

Pavel Petr

KONDOMINIUM ANEB SPLNĚNÉ PŘÁNÍ PROFESORA CEPLA

Abstrakt: Bydlení patří mezi základní lidské potřeby, byt není normativně jako základní lidské právo vyjádřeno. To nemění nic na faktu, jak zásadní význam pro člověka má. Právní úprava vlastnictví bytů je českému právu známa již od šedesátých let minulého století. Prošla dramatickým vývojem od okrajového institutu až po masovou problematiku, která se dotýká většiny vlastníků bytového fondu. Současné, ale i budoucí problémy souvisejí s pojetím tzv. kondominia (bytového spoluvlastnictví). Stat' předkládá různé pohledy na zkoumaný institut. Zahrnuje historickou a dílčí komparativní studii.

Vlastnictví bytů již nebude upraveno zvláštním zákonem, nýbrž bude součástí občanského zákoníku. Předkladatelé zákona tak následují nizozemský, belgický, švýcarský, ruský nebo quebecký vzor, kdy vlastnictví bytů není upraveno zvláštním zákonem, ale je součástí obecného kodexu.

Kondominiem se rozumí stav, kdy osoba (lhostejno zda fyzická, či právnická) je podílovým spoluvlastníkem pozemku a výhradním vlastníkem bytu jako reálně vymezené části domu, resp. osobou, které svědčí dědičné věcné užívací právo ke konkrétní části pozemku (budovy) – jednotce. Dalším typickým znakem kondominia je nucené členství v právnické osobě, která je založena ke správě společné věci.

Klíčová slova: kondominium, bytové spoluvlastnictví, Cepl, osobní užívání, společné části, superficies solo cedit

ÚVODEM

Spolu s účinností rekodifikace soukromého práva vejde v užívání i nová právní úprava bytového spoluvlastnictví, která je součástí kodexu. Kromě diskontinuitní změny v podobě zařazení této partie do obecného zákoníku s sebou nová právní úprava přináší i řadu dalších otázek, které jistě budou rozebrány na stránkách připravovaných komentářů.¹

V tomto místě by mohl článek skončit a laskavý čtenář by věnoval svou pozornost jiným. Nicméně se domníváme, že řada současných, ale bohužel i budoucích problémů má kořeny v minulosti „bytového zákonodárství“ u nás. Dalším aspektem budícím otázky o univerzálnosti konceptu bytového spoluvlastnictví je nevyjasněnost samotného pojmu *kondominium*,² kterému se doktrína, dle našeho soudu, příliš nevěnovala. Bezprostřední podnět k sepsání stati však představuje vydání prvního odborného článku na téma „nového“ vlastnictví bytů z pera Karla Eliáše, který jsme mohli zaznamenat na stránkách Právníka.³ V případě tohoto článku se jedná o svého druhu *autentický* výklad nové věcněprávní figury kodexu.

¹ Srov. např. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. – KABELKOVÁ, E. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 340.; ev. ČÁP, J. – ŠUSTROVÁ, D. – PETR, P. *Bytové spoluvlastnictví*. In: F. Melzer – P. Tégel et al. *Občanský zákoník*. Komentář. Praha: Leges (v přípravě).

² Výrazu zde užíváme ve smyslu bytové vlastnictví, resp. bytové spoluvlastnictví, nikoliv ve smyslu prostého podílového spoluvlastnictví (*condominium*).

³ ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*. 2013, č. 1, s. 37–49.

1. ČÁST PRVÁ – ETAPY VÝVOJE VLASTNICTVÍ BYTŮ

Většina komentátorů se shoduje v tom, že původ rozmachu bytového spoluvlastnictví představuje francouzská buržoazní revoluce a z ní vzešlý Code civil (1804), jenž obsahoval ustanovení čl. 664.⁴ Vlastnictví bytů bylo nicméně známo ve Francii již dříve a Code civil v zásadě jen reagoval na existující stav, který ovšem nebyl doktrínou příliš adorován.⁵

Reálné dělení domů bylo známé např. v židovských ghettech,⁶ kdy jej tehdejší talmudské právo připouštělo.⁷ Spočívá v tom, že jsou zde jednak reálné podíly (např. jednotlivý byt nebo místnost⁸) a ideální podíly (pozemek, společné části domu). Společným jmenovatelem přípustnosti reálného dělení nemovitostí nebyla ani tak obecná přípustnost výskytu jevu v právní úpravě, ale snaha zabránit volné obchodní činnosti Židů v obvodu celého města. Omezené stavební plochy, které jim byly vykázané, vedly k reálnému dělení z nutnosti.⁹

Nepřesné znění § 361 ABGB vedlo k různosti názorů na přípustnost reálného dělení budov v Rakousku, resp. u nás. Spolu s účinností zákona č. 50/1879 ř. z., o dělení budov podle materiálních podílů, který prohlásil v § 1 patrové vlastnictví (*Stockwerkeigentum, Geschosseigentum, Gelasseigentum*, event. *Etageeigentum*¹⁰) za nepřipustné, rozpornost názorů zmizela. Patrové vlastnictví však přežilo v různých podobách až do současnosti.¹¹ Jakkoli otázka přípustnosti patrového vlastnictví byla účinností zákona o dělení budov vyřešena, některá specifika tehdejší koncepce věcných práv vyvolávají otázky dodnes. Tak např. Nejvyšší soud¹² se zabýval otázkou, zda je přípustné spoluvlastnictví zdi oddělující sousední stavby. Soud připustil, že na vznik (v roce 1935) a trvání (dodnes) spoluvlastnictví zdi oddělujících sousedící stavby rozdílných vlastníků nemá vliv fakt, že platný zákoník takovou úpravu nezná.¹³

⁴ MORIARTY, M. J. A Comparison of United States and Foreign Condominiums. *St. John's Law Review*. 1974, Vol. 48, p. 1011. Shodně ELIÁŠ, K a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 496; CIRÁK, J. et al. *Zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Bratislava: C. H. Beck, 2012, s. 5.

⁵ DE LA MORANDIÉRE, J. *Traité formulace de la division des maisons par étages et par appartements*. Paříž, 1922, s. 64, cit. dle LUBÝ, Š. *Vlastnictví bytů*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 34.

⁶ Včetně toho pražského. Srov. např. SVOBODA, E. *O reálném dělení domů v obvodu bývalého pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskařské, 1909. Připouští vlastnické právo k částem budovy (patřům, místnostem i bytům), které zůstává i nadále v platnosti. Obdobně i ŠVAMBERG, G. – ANDRES, B. *Základy občanského práva*. Praha: Palásek a Kraus, 1946, s. 57.

⁷ ROUČEK, F. – SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, s. 223.

⁸ Také obchodní místnosti, dílny aj.

⁹ ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonnost*. 1966, č. 1, s. 15.

¹⁰ NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin. *Oklahoma City University Law Review*. 1987, Vol. 12, no. 1, p. 29.

¹¹ Patrové vlastnictví několika domů v Ivančicích, event. v Prešově.

¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 12006, sp. zn. 22 Cdo 2097/2006.

