jedná o příslušenství tzv. přirozené či kvalifikované. Důležitým kritériem pro posouzení, zda něco je či není příslušenstvím, tak má být jeho hospodářská nesamostatnost a nezbytnost pro věc hlavní, resp. do jaké míry ztrácí vedlejší věc svou individualitu. Jako příklad u smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, ve které otázka příslušenství není upravena, uvádí, že bude převedena pouze kuchyňská linka a vestavěná skříň, a ne tak obrazy, lednička, stůl či židle.<sup>155</sup> S Horákovými závěry se neztotožňuji, jako přiléhavější vnímám řešení P. Tégl a F. Melzera, které smysluplněji

<sup>150</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2001, sp. zn.: 28 Cdo 133/2001.

<sup>151</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 65.

<sup>152</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 1. svazek. Praha: Linde Praha, a.s., 2008, str. 502.

<sup>153</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 65.

<sup>154</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2004, sp. zn. 26 Cdo 2195/2003.

<sup>155</sup> HORÁK, Ondřej. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2014. č. 6, s. 194.

vykládá účel zákona.<sup>156</sup> Kuchyňská linka i vestavěná skříň totiž jsou součástí jednotky jako věci ve smyslu § 505 NOZ a nemůže s nimi být věcněprávně nakládáno do chvíle oddělení od jednotky, což však sníží její hodnotu.

Pro adresáta práva zkoumaná problematika příslušenství bytové jednotky dle NOZ znamená především otázku, co bude převedeno spolu s jednotkou, s čím bude mít faktickou možnost nakládat, co může zvýšit hodnotu jednotky, či konečně i jaký bude počet jeho hlasů v rámci shromáždění společenství vlastníků jednotek, pokud je tento v daném případě navázán na velikost podílu na společných částech. Může se zdát, že tato otázka odpadá, pokud je zkoumaný prostor, například sklepní místnost, vymezena jako samostatná nebytová jednotka. Taková věc může a zpravidla i bude příslušenstvím některé z jednotek bytových, každopádně je možno s ní nakládat rozdílně a smluvně vyloučit aplikaci pravidla § 510 odst. NOZ, tedy určit, že její osud nenásleduje osud jednotky bytové jako věci hlavní. To však není řešením problému. Např. vlastník dvou bytových jednotek v jednom domě je vlastníkem také sklepní místnosti v domě vymezené jako nebytová jednotka. V jedné bytové jednotce sám bydlí, ve druhé, na základě užívacího práva bydlí jeho příbuzný. Jak vlastník, tak příbuzný používají sklep na odkládání věcí. Následně vlastník převádí vlastnictví k jednotce, v níž sám bydlí, třetí osobě. Právní situaci sklepa lze dle některých výkladů chápat jako příslušenství bytových jednotek (ani nauka nevyklučuje příslušenství společně k několika věcem hlavním, byť P. Tégl a F. Melzer v tomto směru uvažují výslovně pouze o příslušenství k věci hromadné, obecně připouštějí tento stav i v jiných případech.)<sup>157</sup> Možným řešením je, že s převodem jednotky bude v souladu s principem *accessorium sequitur principale* převeden poloviční podíl ke sklepní místnosti. Nabízí se pochybnost, že to by bylo v rozporu s ust. § 560 NOZ požadujícím písemnou formu pro právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovitosti. Pokud by sklep příslušenstvím jednotky byl, rozpor však nenastane, protože smlouva o něm výslovně hovořit nemusí. Otázkou tak zůstává, zda sklep příslušenstvím je či není. Zcela praktickým argumentem reflektujícím společenskou realitu však je, že katastr nemovitostí by patrně nezapisoval vlastnické právo k jiné jednotce než k té, které se výslovně týká smlouva.

Druhou otázkou pro adresáta významnou je, zda při převodu jeho jednotky vymezené dle ZOVB nyní, se bude určovat, ale i řídit příslušenství jednotky předchozí úpravou či NOZ. Mám za to, jak již výše obdobně uvádím, že nejen vzhledem k systematickému zařazení úpravy příslušenství v NOZ, se převod příslušenství jednotky bude řídit novou úpravou.

