

# **VLASTNICTVÍ JEDNOTEK PODLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ A BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU V ČESKÉ REPUBLICE PO REKODIFIKACI SOUKROMÉHO PRÁVA – ZÁKLADNÍ OTÁZKY**

## **OWNERSHIP OF UNITS UNDER THE ACT ON OWNERSHIP OF FLATS AND FLATS CO-OWNERSHIP UNDER THE CIVIL CODE IN CZECH REPUBLIC AFTER THE RECODIFICATION OF PRIVATE LAW – BASIC QUESTIONS**

*Tomáš Dvořák.*

*Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická*

### **ABSTRAKT**

*Tato stať se zabývá dvěma právními režimy vlastnictví bytů v České republice po rekodifikaci soukromého práva (jež nabyla účinnosti dne 1. ledna 2014). Prvý, historicky starší režim je vlastnictví jednotek podle (dnes zrušeného) zákona o vlastnictví bytů. Druhý, nový režim, který byl zaveden v rámci rekodifikace, je režim bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. Tato stať pojednává o koncepčních a teoretických rozdílech mezi oběma těmito instituty, které jsou i přes zdánlivou podobnost těchto institutů značné.*

### **ABSTRACT**

*This essay discusses two legal regimes of ownership of flats in the Czech Republic after the recodification of private law (which came into force on 1 January 2014). The first, historically older regime is the ownership of units under (now repealed) Act on the ownership of flats. The second, the new regime which was newly enacted in the recodification, is the co-ownership of flats under the Civil Code. This essay analyses the conceptual and theoretical differences between the two institutes that are, despite the apparent similarity of these institutes considerable.*

### **I. ÚVOD**

Přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jenž nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014 (dále jen „obč. z.“), došlo v právním řádu ČR k přijetí nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Zároveň byl k témuž datu zrušen 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 další zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „byt. z.“), ovšem s tím, že podle přechodného § 3063 obč. z. platí, že vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů již nemůže po 1. 1. 2014 nově vznikat, avšak tam, kde již vzniklo, může i nadále trvat, a to bez jakéhokoliv časového omezení.

Reálně tedy nastal stav, kdy počínaje dnem 1. 1. 2014 existuje v právním řádu ČR dvojí právní úprava institutu,<sup>1</sup> a to paralelně vedle sebe; jde o:<sup>2</sup>

1. vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, a
2. bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.

Vzhledem k absenci jakékoliv úpravy v tomto směru je nepochybné, že není dána povinnost transformovat jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů (dále jen „staré jednotky“) na jednotky vymezené podle občanského zákoníku (dále jen „nové jednotky“).

Při přijímání občanského zákoníku měl zákonodárce reálně vzato čtyři možnosti přístupu k této problematice:

- a) vlastnictví jednotek ponechat mimo rámec občanského zákoníku v zákoně o vlastnictví bytů, popř. v jiném novém zákoně jej nahrazujícím,<sup>3</sup>
- b) převzít dosavadní konstrukci jednotky ze zákona o vlastnictví bytů,
- c) zákonem nařídit vlastníkům jednotek – v zájmu sjednocení právních režimů jednotek – povinnou transformaci starých jednotek na nové jednotky,<sup>4</sup> nebo
- d) zvolit systém dvou typů jednotek; toto řešení bylo nakonec realizováno.

Ani po 1. 1. 2014 není vznik staré jednotky zcela vyloučen. Vydat prohlášení vlastníka budovy podle § 4 BytZ již sice dovoleno není, stará jednotka však může vzniknout např. výstavbou jednotky v domě se starými jednotkami na základě smlouvy o výstavbě nebo změnou společné části domu na starou jednotku.

<sup>1</sup> Právní řády jednotlivých států užívají pro tento institut různé druhy označení, a to: (1) vlastnictví bytů (Wohnungseigentum, własność lokali) – např. SRN, Rakousko, Polsko (2) vlastnictví obytných místností – např. Rusko, (3) patrové vlastnictví (Stockwerkeigentum) – např. Švýcarsko, Lichtenštejnsko, Maďarsko, Bulharsko, (4) spoluvlastnictví domu nebo budovy nebo nemovité věci (copropriété des immeubles bâtis, copropriété divise d'un immeuble, condominio negli edifici) – např. Francie, Belgie, Québec, Itálie, (5) horizontální vlastnictví (propriedad horizontal, propriedade horizontal) – např. Španělsko, Portugalsko, Argentina, Bolívie, (6) bytové právo (appartementsrecht) – např. Nizozemí.

<sup>2</sup> Pro úplnost možno dodat, že vedle dvou výše uvedených režimů právní úpravy existují ještě dva další právní režimy vlastnictví bytů. Prvým případem jsou byty a nebytové prostory podle zákona č. 52/1966 Sb., u kterých nedošlo k jejich povinné transformaci podle § 31 odst. 2 byt. z. A dále doposud existuje na území České republiky několik málo domů (v Ivančicích), ve kterých vlastnictví bytů mající právní povahu tzv. patrového vlastnictví vzniklo ještě za feudalismu před přijetím ABGB, a které trvají dodnes. Ani v jednom z těchto dvou případů však nelze uvažovat o jednotkách, tyto předměty vlastnického práva se za jednotky neoznačují a jako jednotky v katastru nemovitostí se neregistrují.

<sup>3</sup> Toto řešení původně bylo vládou ČR schváleno. Viz věcný záměr nového občanského zákoníku (materiál Ministerstva spravedlnosti ČR č. j. 2623/00-L ze dne 29. 1. 2001) schválený usnesením vlády ČR č. 345 ze dne 18. 4. 2001, publikovaný in Právní praxe, 2001, č. 1–2, s. 3 a násl. K tomu viz podrobně též ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha: Linde, 2001, s. 150. V letech 2007–2009 byly předloženy postupně tři návrhy nového zákona o vlastnictví bytů, ovšem k přijetí nového zákona již (z různých důvodů) nedošlo. Zvrat v této oblasti přišel až v roce 2010. K tomu viz ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník, 2013, č. 1, s. 39.

<sup>4</sup> Takové řešení by vůči vlastníkům starých jednotek bylo sociálně bezohledné a vzhledem k převážně negativním zkušenostem s tímto řešením, jež bylo zvoleno již v r. 1994 při přijímání zákona o vlastnictví bytů (viz § 31 odst. 2 byt. z.) vůči vlastníkům bytů podle zákona č. 52/1966 Sb., by toto řešení nebylo právě optimální. Transformace tehdy sice byla povinná, zákon o vlastnictví bytů ovšem neupravoval žádnou sankci pro případ jejího neprovedení, takže v nejednom případě k transformaci nedošlo.

