

Západočeská univerzita v Plzni  
Fakulta právnická

# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Jednotka a její vymezení

Martin Kukrál

Plzeň 2019

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Plzeň, březen 2019

.....

Martin Kukrál

## **Poděkování**

Rád bych na tomto místě poděkoval doc. JUDr. Tomášovi Dvořákovi, Ph.D. za cenné konzultace, které mi při vypracování diplomové práce poskytl.

Dále bych chtěl vyjádřit velké poděkování své rodině, která mě za celou dobu studia na vysoké škole podporovala.

# Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Historický vývoj.....</b>	<b>3</b>
2.1 Bytové spoluvlastnictví v nejstarších dobách .....	3
2.2 Bytové spoluvlastnictví od středověku až do současnosti .....	4
<b>3. Právní úprava jednotky .....</b>	<b>7</b>
3.1 Bytové spoluvlastnictví.....	7
3.2 Teoretické koncepce.....	7
3.2.1 Monistické koncepce.....	7
3.2.2 Dualistické koncepce .....	8
3.2.3 Dualisticko-monistické koncepce .....	8
3.2.4 Antivlastnické teorie .....	8
3.2.5 Anglo-francouzský a německý systém.....	9
3.3 Jednotka dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů .....	9
3.4 Přejícná ustanovení a dvojkolejnost jednotek .....	12
3.5 Jednotka dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku .....	17
3.5.1 Byt či nebytový prostor jako součást jednotky .....	18
3.6 Nemovitá věc, ve které je jednotka vymezena.....	21
3.6.1 Pozemek, jehož součástí je budova .....	22
3.6.2 Budova, která není součástí pozemku .....	24
3.6.3 Právo stavby .....	24
3.6.4 Podzemní stavba se samostatným účelovým určením .....	26
3.7 Vznik jednotky.....	28
3.7.1 Zápis do veřejného seznamu .....	28
3.7.2 Výstavba.....	30
3.7.3 Rozhodnutí soudu.....	31
<b>4. Jednotka jako věc nemovitá.....</b>	<b>33</b>
4.1 Jednotka věcí nemovitou aneb prolomení superficiální zásady.....	33
4.2 Evidence jednotek v katastru nemovitostí .....	35
4.3 Jednotka a předkupní právo a omezení převodu ex lege .....	37
4.3.1 Předkupní právo dle § 3056 občanského zákoníku.....	37
4.3.2 Předkupní právo dle § 1124 občanského zákoníku.....	40
4.3.3 Předkupní právo dle § 1187 občanského zákoníku.....	42
4.3.4 Omezení převodu jednotky dle § 1188 občanského zákoníku.....	43
<b>5. Společné části nemovité věci .....</b>	<b>44</b>
5.1 Vymezení společných částí .....	44
5.2 Obligatorně společné části .....	47
5.2.1 Pozemek nebo věcné právo .....	47
5.2.2 Balkony a lodžie.....	47
5.2.3 Okna .....	49
5.2.4 Podlahy.....	49
5.2.5 Výtahy .....	50

5.2.6 Komíny.....	50
5.2.7 Inženýrské sítě.....	50
5.2.8 Předávací stanice.....	51
5.2.9 Sdílené prostory v domě.....	52
5.3 Fakultativní společné části.....	52
5.3.1 Byty a nebytové prostory.....	52
5.3.2 Garáže a garážová stání.....	53
5.3.3 Sklepy.....	54
5.3.4 Související pozemek.....	54
5.4 Spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci.....	56
5.4.1 Určení velikosti spoluvlastnického podílu.....	56
5.4.2 Výpočet podlahové plochy.....	58
5.5 Společné části domu dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.....	59
<b>6. Komparace se zahraniční právní úpravou.....</b>	<b>62</b>
6.1 Slovensko.....	62
6.2 Německo.....	63
6.3 Rakousko.....	64
6.4 Polsko.....	65
6.5 Kanada.....	65
6.5.1 Québec.....	66
6.5.1 Britská Kolumbie.....	67
6.6 USA.....	67
<b>7. Závěr.....</b>	<b>69</b>
<b>Cizojazyčné resumé.....</b>	<b>72</b>
<b>Seznam použité literatury.....</b>	<b>73</b>