---

<sup>156</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář*. s. 349 a násl.

<sup>157</sup> MELZER, TÉGL: *Občanský zákoník – velký komentář*. s. 353.

## 4.4 Společné části

Úprava ZOVB znala jen jeden způsob určování velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (a tento jeden byl také navíc obligatorní) – velikost spoluvlastnických podílů se určovala vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k velikosti celkové plochy všech jednotek v domě.<sup>158</sup> Právní teorie dříve rozlišovala tzv. absolutně společné části (sloužily k užívání všem vlastníkům jednotek) a relativně společné části (sloužily k užívání jen některým vlastníkům jednotek). Absolutně společné části se do prohlášení vlastníků uváděly deklaratorně, relativní konstitutivně.<sup>159</sup> Požadavek na kompletní výčet absolutně společných částí v prohlášení se ukázal být prakticky složitým. Novotný tuto praktickou překážku řešil vymezením pouze jejich obecného negativního výčtu, tedy jako vše, co nebylo jednotkami.<sup>160</sup> Podíly na relativně společných částech se samostatně nezapisovaly, ale měly vliv na celkovou velikost podílů na absolutně společných částech.<sup>161</sup> Podle praxe se totiž pro účely výpočtu podílu na absolutně společných částech domu do výměry podlahové plochy jednotky započítávala rovněž výměra podlahové plochy relativně společné části domu, která náležela k dané jednotce.<sup>162</sup> Elegantnějším řešením než určovat relativně společné části byla dohoda o výlučném užívání některých společných částí domu některými z vlastníků jednotek. V té se strany dohodly na způsobu užívání, úhradě nákladů spojených s užíváním apod. ZOVB podával v § 2 písm. g) demonstrativní výčet společných částí, přes příkladnost výčtu však býval jeho text do prohlášení mechanicky přejímán, což vedlo k nejistotě související s povahou některých ve výčtu neuvedených prostorů, jako např. lodžie. NOZ metodu deklaratorního výčtu nepřevzal, společné části jsou v jeho režimu jen ty určené svou povahou všemi vlastníky jednotek (tedy absolutně společné části) – § 1160 odst. 1 NOZ. NOZ jde dál v stanovení, že se nelze smluvně odchýlit od povahy některých společných částí dle výčtu odstavce 2 stejného ustanovení. Dále v režimu NOZ společné části upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Podle jeho § 4 může být společnou částí vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu. Mezi tyto se zřejmě dá řadit např. i hřiště, které pak nebude existovat v rámci klasického přídatného spoluvlastnictví. V následujícím ustanovení nařízení po vzoru ZOVB

---

<sup>158</sup> PETROV: *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. s. 3040, k ust. § 3063.

<sup>159</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 68.

<sup>160</sup> NOVOTNÝ: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. s. 53.

<sup>161</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 68.

<sup>162</sup> NOVOTNÝ: *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. vydání. s. 55.

podává demonstrativní výčet společných částí. Nařízení se však použije jen do té míry, kde nebudou některé části specifikovány v prohlášení vlastníků a zároveň nebudou spadat pod kogentní výčet společných částí NOZ.<sup>163</sup>

Vzhledem k tomu, že NOZ hovoří pouze o výlučném užívání vůči spoluvlastníku, vyvstává otázka, zda tak dochází k odklonu od stavu dle ZOVB, kdy mohly být některé části určeny právě jako relativně společné, a tak v praxi užívány jen některými spoluvlastníky, i když nejen pouze jedním. Jeví se jako bezúčelné vykládat poslední větu § 1160 odst. 2 NOZ pouze jazykovým výkladem a dojít tak k závěru, že dání do výlučného užívání několika spoluvlastníkům společně možné není. Jsem tedy názoru, že i přes singulár v této větě požitý, je možno dát do užívání vícero spoluvlastníkům. K obdobným závěrům dochází např. Sýkorová<sup>164</sup> či Novotný<sup>165</sup>. V tomto směru tak nejsou vlastníci jednotek změnou úpravy a nastalou dvojkolejností nijak zatíženi.