## II. VLASTNICTVÍ JEDNOTEK PODLE ZÁKONA O VLASTNICTVÍ BYTŮ – ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ<sup>5</sup>

### II.1 ÚVODNÍ VÝKLADY

Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je koncipováno jako zvláštní podílové spoluvlastnictví domu, v němž je spoluvlastník domu vlastníkem staré jednotky a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu (§ 1 odst. 1 byt. z.) a také podílovým spoluvlastníkem nebo osobou mající jiné právo k pozemku (§ 30 byt. z.). Samostatný převod nebo přechod vlastnického práva ke staré jednotce bez současného převodu nebo přechodu ideálních spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku (pokud je vlastník staré jednotky spoluvlastníkem pozemku) není dovolen (§ 20 odst. 2 byt. z.).<sup>6</sup>

Koncepčně se zde vychází z tzv. dualistické koncepce vlastnictví bytů preferující celistvost (=jednotu) vlastnictví a spoluvlastnictví. Podílové spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku není obecné, nýbrž zvláštní; jde o zvláštní akcesorické spoluvlastnictví.<sup>7</sup>

Může být předmětem pochybnosti, zda hlavním předmětem vlastnictví je dům, vedlejším pak stará jednotka,<sup>8</sup> nebo zda tomu je obráceně, tedy že hlavním předmětem vlastnictví je stará jednotka a vedlejším dům a pozemek. Vzhledem k tomu, že předmětem právních dispozic je stará jednotka spolu s ní neoddělitelně spojenými spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemku (je-li vlastník staré jednotky také spoluvlastníkem pozemku), lze spíše soudit, že tomu je obráceně, tedy že hlavním předmětem vlastnictví je stará jednotka, vedlejším pak dům a pozemek. Na druhé straně však jádro právní úpravy vlastnictví starých jednotek tkví v úpravě právních vztahů k domu se starými jednotkami a pozemkem, když jádrem normativní regulace je úprava právních vztahů plynoucích z tohoto druhu spoluvlastnictví. Tudíž není možno výše uvedený názor paušálně odmítnout.

Za zvláštní akcesorické spoluvlastnictví lze označit takový institut, kde s vlastnickým právem ke staré jednotce jakožto vymezené části společné věci (= domu) je neoddělitelně (právně i funkčně) spojeno zvláštní podílové spoluvlastnictví jiných vymezených částí téže společné věci, která jako předmět právních vztahů vznikem vlastnictví starých jednotek nezaniká, a také k pozemku, je-li vlastník staré jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, přičemž jednotlivé komponenty náležející vlastníkům starých jednotek vytvářejí účelový celek (dům se starými jednotkami a s pozemkem) a jejich samostatné vlastnictví a užívání není z povahy věci dost dobře možné.<sup>9</sup>

Zvláštní akcesorické spoluvlastnictví je tedy zvláštním druhem spoluvlastnictví; jde o kombinaci spoluvlastnictví reálného (každý vlastník staré jednotky je vlastníkem přesně určené reálné části společné věci = staré jednotky) a spoluvlastnictví ideálního (každý vlastník

<sup>5</sup> K právní povaze vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů srovnej usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 19. 1. 2012 sp. zn. II. ÚS 2973/09, ASPI JUD211164CZ.

<sup>6</sup> Výjimkou byl nutně stav, kdy vlastník staré jednotky nebyl vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu na pozemku.

<sup>7</sup> Koncepce zákona není nijak nová ani výjimečná, je však logicky nejvíce konzistentní. Již Š. LUBY (Vlastnictví bytov. Bratislava: Vydavatelstvo SAV, 1971, s. 211) uváděl, že tato koncepce ve světě převažuje, byt' je mnohdy různě legislativně modifikována.

<sup>8</sup> Jak soudí např. *FIALA, J.* Bytové vlastnictví v České republice. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 21.

K této koncepci se přiklonil i Ústavní soud ČR ve svém nálezu publikovaném pod č. 128/2001 Sb.

<sup>9</sup> Výjimkou je pouze samostatné vlastnictví (nikoliv však užívání) pozemku, je-li vlastník pozemku odlišný od vlastníků starých jednotek.

staré jednotky je vždy podílovým spoluvlastníkem ostatních částí prvé společné věci = společných částí domu, a popř. i podílovým spoluvlastníkem druhé společné věci = pozemku).<sup>10</sup>

Základem zvláštního akcesorického spoluvlastnictví je to, že rozhodující je účel jeho využití, který musí být zachován po celou dobu jeho existence; tento účel nelze přitom zmařit a nelze jej bez jednomyslného souhlasu všech vlastníků starých jednotek jakkoliv změnit.

Je-li s užíváním samostatných věcí vytvářejících celek spojena jiná (movitá či nemovitá) věc (např. domovní kotelna umístěná ve vedlejší samostatné stavbě), sleduje právně tato věc osud domu se starými jednotkami a je také (jako součást společných částí domu) ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků starých jednotek.<sup>11</sup>

Zvláštní akcesorické spoluvlastnictví se vyznačuje třemi základními charakteristickými rysy.<sup>12</sup>

Prvým z nich je společný předmět vlastnického práva, kterým je onen funkční celek – dům se starými jednotkami a popř. i s pozemkem. Není-li zde společná věc (společný předmět vlastnického práva), nemůže být pojmově vůbec uvažováno o spoluvlastnictví.

Druhým charakteristickým rysem je pluralita subjektů spoluvlastnického práva. Nelze hovořit o spoluvlastnictví, nejsou-li zde alespoň dva spoluvlastníci téže věci.<sup>13</sup>

A třetím charakteristickým rysem je nedělitelnost společného vlastnického práva, jež znamená, že v době trvání vlastnictví starých jednotek náleží vlastnické právo k jeho předmětům (tj. ke společným částem domu a k pozemku) společně a nerozdílně všem vlastníků starých jednotek = akcesorickým spoluvlastníkům společných částí domu a pozemku, a to po celou dobu trvání vlastnictví starých jednotek. Toto společné vlastnické právo po celou dobu existence vlastnictví starých jednotek nepodléhá jakémukoliv rozdělení na zvláštní individuální práva jednotlivých vlastníků starých jednotek. Po dobu trvání vlastnictví starých jednotek tedy nemá žádný vlastník staré jednotky výlučné a zvláštní samostatné vlastnické právo k jakékoliv konkrétní fyzicky vydělené části předmětů společného vlastnictví, tj. k jakékoliv konkrétní části společných částí domu a pozemku.