# 1. Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolil problematiku jednotky a jejího vymezení. Správné pochopení pojmu jednotka je v oblasti bytového spoluvlastnictví naprosto zásadní. Jedná se o téma velice aktuální, přičemž snad každý jedinec musí alespoň jednou za život řešit otázku vlastního bydlení a byt v bytovém domě je stále jednou z dostupnějších variant. Terminologie bytového spoluvlastnictví je laickou veřejností často ne úplně dobře chápána a užívána. Důvodem je především to, že úprava bytového spoluvlastnictví v rámci našeho právního řádu je dosti složitá a je poměrně častým terčem kritiky i odborné veřejnosti. Situaci příliš nezlepšila ani nedávná novelizace soukromého práva, která se významným způsobem dotkla bytového spoluvlastnictví, zejména došlo k velké změně v pojetí jednotky, které doznalo až koncepčních změn.

K tématu mě také přivedla má praxe v advokátní kanceláři, kde jsem se již několikrát setkal s praktickými problémy při aplikaci práva v oblasti bytového spoluvlastnictví. Správná specifikace a vymezení jednotky je pro kvalitu právního dokumentu nezbytná, avšak i erudovaným specialistům často činí potíže. Právě skutečnost, že v této oblasti existuje celá řada otázek, na které neexistuje zcela uspokojivá odpověď mě utvrdila v přesvědčení, že téma je pro mou diplomovou práci vhodné a zároveň ve mně vzbudila ambici pokusit se některé otázky vyjasnit a vytvořit dílo, které by bylo v této oblasti alespoň dílčím přínosem.

Ve své práci se tedy budu věnovat primárně vysvětlení pojmu jednotka a jejímu vymezení a pokusím se přiblížit hranici mezi jednotkou a společnými částmi nemovité věci. Jednotka je jedním ze základních pojmů bytového spoluvlastnictví a nebylo by vhodné výklad pojmu naprosto abstrahovat od institutu bytového spoluvlastnictví obecně. Z tohoto důvodu se budu věnovat v některých pasážích též institutu bytového spoluvlastnictví neboli kondominiu jako takovému. Jednotka je pojem, se kterým pracovala i předešlá právní úprava, přičemž význam tohoto termínu se oproti platné právní úpravě odlišuje. Je tak zcela pochopitelné, že má práce bude v některých částech značně komparativní. Zároveň budu také vycházet z publikací významných odborníků zabývajících se zkoumanou materií, jejichž názory budu vzájemně porovnávat, případně k nim doplním vlastní názor na danou problematiku.

Vzhledem ke skutečnosti, že bytové spoluvlastnictví či vlastnictví bytů nemá na našem území příliš zakořeněnou tradici, tak se nejdříve pokusím stručně vysvětlit původ kondominia a vývoj právní úpravy tohoto institutu v Evropě. Stěžejním bodem mé práce pak bude vysvětlení pojmu jednotka, a to jak v kontextu recentní právní úpravy, tak i objasnění vztahu s právní úpravou minulou a jejího dnešnímu použití.

Hlouběji bych se chtěl věnovat také otázce, ve kterých nemovitých věcech může být jednotka vymezena. Budu se také zamýšlet nad povahou jednotky jako samostatné nemovité věci v souvislosti se základními principy soukromého práva a souvisejícími otázkami, zejména otázkami jednotky a předkupních práv *ex lege*. Z důvodu komplexnosti zpracovaného tématu se také pokusím přiblížit způsoby vzniku jednotky.

Správné vymezení jednotky by také nebylo možné bez dobrého pochopení významu a rozsahu společných částí. Vysvětlení pojmu společné části nemovité věci a krátká úvaha nad právními předpisy společné části upravující tak rozhodně nemůže zůstat stranou, přičemž jednu kapitolu mé práce věnuji právě tomuto tématu. Na závěr své práce bych se rád pokusil o velice stručnou komparaci se zahraniční právní úpravou, a to se zaměřením především na sousední státy. Krátkou pozornost bych chtěl věnovat též severoamerickým právním úpravám, ačkoliv jsem si plně vědom, že jde o naprosto odlišné systémy práva.