Společnými částmi ve výlučném užívání jednoho vlastníka jsou v praxi často balkony, terasy, lodžie, sklepy, ale často i garáže či garážová stání, mohou jimi být i předzahrádky, venkovní parkovací stání, ventilace, antény, vrata, rolety.<sup>166</sup> Spoluvlastník s výlučným spoluvlastnictvím má vůči těmto částem zvláštní práva a povinnosti dle § 1175 odst. 2 a 1180 odst. 1 NOZ. U některých částí však vyvstává otázka, zda je skutečně považovat za společné.

#### 4.4.1 Lodžie

V případě lodžie, která je, na rozdíl od balkonu, zpravidla zastřešená, nevystupuje z obvodové zdi a leží na části nosné podlahové konstrukce bytu, je praxe nejednotná. Podle Čápa má být určujícím kritériem společnosti v případě lodžii (ale i balkonů) skutečnost, že jde o část domu, která je společná z hlediska soustavy konstrukčních prvků vnějšího pláště (obvodových stěn) budovy.<sup>167</sup> Opačně se k řešení povahy lodžie postavil Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí<sup>168</sup> týkajícím se balkonu analogicky použitelným i na lodžii, v tom se však nezabýval výměrou podlahové plochy bytu s ohledem na doktrínu vycházející ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj<sup>169</sup>, dle něhož se balkony a lodžie nezapočítávaly do podlahové plochy bytu, která byla vymezena prohlášením vlastníka. V rámci nové úpravy do této nejasné problematiky vneslo světlo již zmíněné nařízení vlády, neboť stanovuje, že lodžie je společnou částí i v případě, že je přístupná pouze z bytu, a je-li přístupná pouze z bytu, je vždy ve výlučném užívání vlastníka

<sup>163</sup> SÝKOROVÁ: *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. s. 70.

<sup>164</sup> Tamtéž.

<sup>165</sup> NOVOTNÝ In: SPÁČIL: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. s. 696.

<sup>166</sup> Tamtéž.

<sup>167</sup> ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 44-45.

<sup>168</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, sp. zn.: 1 As 2/2004-214.

<sup>169</sup> Stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 28. 8. 2002, č.j. 16177/02-34.

příslušné jednotky (§ 5 odst. 1 písm. f) nařízení). V problematice lodží tak NOZ a související předpisy vnášejí mezi adresáty více právní jistoty.

#### 4.4.2 Určení velikosti podílu na společných částech

ZOVB autoritativně určoval jako způsob výpočtu velikosti podílů na společných částech vzájemný poměr velikosti podlahových ploch jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. To samozřejmě omezovalo svobodu vlastníků jednotek. NOZ, v souladu se zásadou autonomie vůle, se k výpočtu staví benevolentněji, i když jako výchozí kritérium stanoví stejný způsob výpočtu. Umožňuje tak, aby si vlastník v prohlášení určil velikost podílů i jinak – buď jako stejné, nebo s ohledem k povaze, rozměrům a umístění bytu, což může vyústit například v řešení, kdy ti, jejichž jednotky byly objektivně dražší (třeba kvůli hezčímu výhledu), budou mít na základě většího vstupního vkladu do bydlení i větší hlasovací práva (což může i nemusí znamenat vyšší příspěvky na správu domu a pozemku). Takové kritérium by bylo složitě objektivizovatelné, ale bránit jeho užití by bylo v rozporu se zásadou autonomie vůle. Tam, kde byly podíly určeny na základě povahy, rozměrů a umístění bytu, má vlastník jednotky právo domáhat se změny určení podílů, pokud se okolnosti změnilly tak podstatně, že by původní určení podílů bylo zjevně nespravedlivé – ust. § 1162 NOZ. Je také nutno dodat, že pokud jsou na výběr daná kritéria výpočtu neurčitá, použije se dle § 1168 odst. 2 kritérium poměru podlahových ploch. Vzhledem k tomu, že jednotky dle ZOVB přetrvávají, nadto je však jejich vlastníkům umožněno změnit prohlášení a podřídít se tak NOZ, přičemž mohou zvolit jiný způsob výpočtu podílů na společných částech, nejeví se dualismus právní úpravy v rámci této problematiky jako problém pro adresáty.