Není zde a ani nemůže být právo jednotlivých spoluvlastníků požadovat zrušení a vypořádání jejich společného vlastnického (= spoluvlastnického) práva. Žádný vlastník staré jednotky nemůže být spravedlivě nucen, aby ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví setrval proti své vůli, nemůže ovšem ani požadovat zrušení a vypořádání zvláštního akcesorického spoluvlastnictví jednostranně rozhodnutím soudu. Nic však nebrání tomu, aby se na zrušení a vypořádání zvláštního akcesorického spoluvlastnictví dohodli kdykoliv všichni vlastníci starých jednotek v domě nebo aby vlastník staré jednotky ukončil jednostranně svoji účast ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví převodem vlastnického práva k jím doposud vlastněné staré jednotce na třetí osobu.

<sup>10</sup> Srovnej KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 23.

<sup>11</sup> To pochopitelně nemůže platit za situace, kdy je taková věc ve vlastnictví jiné, třetí osoby. V podmínkách dodnes neupořádaných vlastnických vztahů v ČR není žádnou výjimkou, že např. zastavěný pozemek vlastní jednotliví vlastníci starých jednotek, ale stavbu, v níž je umístěna domovní kotelna, vlastní třetí osoba.

<sup>12</sup> Srovnej KRÁLÍK, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 16–17.

<sup>13</sup> Z toho existují dvě výjimky. Prvá výjimka nastává v důsledku toho, že vlastnictví starých jednotek vzniklo již vkladem některých údajů z prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Může tedy po jistou dobu existovat situace, kdy již vzniklo vlastnictví starých jednotek, avšak všechny staré jednotky v domě jsou dosud ve vlastnictví jediné osoby a spoluvlastnictví zde pojmově vzato nebude existovat. Druhá výjimka nastává v důsledku toho, že zánik vlastnictví starých jednotek je vázán na vklad prohlášení jediného vlastníka všech starých jednotek v domě o zrušení vymezení starých jednotek do katastru nemovitostí. Předtím tedy nutně po jistou dobu bude existovat situace, kdy všechny staré jednotky v domě budou ve vlastnictví jediné osoby a spoluvlastnictví tu tak pojmově vzato nebude existovat. Tyto dvě dílčí výjimky jsou ovšem nutnou reakcí na potřeby reálného života, který právní dogmata nesmí podvazovat, nikoliv popřením samotného principu.

## II.2 VLASTNICKÉ PRÁVO KE STARÉ JEDNOTCE

Pokud se týče výlučného vlastnického práva k té právně vymezené části společné věci, která je ve výlučném vlastnictví zvláštního akcesorického spoluvlastníka společné věci (= vlastníka staré jednotky), tj. vlastnického práva ke staré jednotce, je stará jednotka ve výlučném vlastnictví svého vlastníka, který k ní má veškerá a plná vlastnická práva, s tím, že zde tato vlastnická práva jsou omezena povahou věci, totiž existencí zvláštního akcesorického spoluvlastnictví k těm částem společné věci, která jsou v onom zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví.

Vlastnictví staré jednotky je z povahy a podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s domem jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků starých jednotek jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků starých jednotek.

## II.3 SPOLUVLASTNICKÉ PRÁVO KE SPOLEČNÝM ČÁSTEM DOMU A K POZEMKU

Každý vlastník staré jednotky je úplným vlastníkem spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku, které jsou neoddělitelně spojeny s jím vlastněnou starou jednotkou. Spoluvlastnické podíly zde vyjadřují míru účasti každého vlastníka staré jednotky, s níž jsou tyto spoluvlastnické podíly spojeny, na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví domu se starými jednotkami a pozemku.

S bezvýjimečně každou starou jednotkou je vždy spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu.<sup>14</sup>

Se starou jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl na pozemku, je-li vlastník staré jednotky jeho spoluvlastníkem. Podmínkou této akcesorické vázanosti spoluvlastnického podílu na pozemku je skutečnost, že spoluvlastnický podíl na pozemku je stejně veliký jako spoluvlastnický podíl na společných částech domu; není-li tato podmínka splněna, je sice vlastník staré jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, spoluvlastnický podíl na pozemku však není spojen se starou jednotkou a je předmětem podílového spoluvlastnictví.

Spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku mají charakter (právně nesamostatných) nemovitostí.

Vlastník staré jednotky nemůže se svými spoluvlastnickými podíly nakládat libovolně. Při dispozicích s těmito spoluvlastnickými podíly je limitován jednak právní úpravou vlastnictví starých jednotek, jednak povahou společných částí domu a pozemku a jejich účelovou vázaností na vlastnictví starých jednotek. Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku neznamená, že by byl vlastník staré jednotky výlučným vlastníkem určité části společných částí domu nebo určité části pozemku, třebaže by tato část svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu.

Vlastník staré jednotky nemůže na nikoho převést reálnou část společných částí domu nebo pozemku ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickým podílům na nich, neboť něco takového

<sup>14</sup> Se starou jednotkou je vždy spojen spoluvlastnický podíl na absolutně společných částech domu (tedy na společných částech domu, které jsou společné všem vlastníkům starých jednotek v domě). Podle § 8 byt. z. může být se starou jednotkou spojen také spoluvlastnický podíl na relativně společných částech domu (tedy na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům dvou nebo více, nikdy však všech starých jednotek v domě). Institut relativně společných částí domu byl v zákoně o vlastnictví bytů velmi nejasně upraven, teoreticky je tento institut velmi pochybný a v praxi je tato úprava na hranici (ne)aplikovatelnosti. V reálném životě se (naštěstí) relativně společné části domu téměř nevyskytují.

by naprosto popíralo jednak samu podstatu zvláštního akcesorického spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, jednak vázanost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku na vlastnictví staré jednotky.

Existence spoluvlastnického práva ke společným částem domu a k pozemku je podmíněna existencí vlastnického práva ke staré jednotce. Není dost dobře možné, aby existovaly spoluvlastnické podíly ke společným částem domu a k pozemku odděleně od vlastnického práva ke staré jednotce. Platí zde princip, že s každou starou jednotkou je neoddělitelně spojen vždy jen jediný spoluvlastnický podíl na společných částech domu<sup>15</sup> a jediný spoluvlastnický podíl na pozemku. Samostatná existence spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku je absolutně vyloučena.

Dojde-li proto k relevantní změně v počtu starých jednotek (např. v důsledku sloučení nebo rozdělení starých jednotek nebo ke vzniku starých jednotek domovní přístavbou, vestavbou nebo nástavbou), k úplnému zániku staré jednotky (např. zbouráním domovní nástavby) nebo ve velikosti podlahové plochy starých jednotek nebo některých z nich, má tato změna za následek vznik nebo zánik spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku nebo změny jejich velikosti.