## 2. Historický vývoj

### 2.1 Bytové spoluvlastnictví v nejstarších dobách

Dovolím si tvrdit, že bez alespoň minimálního historického exkurzu bychom se při snaze plně pochopit význam jednotky či institutu bytového spoluvlastnictví jako celku neobešli. Někteří autoři uvádějí, že bytové spoluvlastnictví je institutem velice starým, využívaným dokonce již starověkými civilizacemi na Blízkém Východě. Důvody jsou spatřovány v nedostatku stavebních pozemků a nemožnosti opustit městská opevnění z důvodu sakrálních i bezpečnostních.<sup>1</sup> Domnívám se však, že lze jen velmi obtížně srovnat pojetí bytového spoluvlastnictví v dávných dobách s pojetím bytového spoluvlastnictví, jak jej známe dnes. Š. Luby sice upozorňuje na existenci pramenů týkajících se starověkého Babylonu, které zmiňují dispozici s bytem či patrem, ale zároveň také dodává, že se nejčastěji jedná o nájem a dispozice s prvky koupě jsou zmíněny jen výjimečně. Zároveň i přes existenci zmíněných pramenů nepovažuje bytové vlastnictví v tomto období za dostatečně doložené.<sup>2</sup>

Bytové spoluvlastnictví bývá také hojně, a především mylně označováno jako institut původem ze starověkého Říma. Římský původ patrně evokuje slovo *condominium*, které se pro bytové spoluvlastnictví někdy využívá. Tento mýtus vyvrací R. G. Natelson, a to hned několika argumenty. Uvádí, že zachovalé zdroje římského práva o *condominiu* vůbec nepojednávají, přičemž samotný pojem *condominium* je novolatinským výrazem.<sup>3</sup>

Římské právo znalo honosná sídla nejbohatší skupiny obyvatel (tzv. *domus* či *aedes*) a několikapatrové bytové domy (tzv. *insulae*) a noclehárny pro chudé (tzv. *diversoria*). Tyto domy však vlastnily jen osoby z nejvyšší vrstvy obyvatel a pronajímaly je osobám v nich žijícím a o vlastnictví jejich jednotlivých částí se tak nejednalo.<sup>4</sup>

Dalším argumentem proti římskému původu kondominia je rozpor mezi bytovým spoluvlastnictvím a základními zásadami římského práva. Římské právo

---

<sup>1</sup> LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Slovenská akadémia vied, 1971. s. 11.

<sup>2</sup> LUBY, Štefan. op. cit. sub 1, s. 12.

<sup>3</sup> NATELSON, Robert. G. *Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin.* Oklahoma City University Law Review, [online], č 12, 1987, dostupné z: „[https://scholarship.law.umt.edu/faculty\\_lawreviews/43/](https://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43/)“, s. 23.

<sup>4</sup> NATELSON, Robert, G., op. cit. sub 2, s. 22.

znalo jediný druh spoluvlastnictví, které lze s trochou připodobnění nazvat podílové, přičemž všichni spoluvlastníci museli nakládat s věcí společně a nebylo možné, aby uzavřeli dohodu o výkonu spoluvlastnického práva *pro futuro*. O možnosti vytvořit jakýkoliv právní nástroj pro správu společné věci také nelze hovořit.<sup>5</sup>

Nutno také podotknout, že jednou za základních zásad římského práva je zásada *superficies solo cedit*. V důsledku této zásady římské právo neuznávalo za samostatné věci domy a *a maiori ad minus* tedy také ani byty.<sup>6</sup> Superficiální zásada byla v Římě velice uznávaná a nabyla až sakrálního významu, přičemž jediný Paulus ji kritizoval pro její údajný rozpor s *ius naturale*.<sup>7</sup>