¹³ V podrobnostech KRÁLÍK, M. Spoluvlastnictví zdi oddělující dvě stavby různých vlastníků. *Soudní rozhledy*. 2007, č. 5, s. 189. „Vlastnický senát“ Nejvyššího soudu vycházel při posouzení předmětného sporu ze znění § 854 OZO, řešícího tzv. rozhrady (*Scheidewände*). Demonstrativní výčet ustanovení řadí zdi mezi věci, které nacházejí-li se mezi sousedními pozemky, považují se za společné vlastnictví. Je zde stanovena vyvratitelná právní domněnka. Důkazem opaku může být např. existence značky, event. jiné pomůcky dokazující opak. Spoluvlastnictví rozhrady je právem souvisejícím s vlastnictvím pozemku. Představuje *condominium pro*

Po první a zejména po druhé světové válce se situace zásadním způsobem změnila. Původně odmítavá stanoviska právní vědy k uznání bytu jako věci v právním smyslu se vytratila a nastalo období reinkarnace institutu. Důvody, které k tomu vedly, spočívaly zejména ve zničeném bytovém fondu a narůstajícím počtu obyvatelstva a jeho masové migraci. Spolu se zvyšujícími se stavebně bezpečnostními požadavky na výstavbu, jakož i narůstající ochranou nájemců, stoupala ochota původních vlastníků bytových domů k jejich převodu do rukou třetích osob.¹⁴ Zmiňovaná ochrana nájemců spočívala především v oblasti protekce před neodůvodněnými výpověďmi. Pronajímatelé mohli vypovědět nájem jen na základě důvodů uvedených v zákoně, a to s přivolením soudu. Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n. z okruhu chráněných nájmu vypouštěl některé skupiny „nájemníků“ – bohaté [s ročním příjmem nad 1 mil. Kčs, podnájemníky v obcích do 2000 obyvatel, případně uživatele luxusních bytů (čtyři a více pokojů)] apod. Zákon na ochranu nájemníků také vylučoval z ochrany takové druhy nájmu, které byly sjednány na krátkou dobu (do tří měsíců). Naopak se vztahoval na byty gážístů (civilních zaměstnanců armády) nebo uživatele náhradních bytů.¹⁵ Regulace trhu s byty probíhala zejména na základě kontroly pronájmu bytů vlastněných obcemi. Vlastníci domů byli omezováni ve smluvní svobodě při uzavírání nájemních smluv ve prospěch osob, které v obci musely bydlet (např. státní úředníci). Vedle toho existovala nově i povinnost pronajímat prázdné byty přednostně vojákům a státním zaměstnancům.¹⁶ Omezování smluvní svobody se týkalo jen nově vystavených domů. U starých domů (zkolaudovaných do roku 1917) regulace řídila jen výši nájemného. Z toho důvodu vznikly dva typy nájemních vztahů: regulované a neregulované. Nájemné bylo možné zvyšovat jen o částku, o kterou se meziročně zvýšily výdaje na správu domu. Pro nově vystavené subvencované domy byla pak stanovena maximální výše nájemného.

Společensko-politický vývoj ovlivnil vznik nových právních úprav jak v zemích, které k reálnému vlastnictví měly tradičně blízko (např. Francie¹⁷), jakož i v těch, které je dlouhodobě odmítaly (Německo,¹⁸ Rakousko,¹⁹ Švýcarsko²⁰). Dalším důvodem byla i snaha detailněji upravit vzájemná práva osob, které se podílely na společné výstavbě bytových domů.

indiviso. Podstatné pro posouzení, zda jde o rozhradu, je vypořádání se právě s těmito skutečnostmi svědčícími o opaku. Tou je např. i skutečnost, že je-li rozhrada postavena tak, že cihly vyčnívají jen na jednu stranu, pak držitelem zdi je ten, kdo drží zeď ve směru pokračujícím (srov. § 857 OZO). Tímto faktem se Nejvyšší soud nezabýval, jakkoliv bylo zjištěno, že z dobové fotografie vyplývá, že dům byl postaven tak, že – jak je patrné z vyčnívajících cihel na zdi – předpokládá napojení druhého domu. Srov. ROUČEK, F. – SEDLÁČEK, J. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, s. 658–661. Obdobně *Randa* konstatuje, že užívat společnou zeď smí každý společník (*ipso iure*) na své straně až do hloubky 1/2 zdi. Viz RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922. (reprint původního vydání ASPI, 2008) s. 82.

¹⁴ LEYSER, J. The Ownership of Flats – A Comparative Study. *International and Comparative Law Quarterly*, 1958, Vol. 7, p. 32.

¹⁵ ZELINKA, J. *Zákony upravující právní poměry vlastníků a domů a nájemníků*, Plzeň: Vlastní náklad, 1926, s. 18.

¹⁶ POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*, Praha: Ekopress, 2006, s. 245.

¹⁷ *Statut de la copropriété des immeubles divisés par etages ou par appartements*. Ještě dříve to byli Belgičané, kteří se však vydali cestou novely občanského zákoníku (čl. 577).

¹⁸ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht 1951.

¹⁹ Wohnungseigentumsgesetz 1948.

²⁰ ZGB (§ 712a-t).

Naproti tomu bytové spoluvlastnictví bylo poměrně časté v zemích Latinské Ameriky, kde se odhaduje, že většina (80 %) komerčních prostor v Rio de Janeiro a Sao Paulo byla právě v této právní formě.²¹ Průkopníky kondominií byly země jako Brazílie, Kuba, Mexiko nebo Venezuela. Na sklonku padesátých let minulého století se těžiště rozvoje bytového vlastnictví přesouvá na severoamerický kontinent a jeho pozitiva objevují Spojené státy. Z dnešního pohledu je pikantní, že tehdejší federální právní úprava bytového spoluvlastnictví²² byla zásadně inspirována portorickým zákonem, který však představoval jakousi „vylepšenou“ verzi původního kubánského předpisu.²³

1.1 Československá cesta

Bujná bytová výstavba, která započala po druhé světové válce, s sebou přinesla řadu rozdílných pohledů na urbanistiku, architekturu i způsob využití domů, jakož i právní úpravu bydlení.

Institut vlastnictví bytů byl do českého právního řádu zaveden až v 60. letech 20. století, a to zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Do té doby reálná dělitelnost nemovitostí nebyla připuštěna.²⁴ Skutečností však zůstává, že se tak stalo v podmínkách socialistického státu způsobem, který neodpovídá modernímu pojetí tohoto institutu.²⁵ Předně bylo uznáno pouze nabývání vlastnického práva *in favorem* osob fyzických.²⁶ Bylo možné nabýt jen jeden byt, resp. rodinný domek. Do účinnosti novely zákona o osobním vlastnictví k bytům z roku 1978²⁷ bylo možné nabývat jen byty v domech, v nichž byly prodány všechny byty.²⁸ Dle dobové literatury²⁹ bylo uvedenou formou „zprivatizováno“ jen cca 8 tisíc bytů a další – asi stejné množství – vystavěno. Do počátku devadesátých let se ve formě „osobního“ vlastnictví nacházelo asi 30 tisíc bytů, což představovalo dle údajů ČSÚ pouze cca 1,4 % bytového fondu (sic!). Nicméně s tím zákonodárce počítal, když zákon měl umožnit vlastnictví bytů jen docela výjimečně.³⁰

²¹ CURRY, L. B. – HYATT, W. S. An Introduction to Condominium Hotels. *The Practical Real Estate Lawyer*. 1985, Vol. 6, pp. 39–46.

²² *Guidelines on Condominium Ownership*, 1958. National Housing Act, sect. 234, 1961. Guidelines představují určité obecné (federální) zásady pro zpracování právních předpisů jednotlivých států Unie.

²³ Ostatně Kuba, jakkoliv se jedná o jeden z posledních nedemokratických režimů, má stále k bytovému vlastnictví velmi blízko.

²⁴ Srov. R 91/56 „(...) předmětem kupní smlouvy nemůže být nesamostatná reálně neoddělitelná část celku (u domu např. byt)“. Toto pojetí je konečně dodržováno v judikatuře dodnes, viz SPÁČIL, J. Nejvyšší soud ČR: Oddělení částí stavby v podílovém spoluvlastnictví. Uplatnění názoru o změně procesních vztahů v důsledku pouhé změny hmotněprávního vztahu před účinností zákona č. 30/2000 Sb. *Právní rozhledy*, 2012, č. 2, s. 72–75.

²⁵ Srov. např. ZDOBINSKÝ, S. *Osobní vlastnictví v ČSSR*. Praha: Orbis, 1965, s. 113 – kapitola *Perspektivy vývoje osobního vlastnictví*.

²⁶ Možnost nabytí právnickou osobou zavedla až velká novela ObčZ v ustanovení § 872 odst. 8 (s účinností od 1. 1. 1992).

²⁷ Zákon č. 30/1978 Sb.