## II.4 VZNIK, ZMĚNA A ZÁNİK PRÁVA NEBO POVINNOSTI KE STARÉ JEDNOTCE

Zásadním rysem právní úpravy vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je, že jakákoliv právní jednání (např. převod vlastnického práva ke staré jednotce) nebo jiné právní skutečnosti (např. přechod vlastnického práva ke staré jednotce) k jakékoliv součásti komplexu zvláštního akcesorického spoluvlastnictví se vždy společně a nerozdílně týkají celého tohoto komplexu, resp. všech jeho složek.

Jestliže vznikne, změní se nebo zanikne jakékoliv věcné<sup>16</sup> nebo obligační<sup>17</sup> právo nebo povinnost (např. povinnost plynoucí z věcného práva k věci cizí) ke staré jednotce, *ex lege* bezvýjimečně vždy toto právo nebo povinnost vznikne, změní se nebo zanikne i ve vztahu ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu a pozemku, které jsou neodmyslitelně spojeny s tou kterou konkrétní starou jednotkou (§ 30 odst. 1 a 3 byt. z.).

Nelze proto např. zřídit věcné právo k věci cizí spočívající v právu strpění vedení kanalizační přípojky nebo elektrárenských či plynárenských sítí po části pozemku ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví, aniž by toto věcné právo k věci cizí zatěžovalo i ostatní neoddělitelné komponenty zvláštního akcesorického spoluvlastnictví, tj. starou jednotku a spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Ve skutečnosti každé věcné právo k věci cizí *ex lege* zatěžuje nejen pozemek, nýbrž i staré jednotky a společné části domu.

Výše uvedené platí i obráceně. Jestliže vznikne, změní se nebo zanikne jakékoliv právo nebo povinnost ke společným částem domu nebo k pozemku, resp. spoluvlastnickým podílům na nich, *ex lege* bezvýjimečně vždy toto právo nebo povinnost vznikne, změní se nebo zanikne i ve vztahu ke staré jednotce, resp. všem starým jednotkám, s níž jsou dotčené společné části domu a pozemek, resp. spoluvlastnické podíly na nich, neoddělitelně spojeny.

<sup>15</sup> Výjimka by byla pouze tehdy, jestliže by v konkrétním domě existovaly vedle absolutně společných částí domu i relativně společné části domu. V takovém případě by s každou starou jednotkou byly spojeny dva spoluvlastnické podíly, a to jeden na absolutně společných částech domu a jeden na relativně společných částech domu.

<sup>16</sup> Je bez významu, zda je stará jednotka nemovitostí panující nebo sloužící.

<sup>17</sup> Někdy se objevují pochybnosti, zda se toto týká i závazkových práv. Je nepochybné, že odpověď je a musí být vždy kladná, neboť opačný závěr by nutně popíral samu podstatu zvláštního akcesorického spoluvlastnictví, které je postaveno právě na oné nerozlučitelnosti vlastnictví starých jednotek a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku.

Předmětem komplexu práv zvláštního akcesorického spoluvlastnictví je tedy:

1. vlastnické právo ke staré jednotce,
2. spoluvlastnické právo ke společným částem domu, a
3. spoluvlastnické právo k pozemku (je-li vlastník staré jednotky současně i spoluvlastníkem pozemku).

Tento komplex práv je vždy jako celek výlučným předmětem jakýchkoliv právních dispozic ke všem komponentům tohoto komplexu.

Soudní judikatura však tento názor nesdílí. Bylo judikováno, že v zájmu toho, aby byl tento spoluvlastnický komplex zachován, zákon umožňuje převod a přechod jen tohoto spoluvlastnického komplexu pouze dohromady, neboť nositelem vlastnického práva ke staré jednotce, spoluvlastnického práva ke společným částem domu a spoluvlastnického práva k pozemku nemohou být odlišné subjekty. Stejný závěr pak platí i pro ty právní (a to věcněprávní i obligačněprávní) instituty, jejichž (možným) právním následkem je převod nebo přechod tohoto spoluvlastnického komplexu (např. zástavní právo, zajišťovací převod vlastnického práva nebo předkupní právo). Z uvedených principů vychází zákonný zákaz obsažený v § 30 odst. 3 byt. z., který směřuje k tomu, aby bylo zabráněno rozdělení právního režimu tohoto spoluvlastnického komplexu, které by jinak nepochybně nastalo, resp. muselo nastat, kdyby došlo ke zřízení zajištění závazku jen vůči spoluvlastnickému podílu na společných částech domu nebo na spoluvlastnickém podílu na pozemku, aniž by současně byla zatížena také stará jednotka, a kdyby byla posléze realizace takového zajištění zpeněžením toliko zatíženého spoluvlastnického podílu. Výše uvedené však nebrání, aby v těch případech, kdy je to funkčně možné, bylo právně jednáno jen ve vztahu k některému z komponentů tohoto spoluvlastnického komplexu, ovšem za podmínky, že tím nemůže dojít k rozbití tohoto spoluvlastnického komplexu. Tak např. není vyloučeno zřídit věcné břemeno ve prospěch třetí osoby, kterým bude zatížen jen spoluvlastnický podíl na pozemku, neboť tím se neohrožuje žádný jiný myslitelný právní nebo jiný zájem a v praxi nemůže činit potíže. V případě, že pozemek, jehož vlastnictví je spojeno s vlastnictvím starých jednotek, bude zatížen věcným břemenem, není výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni spojen s právem na převod nebo přechod vlastnického práva k zatížené nemovitosti, v důsledku kterého by mohlo dojít k rozbití tohoto spoluvlastnického komplexu. Opačný výklad je třeba – pro absenci racionálního a hospodářského opodstatnění a pro absurdní důsledky, jež by nastaly při požadavku, aby věcné břemeno parkování automobilu bylo zřizováno současně nejen k pozemku, ale i ke staré jednotce a spoluvlastnickému podílu na společných částech domu – odmítnout.<sup>18</sup>

Tento výklad zákona je zcela zjevně chybný, neboť sice jednotu předmětů zvláštního akcesorického spoluvlastnictví zcela nerozbití, přesto ji však způsobem nikoliv bezvýznamným narušuje. Stanoví-li zákon v § 30 odst. 1 až 3 byt. z. nerozlučnou jednotu všech komponentů zvláštního akcesorického spoluvlastnictví, pak výklad, který umožňuje zřídit jen na jediném z těchto komponentů věcné břemeno, byť spočívající toliko v právu parkování automobilu třetí osoby, tuto nerozlišnou jednotu narušuje způsobem nikoliv bezvýznamným.

