

Karel Eliáš

## NĚKTERÉ OTÁZKY SPOJENÉ S VLASTNICTVÍM BYTŮ

**Abstrakt:** *Nový český občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.) upravil mj. vlastnictví bytů v § 1158 až 1222. Předložená stať poukazuje na hlavní rysy nové právní úpravy, která v řadě směrů sice pragmaticky navazuje na dosavadní zákon z r. 1994, ale v některých případech se od něho významně odklání. Jde zejména o pojetí jednotky (bytu, patra) s důrazem na prioritu spoluvlastnictví domu. Jde také o nový koncept vymezení společných částí domu a určení podílů na nich pro jednotlivé vlastníky bytů, kdy nový zákoník opouští dosavadní administrativní přístup a sleduje zahraniční vzory (zvláště Německo, Nizozemí, Švýcarsko, Québec). Nová úprava zachovává konstrukt právnícké osoby spravující společný dům (společenství vlastníků), která musí existovat – stejně jako dosud – v domech alespoň s pěti byty ve vlastnictví tří různých vlastníků, ale významně respektuje vnitřní autonomii těchto právníckých osob a usiluje odklidit obtíže, na něž dosud narážela praxe. Významná část článku se zabývá přechodnými ustanoveními vztahujícími se k vlastnictví bytů, mj. se zřetelem k obnovení zásady superficies solo cedit v českém právu. Poukazuje také na širší souvislosti plynoucí z nově kodifikovaného právního rámce vyznačujícího se hodnotovým konzervativismem a ekonomickým liberalismem, důrazem na autonomii vůle, ochranu vlastnictví i dobré vůly a snahu o právní bezpečí zainteresovaných osob.*

**Klíčová slova:** *nový občanský zákoník, vlastnictví bytů, spoluvlastnictví, superficies solo cedit*

### ÚVODEM

Nový občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb., n.o.z.) 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 paragrafů věnovaný této úpravě v n.o.z. proti počtu paragrafů dosavadního zákona o vlastnictví bytů (zák. č. 72/1994 Sb.; z.v.b.) takřka dvojnásobný, skutečný rozsah obou úprav se příliš neliší.<sup>1</sup> Nový zákoník však přinesl v souvislosti s novou úpravou některé výraznější změny v obsahu právní úpravy. Poukázat na ně je úkolem této stati.

Myšlenka upravit ve zdejšímu právu vlastnictví bytů není nová. Objevila se už v předválečné době<sup>2</sup> i po válce<sup>3</sup>, v souvislosti s přípravou nových občanských zákoníků. Vlastnictví bytů se však zákonné úpravy dočkalo až v r. 1966. Zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví<sup>4</sup> k bytům, byl prvním, který prolomil dogma o reálné nedělitelnosti domu.<sup>5</sup> Myšlenka takové úpravy se objevila už při přípravě občanského zákoníku z r. 1964, neboť v jeho vládním

<sup>1</sup> Z § 1158 až 1222 n.o.z. mají jen 4 (§ 1166, 1170, 1200 a 1217) tři odstavce; zbývající paragrafy se člení nanejvýš na dva odstavce. Naproti tomu ze čtyř desítek paragrafů z.v.b. 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).

<sup>2</sup> STIEBER, Miloslav. Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás. *Právník*. 1926, roč. LXV, č. 3, s. 81 an.

<sup>3</sup> LUBY, Štefan. Systém osobního vlastnictví bytů v evropských socialistických krajinách. *Právník*. 1964, roč. CIII, č. 6, s. 535 an.

<sup>4</sup> Mladším generacím právníků je namístě připomenout scholastiku totalitního práva o druzích a formách vlastnictví, kdy se rozlišovaly 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>5</sup> Toto dogma je tradičně spojováno s všeobecným zákoníkem občanským (v.z.o.). Ten však (§ 361, 842, 846) takovému dělení nebránil, třebaže se k němu stavěl se zjevnými rozpaky (srov. ZEILLER, Franz, von. *Kommentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*. II/2. Wien u. Triest: Geistingers Verlagshandlung, 1812, s. 899, 904.) K zákau došlo až nařízením ministerstev vnitřní

návrhu z r. 1963 (§ 127 odst. 2) se předpokládalo, že toto vlastnictví zvláštní zákon upraví.<sup>6</sup> Vzhledem k dobovému pojetí odvozenému z ideologie osobního vlastnictví a jeho spotřebního charakteru se vlastnictví právně upjalo k bytu v domě, nikoli v domě s byty. Vlastník byl v prvé řadě vlastníkem bytu – spotřební povaha se spatřovala v uspokojování potřeby bydlení „občana“ a v uspokojování bytových potřeb jeho rodiny (obdobně jako při vlastnictví rodinného domku)<sup>7</sup> – a tomuto ideologickému schématu byla cizí představa, že by socialistický občan byl spoluvlastníkem činžovního domu. Proto se další práva vyplývající z vlastnictví bytu (spoluvlastnictví společných částí domu a společná užívací práva, typicky k pozemku) chápala jako pouhé akcesorium odvozené od vlastnění bytu.<sup>8</sup>

Zdejší úprava v zák. č. 52/1966 Sb. byla předmětem rozboru, diskusí i kritiky.<sup>9</sup> Z děl, která v tom čase vznikla a přesáhla dobový význam má význam Lubyho monografie.<sup>10</sup> Po r. 1989 se nutně otevřela otázka vlastnictví bytů znovu. Při přípravě nové právní úpravy, provedené zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), proběhla výměna názorů, jak kriticky poukázali J. Fiala a další, především v politických kruzích a odborná veřejnost zůstala stranou;<sup>11</sup> výsledkem byl sice nový zákon, avšak trpící řadou nedostatků<sup>12</sup> a v mnohém navazující na koncepci zákona předchozího. Práce k této právní úpravě nepřekročily – až na sporadické výjimky<sup>13</sup> – úroveň praktických příruček a komentářů.<sup>14</sup> Přes dílčí

---

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 dělití stavení podle částí hmotných.

<sup>6</sup> Právní komise Slovenské národní rady navrhovala, aby vlastnictví bytu upravil již samotný občanský zákoník, odkaz na úpravu ve zvláštním zákoně ve vládním návrhu zákoníku představoval kompromisní řešení, leč i tento odkaz byl na návrh ústavněprávního výboru Národního shromáždění vypuštěn. Blíže k tomu ŠTĚPINA, Jaroslav. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*. 1966, roč. XIV, s. 17.

<sup>7</sup> Srov. KRATOCHVÍL, Zdeněk et al. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, s. 200.