²⁸ Došlo-li po novele k prodeji jen některých bytů, pak se stát stal vlastníkem těchto bytů a mohl je dále převádět na další osoby. Přešel-li tento majetek s účinností zákona č. 17/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ze státu na obec, pak nic nebrání tomu, aby obec mohla nabyvateli prodat i podíl na pozemku, na němž dům stojí. Viz Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 18. 1. 1994, sp. zn. (Rc) 15 Ca 649/93.

²⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*. 1979, č. 5, s. 479.

³⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě). *Právník*. 1994, č. 3, s. 215.

1.2 Osobní vlastnictví k bytům a osobní vlastnictví vůbec

Tato etapa vývoje bytového vlastnictví bývá neprávem opomíjena, jakkoliv současné problémy bytového spoluvlastnictví mají své příčiny i v této době. Předně malý stav „odstátnění“ socialistického bytového fondu byl důvodem pro jeho rozsáhlou privatizaci³¹ v devadesátých letech formou prodeje jednotlivých bytů dle zákona o vlastnictví bytů, ev. prodeje celých domů právníckým osobám tvořeným původními nájemci.

Klasické pojetí věcných práv tak, jak je známe z dob římského práva, bylo v československé právní realitě pokřiveno spolu s účinností středního kodexu. Posověštěný zákoník se zcela vymanil z tradiční civilistiky a odmítl dualismus práva soukromého a veřejného. Jedním z mnoha projevů tohoto neblahého postupu bylo i zavedení různých forem vlastnictví: *socialistického* (státního a družstevního), *osobního* a *soukromého*. Favorizované socialistické vlastnictví bylo všemožně upřednostňováno a chráněno nepoměrně více než zbylé dvě formy. To se projevilo zejména při přijetí trestního kodexu té doby. Socialistické vlastnictví bylo chápáno jako zdroj bohatství státu a jeho nezdolné síly.³² Ostatně ani důvodová zpráva nezasílá, že jeho zdrojem je znárodněný majetek. Byla to právě existence několika typů vlastnictví a různých stupňů jejich ochrany, jež se stala důvodem pro zařazení ustanovení čl. 11 odst. 1 věta druhá do Listiny.

Snahy o zvyšování životní úrovně byly provázeny přijetím zcela nové formy vlastnictví označované jako osobní. V duchu plánovitého hospodářství byly podkladem pro jeho rozvoj plná zaměstnanost a stoupající mzdy. Zdrojem osobního vlastnictví však směly být pouze výnosy z poctivé (státem dovolené) práce (nikoliv podnikání).

Osobní vlastnictví se vytvářelo v existenční návaznosti na socialistické vlastnictví. Pojítkem mezi oběma byla závislá práce fyzické osoby, kterou se na jedné straně vytváří národní důchod. Na druhé pak odměna za poctivou práci je zdrojem spotřebního osobního vlastnictví.³³ Majetku ve formě osobního vlastnictví nebylo možné použít k jiným účelům než k uspokojování potřeb vlastníka, resp. jeho rodiny. Předmětem byly zpravidla příjmy a úspory z práce a sociálního zabezpečení, věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky, byty a rekreační chaty.³⁴

Právě ve formě osobního vlastnictví se až do přijetí zákona o osobním vlastnictví k bytům mohly z nemovitostí nacházet již jen rodinné domky. Pozemky byly užívány na základě práva osobního užívání. Soukromé vlastnictví představovalo jakýsi „trpěný relikv“, který obsahově dopadal na majetek bývalých drobných živnostníků, výrobců, občanů, ale i tzv. nesocialistických organizací (církví, zvláštních sdružení,³⁵ nezrušených spolků, akciových společností s cizí kapitálovou účastí aj.).³⁶ Jeho předmětem byly především

³¹ Je vhodné rozlišovat privatizaci *stricto sensu*, kterou představuje *přechod* vlastnictví ze státu na obce v důsledku přijetí zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, a privatizaci *lato sensu*, kterou chápeme jako *převody* dle zákona o vlastnictví bytů, případně privatizaci formou odprodeje domů do vlastnictví právníckých osob.

³² Z projevu ministra vnitra Dr. Štefana Raise ze dne 25. října 1950 v plénu Národního shromáždění. Citováno dle ANDRĚLÍK, J. – PARMA, M. (ed.) *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1950, s. 14.

³³ Podobnou konstrukci znal i východoněmecký Zivilgesetzbuch, když v § 22 uvádí: „(...) *zdrojem majetku v osobním vlastnictví je práce pro společnost.*“

³⁴ MADAR, Z. *Právníký slovník*. A–O. Praha: Orbis, 1978, s. 640–641.

³⁵ Např. Mezinárodní svaz studentstva nebo Mezinárodní organizace novinářů.

³⁶ Občanský zákoník z roku 1950 nezrušil všechny právnícké osoby, které vznikly před jeho účinností. Některé z nich

činžovní domy, rodinné domy, měl-li jich občan více než jeden. Vnitřně se soukromé vlastnictví zpočátku členilo na vykořisťovatelské a nevykořisťovatelské (pracovní).³⁷ Předpokládalo se, že uvedená forma vlastnictví je na ústupu³⁸ a při přechodu k socialistické společnosti zanikne. Jednalo se o vlastnictví, jehož ochrana a obsah byly diskriminující.³⁹ Uvedená forma vlastnictví nebyla doktrínou chápána jako základní společenský vztah⁴⁰ a dokonce ani nebyla – na rozdíl od ostatních forem – výslovně předpokládána ústavou. Zvláštní režim měla půda v soukromém vlastnictví, která byla nejčastěji ve *společném užívání* družstva a zároveň ve vlastnictví jednotlivých družstevníků. Půda (zejména stavební parcely, zahrádky aj.) dle dobové literatury nemohla být v osobním vlastnictví, protože představuje potenciální výrobní prostředek, a proto se neslučuje s jeho *raison d'être*.⁴¹

Na rozdíl od Polska, Maďarska či Rumunska se československá civilistika vydala cestou likvidace „přežitků kapitalizmu“ a „buržoazní kazuistiky“.⁴² To umožnilo přetrvání některých institutů, resp. právních vzorců ve zmiňovaných zemích. Podobně jako my na tom bylo snad jen východní Německo, které přijalo svůj *Zivilgesetzbuch*⁴³ (ZGB-DDR) až v roce 1975.

Všudypřítomná ideologie byla patrná zejména při výkladu ustanovení zákoníku upravujících osobní vlastnictví. Bylo nutno klást důraz na fakt, že nová forma vlastnictví je výrazem skutečnosti, že v socialistické společnosti zájmy pracujících a zájem celku jsou spolu zcela souladné, nikoliv v rozporu jako v dobách kapitalizmu.⁴⁴ Osobní vlastnictví je geneticky⁴⁵ spjata se socialistickým vlastnictvím a je spíše ideologickým než právním institutem,⁴⁶ který je teoreticky vystaven na hliněných nohou. Dobová judikatura k různým formám vlastnictví je dnes již nepoužitelná. Překračovala i extenzivní výklad zákona a stala se nástrojem ke stále důkladnější kontrole trhu s nemovitostmi státem.⁴⁷

1.3 Zpět k bytům

Návrh zákona o osobním vlastnictví k bytům, jak zní přesný název, vznikl díky aktivitě Právní komise Slovenské národní rady. Předkladatelé měli na mysli především byty v domech, které si společně postavili občané k naplnění svých bytových potřeb. Původní návrh počítal s možností zahrnutí ustanovení umožňujícího osobní vlastnictví bytů do obecného kodexu, posléze však bylo vypuštěno. To nebránilo přijetí zvláštního zákona, které však ústavně právní výbor Národního shromáždění podmiňoval kladnými hospodářskými podmínkami. Ministerstvo spravedlnosti provedlo politiko-ekonomický prů-

přetrvaly, byť existovala silná a úspěšná snaha o jejich úplnou eliminaci, případně včlenění do řad socialistických organizací. Blíže viz ČEŠKA, Z. a kol. *Občanský zákoník*. Komentář. Díl II. Praha: Panorama, 1987, s. 733–734.

³⁷ KNAPP, V. *Vlastnictví v lidové demokracii*. Praha: Orbis, 1952, s. 381 an.