Naopak správně dovodil soud v jiné věci, že nelze v rámci insolvenčního řízení do majetkové podstaty sepsat odděleně starou jednotku od spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku a stejně tak že nelze rozhodovat v rámci řízení o excindační žalobě jen o (ne)vyloučení staré jednotky odděleně od spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 2011 sp. zn. 21 Cdo 2631/2011, Soudní judikatura, 2013, č. 2, s. 96 a násl.

<sup>19</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 7. 2012 sp. zn. 29 Cdo 3605/2011, ASPI JUD235723CZ.

Možnost jednotlivého spoluvlastníka oddělit svůj spoluvlastnický podíl na společné věci ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví není sice absolutně vyloučena, je však velmi omezená. Oddělení je možné jen za předpokladu vzájemné dohody všech vlastníků starých jednotek a zejména tehdy, je-li toto oddělení reálně vůbec možné. Jestliže by např. šlo o dům o dvou vchodech, je možné z něj učinit domy dva jen tehdy, jestliže je možné provést takové stavební úpravy, které toto reálné rozdělení domu dovolí, a jen tehdy, jestliže bezvýjimečně všichni vlastníci všech starých jednotek v celém domě vysloví s takovým rozdělením souhlas.

Stejný princip přitom platí i pro spojení věci, která dosud není ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví, s věcí ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví, nebo dvou věcí, které sice již obě jsou ve zvláštním akcesorickém spoluvlastnictví, spojením z nich však má vzniknout nově (právně i fakticky) jediná věc (např. spojení dvou starých jednotek).

Spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na pozemku jsou neoddělitelně spojeny s vlastnictvím staré jednotky a sledují po celou dobu existence zvláštního akcesorického spoluvlastnictví její právní i faktický osud. Dojde-li však k zániku tohoto zvláštního akcesorického spoluvlastnictví, výše uvedené pravidlo se nepoužije. Zanikne-li vlastnictví staré jednotky např. v důsledku zániku domu jeho fyzickým zničením, zaniká sice vlastnictví staré jednotky i spoluvlastnictví společných částí domu, spoluvlastnictví pozemku zde však trvá dál, ovšem s tím, že se dosavadní zvláštní akcesorické spoluvlastnictví pozemku mění na podílové spoluvlastnictví pozemku.

## II.5 DODATEK

Konstrukce vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů jakožto zvláštního akcesorického spoluvlastnictví je zjevně koncipována obdobným způsobem jako konstrukce slovenské právní úpravy vlastnictví bytů a nebytových prostorů (viz zejména § 13, 19 a 23 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., o vlastnictví bytů a nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů). Tento zákon, jenž byl na Slovensku přijat jen o necelý jeden rok dříve, než v České republice zákon o vlastnictví bytů, sice nezná pojem jednotky (užívá se zde pojem „vlastnictví bytu, nebo nebytového prostoru“), to však nic nemění na podstatě věci. Jak zákon č. 182/1993 Z. Z., tak zákon č. 72/1994 Sb. vycházely z principu absence superficiární zásady; tím byly nutně obě právní úpravy limitovány.

Slovenská právní úprava velmi důsledně vychází z principu zvláštního akcesorického spoluvlastnictví založeného na principu, že s vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je nerozlučně spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a také na pozemku (slovenská úprava je přitom oproti úpravě české přesnější potud, že výslovně určuje, že jde o spoluvlastnický podíl jak na pozemku zastavěném, tak i na pozemku přilehlému).

Určitý rozdíl představuje podle slovenské úpravy skutečnost, že je rozlišováno mezi společnými částmi domu a společnými zařízeními domu a příslušenstvím (§ 19 zákona č. 182/1993 Z. z.). Ovšem o věcný rozdíl zde nejde, neboť podle § 2 písm. g) byt. z. byla společná zařízení domu a příslušenství vždy obligatorně vymezována jako součást společných částí domu.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Ke konstrukci vlastnictví bytů a nebytových prostorů na Slovensku podrobně zejména *CIRÁK, J., GRAUSOVÁ, K., VALACHOVIČ, M.* Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 834 a násl., s. 1109 a násl., a s. 1173 a násl.



### III. BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – ZÁKLADNÍ VYMEZENÍ

#### III.1 ÚVODNÍ VÝKLADY

Zákon definuje bytové spoluvlastnictví<sup>21</sup> jako spoluvlastnictví dělené nemovitosti založené vlastnictvím nových jednotek (§ 1158 odst. 1 obč. z.). Tato konstrukce tedy vychází z upřednostnění spoluvlastnictví dělené nemovitosti, když hlavním předmětem vlastnictví je dělená nemovitost<sup>22</sup> a vedlejším pak nová jednotka.

Za bytové spoluvlastnictví lze označit takový institut, kde vlastnictví nové jednotky v sobě obsahuje vlastnictví i spoluvlastnictví zároveň. Vlastník nové jednotky je jednak výlučným vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jakožto vymezené výlučné části dělené nemovitosti, jednak zvláštním podílovým spoluvlastníkem jiných vymezených částí téže dělené nemovitosti, které jsou však ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek vymezených v téže dělené nemovitosti (§ 1159 obč. z.).

Oproti právní úpravě vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů jde také o zvláštní akcesorické spoluvlastnictví, avšak o akcesorické spoluvlastnictví částečně odlišného druhu. Základním znakem akcesorického spoluvlastnictví je vždy vzájemná vazba vlastnictví a spoluvlastnictví, kdy spoluvlastnictví je akcesoricky vázáno na vlastnictví. Akcesorický spoluvlastník je vlastníkem prvé věci (věci hlavní – nové jednotky), s níž je akcesoricky spojeno podílové spoluvlastnictví jedné nebo dvou jiných věcí (věcí vedlejších – společných částí domu a pozemku), obě věci si však ponechávají, resp. neztrácejí svůj charakter samostatných věcí (nejde zde o jedinou věc, nýbrž o dvě věci); to platí jak v obecném akcesorickém spoluvlastnictví (které právní řád ČR do 31. 12. 2013 neznal), tak i pro vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů.

V případě bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku je zde však věc jediná (nová jednotka), jež je tvořena konglomerátem dvou nebo více nesamostatných součástí (jednoho nebo více bytů nebo nebytových prostorů a spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti), jež nemají charakter právně (ne)samostatných věcí a jenž jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. I přes tuto zákonnou konstrukci však o zvláštní akcesorické spoluvlastnictví jde, neboť součástí vlastnictví nové jednotky je neodmyslitelně spoluvlastnictví dělené nemovitosti; definice nové jednotky tomuto základnímu principu nijak neodporuje. Skutečnost, že zákonodárce učinil ze dvou, popř. tří předmětů právních vztahů nově pouhé součástky jediného předmětu, nemění nic na této základní povaze bytového spoluvlastnictví.