#### 4.5 Návrhy de lege ferenda

Vzhledem k tomu, že na základě předchozího zkoumání se dvojkolejnost nejeví jako problém, není nutno nijak zásadně zasahovat do zákonné úpravy. Judikatura většinou zdárně napomáhá rozřešení sporných otázek. Která judikatura vydaná k SOZ či ZOVB již není použitelná, odhalují mimo jiné i soukromé publikace v podobě nejen sbírek komentovaných soudních rozhodnutí.

Z pohledu této práce se může zdát usnesení Vrchního soudu v Praze jako pouhá deklarace opakující, že dvojkolejnost existuje.<sup>170</sup> Závazné soudní rozhodnutí, že ustanovení § 3063 NOZ je speciálním ve vztahu k § 3028 odst. 2 NOZ, dle něž se dosavadní právní úpravou řídí i vlastnické právo k tzv. „starým jednotkám“; a že změna tzv. „starých jednotek“ – jednotky vzniklé dle ZOVB, na tzv. „nové jednotky“ – jednotky právně vymezené v rámci bytového spoluvlastnictví

---

<sup>170</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016.

dle § 1158 a 1159 NOZ, je možná jen v rámci speciálního právního procesu za souhlasu všech vlastníků jednotek, je však zásadní tečkou za diskusí, co vlastně NOZ přinesl a zároveň pohledem do budoucna umožňujícím se nyní věnovat otázkám, jak co nejlépe aktuální stav řešit ve prospěch smyslu, který zákonodárce změnou sledoval. Tím je respekt k poměrům vzniklým za předchozí úpravy a zároveň snaha, aby se věci posunuly dál. Za tímto účelem by se nabízelo motivovat adresáty k transformaci bytových jednotek starých na jednotky dle NOZ například daňovými výhodami či dotacemi na revitalizaci apod. O obdobném přístupu by se dalo uvažovat i pro účely naplnění superficiální zásady. Bližší rozbor takových idejí však přesahuje rozsah této práce.

Při detailnějším pohledu je možno zákonodárci doporučit přesněji upravit některé sporné otázky, jako například existenci zákonného předkupního práva k pozemku pro vlastníky jednotek v domě na pozemku stojícím nebo specifika příslušenství jednotek. Lze však očekávat, že i s těmito dílčími otázkami se judikatura vypořádá, pokud si zákonodárce své slovo nevezme.

## Závěr

Můžeme uzavřít, že problém dvojkolejnosti již nemusí vypadat tak komplikovaně jako na počátku a jeho řešení se zdá být poměrně jednoduché. Dle slov P. Petra totiž rozdíl v právním režimu jednotek směřuje jen dovnitř, je tak nutné vždy správně vymezit obsah jednotky podle ZOVB, která obsahuje byt a s ním také podíl na společných částech domu, resp. pozemku, které musejí být výslovně zmíněny z důvodu určitosti právního jednání. Pro vnější poměr se posuzují právní vztahy k jednotkám starým i novým bez jakéhokoliv rozdílu. Například v textu dvou kupních smluv k jednotce dle dvou úprav bude rozdíl jen ve vymezení předmětu koupě. V případě jednotky dle ZOVB je nutno, aby z textu smlouvy bylo zřejmé i, že v případě spoluvlastnictví pozemku je předmětem i vklad vlastnického práva k příslušnému podílu na tomto pozemku. Na takové případy se bude zřejmě moci aplikovat ustanovení § 1223 NOZ o přídatném spoluvlastnictví.<sup>171</sup>

Dvojkolejnost způsobuje určité nejasnosti, ale s ohledem na význam hodnoty, kterou zákonodárce při jejím zakotvení sledoval, se tyto nejasnosti nezdají být zásadního významu, a to i díky řešením nalezeným v několikaletých diskusích na toto téma probíhajících mezi odborníky. Dvojkolejnost je jen dalším projevem práva jako lidského výtvoru, který se snaží reflektovat společenskou realitu. Byť jsou nejasnosti řešitelné, budeme se s jejich důsledky potýkat ještě dlouhá desetiletí.