³⁸ ROLENC, V. ed. *Právníká příručka*. Praha: Orbis, 1954, s. 240.

³⁹ SPÁČIL J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*. 1998, č. 3, s. 15 an.

⁴⁰ V. Knapp hovoří výslovně o inferiorním postavení, srov. KNAPP, V. *Vlastnictví v lidové demokracii*. Praha: Orbis 1952, s. 381.

⁴¹ V podrobnostech srov. KNAPP, V. in: V. Knapp – Š. Luby a kol. *Československé občanské právo*. Praha: Orbis, 1974, s. 302–305.

⁴² ELIÁŠ, K. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*. 2008, č. 1, s. 1.

⁴³ Nezaměňovat s tím švýcarským.

⁴⁴ DRESSLER, A. *Politicko-ekonomický význam nového občanského zákona*. Praha: Orbis, 1951, s. 69.

⁴⁵ SPÁČIL J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura, s. 15 an.

⁴⁶ SPÁČIL J. Osobní vlastnictví. *Prokuratura*. 1990, s. 20 an.

⁴⁷ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1248/96.

zkum, který byl zaměřen zejména na relaci k družstevní výstavbě a individuální výstavbě rodinných domků. Resultát výzkumu shrnul přednosti osobního vlastnictví bytů v individuální a celospolečenské rovině. První z nich představoval zvýšený zájem vlastníků o stav domu s byty, představující jejich vyšší motivaci o údržbu věci ve vlastnictví podobně jako u individuálního vlastnictví rodinného domku. Z celospolečenského hlediska předpokládal značnou úsporu v záboru půdy, resp. snížení požadavků na nedostatkový stavební materiál.⁴⁸ Mezi řádky však visela nevyčtená pozitiva – jako např. vymanění se z přidělovací pravomoci národních výborů, nebo možnost obejít ustanovení o tzv. nadměrných bytech, protože se na byt v osobním vlastnictví nevztahovala.⁴⁹ Byt v osobním vlastnictví tak mohl mít až 5 místností, resp. 120 m².⁵⁰ Přes tyto „výdobytky“ osobní vlastnictví bytů nebylo příliš čtené. Důvody, které k tomu vedly, přehledně shrnul V. Cepl.⁵¹ Prvním z celé řady důvodů, pro které se institut neprosadil v rozsahu běžném nejen na západ od našich hranic, spočíval ve shora zmíněné limitaci pro převody bytů. Cepl ve své stati provádí velmi sofistikovaný a na svou dobu odvážný rozbor důvodů, pro které institut selhal. Převádět byty do osobního vlastnictví bylo možné pouze ze státního socialistického vlastnictví.⁵² Nešlo tak např. převést byt v domě vlastněném bytovým družstvem (lidovým či stavebním), event. byt v rodinném domku.

Dalším důvod pro nízkou míru využívání institutu představovala i nekvalitní právní úprava, která byla doprovázena řadou administrativních prvků. Celý systém tak měl velmi rigidní povahu a bránil efektivnější redistribuci bytů.⁵³

Zcela zásadní důvod pro nízkou míru využití osobního vlastnictví k bytům představoval institut *osobního užívání bytů*.⁵⁴ V mezinárodním srovnání se jedná o československý unikát. Snad jen socialistická část Německa znala obdobný instrument.⁵⁵ Osobní užívání tak nahradilo nájem.⁵⁶ Osobní užívání představovalo trvalé a v principu dědičné právo užívat cizí byt, přičemž ochrana byla srovnatelná s ochranou vlastnickou.

⁴⁸ ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví, s. 15–20.

⁴⁹ Ustanovení § 23 zákona č. 52/1966 Sb. odkazovalo na přiměřené použití těch ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, která regulovala rodinné domky.

⁵⁰ V Polsku to např. bylo 110m², resp. ve zvláštních případech až 140m², viz R. STRZELCZYK. In: R. Strzelczyk – A. Turlej. *Własność lokali*. 2. vyd. Warszawa: C. H. Beck, 2010, s. 19.

⁵¹ CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení. *Právník*. 1984, č. 11, s. 1030–1048.

⁵² Např. k platnosti převodu budovy v soukromém vlastnictví byl nutný souhlas příslušného národního výboru, na který nebyl právní nárok. Případná absence souhlasu vedla k absolutní neplatnosti právního úkonu (srov. R 22/1975, s. 103). To pochopitelně neplatilo, šlo-li o převod do socialistického vlastnictví. V podrobnostech např. SPÁČIL, J. Osobní vlastnictví, restituce a judikatura. *Soudní rozhledy*. 1998, č. 3, s. 15. F. Pěcha však připomíná, že podobná limitace se vztahovala i na byty v osobním vlastnictví, ale nepřímou. Ingerence národních výborů nebyla vyloučena u převodu nemovitosti v osobním vlastnictví, kdy vlastnictví se nabývalo na základě smlouvy až registrací státním notářstvím. Povinnou přílohou návrhu byl i dotazník s čestným prohlášením, který obsahoval i vyjádření národního výboru o tom, že proti zamýšlenému převodu nejsou námítky. Vyjádření bylo posuzováno jako každý jiný důkaz, avšak ve většině případů rozhodovalo notářství v souladu s ním! Blíže viz PĚCHA, F. K zásahům veřejné moci do smluvních převodů nemovitostí. *Právní rozhledy*. 2009, č. 17, s. 625.

⁵³ CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení, s. 1035.

⁵⁴ Tamtéž s. 1048.

⁵⁵ V podobě osobního užívání (*persönliche Nutzung*) pozemků a staveb (rodinných domků) určených k bydlení a rekreaci, srov. § 284 an. ZGB–DDR.

⁵⁶ V československém právu zbyl pouze nájem zemědělského pozemku. Viz ZUKLÍNOVÁ, M. – SCHÖDELBAUA-REOVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu*. Praha: Linde, 2012, s. 14. Naopak východoněmecké právo znalo nájem bytu, který byl upraven v § 94 an. ZGB–DDR. Právním důvodem vzniku nájmu byla nájemní smlouva (*Mietvertrag*).

Standardní institut nájmu byl dobovou literaturou označen jako nevhodný, neboť *není schopen vyjádřit skutečnou podstatu a povahu užívání bytu v socialistické společnosti*.⁵⁷ Klíčové odlišnosti od nájmu byly spatřovány v těchto bodech:

1. právo osobního užívání bylo jedinou formou, v socialistické společnosti mohl být užíván majetek v socialistickém vlastnictví pro osobní potřebu občanů;
2. vznik práva osobního užívání nebyl věcí soukromou, ale veřejnou, jakkoliv byl upraven v občanském zákoníku (§ 152–221). Proces přidělování bytů byl ryze administrativní záležitostí, která byla doprovázena spekulacemi s jejich přidělováním.⁵⁸ Byty byly občanům přidělovány v souladu se zákonem o hospodaření s byty na základě správního aktu (lidově označovaného jako „deket“) vydaného místně příslušným národním výborem, ev. orgánem stavebního bytového družstva. Existence takového rozhodnutí představuje *conditio sine qua non* pro platné uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu. Jakkoliv dobová literatura vyzdvihovala smluvní základ užívání bytů,⁵⁹ je zřejmé, že právní důvod v podobě dohody o odevzdání a převzetí bytu byl spíše sekundární, klíčový byl právě „deket“;
3. zatímco pojmovým znakem nájmu je jeho dočasnost, v případě osobního užívání platila odlišná úprava. Osobní užívání nebylo časově omezeno. Bylo předmětem přechodu práva v případě smrti oprávněné osoby. Ukončit tento vztah sice bylo možné, ale pouze na základě zákonem stanovených důvodů a za náhradu (náhradní byt);
4. osobní užívání bylo sice konstruováno jako úplatné, ale bylo možno ujednat i bezúplatnou formu. Výše úplaty nebyla záležitostí tržní reality, ale zákonem stanovené sumy, která neodrážela kvalitu a lokalitu, ve které se nacházela nemovitost. Úplata měla víceméně sociální charakter a na údržbu bytového fondu stát doplácel z jiných zdrojů, protože poplatek za užívání byl nízký;
5. proces vzniku práva měl dvě fáze a) administrativní rozhodnutí národního výboru, které zajišťovalo vznik práva na b) uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu se socialistickou organizací, která spravovala byty v socialistickém vlastnictví.⁶⁰

Lze tak uzavřít, že právo osobního užívání v zásadě kombinovalo výhody vlastnictví s výhodami nájmu s možností dědění tohoto specifického práva. Šlo by je klasifikovat jako „zvláštní dědičné nájemní právo s limitovaným nájemným“.