<sup>8</sup> Rozdílně od toho si z evropských zemí někdejšího sovětského bloku např. Polsko udrželo pod vlivem německého práva konvenční pohled, vycházející z koncepce, že základem je spoluvlastnictví domu, resp. nemovité věci, zatímco vylučné právo k bytu je akcesorium. Srov. např. PISULIŃSKI, Jerzy in GNIEWEK, Edward et al. *Prawo rzeczowe*. Tom 4. 2. vydání. Warszawa: C. H. Beck – Instytut nauk prawnych PAN, 2007, s. 233 an.; IGNATOWYCZ, Jerzy – Stefaniuk, Krzysztof. *Prawo rzeczowe*. 2. vydání. Warszawa: LexisNexis, 2006, s. 142 an.

<sup>9</sup> Kromě děl citovaných již v pozn. 3 a 6 a děl učebnicového, komentářového či jinak obecného zaměření (např. ZOULÍK, František. Byty a bydlení. Praha: Orbis, 1967; TUREK, Jaroslav in KNAPP, Viktor – LUBY, Štefan et al. *Československé občanské právo*. Svazek 1. 2. vydání. Praha: Orbis, 1974, s. 330 an.; LAZAR, Ján in LAZAR, Ján – Švestka, Jiří et al. *Československé občanské právo*. 1. svazek. Bratislava: Obzor, 1986, s. 266 an. nebo TRIMAJ, Ivan in ČEŠKA, Zdeněk et al. *Občanský zákoník. Komentář*. Díl I. Praha: Panorama, 1987, s. 442 an.) srov. např. ČÍŽKOVSKÁ, Věra. Úvaha o společenské a právní podstatě bytových práv. *Právník*. 1967, roč. CVI, č. 5, s. 427 an.; BEDRNA, Jiří – OEHM, Jaroslav. Několik poznámek k otázce prodeje bytů do osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*. 1968, roč. XVI, č. 9–10, s. 604 an.; ČÍŽKOVSKÁ, Věra. *Právní formy uspokojování bytových potřeb v ČSSR*. Praha: Academia, 1968; ELIÁŠ, Josef. Prodej bytu z národního majetku do osobního vlastnictví občanů. *Socialistická zákonost*, 1978, roč. XXVI, č. 10, s. 594 an.; ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*. 1979, roč. CXVIII, č. 5, s. 479 an. nebo CEPL, Vojtěch. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, roč. CXXIII, č. 11, s. 1030 an.

<sup>10</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1971.

<sup>11</sup> FIALA, Josef – NOVOTNÝ, Marek – OEHM, Jaroslav – HORÁK, Tomáš. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, s. VII.

<sup>12</sup> Tamtéž, s. IX.

<sup>13</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. O vlastnictví bytů. *Právník*. 1994, roč. CXXXIII, s. 211 an.; FIALA, Josef. *Bytové vlastnictví v České republice (se zřetelem ke stavu de lege lata)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. Výsokou kvalitou je pozoruhodná dizertační práce: PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů*. Brno: PF MU, 2012.

<sup>14</sup> Např. PETROVÁ, Romana. *Vlastnictví bytů*. Brno: Computer Press, 2006; DVORÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI – Wolters Kluwer, 2007; HOLEJŠOVSKÝ, Josef – NEPLECHOVÁ, Marta – OLIVOVÁ, Květa.

posuny v důsledku novel zákona č. 72/1994 Sb. se stále více ukazovala potřeba upravit problematiku bytového vlastnictví nově. 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.

Koncepce n.o.z. původně nepředpokládala, že bude i vlastnictví bytů pojato do nové kodifikace.<sup>15</sup> Ještě vládní návrh schválený 29. dubna 2009 předpokládal existenci zvláštního zákona o vlastnictví bytů a omezil se jen na uchopení jednotky ve smyslu z.v.b. jako věci nemovité (§ 470 odst. 2).<sup>16</sup> Ke změně došlo až v závěru prací na přípravě kodifikačního návrhu v druhé polovině roku 2010. Tehdy se Ministerstvo spravedlnosti dohodlo s Ministerstvem pro místní rozvoj jako resortním gestorem úpravy vlastnictví bytů, že celá materie najde své místo v novém občanském zákoníku. Sluší se zaznamenat, že tím, kdo stál na počátku této myšlenky, byl Vojtěch Cepl, se kterým se autor této stati v létě 2009 podvkrát setkal při natáčení rozhovorů o novém kodexu pro Český rozhlas 6 a který mu na zahradě vily náležející rozhlasu v pražské Dykově ulici opakovaně vyčítal, že návrh zákoníku rezignoval na úpravu „kondominia“, jak tomu říkal.<sup>17</sup> Návrh ustanovení, která našla v definitivním znění n.o.z. svůj výraz v § 1158 až 1222, vznikl po intenzivním jednání pracovních skupin sestavených oběma ministerstvy a přizvaných zástupců zainteresovaných skupin. Logika tohoto řešení ladí s myšlenkou, že vyčlenění dílčí úpravy vlastnického práva – nejvýznamnějšího z věcných práv – mimo občanský zákoník nedává při tvorbě nové kodifikace smysl.<sup>18</sup> V řadě evropských<sup>19</sup> i mimo-evropských<sup>20</sup> je úprava vlastnického práva k bytům přirozenou součástí civilních kodexů.

## I. HLAVNÍ ZMĚNY

### 1. Spoluvlastnictví, jednotka, společné části

Na první pohled je nápadná změna v samotném názvu Oddílu 5 zařazeného do Dílu 4, Hlavy II Části třetí n.o.z. Není označena jako vlastnictví bytů, ale jako bytové spoluvlastnictví. Název, ale i systematické zařazení úpravy do Dílu 5 Spoluvlastnictví vyjadřuje zřetelně co je

---

*Společenství vlastníků jednotek.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2008; ČÁP, Jiří – SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer, 2009; NOVÁKOVÁ, Helena. *Údržba a správa bytového domu.* Praha: Polygon, 2009; ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků.* Praha: Wolters Kluwer, 2011; NOVOTNÝ, Marek – FIALA, Josef – HORÁK, Tomáš – OEHM, Jaroslav – HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011.

<sup>15</sup> ELIÁŠ, Karel – ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva.* Praha: Linde, 2001, s. 150.

<sup>16</sup> ELIÁŠ, Karel – HAVEL, Bohumil. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2009.

<sup>17</sup> Nebyl to ostatně jediný případ, kdy bylo do občanského zákoníku pojato, co se původně nepředpokládalo [soukromoprávní ochrana spotřebitele, ustanovení o podniku (obchodním závodu) a právních dispozicích s ním, úprava prokury, obchodního zastoupení, obchodního tajemství nebo pojistné smlouvy].

<sup>18</sup> K zvláštním úpravám mimo občanský zákoník došlo v případech, kdy se do vzniklých kodexů nechtělo zasahovat – to je příklad německého *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauermwohnrecht*, rakouského *Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten*, francouzského *Loi fixant le statut de copropriété des immeubles les batis*, nebo chilského *ley sobre copropiedad inmobiliaria*, popřípadě v respektu k tradici dosavadního právního vývoje – příkladem může být polská *Ustawa o własności lokali* navazující na úpravu přijatou poprvé už v r. 1934 a konec konců i slovenský zák. č. 182/1993 Z.z. nebo náš z.v.b.