---

<sup>171</sup> PETR: *Vlastnictví bytů – kondominium*. s. 84.

## Seznam použité literatury

### Monografie

- SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2005, s. 272.
- GARNETT, D. *Housing Finance*. London: The Chartered Institute of Housing. 2001, s. 285.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 144
- FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v ČR*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 152.
- LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200.
- KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, s. 200.
- KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 16.
- MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace*, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 360.
- ELIÁŠ, Karel, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 302.
- ELIÁŠ, Karel, HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 574.
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, s. 224.
- KINDL, M. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 504.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017, s. 388.
- ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 232.

### Komentáře

- NOVOTNÝ, Marek, a kol. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 416.
- SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva, komentář. (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 1280.
- NOVOTNÝ, Marek, a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011, s. 608.
- NOVOTNÝ, Marek, a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*, 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2005, s. 504.



ŠVESTKA, Jiří. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1328.

LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654).* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2400.

PETROV, Jan. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2017, s. 3120.

WAGNEROVÁ, Eliška. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 2012, s. 931.

MELZER, Filip, TÉGL, Petr. a kolektiv: *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 506.* Praha: Leges, 2014, s. 1264.

ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek.* Praha: Linde Praha, a.s., 2008, str. 1397.

## Sborníky

DVOŘÁK, Tomáš. K vymezení nemovitosti, ve které může vzniknout vlastnictví bytů, resp. bytové spoluvlastnictví. In VOJČÍK, P., HUSÁR, J. *Působení práva v 21. století. Súkromné právo v súčasnosti a perspektíve. Sborník prací z mezinárodní vědecké konference konané v Košicích dne 27. 9. 2013.* Košice: Univerzita Pavla Josefa Šafaříka, 2013 s. 50.

## Články z odborných časopisů

BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy.* 2015, č. 3, s. 77-86.

ELIÁŠ, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník,* 2012, č. 1, s. 14.

STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník,* 1926, roč. LXV, č. 3, s. 81 an.

LUBY, Štefan. Systém osobního vlastnictva bytov v európskych socialistických krajinách. *Právník,* 1964, roč. CIII, č. 6, s. 535 an.

VLÁČIL, David. Společenství vlastníků jednotek podle novely zákona o vlastnictví bytů. *Právní rozhledy.* 2000, č. 10, s. 440–443.

ŠTĚPINA, Jaroslav. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost,* 1966, roč. XIV, s. 17.

DVOŘÁK, Tomáš. Převod vlastnického práva k jednotce podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy.* 2015, č. 2, s. 44-52

TELEC, I. Není rozpor se zákonem jako rozpor se zákonem. *Právní rozhledy,* ročník 2004, č. 5, s. 161 an.

DVOŘÁK, Tomáš. Vady prohlášení vlastníka a jejich právní následky podle NObčZ. *Soudní rozhledy*, 2013, č. 11-12, s. 382-385.

ZÍTEK, Adam. Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 8, s. 291-296.

ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. *Právní rozhledy*, 2012, č. 7, s. 234.

HORÁK, Ondřej. Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Právní rozhledy*. 2014. č. 6, s. 194 an.

## Internetové zdroje

VLÁDA ČR: Důvodová zpráva k NOZ, [online]. [obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz), 3. února 2012. Dostupné na <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

VLÁDA ČR: Důvodová zpráva k ZOVB (k § 1), [online]. [beck-online.cz](http://beck-online.cz), 13. října 1993. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=oz5f6mjzhe2f6nzs15shu&groupIndex=0&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=active&referenceName=dz&originalDocumentId=onrf6mjzhe2f6nzs15shu&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=11&sortType=sorted-rp&firstPage=0&currentPage=0>>.