Oprávnění osobního uživatele lze přirovnat k oprávnění vlastníka. Představuje hybridní institut mezi nájmem a vlastnictvím. Kombinuje zejména výhody obou. Stát prvním přidělením ztrácí dispoziční oprávnění k bytu a právo nerušeně přechází na spolužijící osoby, event. dědice. To se zdá nepochopitelné, nicméně v dané době zapadá do celkového kontextu právní úpravy. Vznik práva osobního užívání bytu se skutečně blíží darování a je celkově neadekvátní, protože nepříznivě působilo na právní vědomí a postoje obyvatelstva.⁶¹ Jak mohl být člověk (občan) vůbec motivován k vlastnickému bydlení, když se mu něco lepšího nabízelo v podobě jednoduššího a levnějšího⁶² osobního užívání.

⁵⁷ KRATOCHVÍL, Z. et al. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, 249an.

⁵⁸ POLÁKOVÁ, O. In: O. Poláková a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, s. 255.

⁵⁹ Srov. KRATOCHVÍL, Z. a kol. *Nové občanské právo*. Bratislava: Obzor, 1967, s. 250.

⁶⁰ MADAR, Z. *Právníký slovník. A–O*, s. 636.

⁶¹ CEPL, V. *Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení*, s. 1030–1037.

Nájemné v bytech neodpovídalo reálné ceně nákladů a mělo spíše politicko-sociální význam. Správa bytového fondu byla ztrátová, což se projevilo na jeho stavu.⁶³ Na závěr lze říci, že právě tato systémová „rozšafnost“ způsobila zchátralost bytového fondu. Zbývá jen dodat, že s účinností velké novely občanského zákoníku se osobní užívání bytu transformovalo opět do podoby nájmu.⁶⁴

Určité intermezzo ve vývoji právní úpravy vlastnictví bytů představují převody bytů dle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech (transformační zákon). Tato právní úprava se týkala výhradně převodů družstevních bytů.

Skutečným nástupem institutu bylo až přijetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Ten upravuje bytové spoluvlastnictví jako zvláštní druh spoluvlastnictví budovy (přesněji domu),⁶⁵ kde spoluvlastník domu je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části domu a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí domu. Takto definované vlastnictví může vzniknout jen v budovách, kde existují alespoň dva byty, resp. nebytové prostory, event. alespoň jeden byt a jeden nebytový prostor. Zatímco zákon o osobním vlastnictví k bytům byl vybudován na tzv. monistické koncepci, zákon je vystaven na dualistické koncepci ve spoluvlastnickém pojetí.^{66, 67}

Zákon byl již v době svého vzniku předmětem vzrušených, zejména politických debat. Problémem zůstává, že jeho vznik, resp. původní, Parlamentem přijatá podoba, byla dílem spíše poslanců než legislativců, což se projevilo na jeho prvně předkládané verzi.⁶⁸ Mezi důvody, které vedly k netrpělivosti laické i odborné veřejnosti, lze řadit i neúspěch původně československého návrhu z roku 1992, který tehdejší Federální shromáždění neschválilo. Když navíc samostatná Slovenská národní rada přijala v srpnu 1993 zákon č. 182/1993 Z. z., o vlastnictví bytov, nervozita stoupala.

Rozpaky odborné, ale i laické veřejnosti nad přijetím zákona v původní podobě snad nejlépe vystihuje prohlášení poslance Vyvadila: „...*včera jsem si listoval zákonem o bytech. Já nepochopil, co jsme schválili.*“⁶⁹ Předpis se stal nástrojem k privatizaci bytového fondu, ale i k transformaci bytových družstev (což ovšem nebylo nezbytné).⁷⁰ Při hodnocení

⁶² Úhrada byla velice nízká a stanovena direktivně, přičemž do bydlení pravidelně putovaly miliardové subvence. Viz POLÁKOVÁ O. In: O. Poláková a kol. *Bydlení a bytová politika*, s. 255–256.

⁶³ FRELICOVÁ, K. Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. *Aplikované právo*. 2007, č. 2, s. 113.

⁶⁴ § 871 ObčZ.

⁶⁵ DVOŘÁK, T. O spoluvlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*. 2010, č. 7., s. 229.

⁶⁶ LUBY, Š. *Vlastnictví bytov*, s. 200.

⁶⁷ Což ostatně potvrzuje i Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, když uvádí, že: „Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí).“

⁶⁸ Vzrušenou atmosféru přijímání a očekávání zákona autenticky zachycuje J. Fiala v expresivně nazvaném článku FIALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. Masarykova univerzita, 1994, č. 4, s. 7–17. Ke kritice původního návrhu se připojuje i ZUKLÍNOVÁ, M. Zákon o vlastnictví bytů. *Právní praxe v podnikání*. 1994, č. 7–8, s. 18–27.

⁶⁹ FIALA, J. *Bytové vlastnictví v ČR*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 150.

⁷⁰ Srov. FIALA, J. Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“. *Časopis pro právní vědu a praxi*. Masarykova univerzita, 1994, č. 4, s. 7.

zákona vycházejí někteří autoři z myšlenky, že zákon měl sledovat i jiné zájmy, např. potlačení bytového družstevnictví jakožto údajného „reliktu socialismu“. ⁷¹ Nedomníváme se, že tomu tak bylo.

1.4 Rekodifikace a konec zvláštního zákona

Je záhadou, proč bylo vlastnictví k bytům zařazeno do návrhu občanského zákoníku. Přesněji řečeno, proč až tak pozdě. Celá první dekáda třetího tisíciletí byla naplněna marnou snahou o prosazení zásadních změn na poli vlastnictví bytů více či méně zdařilými ⁷² novelami bytového zákona.

Předkladatelé na poslední chvíli opustili koncepci zvláštního zákona o vlastnictví bytů, kterou dlouhodobě zastávali. ⁷³ Vždyť ještě v roce 2010 jsme se setkávali s návrhy na změnu bytového zákona (*ius specialis*) na poli odborné literatury. ⁷⁴ V zákoníku se nově zařazuje v hlavě II., dílu 4, oddíl 5 s názvem *Bytové spoluvlastnictví*. Zákonodárce tak následuje nizozemský, belgický, švýcarský, ruský, resp. quebecký vzor, kdy vlastnictví bytů není upraveno zvláštním zákonem, ale je součástí obecného kodexu. I v již zmiňovaném Nizozemí byla právní úprava původně ve zvláštním zákoně z roku 1951. V roce 1972 však byla zahrnuta do občanského zákoníku (*Burgerlijk Wetboek*). Tento přístup byl dodržen i při rekodifikaci v roce 1992 (hlava IX, kniha 5). ⁷⁵ Opačný přístup volí Rakousko, Německo, Francie, Polsko, ⁷⁶ Lichtenštejnsko nebo Slovensko.

Nahrazení zvláštního zákona obecnou úpravou v kodexu je jistě rozumné z hlediska komplexnosti soukromoprávní úpravy, ale jeví se být nedůsledné. Tážeme se – *cum grano salis* – proč není také součástí zákoníku např. registrované partnerství, ⁷⁷ když sem rovněž obsahově patří? Nevede to – slovy důvodové zprávy – také k diverzifikaci právního řádu? Zdá se tedy, že zařazení toho či onoho institutu do kodexu je spíše věcí politickou než věcnou.