<sup>19</sup> Např. Belgie, Bělorusko, Itálie, Nizozemí, Portugalsko, Rusko, Španělsko, Švýcarsko.

<sup>20</sup> Např. Argentina, Bolívie, Québec.

hlavní a co je akcesorium – že právním předpokladem vlastnictví bytu je spoluvlastnictví nemovitosti (typicky pozemku, jehož součástí je dům, nebo práva stavby, jehož součástí je dům, popřípadě domu, pokud je samostatnou nemovitou věcí). Hledání adekvátního názvu institutu představovalo jednu z komplikovaných otázek; výsledkem byl příklon ke konceptu známému z úpravy belgické, francouzské, italské nebo québecké, v nichž jde rovněž o spoluvlastnictví (*copropriété, condominio*).

Předmětem vlastnictví není podle nové úpravy byt (místnost nebo soubor místností), ale jednotka. Jednotku pojal n.o.z. odlišně od § 2 písm. h) z.v.b. Jednotkou není jen byt jako prostorově oddělená část domu. Jednotka zahrnuje podle § 1159 n.o.z. nejen byt, ale společně s ním i podíl na společných částech nemovité věci, přičemž oboje je vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotku zákoník prohlásil za věc nemovitou. Při přípravě návrhu této úpravy se zvažovalo, zda volit jiné označení (např. byt, patro podle vzoru německé, rakouské, švýcarské, maďarské, polské nebo bulharské úpravy), neboť se vážil dopad komplikace plynoucí z faktu, že právní řád zvolí totéž označení pro jednotku ve smyslu z.v.b. i n.o.z., jakkoli se tato od oné liší. Převážil však názor, že si s technickými záležitostmi tohoto druhu právní úprava poradí, jak ostatně dobře plyne i z vládního návrhu nového katastrálního zákona.

Nový zákoník pojal byt jako prostorově oddělenou část domu (§ 1159). Kdo by hledal podrobnější vymezení, toho lze odkázat na ustanovení o nájmu bytu, kde § 2236 odst. 1 n.o.z. charakterizuje byt jako „místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,“ přičemž – jak plyne z § 2236 odst. 2 n.o.z. – samotné určení (ve smyslu veřejnoprávním) není podstatné. Nedotvrzuje to jen právní pravidlo druhé věty § 1 odst. 1 n.o.z., ale i důvodová zpráva k § 2235 až 2238, kde se výslovně uvádí: „Z hlediska veřejného práva je pro určení bytu rozhodné rozhodnutí správního orgánu stanovující účel užívání stavby, tj. kolaudační rozhodnutí. Takové rozhodnutí může být z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující. Pronajme-li se jako byt k bydlení místnost (soubor místností) tvořící materiálně obytný prostor (tedy prostor k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý), byť jej správní rozhodnutí za byt neoznačuje, půjde přesto z hlediska soukromého práva o chráněný nájem bytu. Otázku porušení veřejného práva bude nutné posoudit jako správní delikt s důsledky, které veřejné právo stanoví pro toho, kdo se deliktu dopustil.“ Tyto závěry se *mutatis mutandis* uplatní i pro posuzování obdobných otázek v souvislosti s vlastnictvím bytů.

V úpravě bytového spoluvlastnictví zvolil nový zákoník konstrukci, že ustanovení o bytu platí i pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů (§ 1158 odst. 2). Zjednodušuje se tím legislativní vyjadřování. Zároveň se tímto výměrem dává najevo, že jednu jednotku nemusí spoluvytvářet jen jediný byt, ale i soubor bytů nebo nebytových prostorů (samozřejmě i soubor bytu a nebytového prostoru, např. byt, ateliér a galerie nebo byt, dílna a obchodní místnosti).

Odlišný přístup od dosavadní úpravy [§ 2 písm. g) z.v.b.] zvolil nový zákoník i ve vztahu k společným částem. Dal za pravdu Lubymu,<sup>21</sup> že právní úprava nemůže dobře vytvořit pro všechny domy jednotné kritérium pro určení společných částí vzhledem k variabilitě stavebně technického uspořádání jednotlivých domů i k možné subjektivní determinaci odvozené z vůle dotčených osob. Nový zákoník se vydal cestou rámcového vymezení, obdobně jako

<sup>21</sup> LUBY, Štefan, op. cit. v pozn. 10, s. 279.

analogická úprava německá, polská nebo švýcarská. V § 1160 spojil abstraktní vymezení – společně je to, co má sloužit vlastníkům jednotek 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), jakož i pro zachování tvaru a vzhledu domu. Ani nová úprava se však zcela neoddělila od té dosavadní. Myšlenku konkrétnějšího vymezení společných částí úplně nepopřela. Ust. § 1222 n.o.z. předpokládá, že tyto otázky upraví prováděcí právní předpis, avšak cestou vyvratitelné právní domněnky. Tj. i v případě, že bude takový právní předpis vydán, nebude vyloučeno, aby se prohlášení (§ 1166 n.o.z.) nebo smlouva o výstavbě (§ 1170 n.o.z.), popř. jiný konstitutivní právní akt (dohoda o zrušení spoluvlastnictví nebo o změně rozsahu či vypořádání společného jmění manželů, soudní rozhodnutí) od vymezení v prováděcím předpisu odchýlili.

Se společnými částmi zjevně souvisí problematika určení podílů na společných částech. Dosavadní úprava sleduje koncept § 17 odst. 2 zák. č. 52/1966 Sb. (srov. § 8 odst. 2 z.v.b.) a k uvedenému účelu zná jediné kritérium: poměr podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) k celkové ploše všech bytů (nebytových prostorů) v domě. Matematicky jednoduché unifikované pravidlo mělo v tuzemsku své opodstatnění v šedesátých letech XX. stol., kdy stát vše řídil z centra s myšlenkou, že tak činí vědecky a ze všech nejlépe. Snad mělo své zdůvodnění i v době přijetí zák. č. 72/1994 Sb., kdy docházelo k statisticky významné privatizaci bytového fondu. Tento zákon přinesl také logickou odchylku od tohoto pravidla pro případ výstavby domu s jednotkami, kdy se pravidlo odvozující podíly na společných částech z poměru podlahových ploch uplatňovalo jen dispozitivně. Těm, kdo se sdružili smlouvou o výstavbě, zákon nezakazoval, aby si své právní poměry upravili ze své vůle a podle svého. I tato volnost však brzy skončila (srov. zák. č. 103/2000 Sb.). Dnes, kdy jsou hlavním zdrojem pro nabývání bytů do vlastnictví developerské projekty, není důvod k formulaci tvrdého právního pravidla donucující povahy. Striktní přístup našeho zákonodárce je – vedle shodného přístupu zákonodárce slovenského – mezi evropskými úpravami zcela ojedinělý: nemusíme poukazovat jen na ty státy, na něž se s oblibou díváme nejčastěji (např. Rakousko, Německo, Nizozemí, Švýcarsko, Francie, Itálie), ale třeba i na Bulharsko.<sup>22</sup> Přesto stálo poměrně velké úsilí prosadit standardní řešení – ve výsledku o něm rozhodla až vláda na doporučení Legislativní rady vlády – které se promítlo do § 1161 n.o.z. Hledisko poměru podlahových ploch zůstalo zachováno, avšak jen jako subsidiární. Zřízení domu s jednotkami samozřejmě předpokládá určit velikost podílů na společných částech. Osobě, která se rozhodne rozdělit své právo k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám, se však ponechává na vůli, aby zvolila i jiné základní kritérium než poměr podlahových ploch. Bude-li však zvoleno jako neurčité, nepřihlédně se k němu a subsidiárně nastoupí kritérium poměru podlahových ploch (§ 1168 odst. 2 n.o.z.).