## 2.2 Bytové spoluvlastnictví od středověku až do současnosti

Horizontální vlastnictví se dočkalo svého vzniku v období středověku v oblastech, které nebyly římským právem příliš dotčeny. K rozmachu horizontálního vlastnictví patrně přispěla také skutečnost, že byla stavěna lehká a snadno přenosná obydlí, která se považovala za samostatné movité věci a superficiální zásada tak nemohla být dobře uplatňována.<sup>8</sup> Jednou ze zemí, které příliš nerecipovaly římské právo je Německo, které je také označováno jako epicentrum horizontálního vlastnictví, odkud se institut (*Stockwerkseigentum*) šířil do dalších evropských zemí, a to i zemí, které byly součástí Římské říše, ale upadal v nich vliv římského práva (např. Francie, Itálie či Švýcarsko). Reálné dělení domu bylo známé také v židovských ghettech, včetně toho na pražském Josefově.<sup>9</sup>

S postupným opětovným rozšířením římského práva odstartovaným znovuobjevením Justinianova kodexu docházelo k postupnému zavádění římskoprávních principů do právních řádů napříč Evropou a postavení bytového spoluvlastnictví bylo ohroženo.<sup>10</sup> Institut bytového spoluvlastnictví tak byl na ústupu a ve většině evropských zemích se dostal na okraj zájmů či vymizel úplně.<sup>11</sup>

---

<sup>5</sup> NATELSON, Robert, G., op. cit. sub 2, s. 26.

<sup>6</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-665-4, s. 11.

<sup>7</sup> LUBY, Štefan. op. cit. sub 1, s. 17.

<sup>8</sup> LUBY, Štefan. op. cit. sub 1, s. 21.

<sup>9</sup> ROUČEK, F, SEDLÁČEK, J. a kol. cit. in PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. Theses (Institut vzdělávání Sokrates), ISBN 978-80-86572-78-9, s. 21.

<sup>10</sup> NATELSON, Robert, G., op. cit. sub 2, s. 29.

<sup>11</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, 2007. Monografie (ASPI), ISBN 978-80-7357-280-8, s. 3.

Není také bez zajímavosti, že nejznámější představitel historické právní školy *Friedrich Carl von Savigny* považoval bytové spoluvlastnictví za naprostý nesmysl<sup>12</sup> a v i Německu, kolébce zrodu tohoto institutu, bytové spoluvlastnictví na dlouhou dobu ustoupilo do pozadí.

Bytové spoluvlastnictví se do popředí zájmu dostává až po skončení první světové války, přičemž *P. Petr* hovoří o reinkarnaci institutu způsobené vytracením stanovisek právní vědy, které odmítaly uzнат byt jako věc v právním slova smyslu. Důvody k tomuto obratu spatřuje především ve válkou poničeném bytovém fondu a narůstajícím počtu obyvatel.<sup>13</sup> Na našem území se institut bytového spoluvlastnictví dočkal svého zakotvení až zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, avšak nutno podotknout, že tento právní předpis byl nutně poznamenán dobou svého vzniku. Vůle státu umožnit občanům nabýt byt do osobního vlastnictví<sup>14</sup> nebyla příliš velká a občané tak byli vlastníky bytů spíše výjimečně.

Osobní vlastnictví občana se vázalo navíc silně jen k vlastnictví bytu a primárním předmětem vlastnického práva je tedy dle tohoto zákona byt. *K. Eliáš* k tomuto zákonu uvádí, že „*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 první 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) – a tomuto ideologickému schématu byla cizí představa, že by socialistický občan byl spoluvlastníkem činžovního domu.*“<sup>15</sup>

Zákon upravoval společnou výstavbu domu občany, přičemž stanovoval základní pravidla písemné smlouvy o výstavbě. Je to z dnešního pohledu těžko představitelné, ale nebylo výjimkou, že společnou prací občanů vznikaly rozsáhlé zástavby a občané se na jejich stavbě podíleli nejen finančně, ale především vlastní

---

<sup>12</sup> PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. Theses (Institut vzdělávání Sokrates), ISBN 978-80-86572-78-9, s. 21.

<sup>13</sup> PETR, Pavel., op. cit. sub 12, s. 22.

<sup>14</sup> Osobní vlastnictví byl jeden z druhů vlastnictví, kterému socialistický právní řád přiznával nižší právní ochranu než socialistickému vlastnictví. Je zvláštní, že termín osobní vlastnictví se v povědomí lidí uchytil natolik, že ani dnes není výjimkou, že realitní kanceláře inzerují nemovité věci v osobním vlastnictví a laická, ba dokonce někdy též odborná, veřejnost tento pojem hojně využívá. Často se pak tento termín užívá jako opozitum k družstevnímu vlastnictví.