TÉGL, Petr. Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení [online]. [pravni prostor.cz](http://pravni prostor.cz), 15. 7. 2014. Dostupné na <<https://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>>

DVOŘÁK, Tomáš. Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku. *Všehrd. Časopis českých právníků*. 22. 6. 2014, [online]. <http://casopis.vsehrd.cz>. Dostupné na <<http://casopis.vsehrd.cz/2014/06/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku/>>

TÉGL, Petr. Některé aspekty úpravy veřejných seznamů [online]. [pravni prostor.cz](http://pravni prostor.cz), 26. 08. 2014. Dostupné na <<https://www.pravni prostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aspekty-upravy-verejnych-seznamu>>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, Bydlení v České republice v číslech (září 2016), Internetová verze [online]. [mmr.cz](http://mmr.cz), září 2016. Dostupné na <[https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\)-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016)-web.pdf)>.

## **Legislativní akty**

USNESENÍ předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

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

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

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

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

## **Stanoviska**

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR: Výkladové stanovisko č. 7 ze dne 19. 4. 2013 - k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR: výkladové stanovisko č. 16 ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

## **Soudní rozhodnutí**

Nález Ústavního soudu ze dne 12. 9. 2001, sp. zn. II. ÚS 231/01

Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 4670/2008

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015

Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2016, sp. zn. II. ÚS 799/16

Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016

Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 314/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 1067/2004  
Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. I. ÚS 2910/11  
Nález Ústavního soudu ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. I.ÚS 2166/2010  
Nález Ústavního Soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03  
Nález Ústavního Soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/2011  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn.: 26 Cdo 2195/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2001, sp. zn.: 28 Cdo 133/2001  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, sp. zn.: 1 As 2/2004-214

## Shrnutí

Diplomová práce na téma dvojkolejnost úpravy bytových jednotek zkoumá kompatibilitu dvou úprav institutu vlastnictví bytů, které se aplikují souběžně. Základní otázkou, kterou si autor pokládá je, zda je dvojkolejnost problémem a případně, jak ji řešit. Autor pracuje s různými metodami výkladu a výzkumu a informace podkládá praktickými příklady a relevantními zdroji. Práce počíná shrnutím teoretických východisek a koncepcí úpravy běžně uznávaných ve 20. a 21. století a stručným nástinem historického vývoje institutu v právních rádech na území dnešní ČR. Poté se práce zabývá samotnou dvojkolejností úprav zákona o vlastnictví bytů a nového občanského zákoníku, důvody dvojkolejnosti a různými názory a jejich vývojem na tento právní dualismus a možnými přístupy k němu. Třetí kapitola se zaměřuje na podrobnější specifiky účinné úpravy a její případné výhody či nevýhody oproti úpravě předcházející. Ve čtvrté kapitole jsou shrnuty základní aspekty dopadu dvojkolejnosti pro adresáty práva, jakož i pro správní orgány, a to na základě poznatků zjištěných v předchozích částech práce a statistiky. V závěru autor shrnuje zjištěné a uzavírá, že dvojkolejnost není zásadním problémem, spíše řešitelnou nejasností.

## Abstract

The Master's Thesis deals with the topic of Duality in Legislation of Housing Joint Ownership and researches a compatibility of two legislative adjustments of the institut of housing joint ownership. The author asks the question whether the duality is a problem and eventually how to deal with it. The author uses different methods of interpretation and research and he provides informations with practical examples and sources. The Master's Thesis begins with a summary of theoretical basis and conceptions commonly recognized in the 20th and 21st century. The Master's Thesis continues with a brief outline of the historical development in today's territory of the Czech Republic. Then it continues with the theme of duality in legislations of the housing joint ownership act and new civil code, reasons of duality and different opinions and their evolution, different possible solutions of the duality. The third charter focuses on more precise specifics of actual legislation and its eventual advantages and disadvantages compared to the previous legislation. In the fourth chapter the main focus is on basic aspects of impact on the addressees of law, as well as for the administrative authorities, on the basis of knowledge from the previous parts and statistics. In the conclusion the author summarizes the information found and concludes that duality is not a major problem, rather, a solvable ambiguity.

## Seznam klíčových slov / Key Words

Bytové spoluvlastnictví – společenství vlastníků – dvojkolejnost úpravy – jednotka – občanský zákoník – zákon o vlastnictví bytů – prohlášení – společné části – podíl

Housing joint ownership – owners association – duality of legislation – unit – civil code – housing joint ownership act – declaration – common areas – interest