## 2. Vznik jednotky

Ust. § 1163 až 1169 n.o.z. stanovují, jak jednotka vzniká. Pokud jde o způsoby vzniku, sleduje úprava dosavadní model: jednotka může vzniknout vytvořením – výstavbou na základě smlouvy o výstavbě. Může vzniknout i na základě projevu vůle vlastníka nebo spoluvlast-

<sup>22</sup> BOJANOV, Georgi. *Věščno pravo*. 7. vydání. Sofia: Avalon, 2009, s. 208; STOJANOV, Věncislav. *Věščno pravo*. Sofia: Institut za pravni nauki BAN, 2004, s. 299 an.

níků – prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na jednotky, popřípadě na základě dohody uzavřené při zrušení spoluvlastnictví (popř. při oddělení ze spoluvlastnictví), anebo dohody o změně společného jmění manželů či o vypořádání tohoto jmění v souvislosti s jeho zánikem. Tehdy jednotka vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Konečně může jednotka vzniknout i z moci soudního rozhodnutí v případech, které stanoví § 1165 n.o.z.

Co je nové a co přináší významný praktický efekt, je právní pravidlo § 1167 n.o.z. Jakmile je do katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo k jednotce, nelze v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba, prohlásit za neplatné prohlášení rozdělující nemovitost na jednotky. Stejně tak nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo. Tím je chráněna dobrá víra třetích osob v katastr. Jí zákoník přikládá větší význam než zájmu na bezvadnosti prohlášení. Chráněn není jen nabyvatel vlastnického práva k jednotce, ale každý, kdo k jednotce získal věcné právo, ať to je zástavní věřitel nebo osoba oprávněná z reálného břemene nebo ze služebnosti užívání, požívání, popř. jiné.

Praktický významné řešení přinášejí i § 1168 a 1169. Dnes se v praxi čas od času stává, že prohlášení vlastníka budovy o určení prostorově vymezených částí za jednotky vykazuje vady, popřípadě že se v budoucnu z nejrůznějších důvodů objeví potřeba změny prohlášení. Ten, kdo prohlášení vydal, nejednou na dotčené nemovitosti již žádný majetkový zájem nemá, a tak je obtížné ho k adekvátnímu projevu vůle přimět. Nová úprava zakládá pro případ vad prohlášení povinnost jeho původce vadu odstranit s tím, že pokud tak bez zbytečného odkladu neučiní, mohou vadu odstranit dotčení vlastníci jednotek; budou-li i oni nečiní, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem. Ust. § 1169 n.o.z. zakládá vlastníkům jednotek možnost obsah prohlášení změnit i z jiných důvodů, než je jen zájem na odstranění vady.

Při změně prohlášení je významná možnost třetích osob – zvláště pak zájemců o nabytí vlastnického práva k jednotce – seznámit se s jeho aktuálním zněním. Proto se ukládá povinnost založit prohlášení v úplném znění nejen u orgánu, který vede rejstřík společenství, ale i do katastru nemovitostí (§ 1220 n.o.z.).

### 3. Právní postavení vlastníka jednotky

Vlastník má k jednotce práva jako kterýkoli jiný vlastník k svému vlastnictví. Může tedy s jednotkou v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Zapovězeno je však zneužití vlastnického práva k nadměrnému rušení práv jiných osob nebo k jejich svévolnému obtěžování či poškozování (§ 1012 n.o.z.). Na tento základní výměr navazují ustanovení § 1175 an. n.o.z. sledující tu fakticitu, že co vlastníka jednotky hlavně zajímá, je jeho vlastní bydlení.<sup>23</sup> Proto § 1175 odst. 1 n.o.z. reflektuje a rozvádí myšlenku základního ustanovení o právech vlastníka slovy, 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 ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.“ Specifickým rysem bytového spoluvlastnictví je skutečnost, že právně samostatné předměty (jednotky) ve svém souhrnu vytvářejí jeden celistvý objekt, jehož funkčnost závisí na funkčnosti jednotlivých složek. Proto se vyžaduje, aby vlastník udržoval svůj byt v tak dobrém stavu, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

<sup>23</sup> Vyloučeno ovšem není ani nabývání bytů do vlastnictví s investorským záměrem za účelem jejich pronajímání.

Vlastník má sice právo svůj byt uvnitř stavebně upravovat, dosavadní praktické zkušenosti ale ukazují, že nezřídka se při těchto úpravách zasáhne do hlavních konstrukcí domu, aniž proti tomu lze preventivně zasáhnout. Dosud účinná zákonná úprava neumožňuje kontrolu rozsahu stavebních prací uvnitř bytu, a zjistí-li se následně např. poškození nosných zdí domu, je zpravidla pozdě. Proto nový zákoník zakládá v těchto případech vlastníku jednotky povinnost umožnit do svého bytu vstup k ověření rozsahu a intenzity stavebních prací (§ 1182).

V místě, kde žijí lidé vedle sebe, je důležitá možnost dozvědět se, kdo jsou mými sousedy. Na to n.o.z. reaguje v § 1177 a 1178 zavedením nových právních pravidel. Ta ukládají 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 n.o.z. právo dozvědět se u osoby odpovědné za správu domu jméno a adresu vlastníka nebo nájemce jiné jednotky.

V ostatních směrech jde nová úprava cestou zásadní recepce příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů, byť s některými drobnějšími posuny, jak je patrné např. z nové úpravy nuceného prodeje jednotky (§ 1184 n.o.z.).