<sup>15</sup> ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů*. Právník, 2012, č. 1, s. 38.

prací, kterou vykonávali nad rámec svého zaměstnání.

Události listopadu 1989 musely nutně vést k tomu, že do našeho právního řádu byly postupně zaváděny demokratické prvky, přičemž v popředí zájmu byl také rozvoj soukromého vlastnictví, vlastnictví bytů nevyjímaje. Výsledkem této tendence bylo přijetí netrpělivě očekávaného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále též „zákon o vlastnictví bytů“). Přijetí zákona o vlastnictví bytů bylo elementární podmínkou pro převody družstevních bytů do soukromého vlastnictví, jakož i podkladem pro rozsáhlou privatizaci bytového fondu v devadesátých letech. Přijetí zákona však bylo komplikovaným procesem a jeho vznik byl otázkou nejen právní, ale také politickou, což se projevilo řadou vad a nedostatků zákona.<sup>16</sup>

Některé vady zákona byly více či méně úspěšně odstraňovány skrze novely zákona o vlastnictví bytů. Za jednu z nejvýznamnějších novel lze označit novelu z roku 2000, která přiznala společenství vlastníků jednotek právní osobnost (dříve subjektivitu) ve věcech spojených se správou domu.<sup>17</sup> Není bez zajímavosti, že se ústavností této novely zabýval také Ústavní soud.<sup>18</sup> Přes veškeré nedostatky se zákon o vlastnictví bytů ukázal být v době, kdy vlastnictví bytů, stejně jako soukromé vlastnictví celkově, zažívalo obrovské boom v souvislosti s privatizací, poměrně funkční právní úpravou a i přesto, že je zákonem již neúčinným, tak v oblasti vlastnictví bytů hraje důležitou roli i dnes.<sup>19</sup>

Dlouhou dobu bylo zamýšleno, že institut bytového spoluvlastnictví nebude zahrnut do nově vznikajícího kodexu, avšak v roce 2010 došlo k rozhodnutí, že bytové spoluvlastnictví součástí zákoníku bude. Nutno podotknout, že toto rozhodnutí bylo toliko rozhodnutím politickým.<sup>20</sup> Bytové spoluvlastnictví je tak s účinností od 1. 1. 2014 upraveno zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „občanský zákoník“).

---

<sup>16</sup> FIALA, Josef. *Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem d'ábla“*. Časopis pro právní vědu a praxi[online]. 1994, č. 4, s. 7-17. Dostupné z: „<https://journals.muni.cz/cpvp/article/view/10174>“.

<sup>17</sup> Viz § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.

<sup>18</sup> Viz Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 [42/2001 USn., Sbirka nálezů a usnesení ÚS, 21/2001].

<sup>19</sup> Význam zákona o vlastnictví bytů v současné době bude rozebrán dále.

<sup>20</sup> SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges), ISBN 978-80-7502-096-3, s. 25.

### 3. Právní úprava jednotky

#### 3.1 Bytové spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví či vlastnictví bytů je typem spoluvlastnictví *sui generis*, které je kombinací vlastnictví reálné části domu a spoluvlastnictví nemovité věci (domu, případně pozemku, jehož je dům součástí). Mezi oběma předměty vlastnictví existuje neporušitelná jednota, kdy jeden předmět následuje právní osud předmětu druhého. V tomto lze vnímat také znaky akcesorického spoluvlastnictví.

#### 3.2 Teoretické koncepce

Bytové spoluvlastnictví je směsicí vzájemně spjatých spoluvlastnických práv a jednotlivé právní řády mohou přiznávat jednotlivým předmětům těchto spoluvlastnických práv různé statusy či vlastnosti. V závislosti na povaze předmětů bytového spoluvlastnictví a vztahu jejich vzájemné nadřazenosti a podřazenosti jsou postaveny teoretické koncepce. Nejtradičnější, nikoliv však jediné možné, je dělení těchto teoretických koncepcí na koncepce monistické a dualistické, které rozsáhle popsal Š. Luby.<sup>21</sup>

Toto rozdělení je významné také z hlediska legislativní praxe, kdy se právní úpravy bytového spoluvlastnictví v jednotlivých zemích musí nutně přiklánět víc k monistickému, dualistickému či jinému pojetí. Všem koncepcím je však společné to, že respektují zásadu nerozlučitelnosti práv.