⁷¹ BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 223. Autor svá tvrzení zdůvodňuje zněním některých ustanovení zákona, resp. z podtextu důvodové zprávy. Na obranu družstev správně uvádí, že se o relikty socialismu nejedná, neboť bytová družstva existovala již v období první republiky. S ohledem na současný výskyt družstev se tento efekt právní úpravy nedostavil. Obavy o osud družstevní výstavby jsou ostatně známy již z předlistopadové éry. Srov. ŠTĚPINA, J. Byt jako předmět osobního vlastnictví. *Socialistická zákonost*, 1966, č. 1, s. 18.

⁷² Památná je kritika T. Dvořáka ve věci ústavní nekonformity jednoho z návrhů sepsaná na půdě LRV v 9 bodech.

⁷³ Srov. ELIÁŠ, K. – ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiška nového kodexu soukromého práva*. Praha: Linde, 2001, s. 150.

⁷⁴ ČÁP, J. Aktuální záměry a úvahy o změnách v právní úpravě vlastnictví bytů. *Právní fórum*. 2010, č. 6, s. 248; DVORÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorické spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených. *Právní rozhledy*. 2010, č. 7, s. 233; ZÍTEK, A. Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda. *Obchodněprávní revue*. 2010, č. 8, s. 232, kde autor cituje tehdejší NOZ (stav ke dni 31. 3. 2010), v němž se výslovně počítá se zvláštní právní úpravou. Konečně i autor PETR, P. Společenství vlastníků jednotek v novém kabátě? *Právní fórum*. 2010, č. 6, s. 283.

⁷⁵ PLOEGER, H. – VAN VELTEN, A. – ZEVENBERGER, J. Real Property Law and Procedure in the European Union. Report for the Netherlands. 15. 1. 2005 [22. 1. 2013]. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>

⁷⁶ Alespoň tedy prozatím. Přípravovaný návrh nového polského kodexu počítá již se začleněním úpravy do věcných práv obecného předpisu. Srov. WRÓBEL, M. Główne założenia projektu Kodeksu cywilnego. *Monitor Prawniczy*. 2007, č. 13, s. 477. Je však otázkou, zda veškeré práce, které byly paralyzovány úmrtím prof. Radwańskiego (hlavního autora návrhu) předloni v prosinci, nepřijdou vniče.

⁷⁷ Ustanovení § 22 Návrhu odkazuje na zvláštní zákon.

S ohledem na diskontinuitní zařazení bytového spoluvlastnictví do kodexu je vhodné pozastavit se nad důvody, které jeho inkorporaci vysvětlují.

Návrhy směřující k začlenění vlastnictví bytů do obecného kodexu byly známy již v šedesátých letech, kdy byl přijímán zákon o osobním vlastnictví k bytům. Na odborné frontě se k zařazení přiklonil např. V. Cepl, když chápal vlastnictví bytů jako otázku, která nepochybně⁷⁸ do obecného kodexu patří.

V podobném duchu se vyjádřil i Š. Luby, který argumentuje, že vlastnictví k bytům jako nový institut vyžaduje speciální právní úpravu, jejíž osud je vždy stejný. Při nejbližší příležitosti je zařazena do obecného předpisu.⁷⁹

Případné zařazení či nezařazení právní úpravy vlastnictví k bytům do obecného kodexu není jistě otázkou zásadní. Jakékoliv jiné řešení však prohlubuje entropii systému soukromého práva a jde tudíž na vrub naší právní kultury.⁸⁰

2. ČÁST DRUHÁ – KONDOMINIUM

Eliáš⁸¹ vzpomíná na výčitky profesora Cepla, který jej nabádal, aby bytové spoluvlastnictví – „*kondominium, jak on tomu říkal*“ – bylo součástí obecného kodexu. Zdá se, že klasikovi českého práva bylo toto přání, byt *in memoriam*, splněno. Domníváme se, že důvod, proč Cepl bytové spoluvlastnictví takto označoval a o inkorporaci do občanského zákoníku usiloval, jsou spjaty s jeho životními osudy. Jak známo⁸² Cepl v šedesátých letech pobýval ve Velké Británii (1967–1969) a USA (1969), kde bytové spoluvlastnictví bývá označováno jako *Condominium*.⁸³ Jak vzpomíná jeho syn,⁸⁴ ačkoliv byl jeho pobyt v angloamerických zemích v zásadě krátkodobý, kdo jej poslouchal, měl pocit, že byl v Americe několik let. To se projevovalo v častém užívání amerikanizmů v běžném hovoru. Přihlédneme-li navíc k faktu, že v době normalizace byl Cepl uklizen k „neškodným“⁸⁵ soukromoprávní oborům (zejm. dědickému a bytovému právu) – pak je zřejmé, proč začlenění bytového spoluvlastnictví do obecného kodexu požadoval a proč jej anglickým termínem označoval.

Kondominium bývá předkládáno za vzorovou formu vlastnictví bytů.⁸⁶ Domníváme se však, že většina pramenů, zejména důvodové zprávy k zákonům, ochuzují čtenáře o definici tohoto pojmu. Je-li do právního řádu zasazen cizí (nový) prvek, pak se sluší, aby mu byla věnována náležitá pozornost, notabene v situaci, kdy řeší tak zásadní oblast právních vztahů. Otázku kondominia nelze uzavřít prostým konstatováním, že jím zákonodárce rozumí spoluvlastnictví domu za současného individuálního vlastnictví bytů v něm. Problematika kondominia má hlubší souvislosti.

⁷⁸ CEPL, V. Osobní vlastnictví k bytům a jiné právní formy bydlení, s. 1030–1035.

⁷⁹ Jako příklad uvádí bulharské, maďarské a (nepřijaté) polské předpisy. Viz LUBY, Š. Systém osobního vlastnictva bytov v socialistických krajinách. *Právník*. CIII, 1964, s. 535.

⁸⁰ ZUKLÍNOVÁ, M. O vlastnictví bytů (s úvahami o možné právní úpravě), s. 212.

⁸¹ ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů, s. 39.

⁸² NĚMEČEK, T. *Vojtěch Cepl. Život právníka ve 20. století*. Praha: Leges, 2010, s. 33.

⁸³ Nikoliv ve smyslu prostého spoluvlastnictví.

⁸⁴ NĚMEČEK, T. *Vojtěch Cepl. Život právníka ve 20. století*, s. 33.

⁸⁵ NĚMEČEK, T. *Vojtěch Cepl. Život právníka ve 20. století*, s. 47.

⁸⁶ Srov. např. *Guidelines on Condominium Ownership*. 12. 3. 1998 [1. 8. 2013]. Dostupné z: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/hmm/condominiums/condo.mgt.e.pdf>.

Důkazem o nejasnosti pojmu budíž literatura z počátku první dekády druhého tisíciletí. Je až zarážející, jak zásadního omylu se někteří autoři dopouštějí, když směšují právnickou osobu tvořenou vlastníky bytů⁸⁷ – *společenství (owners association, Wohnungsgegentümergeinschaft, wspólnota mieszkaniowa, Vereniging van Eigenaars)*, – s právní formou vlastnictví bytů – *kondominiem*, což je nepochopením institutu.⁸⁸ Zaměňuje se zde specifická forma vlastnictví bytů se subjektem, který sdružuje spoluvlastníky budovy ve svazku s právní subjektivitou.