#### 4. Správa domu a pozemku

I do budoucna má být zachována nezbytnost zvláštní právnické osoby – společenství vlastníků – která musí existovat, je-li nemovitost rozdělena alespoň na pět jednotek, z nichž jsou nejméně tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. V tom směru nový zákoník kopíruje právní úpravu dosavadní. Nová úprava se však od dosavadní principiálně liší v tom, že společenství vlastníků nevznikne ze zákona, ale přivede se k životu standardní cestou: založením (schválením stanov) a zápisem do příslušného veřejného rejstříku. K založení dojde zpravidla již vydáním prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním o náležitostech stanov společenství ve smlouvě o výstavbě. Tyto náležitosti nelze před vznikem společenství následně měnit (§ 1201 n.o.z.). Ke vzniku společenství – k jeho registraci – je ovšem nezbytný návrh na zápis do veřejného rejstříku. K podání návrhu jsou příslušné osoby nuceny nepřímo: blokáci převodů jednotek dalším než prvním vlastníků (§ 1198 odst. 2 n.o.z.).

Společenství vlastníků má mít i nadále omezený rozsah předmětu činnosti účelově vázaný na správu domu a pozemku. K odstranění pochybností je výslovně upraveno právo společenství sdružovat se v právnických 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 n.o.z.).

V praxi se při realizaci developerských projektů stává, že developer rozprodá jen malou část bytů v domě a na svolaném shromáždění zvolí vahou svých hlasů výbor, na němž nevezme účast, a tak se odpovědnosti za správu domu a pozemku zbaví. Nová právní úprava tomu brání v § 1202 n.o.z. Dokud má zakladatel společenství většinu hlasů, je správcem domu a pozemku ze zákona a nemůže se ze správy vyvázat; návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku podá až poté, co většinu hlasů ztratí a v návaznosti na to svolá shromáždění společenství mj. i k volbě členů orgánů společenství.

V současné době je zdrojem velkých praktických obtíží, že se shromáždění vlastníků jednotek mnohdy nesejde v počtu členů schopném usnášet se. To vede k ochromení činnosti

společenství. Nabízející se subsidiární použitelnost spolkového práva a institutů shromáždění delegátů, dílčích schůzí nebo náhradních schůzí však byla výslovně vyloučena (§ 1221 n.o.z.) v obavě, aby občanský zákoník příliš liberálním přístupem neotevřel dveře zneužívajícím aktivitám v neprospěch některých vlastníků jednotek. Z toho důvodu se nová právní úprava snaží reagovat na popsané těžkosti úpravou možnosti rozhodnout ve shromáždění i mimo zasedání. Zákoník zakládá právo iniciovat takové rozhodnutí jen v případě, že shromáždění bylo svoláno k zasedání a nesešlo se v počtu schopném usnášet se, a jen tomu, kdo je oprávněn shromáždění k zasedání svolat. Tím je statutární orgán (výbor, popř. předseda společenství) nebo alespoň dva vlastníci jednotek disponující více než čtvrtinou hlasů. I v tomto případě převládla jistá zákonodárcova úzkoprsost a snaha možnosti uplatnění korespondenčního hlasování minimalizovat. Tuto limitaci lze však překonat, neboť § 1210 odst. 2 n.o.z. poukazuje na stanovy, které mohou případně připustit korespondenční hlasování i v dalších případech.

Poslední významnější změna ve vztahu k společenství vlastníků se promítla do § 1205 odst. 2 n.o.z. Dosavadní úprava staví na koncepci, že členem statutárního orgánu společenství může být jen vlastník jednotky. Nový občanský zákoník nevylučuje (§ 1205 odst. 2), aby členem výboru nebo předsedou společenství vlastníků byla i osoba, která vlastníkem není. Vyžaduje však, aby byla plně svéprávná a bezúhonná. Otvírá se tím prostor k profesionalizaci správy domu a pozemku, mj. i vzhledem k požadavkům, který zákoník klade na členy orgánů právnických osob (§ 159).

Logickým důsledkem konceptu, podle něhož se k založení společenství vlastníků vyžaduje projev soukromé vůle (zakladatelské právní jednání v podobě stanov), je i úprava možnosti společenství také soukromým projevem vůle zrušit. To je možné při zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě – tj. nejen v případě zkázy domu, ale i za situace, že vlastnictví jednotek zanikne v souvislosti se zrušením bytového spoluvlastnictví jeho přeměnou na podílové spoluvlastnictví nebo převedením nemovité věci jako celku do společného jmění manželů (§ 1217 n.o.z.), popřípadě prohlášením jediného vlastníka všech jednotek v domě, že bytové spoluvlastnictví ruší a že se nemovitá věc stává jeho vlastnictvím jako celek. Zrušit společenství lze samozřejmě, i pokud bylo založeno dobrovolně.

V případech, kdy zákoník nevyžaduje povinné zřízení společenství vlastníků, je věcí rozhodnutí dotčených osob, zda si společenství založí čili nic. Rozdíl proti dosavadnímu právnímu stavu je v tom, že nebude-li založeno společenství, podřídí se správa společné nemovité věci obecným ustanovením o správě společné věci ve spoluvlastnictví (§ 1126 až 1139 n.o.z.). Tito spoluvlastníci nemovitosti – např. rozdělené jen na čtyři jednotky – mají tedy na výběr, jakému režimu správy společnou nemovitost podřídí.

## II. INTERTEMPORÁLNÍ USTANOVENÍ

### 1. Jednotky dvojího typu

K bytovému spoluvlastnictví se z přechodných ustanovení speciálně vztahuje jen § 3063 n.o.z. Stanovuje se zde, že při nabytí vlastnického práva alespoň k jedné jednotce před účinností nového občanského zákoníku se podrobuje poté, co zákoník vstoupí v účinnost, vznik vlastnického práva i k dalším jednotkám dosavadní úpravě, tedy zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Jde o právní pravidlo doplněné do vládního návrhu zákoníku v rámci



souhrnného pozměňovacího návrhu ústavněprávního výboru Poslanecké sněmovny z podnětu Ministerstva pro místní rozvoj, s nímž byl i za Ministerstvo spravedlnosti vysloven souhlas, v obavě, aby nedošlo k situaci, že v jedné nemovitosti vzniknou jednotky ve dvou právních režimech. K tomu by jinak mohlo výjimečně dojít při výstavbě domu s jednotkami, pokud by v domě vznikly některé jednotky vytvořením před dnem účinnosti nového zákoníku a jiné po jeho účinnosti. Mohlo by k tomu dojít i v případě změny prohlášení, na jehož základě byly jednotky zapsány do katastru nemovitosti ještě za účinnosti z.v.b., pokud by se změnou prohlášení za účinnosti n.o.z. rozhodlo o sloučení nebo rozdělení některých dosavadních jednotek a vytvoření jednotek nových.