##### 3.2.1 Monistické koncepce

Dělení teoretických koncepcí na monistické a dualistické je závislé na otázce mnohosti předmětů vlastnictví. Monistická koncepce může být dvojího druhu v závislosti na tom, který z prvků bytového spoluvlastnictví považuje za výlučný předmět vlastnického práva, přičemž druhý prvek za předmět vlastnického práva nepovažuje. Monistická koncepce zaměřená na byt popírá spoluvlastnické právo ke společným částem domu souvisejícím s vlastnictvím bytu. Naproti tomu zastánci monistické koncepce preferující dům nepřipouštějí dělitelnost domu, a v důsledku této nedělitelnosti nelze hovořit o bytu jako předmětu vlastnického

---

<sup>21</sup> LUBY, Štefan, op. cit. sub 1, s. 198 – 209.

práva.<sup>22</sup> Z monistické koncepce zaměřené na byt vycházel také zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

### 3.2.2 Dualistické koncepce

Dualistické koncepce bytového spoluvlastnictví přiznávají oběma složkám bytového spoluvlastnictví povahu předmětu vlastnického práva, avšak liší se v tom, zda za hlavní předmět považují dům a vedlejší byt nebo za hlavní předmět považují byt a za vedlejší dům. Dualistické teorie považující za hlavní předmět dům a vedlejší byt vycházejí ze spoluvlastnického pojetí bytového spoluvlastnictví, kdy primární je spoluvlastnické právo k domu, od něhož je odvozené vlastnické právo k bytu. Druhý způsob dualistického pojetí dává přednost vlastnictví bytů, které je z funkčního hlediska k uspokojování bytových potřeb klíčové a práva ke společným částem domu a pozemku jsou vlastnictví bytu podřízena.<sup>23</sup> K dualistické koncepci se přiklonila i naše porevoluční legislativa. Jak zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tak zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vycházejí ať už méně či více důsledně z dualistické koncepce.

### 3.2.3 Dualisticko-monistické koncepce

Ačkoliv dualisticko-monistická teorie považuje obě složky bytového spoluvlastnictví (byt a dům, případně pozemek) za předměty právních vztahů, tak vzhledem k jejich nedělitelnosti je považuje za jeden celek, ke kterému se váže jen jediné vlastnické právo *sui generis*.<sup>24</sup> Lze vést také diskusi, zda se zákonodárce v současné právní úpravě spojením spoluvlastnického podílu na společných částech a bytu v jeden objekt vlastnického práva (jednotku) nepřiklonil spíše k této dualisticko-monistické koncepci.<sup>25</sup>

### 3.2.4 Antivlastnické teorie

Antivlastnické teorie existují opět ve dvou typech. Jedná se buď o teorii nepřiznávající bytu status věci nebo teorie nepřiznávající právu souvisejícím s bytem povahu práva vlastnického. Popírání bytu jako věci je odvozováno od nedělitelnosti domu a také rozporu s tradičním a nezměnitelným pojetím věci, které znalo již římské právo a moderní právní řády ho dle zastánců této teorie nemohou rozšířit. Popírání, že právo k bytu má povahu vlastnického práva je pak odvozováno od četných omezení práv k bytu, které tak pro svůj obsah a význam již nelze

---

<sup>22</sup> PETR, Pavel, op. cit. sub 6, s. 32.

<sup>23</sup> PETR, Pavel, op. cit. sub 6, s. 33.

<sup>24</sup> LUBY, Štefan, op. cit. sub 1, s. 206.