Právní základ bytového spoluvlastnictví spočívá ve spoluvlastnictví dělené nemovitosti, jenž má dva nebo více různých spoluvlastníků. Každý z těchto spoluvlastníků přitom je, resp. musí být vlastníkem nové jednotky vymezené v této dělené nemovitosti; jakýkoliv jiný model, resp. stav, je zde vyloučen.

<sup>21</sup> Samo označení institutu jako „bytové spoluvlastnictví“ je nepřesné, neboť je možná nejenom existence nových jednotek, jejichž součástí je byt, nýbrž i existence nových jednotek, jejichž součástí je nebytový prostor. Lze však chápat, že zákonodárce hledal nějaké pokud možno nepřilíší dlouhé a složité označení tohoto institutu.

<sup>22</sup> Dělenou nemovitostí může být pouze:

- a) pozemek, jehož součástí je dům (§ 498 odst. 1, § 1158 odst. 1 obč. z.),
- b) dům, který je ve vlastnictví osoby odlišné od osoby vlastníka a vzhledem k tomu není součástí pozemku, nýbrž je samostatnou nemovitostí (§ 3055 odst. 1 věta první obč. z.),
- c) právo stavby, které zakládá právo osoby odlišné od vlastníka pozemku mít na pozemku dům (§ 1160 odst. 2 obč. z.), a
- d) podzemní dům (stavba) se samostatným účelovým určením (§ 498 odst. 1 obč. z.), přičemž ve všech případech musí v domě existovat nejméně 2 byty nebo nejméně 2 nebytové prostory nebo nejméně 1 byt a 1 nebytový prostor zároveň (§ 1158 obč. z.).

Bytové spoluvlastnictví je tedy zvláštním podílovým spoluvlastnictvím (existují zde spoluvlastnické podíly na společných částech dělené nemovitosti), a také zvláštním akcesorickým spoluvlastnictvím (je zde vzájemná vlastnickoprávní vazba mezi jednotkou jakožto výlučnou částí dělené nemovitosti a spoluvlastnickým podílem na společné části dělené nemovitosti).

Jde o kombinaci spoluvlastnictví reálného (každý spoluvlastník je vlastníkem přesně určené reálné výlučné části dělené nemovitosti) a spoluvlastnictví ideálního (každý spoluvlastník je ideálním podílovým spoluvlastníkem společných částí dělené nemovitosti).

Základem bytového spoluvlastnictví je to, že rozhodující je účel jeho využití, který musí být zachován po celou dobu jeho existence; tento účel nelze přitom zmařit a nelze jej bez jednomyslného souhlasu všech spoluvlastníků jakkoliv změnit.

Bytové spoluvlastnictví se – stejně jako podílové spoluvlastnictví – vyznačuje třemi základními charakteristickými rysy.

Prvým z nich je společný předmět vlastnického práva, kterým je dělená nemovitost. Není-li zde dělená nemovitost (= společný předmět vlastnického práva), nemůže zde být pojmově vůbec uvažováno o bytovém spoluvlastnictví.

Druhým charakteristickým rysem je pluralita subjektů spoluvlastnického práva. Nelze hovořit o spoluvlastnictví, nejsou-li zde alespoň dva její spoluvlastníci (= společní vlastníci téže věci).

A třetím charakteristickým rysem je nedělitelnost společného vlastnického práva. Nedělitelnost společného vlastnického práva znamená, že v době trvání bytového spoluvlastnictví náleží společné vlastnické právo k dělené nemovitosti společně a nerozdílně všem vlastníkům nových jednotek, a to po celou dobu trvání bytového spoluvlastnictví. Toto společné vlastnické právo po celou dobu trvání bytového spoluvlastnictví nepodléhá jakémukoliv rozdělení na zvláštní individuální práva jednotlivých vlastníků nových jednotek. Po dobu trvání bytového spoluvlastnictví nemá žádný vlastník nové jednotky výlučné a zvláštní samostatné vlastnické právo k jakékoliv konkrétní fyzicky vydělené součásti společných částí předmětu společného vlastnictví, tj. k jakékoliv konkrétní části společných částí dělené nemovitosti.<sup>23</sup>

Není zde a ani nemůže být právo jednotlivých spoluvlastníků požadovat zrušení a vypořádání jejich společného vlastnického práva. Žádný vlastník nové jednotky nemůže být spravedlivě nucen, aby v bytovém spoluvlastnictví setrval proti své vůli, nemůže ovšem ani požadovat zrušení a vypořádání bytového spoluvlastnictví jednostranně rozhodnutím soudu. Nic však nebrání tomu, aby se na zrušení a vypořádání bytového spoluvlastnictví dohodli kdykoliv všichni vlastníci nových jednotek nebo aby kterýkoliv vlastník nové jednotky ukončil jednostranně svoji účast v bytovém spoluvlastnictví převodem vlastnického práva k jím doposud vlastněné nové jednotce na třetí osobu.

### III.2 VLASTNICKÉ PRÁVO K NOVÉ JEDNOTCE

Pokud se týče výlučného vlastnického práva k té právně vymezené části společné věci, která je ve výlučném vlastnictví spoluvlastníka dělené nemovitosti (= vlastníka nové jednotky), tj. vlastnického práva k nové jednotce, je nová jednotka ve výlučném vlastnictví svého vlastníka, který k ní má veškerá a plná vlastnická práva, ovšem s tím, že zde tato vlastnická práva jsou omezena povahou věci, totiž existencí zvláštního spoluvlastnictví ke společným částem dělené nemovitosti.

<sup>23</sup> Stejný závěr byl již v minulosti dovozen pro oblast právní úpravy obecného podílového spoluvlastnictví. Srovnej civ. R. 19/1967.

Vlastnictví nové jednotky je z povahy a podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s dělenou nemovitostí jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků nových jednotek k dělené nemovitosti jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků nových jednotek k téže dělené nemovitosti.

### III.3 SPOLUVLASTNICKÉ PRÁVO KE SPOLEČNÝM ČÁSTEM DĚLENÉ NEMOVITOSTI

Každý vlastník nové jednotky je nejenom úplným vlastníkem nejenom vymezené části dělené nemovitosti (= bytu nebo nebytového prostoru), nýbrž i s tím spojeného spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti (§ 1115 odst. 2 ve spojení s § 1121 obč.).

Spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti vyjadřuje míru účasti každého vlastníka nové jednotky na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících z bytového spoluvlastnictví dělené nemovitosti (§ 1115 odst. 2 ve spojení s § 1122 odst. 1 obč. z.).

Pro účely právní úpravy podílového spoluvlastnictví má spoluvlastnický podíl na společné věci – stejně jako věc sama – charakter věci v právním smyslu. Pro účely právní úpravy bytového spoluvlastnictví však spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti představuje součást nové jednotky (§ 1159 obč. z.), nikoliv samostatnou věc. Tuto skutečnost musí vlastník nové jednotky bezpodmínečně respektovat. Dochází-li k takovým změnám jedné součásti nové jednotky – bytu nebo nebytového prostoru, které mají svůj reálný význam z hlediska určení velikosti druhé součásti nové jednotky – spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti, musí být tyto změny zohledněny i zde.

Vlastník nemůže s novou jednotkou nakládat libovolně. Při dispozicích s novou jednotkou je limitován jednak právní úpravou bytového spoluvlastnictví, jednak povahou společných částí dělené nemovitosti a jejich účelovou vázaností v rámci dělené nemovitosti. Číselné vyjádření výše spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti neznámá, že by byl vlastník nové jednotky výlučným vlastníkem určité hmotné části společných částí dělené nemovitosti, třebaže by tato část svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti.<sup>24</sup>

Vlastník nové jednotky nemůže na nikoho převést reálnou část společných částí dělené nemovitosti ve výši odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu na ní, neboť něco takového by naprosto popíralo jednak samu podstatu spoluvlastnictví společných částí dělené nemovitosti, jednak to, že spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti je součástí nové jednotky.<sup>25</sup>

Existence spoluvlastnického práva ke společným částem dělené nemovitosti je podmíněna existencí nové jednotky. Není dost dobře možné, aby existoval spoluvlastnický podíl ke společným částem dělené nemovitosti odděleně od vlastnického práva k nové jednotce. Samostatná existence spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti je absolutně vyloučena.

Dojde-li proto k relevantní změně v počtu nových jednotek (např. v důsledku sloučení nebo rozdělení nových jednotek nebo ke vzniku nových jednotek domovní přístavbou, vestav-

<sup>24</sup> Principiálně stejný závěr byl již v minulosti dovozen pro oblast právní úpravy obecného podílového spoluvlastnictví. Srovnej civ. R 61/1966.

<sup>25</sup> Principiálně stejný závěr byl již v minulosti dovozen pro oblast právní úpravy podílového spoluvlastnictví. Srovnej rozsudek Nejvyššího soudu SSR ze dne 5. 5. 1971 sp. zn. 1 Cz 40/71, *Nejvyšší soud ČSSR, Nejvyšší soud ČSR a Nejvyšší soud SSR o občanském soudním řízení a o řízení před státním notářstvím*. Sborník stanovisek, zpráv o rozhodování soudů a soudních rozhodnutí Nejvyšších soudů ČSSR, ČSR a SSR (1970–1983). Praha: SEVT, 1986, s. 859 a násl.

bou nebo nástavbou), má tato změna za následek i změny ve vymezení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech dělené nemovitosti. Dojde-li k zániku bytu nebo nebytového prostoru, má tato změna neodvolatelně za následek zánik příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech dělené nemovitosti.

### III.4 VZNIK, ZMĚNA A ZÁNİK PRÁVA NEBO POVINNOSTI K NOVÉ JEDNOTCE

Jelikož je nová jednotka koncipována jako jeden nebo více bytů nebo nebytových prostorů a s ním neodlučitelně spojený spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti (jenž je nedílnou součástí nové jednotky), platí, že jakékoliv (věcné i oblihační) právo nebo povinnost vzniká, mění se i zaniká na všech jejích součástech, ledaže z povahy věci plyne něco jiného. Tedy např. zřizuje-li se služebnost bytu k nové jednotce zahrnující byt, zatěžuje tato služebnost nejen vlastní byt, nýbrž i spoluvlastnický podíl na společných částech dělené nemovitosti jakožto součást nové jednotky. Naproti tomu je-li nová jednotka tvořena např. dvěma byty, nic nebrání vlastníku nové jednotky pronajmout pouze byt jediný.

### III.5 SUBSIDIARITA PRÁVNÍ ÚPRAVY PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

Právní úprava podílového spoluvlastnictví podle §§ 1115–1157 obč. z. se použije přiměřeně i pro právní úpravu bytového spoluvlastnictví, ledaže ze zákona nebo z povahy věci plyne něco jiného (§ 1115 odst. 2 obč. z.).

Výše uvedené má určitý význam, neboť se tak na straně jedné sice upravují některé otázky, pro které občanský zákoník v rámci právní úpravy bytového spoluvlastnictví nemá zvláštní úpravu, na straně druhé však vytváří celou řadu závažných interpretačních otázek.

Fakticky je však význam cit. § 1115 odst. 2 obč. z. pro oblast bytového spoluvlastnictví dosti omezený, neboť aplikace řady zákonných ustanovení o podílovém spoluvlastnictví je pro oblast bytového spoluvlastnictví vyloučena buďto výslovně (např. § 1125 obč. z. o spoluvlastnictví zemědělského závodu) nebo z povahy věci (např. § 1146 obč. z. o společných listinách).

## IV. ZÁVĚRY

Při vzájemném porovnání obou právních úprav je zjevné, že došlo pouze k jediné opravdu zásadní změně, a tou je změna právní konstrukce nové jednotky. Předmětem právního vztahu je jediný předmět právních vztahů, jediná věc = nová jednotka, kdežto podle původní právní úpravy je předmětem právních vztahů vždy konglomerát tří (vzájemně od sebe neoddělitelných) věcí = stará jednotka + spoluvlastnický podíl na společných částech domu + spoluvlastnický podíl na pozemku.

Je přitom zcela zřejmé, proč k zavedení nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví došlo; stalo se tak ze dvou (čistě ideologických) důvodů.

Prvý důvod je ten, že (podle názorů projektantů rekonstrukce) vyčlenění dílčí úpravy vlastnického práva – nejvýznamnějšího z věcných práv – mimo občanský zákoník nedává při tvorbě nové kodifikace smysl.<sup>26</sup> Tento argument však není v souladu s realitou, když v celé řadě zemí (např. SRN, Rakousko, Francie, Polsko nebo Slovensko) je právní úprava vlastnictví bytů trvale mimo soukromoprávní kodex.

<sup>26</sup> ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 39.