Zaznamenal jsem v diskusích ojedinělé názory vyvozuující z § 3063 n.o.z., že se vlastnictví bytů vzniklé před účinností nového občanského zákoníku bude i po nabytí jeho účinnosti nadále spravovat dosavadní právní úpravou. Domnívám se, že takový výklad není správný. V případech, na něž dopadá cit. ust., nejde o víc než o rozhodnutí otázky vzniku vlastnictví. Jelikož se podle zák. č. 72/1994 Sb. odděluje vlastnictví bytu (nebytového prostoru) jako jednotky ve smyslu z.v.b. a podílu na společných částech domu jako vlastnictví dvou objektů, zatímco podle nového zákoníku tvoří byt a podíl na společných částech nemovitosti jeden vlastnický objekt, dává – z důvodů právě uvedených – smysl konstruovat jednotky v jednom domě v jednom právním režimu. Uvedené ustanovení tedy formuluje právní pravidlo, podle kterého se určí, co má osoba ve vlastnictví, nikoli jaká má vlastník k svému vlastnictví subjektivní práva a jak je případně ve svých vlastnických oprávněních omezen. V tom směru se uplatní obecná právní úprava, tudíž § 3028 odst. 2 n.o.z. Ten stanoví, že právní poměry týkající se mj. i práv věcných, se nadále řídí ustanoveními nového občanského zákoníku. To tedy platí i pro úpravu vlastnictví bytů. Z toho plyne, že od účinnosti nového zákoníku bude mít vlastník jednotky – ať již půjde o vlastnictví vzniklé podle staré či nové úpravy – práva a povinnosti plynoucí pro něho z § 1175 a násl. n.o.z.

Leckoho jistě napadne, proč tedy občanský zákoník nestanovil obdobně jako § 31 odst. 2 z.v.b., že vlastníci bytů a nebytových prostorů, jimž vlastnické právo k bytu a nebytovému prostoru vzniklo podle dosavadních předpisů, se ode dne účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky podle tohoto zákona a jsou povinni do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a pozemku do souladu s tímto zákonem<sup>24</sup>, protože pak by situace jistě byla »úředně« jednodušší. Odpověď je jednoduchá: jde o projev nechuti nové kodifikace vstupovat do záležitostí, jež nastaly v minulosti.<sup>24</sup> Vznikl-li vlastnický režim k bytům podle dřívější právní úpravy, nevidí nový občanský zákoník důvod měnit tento stav a stanovovat, že vlastník bytu má od účinnosti kodifikace ve vlastnictví něco jiného, než co podle předchozí úpravy nabyt. Nevidí ani důvod zatěžovat ty, kteří nabyli vlastnictví v souladu se zákonem platným a účinným v době nabytí, povinností uvádět to do souladu s novým zákonem. Vlastníci jednotek a podílů na společných částech domu vzniklých podle zák. č. 72/1994 Sb. takovou možnost mají – a pokud budou sami chtít, mohou ji využít změnou prohlášení podle § 1169 n.o.z.

<sup>24</sup> To je např. důvod, proč nový občanský zákoník neslučuje ke dni své účinnosti všechny stavby s pozemkem, jakoli se vrací k superficiální zásadě. To je důvod, proč zákoník obecně odmítl nepravou retroaktivitu pro práva a povinnosti z obligací vzniklých před dnem jeho účinnosti. Z téže příčiny nový zákoník neruší obecně prospěšné společnosti, ačkoli neprevzal jejich koncept, který je teoreticky nesprávný.

## 2. Superficies solo cedit

Pro vlastníky bytu, kteří jsou podle dosavadní úpravy spoluvlastníky budovy (§ 1 odst. 1 z.v.b.), mají značný význam intertemporální ustanovení zákoníku sledující obnovení zásady *superficies solo cedit*. Základní myšlenky těchto ustanovení, pokud mají význam pro dosavadní spoluvlastníky budov ve smyslu z.v.b., jsou následující:

Je-li stavba, která je podle § 119 odst. 2 starého občanského zákoníku zvláštní nemovitou věcí, a není podle § 120 odst. 2 téhož zákoníku součástí pozemku, stane se dnem účinnosti nového kodexu součástí pozemku, pokud má stavba i pozemek téhož vlastníka (§ 3054 n.o.z.).

Mají-li však stavba a pozemek různé vlastníky, zůstane stavba i nadále samostatnou nemovitou věcí a vrostle do pozemku jako jeho součást až okamžikem, kdy se oboje setká v ruce téhož vlastníka (§ 3055 odst. 1 a § 3058 odst. 1 n.o.z.). Zákoník sleduje cíl, aby k takovému výsledku po čase došlo. Proto založil vlastníku pozemku ke stavbě předkupní právo a stejné právo založil i vlastníku stavby k pozemku (§ 3056 odst. 1 n.o.z.). V případech, kdy stavba stojí jen na části pozemku, nevztahuje se předkupní právo vlastníka stavby na celý pozemek, ale jen na tu jeho část, kterou lze oddělit jako nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě; zákoník použil záměrně adjektivum »nezbytný«, nikoli »účelný« (§ 3056 odst. 2), protože nechce otevřít příliš širokou cestu k omezování vlastníka pozemku. Předkupního práva se nelze vzdát a nelze je ani omezit. Stále však jde o *subjektivní právo*, nikoli o povinnost. Při převodu pozemku nebo stavby může být vykonáno, ale nemusí. Volba je na tom, kdo takové právo má. Z toho plyne, že oddělené vlastnictví stavby a pozemku může trvat desetiletí, ba staletí poté, co nový občanský zákoník k obnovení superficiální zásady přihlásil. (Obdobně jako v Ivančicích přežily do dnešních dnů domy s patrovým vlastnictvím založeným před přijetím všeobecného zákoníku občanského.) Hodí se výslovně zdůraznit, že zákonné předkupní právo vlastníka pozemku zatěžuje *stavbu* a že zákonné předkupní právo k pozemku náleží vlastníku *stavby*. Jednotka vzniká podle zák. č. 72/1994 Sb. stavbou není – podle § 3 odst. 2 cit. zák. se na ni vztahují právní předpisy týkající se nemovitostí. Ani jednotka podle § 1159 n.o.z. není stavbou, jakkoli ji zákon označuje za věc nemovitou. Z toho plyne, že převod jednotky není omezen zákonným předkupním právem založeným § 3056 n.o.z. ve vztahu ke stavbám.

Není řídkým jevem, že stavba zasahuje několik pozemků. V takovém případě je podstatné, na kterém pozemku je převážná část stavby. Jen k tomuto pozemku nastanou účinky spojení stavby s pozemkem; totéž obdobně platí i pro zákonné předkupní právo. Pokud jde o části pozemků, do nichž stavba zasahuje ostatními částmi, se použije ustanovení § 1087 n.o.z. o přestavku.<sup>25</sup> To znamená, že se stavba spojí ex lege i s částmi dalších pozemků, na něž zasahuje okrajovými částmi; stanou se vlastnictvím vlastníka stavby za náhradu ve výši obvyklé ceny.