Slovo kondominium je novolatinického⁸⁹ původu. Kondominium (též *condominium, condo, condominio*) je v americkém chápání pojato jako výplod *common law*, tj. obyčejového práva.⁹⁰ Zpravidla bývá vymezováno vůči bytovým družstvům (*stock cooperative*). Družstvo, nikoliv jeho podílník, je vlastníkem nemovitosti. Členovi družstva svědčí pouze užívací právo k bytu (zpravidla nájem). Naproti tomu v konceptu kondominia je každý účastník tohoto podniku vlastníkem bytu a zároveň podílovým spoluvlastníkem nerozdělených společných částí. Zároveň je nezbytné, aby spoluvlastníci zřídili právnickou osobu, která má za úkol správu společné nemovitosti. Její forma je však zpravidla dána na výběr (obchodní společnost, trust, případně občanské sdružení).⁹¹ Angloamerická lexikální literatura definuje kondominium jako *systém odděleného vlastnictví bytů v obytném domě. Vlastnické právo k nemovitosti, které znamená, že majitelé bytů mají právo společného užívání společných prostor a oddělené vlastnické právo k jednotlivým označeným bytům. Pojetí kondominia v anglickém common law nezakořenilo a vyvíjelo se v souladu se zvláštními zákony*.⁹²

2.1 O původu kondominiálního vlastnictví

Americká literatura⁹³ se, na rozdíl od evropské,⁹⁴ dlouhodobě přiklání k názoru, že kondominiální vlastnictví je původně římského původu. O nesprávnosti románských počátků kondominia se velmi kriticky vyjádřil již citovaný *Natelson*.⁹⁵

Římské právo kondominiální, event. jinou podobnou formu vlastnictví bytů neznalo. Důvody lze spatřovat zejména v důsledném prosazení superficiální zásady,⁹⁶ která existenci samostatného předmětu práv (bytu) neuznává.

⁸⁷ Zcela flagrantně např. předseda Svazu českých a moravských bytových družstev (sic!) PŘIKRYL, I. Inspiraci hledejme v Evropě. *Právní rádce*. 2000, č. 1, s. 8; v náznamech i BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*, s. 224; HAMPEL, P. Právní úprava vlastnictví bytů ve světle rekonstrukce občanského práva. *Právní fórum*. 2011, č. 11–12, s. 510 (byť zde si konfuzí nejsme zcela jisti, neboť záměna vyplývá až z anglického summary).

⁸⁸ Naopak správně např. DVORÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007, s. 7 a 17.

⁸⁹ Latina prošla v průběhu staletí vývojem, který zpravidla zapřičiňuje její dělení do následujících vývojových fází: raná (archaické období); klasická (80 př. n. l. – 200 n. l.); pozdní (3.–6. století); středověká (7.–12. stol.) a nová (od 13. stol.). V podrobnostech IJSEWIJN, J. *Companion to Neo-Latin Studies*. Leuven: Leuven University Press, 1990, p. v.

⁹⁰ SCHWARTZ, W. Condominium: A Hybrid Castle in the Sky. *Boston University Law Review*. 1964, Vol. 44, Issue 2, p. 139.

⁹¹ Tamtéž.

⁹² BLACK CAMPBELL, H. et al. *Blackův právní slovník*. 6. vyd. Praha: Victoria publishing, 1990, s. 280.

⁹³ GARFINKEL, M. The Uniform Condominium Act. *The Practical Lawyer*. 1982, Vol. 28, no. 8, p. 43. V podrobnostech viz NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin, p. 17–28. (Zejména pozn. 1–5).

⁹⁴ TIMME, M. in: A. Bauer – F. Theisen – K. H. L. Welker et al. *Studien zur Rechts und Zeitgeschichte*. Göttingen: V&R Unipress, 2005 s. 298. Z domácích např. LUBÝ, Š. *Vlastnictví bytů*, s. 200 an.

Dle převládajícího názoru je původ kondominiální formy vlastnictví bytů ve středověkém Německu v podobě patrového (spolu)vlastnictví, tzv. *Stockwerkeigentum*.

Jak jsme již uvedli, moderní bytové zákonodárství má svůj původ v článku 664 francouzského Code civil z roku 1804.⁹⁷ Ten povoloval dělené vlastnictví k domům. To lze označit za průlomové, neboť např. německá doktrína pod vlivem Savignyho učení tuto možnost zcela zavrhovala.

Další překážku pro kondominiální vlastnictví představuje aprobace zásady *superficies solo cedit*. Je-li součástí pozemku vše, co je na něm vystavěno nebo na něm roste, pak lze jen problematicky hovořit o bytu jako o samostatné věci v právním smyslu.

2.2 Transatlantické konotace

Jakkoliv je předkládaná stať zaměřena především na právní úpravu bytového spoluvlastnictví v Evropě, máme za to, že pohled do zámoří nám umožní vnímat daleko plastičtěji problematiku kondominia na starém kontinentu. Jedná se především o otázku katalogu a rozmanitosti práv, která svědčí vlastníkům, resp. uživatelům bytů. Není výjimkou, že se s kondominii setkáváme u velkých hotelových komplexů,⁹⁸ jakož i u provinčních staveb. Zbývá jen dodat, že dále nastíněná řešení jsou v evropském pojetí použitelná jen s nutností vnímat je v kontextu odlišného systému práva. Tato připomínka získává na významu už při letném prolístování vzorovými pravidly OSN. Ta nezřídka doporučují postsocialistickým zemím nejedno americké řešení.

2.3 Konstrukce „americké“ právní úpravy

Na státní (nikoliv federální)⁹⁹ úrovni napomáhá upravovat bytové spoluvlastnictví návrh zákona zvaný Uniform Condominium Act (UCA), který byl přijat Komisí pro jednotné právo¹⁰⁰ na přelomu léta 1980 na její schůzi na Havajských ostrovech. S ohledem na „nezávaznost“¹⁰¹ Uniform Acts si státy samy volí svou mutaci právní úpravy.

UCA má odlišnou strukturu než věcný záměr či návrh zákona a připomíná spíše ofertu smlouvy, kde jsou navrhovány definice dále použitých pojmů a prezentována řešení,

⁹⁵ NATELSON, R. G. Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin, p. 19.

⁹⁶ Superficies solo cedit.

⁹⁷ STRZELCZYK, R. – TURLEJ, A. *Własność lokali*, s. 7. Srov. dále důvodovou zprávu k návrhu nového občanského zákoníku (výklad k § 1096).

⁹⁸ CURRY, L. B. – HYATT, W. S. An Introduction to Condominium Hotels. *The Practical Real Estate Lawyer*. 1985, Vol. 6, pp. 39–46.

⁹⁹ BOHÁČEK, M. *Základy amerického obchodního práva*. Praha: Linde, 2007, s. 236–237.

¹⁰⁰ *Uniform Law Commission* – odborná právní nezisková organizace složená z komisařů (soudců, právníků, teoretiků) nominovaných státy federace, resp. D.C., která vytváří fórum pro odbornou diskuzi nad právní úpravou a vytváří vzorové zákony (*Uniform Acts*), které jsou často inspirací pro legislativní činnost jednotlivých federálních států v USA. S jistotou dávkou zjednodušení lze jejich smysl přirovnat ke směrnici EU, ovšem bez povinnosti implementace. Představují tak relevantní zdroj právní úpravy.

¹⁰¹ Státy nejsou vázány doslovným zněním vzorových zákonů, ale nechávají se jimi často inspirovat, přičemž dochází k dílčí harmonizaci práva. *Uniform Acts* často obsahují různé varianty řešení a je na státní legislativě, které zvolí, event. zda vytvoří vlastní. Zvolené řešení má původ v historii, kdy americká ústava (10. dodatek z roku 1789) omezuje okruh právních vztahů, které smí federální vláda upravovat na celostátní úrovni. Obdobně DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů jakožto akcesorickém spoluvlastnictví a o některých otázkách s tím spojených, s. 232, zejm. pozn. č. 26.

kteřá jsou často i protichůdná. Státy si pak samy zvolí pro ně nejvhodnější variantu, kteřá odpovídá jejich představě a právnímu systému.

Zde je vhodné připomenout, že státy severní Ameriky mají inkorporovanu superficiální zásadu. Navíc se jedná o státy, které jsou součástí systému *common law*. To s sebou přináší řadu komplikací při přenášení některých právních řešení do evropského prostředí.

Kondominium je imanentní existence tzv. *development rights*. Představují generální oprávnění vlastníka pozemku (*land*) ke zřízení kondominia, vymezení i zrušení jednotek (*units*), stanovení společných, resp. relativně společných částí domu (*common elements*), jakož i jeho zrušení.