Druhý důvod spočívá v tom, že právní úprava vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je zjevně zcela neslučitelná se superficiální zásadou. Ani tehdy, když se vlastníci všech starých jednotek stanou spoluvlastníky pozemku, na němž se dům nachází, se superficiální zásada neaktivuje, neboť právní úprava vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů stojí na trojsložkovém systému (stará jednotka + spoluvlastnický podíl na společných částech domu + spoluvlastnický podíl na pozemku). Dokud tedy vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů v konkrétní stavbě trvá, je zcela znemožněno, aby se stavba stala součástí pozemku. Projektanti rekodifikace se tedy rozhodli vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů „umrtvit“ v tom směru, že napříště již nemůže nově v žádné stavbě vzniknout (je určeno tzv. „na dožití“), a prosadit novou koncepci bytového spoluvlastnictví. Přitom ovšem nebylo příliš (pokud vůbec) uváženo, že samotná existence jednotky jakožto nemovitosti je – v jakémkoliv systému, jenž počítá s vlastnictvím bytů, resp. je mu obdobný – neslučitelná se superficiální zásadou.<sup>27</sup>

Shrme-li výše řečené, lze konstatovat, že dichotomní úprava vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku je sice možná, v praxi však s touto dvojkolejností úpravy vzniknou patrně značné obtíže, když zejména laická veřejnost se v této úpravě nebude (příliš) orientovat. Že to není přehnaný pesimismus, se v praxi již stačilo projevit.

Ještě před nabytím účinnosti občanského zákoníku vznikla otázka, zda vzhledem k § 3063 obč. z. je u starých jednotek po 1. 1. 2014 aplikovatelný režim § 6 byt. z. o obligatorních náležitostech smlouvy o převodu vlastnického práva ke staré jednotce či nikoliv. Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR se původně přihlásila ke stanovisku kladnému (tedy že staré jednotky budou i po 1. 1. 2014 převáděny výhradně v režimu § 6 byt. z.),<sup>28</sup> aby po vlně kritiky z odborných pozic zaujala stanovisko přesně obrácené, tedy že po 1. 1. 2014 se i staré jednotky budou převádět výhradně v režimu občanského zákoníku a § 6 byt. z. je zde již neaplikovatelný. K tomuto veletoci přitom došlo v průběhu pouhého necelého jednoho roku.<sup>29</sup>

Nelze samozřejmě nevidět, že právní úprava bytového spoluvlastnictví přináší celou řadu dílčích změn, z nichž lze jmenovat zejména částečně odlišné vymezení společných částí dělené nemovitosti (oproti společným částem domu), celkem tři způsoby stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech dělené nemovitosti (oproti jedinému možnému způsobu určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku), vyšší míru ochrany nabyvatelů jednotek při nejružnějších vadách prohlášení vlastníka) aj. Všechny tyto změny však lze považovat za změny technické, nikoliv koncepční) povahy, jenž toliko precizují nebo doplňují původní úpravu těchto otázek.

Jedinou skutečně koncepční změnou nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví lze tedy označit novou koncepci jednotky, resp. vytvoření dvou druhů jednotek. Tato změna je ovšem změnou dosti zásadní; jejím neodvolatelným důsledkem tedy bylo i vytvoření nového druhu akcesorického spoluvlastnictví označeného jako bytové spoluvlastnictví. V důsledku této skutečnosti tedy dnes právní řád ČR reálně vzato upravuje následující druhy akcesorického spoluvlastnictví:

1. obecné akcesorické spoluvlastnictví (§§ 1223–1235 obč. z.), a

<sup>27</sup> Se superficiální zásadou jsou ostatně neslučitelné i jiné právní instituty, např. právo stavby, což ovšem zjevně nevadilo projektantům rekodifikace v jeho znovuzavedení.

<sup>28</sup> Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR – výkladové stanovisko č. 16 ze dne 19. 4. 2013.

<sup>29</sup> Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR – výkladové stanovisko č. 16 ze dne 16. 1. 2014 (rozšířené).

2. zvláštní akcesorické spoluvlastnictví, které se dělí na:

a) tzv. patrové vlastnictví; v České republice dodnes existuje v několika málo domech v Ivančicích,

b) vlastnictví bytů podle zákona č. 52/1966 Sb., jejichž vlastníci nikdy nesplnili zákonnou povinnost transformovat jej na vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů (§ 31 byt. z.),

c) vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, a

d) bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.

Se zřetelem k výše uvedenému si lze klást otázku, zda tato změna byla opravdu nezbytná. Je věcí racionálního uvážení každého, zda tuto změnu shledá za nezbytnou či nikoliv. Podle názoru autora však tato změna – zejména z důvodů sociálních – opravdu nezbytná nebyla.

## KLÍČOVÁ SLOVA

rekodifikace soukromého práva v České republice, vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.

## KEY WORDS

recodification of private law in Czech republic, ownership of units under the Act on ownership of flats, flats co-ownership under the Civil Code.

## POUŽITÁ LITERATURA

1. CIRÁK, J., GRAUSOVÁ, K., VALACHOVIČ, M. Zákon o vlastnictve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012.
2. ČÁP, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009.
3. DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, 2007.
4. DVOŘÁK, T. K vymezení nemovitosti, ve které může vzniknout vlastnictví bytů, resp. bytové spoluvlastnictví – VOJČÍK, P., HUSÁR, J. (edd). a kol. Pôsobenie práva v 21. storočie. 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. 45 a násl.
5. DVOŘÁK, T. Jednotka jako předmět vlastnického práva podle zákona č. 72/1994 Sb. a podle nového občanského zákoníku – Gerloch, A. (eds.) Viktor Knapp. Vědecké dílo v proměnách času. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, s. 309 a násl.
6. FIALA, J., HOLEJŠOVSKÝ, J., HORÁK, T., NOVOTNÝ, M., OEHM, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck, 2011.
7. FIALA, J. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§§ 1158-1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Sborník z mezinárodní konference XXI. Karlovarské právnické dny. Praha: Leges, 2013, s. 56 a násl.
8. LUBY, S. Vlastníctvo bytov. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971.
9. NOVOTNÝ, M. Bytové spoluvlastnictví v NOZ (§§ 1158-1222) ve srovnání se současnou úpravou vlastnictví bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Sborník

z mezinárodní konference XXI. Karlovarské právníké dny. Praha: Leges, 2013, s. 62 a  
násl.

10. *SPÁČIL, J. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. III. díl, Praha: C. H. Beck, 2013.

### **KONTAKTNÍ ÚDAJE AUTORA**

**Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, PhD.**

Katedra obchodního práva a Katedra občanského práva

Fakulta právnická Západočeské univerzity

Sady pětatřicátníků 14

306 14 Plzeň

tel. (sekr.): 377 637 361

mail: thomas@kop.zcu.cz