<sup>25</sup> Ustanovení o přestavku recipoval nový zákoník z vládního návrhu československého občanského zákoníku z r. 1937 (§ 183). Zvolené řešení již superrevizní komise (srov. Zákon, kterým se vydává všeobecný zákoník občanský. Návrh superrevizní komise. Díl II. Důvodová zpráva. Praha: Nákladem ministerstva spravedlnosti, 1931, s. 128) vyzdvihla jako „rozhodně příhodnější“, než je koncepce § 915 BGB, podle níž přestavek představuje omezení sousedova vlastnického práva za náhradu, k níž je povinen zřizovatel stavby. K německé úpravě srov. např. SÄCKER, Franz Jürgen in QUACK, Friedrich et al. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 3. Auflage. München: C. H. Beck, 1997, s. 689. Ust. § 1087 n.o.z. o přestavku však nesleduje model navržený v osnově občanského zákoníku z r. 1937 zcela důsledně. Nový občanský zákoník se od této předlohy zčásti odklonil odmítnutím sanace přestavku zřízeného ve zlé víře.

Může se stát, že budou ještě před účinností nové kodifikace zahájeny stavební práce na cizím pozemku s cílem zřídit tam dům. Může se však stát, že tu ani ke dni nabytí účinnosti stavba jako samostatná věc nevznikne, protože stavební práce nepokročí tak daleko, aby byly zřejmé dispozice prvního nadzemního podlaží. V takovém případě by – podle ustanovení, na která již bylo poukázáno – nemohl nastat ten následek, že by vlastnictví stavby bylo odděleno od vlastnictví k pozemku, protože stavba v den účinnosti nového zákoníku ještě nebude. To je důvod, proč nový kodex řeší naznačené situace zvláštním právním pravidlem. Ust. § 3056 odst. 2 n.o.z. stanovuje pro případ budoucího zřízení stavby na cizím pozemku, že stavba bude při různosti vlastníků budoucí stavby a pozemku rovněž oddělena, pokud právo stavět na cizím pozemku vzniklo – ať již jako věcné nebo jako obligační – před dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

### 3. Nástavby a vestavby

Na počátku 90. let minulého století reagovalo Federální shromáždění zákonným opatřením č. 297/1992 Sb. na stav, kdy byly nástavbou nebo vestavbou podniknutou v rámci někdejší družstevní bytové výstavby zřízeny nové byty v existujících domech jiných vlastníků. Pro případ, že tyto stavební změny nevedly k vzniku spoluvlastnictví domu, zřídil citovaný právní předpis doplněním § 28d do zákona o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (zák. č. 42/1992 Sb.) ve prospěch družstva věcné břemeno zatěžující dům a omezující vlastníka domu zejména tak, že k bytům pořízeným nástavbou nebo vestavbou získalo družstvo práva a povinnosti pronajímatele.

Na tuto úpravu zareagoval zák. č. 72/1994 Sb. stanovením, že takto vzniklé věcné břemeno zanikne nabytím vlastnictví k bytu. Změnil-li se tedy družstevní byt v jednotku ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, stal se vlastnickým objektem, a tudíž i trvání věcného břemene ztratilo své odůvodnění. Pokud ale družstvo zaniká bez právního nástupce, vzniká dnem zániku družstva v prospěch nájemce bytu (i v prospěch nájemcových právních nástupců podle § 27 odst. 3 z.v.b. nové věcné břemeno užívací povahy.

Nový občanský zákoník v daném směru zvláštní ustanovení nemá. I tu tedy platí obecné intertemporální ust. § 3028 odst. 2 n.o.z. Z něho je zřejmé, že také vznik věcných břemen, k němuž došlo před dnem účinnosti nové kodifikace, se posoudí podle dosavadní úpravy, ať již jde o § 28a zák. č. 42/1992 Sb., nebo o § 27 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. Na existenci věcných břemen takto vzniklých ani nový občanský zákoník nic nezmění. Ode dne účinnosti nového zákoníku se však i na tato věcná břemena použijí § 1257 a násl. n.o.z.

### 4. Materiální publicita zápisů do katastru

Ust. § 980 až 986 n.o.z. spojují se zápisy do veřejných seznamů, a tedy i do katastru nemovitostí, zásadu materiální publicity. Tím se posiluje veřejná víra v katastr a co je hlavní, chrání se dobrá víra v katastrální zápisy daleko významněji než dosud. Na tuto podstatnou změnu se praxe musí připravit. Podle dosud účinné zákonné úpravy je dobrá víra v katastr sice deklarována – avšak jen pro zápisy provedené od r. 1993 – účinnou ochranu však nemá.

To nový občanský zákoník ve spojení s připraveným vládním návrhem nového zákona o katastru nemovitostí zásadním způsobem mění. Proto je i pro vlastnictví pozemku, na němž stojí dům s jednotkami, i pro vlastnictví takového domu a jednotek, na něž je rozdělen, zvlášť důležitý § 3064 n.o.z. Ten stanoví, že ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí

před účinností nového občanského zákoníku nastanou účinky stanovené v § 980 až 986<sup>26</sup> až uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti nového zákoníku. Odklad těchto účinků je odložen zejména s ohledem na chaotický stav z dob po r. 1950 a zejména po zavedení evidence nemovitostí v r. 1964. Jakkoli se při tomto odkladu nemyslelo prioritně na byty a nebytové prostory ve vlastnictví, kde je evidence bez vážných nedostatků, poskytuje právní pravidlo odkládající účinky materiální publicity zápisů věcných práv do katastru nemovitostí až k 1. lednu 2015 vlastníkům dostatek času k odstranění případných nedostatků v evidenci svého nemovitého majetku.

## 5. Společenství vlastníků jednotek

Dosud vzniklá společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 9 z.v.b. se dnem účinnosti nové kodifikace stane právníkou osobou upravenou občanským zákoníkem. To stanoví § 3041 n.o.z. a tento právní následek spojuje s povinností přizpůsobit společenskou smlouvu (tedy i stanovy) nové právní úpravě. Rovněž v tomto ohledu se občanský zákoník staví vstřícně k existujícímu stavu a lhůtu k nařízeným změnám zakladatelského dokumentu právníkové osoby stanovuje v délce tří let počínajících dnem účinnosti nového zákoníku; lhůta tedy skončí 1. lednem 2017.