Pojetí kondominia je třeba chápat ve třech dimenzích – šířka, délka a výška, resp. hloubka. Proto s *development rights* souvisí i koncepce tzv. *air rights*,¹⁰² kteřá svědčí vlastníkům pozemků. Jde o komplex práv umožňujících držiteli jakkoliv nakládat s prostorem nad pozemkem. Dispoziční oprávnění jsou pochopitelně omezena tzv. *subsurface rights*,¹⁰³ *riparian water rights*, *littoral rights*¹⁰⁴ aj., kteřá omezují vlastníka podobně jako naše veřejnoprávní předpisy.¹⁰⁵ *Air rights* jsou dále převoditelná a lze si takto zajistit „právo na vyhlídku“ zcizením *air rights* nad pozemkem stojícím mezi naší nemovitostí a malebným údolím. Existuje-li však na pozemku kondominium, jsou *air rights* limitována oprávněními vlastníků jednotlivých nad sebou vymezených jednotek. Právě proto musí být přesně vymezeny hranice mezi jednotlivými jednotkami.

Jakkoliv se právní úprava amerického kondominia jeví terminologicky obdobná, jedná se o diametrálně odlišné pojetí, typické pro angloamerický právní systém s jeho nepřesaditelnými specifiky. Vždyť i v hovorové angličtině představuje „*condo*“ výraz pro označení bytu coby předmětu právních vztahů v určité právní formě, které je chápáno jako hmotná věc (*tangible real property*), nikoliv vlastnictví bytů jako takové. Dle našeho soudu nelze narýsovat přímou spojnici mezi americkým a evropským chápáním kondominia už kvůli odlišnému právnímu systému, jakož i dalším rozdílnostem, na které jsme výše upozornili. Česká právní úprava není ovlivněna chápáním kondominia v angloamerickém pojetí. Jde o ryze evropskou záležitost. Co však mají oba systémy společné, je, že trh s byty a potřeby vlastníků žijí vlastním, na právní úpravě nezávislým životem a vyžadují i ve Spojených státech četné novelizace.¹⁰⁶

2.4 Vivat Raul?

Kondomiální vlastnictví není jen produktem demokratických právních režimů, ale pravidelně se objevovalo i v zemích bývalého východního bloku,¹⁰⁷ byť s restrikcemi

¹⁰² *Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*. Komu patří půda, tomu patří i vše nad ní až k nebesům, stejně jako dolů k pecku. (Vlastní překlad).

¹⁰³ Koresponduje s omezením našeho horního práva.

¹⁰⁴ Koresponduje s omezením našeho vodního práva.

¹⁰⁵ MANDEL, N. W. – DONOHOE, J. P. Using the Lolipop Condominium to Revitalize City Space (with Forms). *The Practical Real Estate Lawyer*. 1987, Vol. 3, issue 2, p. 57.

¹⁰⁶ CLEMENT, R. – ALLEN, D. 15 Reasons Why Mississippi's Condominium Law Needs to be Updated. *The Mississippi Lawyer*. 2006, 7, pp. 17–24.

¹⁰⁷ Např. Československo, Polsko aj. srov. HABDAS, M. Polish Apartment Ownership Compared with South African Sectional Titles. *Stellenbosch Law Review*. 2006, Vol. 17, no. 1, p. 165–166; LUBY, Š. Systém osobného vlastníctva bytov v socialistických krajinách. *Právnik*, CIII, 1964, s. 535 an.

typickými pro totalitní zákonodárství.¹⁰⁸ O ovlivnění americké právní úpravy jižními sousedy jsme již v textu této práce hovořili. Navíc se v nedávné době úvahy o zavedení kondominia jako formy vlastnictví objevily i na socialistické Kubě.¹⁰⁹ Přestože kondominium zde má již delší tradici. Nabývat bytové jednotky je ovšem v současné době možné paradoxně pouze ve prospěch cizích státních příslušníků.¹¹⁰ Problematiku je zapotřebí vnímat v širším kontextu. Uznání vlastnictví bytů ve prospěch člověka představuje jeden z aspektů jeho emancipace, a tím i respektu k jeho právům, což je z pohledu nedemokratického státu problematické. Proto se i kubánská cesta ubírá směrem restriktivního pojetí vlastnictví bytů. Novelizovaná kubánská ústava z roku 1992,¹¹¹ která reagovala zejména na rozpad Sovětského svazu, umožnila individuální vlastnictví nemovitostí, ale pouze v limitovaném množství.

Přes veškerou kritiku je nutné kvitovat vůbec existenci samotné možnosti nabývat vlastnické právo k bytu. Zavedení soukromého vlastnictví bytů souvisí s ekonomickou liberalizací Kuby po nástupu Raula Castra. I po českých zkušenostech je zjevné, že existuje spojnice mezi ekonomicko-politickou situací a individuálním vlastnictvím bytů.

ZÁVĚREM

Zobecněním výše uvedených poznatků lze *kondominiem* rozumět institut, kdy osoba (lhostejno zda fyzická, či právnická) je podílovým spoluvlastníkem pozemku¹¹² (event. domu a zpravidla i pozemku, na kterém stojí)¹¹³ a výhradním vlastníkem bytu, jako reálně vymezené části domu, resp. osobou, které svědčí dědičné věcné užívací právo ke konkrétní části pozemku (domu) – jednotce. Dalším typickým znakem kondominia je nucené členství v právnické osobě,¹¹⁴ která je založena ke správě společné věci. Účast na právnické osobě trvá po celou dobu existence vlastnického práva ke společné věci.

Tento článek vznikl v rámci projektu Studentské grantové soutěže Univerzity Palackého, č. projektu PF_2013_10, Pojetí věci a člověka v novém občanském zákoníku a jeho reflexe do civilního procesu.

Mgr. Pavel Petr, Ph.D., LL.M.

Právnická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci

¹⁰⁸ Omezení počtu a rozlohy bytů ve vlastnictví.

¹⁰⁹ Hospodářské noviny 12. 4. 2008.

¹¹⁰ ZAMORA, A. R. Real Estate Develepoment in Cuba; Present and Future. *ILSA Journal of International and Comparative Law*, Vol. 15, no. 3, p. 610.

¹¹¹ Constitución Política de la Republica Cuba, článek č. 15 písm. b).

¹¹² Jehož součástí je v zemích, kde je uplatňován princip *superficies solo cedit*, i dům na něm stojící. Tím spíše byt. Dlužno podotknout, že se jedná o převažující úpravu.

¹¹³ Tam kde není uplatňován princip *superficies solo cedit*. (Prakticky se jedná jen o ČR, Slovensko a Litvu).

¹¹⁴ U korporací je pravidlem dobrovolné členství, nicméně nelze říci, že by nucené členství ve společenství vlastníků bytů představovalo „bílou“ vránu. Známe např. honební společenstvo dle § 19 an. zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti. Avšak zde – na rozdíl od společenství vlastníků – existuje možnost ukončit členství. Zánik členství ve společenství vlastníků je spojeno se zánikem vlastnického práva k bytu (na základě převodu, přechodu, vyvlastnění, event. zániku nemovité věci).

Pavel Petr

Condominium or Fullfilment of Profesor Cepl's Wish

Abstract: Housing is a basic human need even though it is not normatively expressed as a basic human right. That doesn't alter the fact that housing is of cardinal importance for human beings. Czech legal system regulates legal regulation on ownership of flats since the sixties of the last century. This legislation has undergone a dramatic evolution from the marginal institution, to the massive issue that affects the majority of the owners of the housing stock. The current, but also the future problems are connected with the concept of so called condominium (housing co-ownership). The paper presents different perspectives on the researched institution. It includes historical and comparative study.

The flat ownership won't be altered by special act but it will become a part of the New Civil Code. The proposers follow the Dutch, Belgian, Swiss or rather Quebec model where the flat ownership does not alter any other special law but is a part of a general code.

The term Condominium is understood as a state where no matter if private individual or legal entity is a land shareholder and exclusive owner of a flat, as a legally defined part of the building, or more precisely a person possessing a hereditary property rights to a specific part of a land – unit. Other typical sign of condominium is an obligatory membership in legal entity stated purely for managing the common property. The participation in legal entity takes as long as the existence of property right towards a common property.

Key words: condominium, appartement ownership, Cepl, personal usage, common parts, superficies solo cedit