Porovnáme-li zatímni zákonné požadavky na obsah stanov společenství (§ 9 odst. 14 z.v.b.) s náležitostmi vyžadovanými § 1200 odst. 2 n.o.z., pozorujeme určité rozdíly. Proti současné úpravě se věcně nejvíce liší nařízení, že sídlo společenství musí být určeno v domě, pro který společenství vzniklo. Příkazem § 1200 odst. 2 písm. a) reaguje zákoník na požadavek praxe a na zkušenost, že si některá společenství zřídila sídla i v místech pro vlastníky bytů obtížně dosažitelných. Od uvedeného nařízení se společenství může odchýlit, jen pokud zřízení sídla v domě, pro který společenství vzniklo, není možné. Kritériem je nemožnost. Není tedy rozhodující kritérium účelnosti nebo vhodnosti. Ale i v případě, kdy si společenství z nutnosti zvolí sídlo mimo dům, pro něž vzniklo, nelze využít této možnosti k nadměrnému obtěžování vlastníků jednotek a ztěžování kontaktu mezi nimi a společenstvím, protože nelze ztráct se zřetele maximu § 6 odst. 1 n.o.z. ukládající každému povinnost jednat v právním styku poctivě. V dalších požadavcích na obsah stanov se nový občanský zákoník od dosavadní úpravy podstatně neliší; volí přesnější formulace, např. výslovně vyžaduje zahrnout do stanov i pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství.

Nepřizpůsobí-li společenství stanovy nové právní úpravě v zákonné lhůtě a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě, kterou mu při zmeškání tříleté lhůty musí stanovit soud jako přiměřenou, hrozí společenství soudní zrušení. Zánik společenství v případech, kdy zákon vyžaduje jeho existenci, by nutně vedl k blokaci převodů jednotek (§ 1198 odst. 2 n.o.z.), dokud by společenství nebylo znovu založeno a zaregistrováno.

## III. ZÁVĚR

Na úpravě bytového spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku lze, myslím, dobře pozorovat hlavní rysy a myšlenky nové kodifikace. Často se jí vytýká diskontinuita vůči dosa-

<sup>26</sup> Tedy vyjádření zásady, že neznalost údaje zapsaného do katastru nemovitostí nikoho neomlouvá, stanovení vyvratitelné právní domněnky existence práv zapsaných v katastru nemovitostí a neexistence práv do katastru nezapsaných, ochrana dobré víry těch, kteří nabyli za úplatu věcné právo v souladu se stavem v katastru zapsaným, i když neodpovídá stavu skutečnému apod.

vadní zákonné úpravě. Zastánci nového kodexu naopak zdůrazňují, že jeho hlavní pojetí sleduje myšlenku integrace a konvence. Důraz na integraci, na obnovení funkce občanského zákoníku jako opěrného pilíře soukromého práva shrnujícího základní témata významná pro soukromou sféru a privátní život, vedl k opuštění modelu úpravy vlastnictví bytů ve zvláštním zákoně a zařazení této materie do kodexu. Důraz na konvenci vedl k přizpůsobení nové úpravy modelům známým v zahraničních právních úpravách,<sup>27</sup> zejména v právním prostředí západní Evropy. Zároveň se však kladl důraz na dosavadní zdejší vývoj ve snaze zachovat ze zákona o vlastnictví bytů z r. 1994 vše, co obстоjí a je schopné života, i na doplnění právních pravidel reagujících na těžkosti, na něž praktický život při aplikaci dosavadní právní úpravy narážel – pravidel formulovaných především s poučením v zahraničí. Hodnotový konzervativismus nového zákoníku vedl k důrazu na význam na vlastnictví a jeho ochranu, na vlastníkovu svobodu, ale i na poctivost a dobrou víru a rovněž na limity vlastnické autonomie nutným ohledem na ostatní, což je právě při spoluvlastnictví nemovitosti, v níž žije větší počet lidí v těsném sousedství velmi významné. Ekonomický liberalismus nové úpravy ústí rovněž v úpravě bytového spoluvlastnictví v uznání, že záležitosti soukromého života nelze zglajchšaltovat unifikovanými řešeními. Proto se např. opouští jednotná kritéria stanovující, které části domu jsou společné, nebo závazné stanovení jediné metody pro určení podílů spoluvlastníků na společných částech. Proto se také opouští dosavadní striktní přístup k úpravě vnitřního života společenství vlastníků s respektem, že pro konkrétní entitu musí být rozhodující stanovy a jejich obsah. Podstatný význam má i přístup k obecným institutům ovlivňujících kromě jiného i záležitosti vlastnického bydlení, např. ústup od kultu absolutní neplatnosti typického pro dosavadní právo.

V novém občanském zákoníku samozřejmě najdeme také paragrafy, jejichž výklad nebude zcela jednoduchý, jakkoli byla při zpracování návrhu kodifikace snaha se nejasnostem co možná vyhnout. Taková právní pravidla najdeme v každém zákoně; tím spíš ve velkých kodifikacích. Náleží k přirozeným limitům legislativní práce subjektivní i objektivní povahy, že zákonný text nemůže dát odpovědi na všechny myslitelné otázky. Stejně tak je známo, že jak jednoduchá a jasná zákonná ustanovení, tak i ta s temnějším obsahem lze vyložit dobře i špatně. Dospívá k dobrému výkladu zákonných ustanovení, k výkladu vstřícnému potřebám praktického života je úkolem právní vědy a odborné literatury a je to úkolem právní praxe, před něž nový občanský zákoník staví nové výzvy.

Článek vznikl s podporou na dlouhodobý koncepční rozvoj výzkumné organizace Ústavu státu a práva AV ČR, v. v. i., RVO: 68378122.

**prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš**  
Ústav státu a práva AV ČR, v. v. i.

<sup>27</sup> Důvodová zpráva poukazuje mj. na úpravu belgickou, bulharskou, francouzskou, italskou, lichtenštejnskou, maďarskou, německou, nizozemskou, polskou, portugalskou, québeckou, rakouskou, ruskou, španělskou a švýcarskou.

Karel Eliáš

### Some Issues Related to the Ownership of Flats

**Abstract:** *The new Czech Civil Code (Law No. 89/2012 Coll.) modified among others the conditions for the ownership of appartments in paras 1158 to 1222 of the Code. The following article highlights the main features of the new legislation, which in many ways, while pragmatically follows the previous Law of 1994, in some cases, significantly departs from it. In particular the concept of a housing unit (flat, floor) with emphasis on priority of joint ownership of the house. It also brings a new definition of the concept of common areas of the house and the determination of proportion of its ownership for the individual flat owners; the new Code leaves the current administrative approach and follows foreign models (in particular Germany, the Netherlands, Switzerland, Québec). The new legislation retains the construct of a legal person managing common house (owners) that must exist – same obligation as hitherto – in houses with at least five appartments owned by three different owners, but greatly respects the internal autonomy of these legal persons and seeks to eliminate the difficulties that were encountered in daily lives. A significant part of the article deals with the transitional provisions relating to appartment ownership, with regard to the restoration of the principle superficies solo cedit in Czech law. The article points to the broader concerns arising from the newly codified legal framework characterized by value conservatism and economic liberalism, emphasizing the autonomy of will, the protection of property and of good faith and also by the effort to ensure legal security of persons involved.*

**Key words:** *new Civil Code, ownership, joint ownership, superficies solo cedit*