<sup>25</sup> PETR, Pavel, op. cit. sub 6, s. 38.

považovat za právo vlastnické.<sup>26</sup> Š. Luby argument kritizuje s tím, že, na základě četných omezení vlastnického práva k bytu nelze ubírat vlastnickému právu jeho povahu, když v jiných případech může být vlastnické právo omezeno ve veřejném či soukromém zájmu o mnohem závažnější, a přesto zůstává vlastnickým právem.<sup>27</sup>

### 3.2.5 Anglo-francouzský a německý systém

Nelze ani opomenout teoretické rozdělení, se kterým přichází T. Dvořák, který rozlišuje dva systémy, a to anglo-francouzský systém a německým systémem. Anglo-francouzský systém vychází z premisy, že vlastník bytu je akcesorickým spoluvlastníkem společných částí domu a zastavěného pozemku. Dalším atributem tohoto systému je pak povinné vytvoření právnické osoby, jejíž právní osobnost je limitována účelem jejího vzniku, tedy správou společných částí domu. Naproti tomu německý systém se vyznačuje důsledným dodržováním zásady *superficies solo cedit*, kdy za nemovitou věc je považován jen pozemek, jenž je ve spoluvlastnictví, přičemž každému ze spoluvlastníků náleží právo bydlení v konkrétně určeném bytě. Tento systém se od anglo-francouzského odlišuje také absencí povinného vzniku právnické osoby zabezpečující správu společné věci.<sup>28</sup>

### 3.3 Jednotka dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Jednotka je jedním z klíčových pojmů, se kterým pracuje dnes již neúčinný zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který za jednotku považuje byt nebo bytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu podle zákona o vlastnictví bytů (dále též „stará jednotka“ či „jednotka vymezená dle zákona o vlastnictví bytů“).<sup>29</sup> Stará jednotka není samostatnou nemovitou věcí, ačkoliv je předmětem občanskoprávních vztahů podle § 118 odstavce 2 již zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.<sup>30</sup> Nutno podotknout, že pojetí staré jednotky se od pojetí jednotky podle platné právní úpravy v mnohém odlišuje, jak bude ostatně vysvětleno dále.

Starou jednotkou se tedy rozumí reálně vymezená část budovy, přičemž za budovu je považována trvalá stavba prostorově soustředěná a navenek uzavřena

<sup>26</sup> LUBY, Štefan, op. cit. sub 1, s. 208.

<sup>27</sup> LUBY, Štefan, op. cit. sub 1, s. 209.

<sup>28</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda*. Právní rozhledy. 207, č. 18.

<sup>29</sup> Viz § 2 písmeno h) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>30</sup> NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, ISBN 978-80-7400-636-9. s. 26.

obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Zákon o vlastnictví bytů dále dodává, že na základě rozhodnutí vlastníka lze také za budovu považovat sekci se samostatným vchodem, která je označena samostatně číslem popisným a stavebně technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy.<sup>31</sup>

Není bez zajímavosti, že fikce považující za budovu také její jednotlivou sekci byla do zákona o vlastnictví bytů doplněna novelou č. 103/2000 Sb., účinnou od 1. 7. 2000, která reagovala na poněkud nežádoucí stav. Nebylo totiž výjimkou, že budovy s více vchody měly přiděleny více popisných čísel a vlastníci těchto budov vydávali prohlášení vlastníka nikoliv na jednotlivé budovy, ale právě na sekce označené číslem popisným a ačkoliv tato prohlášení vlastníka byla v rozporu se zákonem, katastrální úřady je zapisovaly.

*T. Dvořák* nabízí hned dva způsoby řešení, jak se k prohlášením vlastníka zapsaným do katastru nemovitostí v rozporu se zákonem postavit. Jako první řešení nabízí dovést absolutní neplatnost prohlášení. Toto řešení je však nezbytné nevyužít především s ohledem na katastrofální důsledky, které by s sebou přineslo. Druhé řešení je o poznání méně drastické, a to dovést, že novelou zákona o vlastnictví bytů došlo k implicitní sanaci neplatnosti prohlášení, a ačkoliv žádný zákon nemůže působit nazpět, tak nelze, než s ohledem na základní zásady jako jsou ochrana dobré víry či právní jistota dát tomuto řešení přednost před neplatností prohlášení vlastníka.<sup>32</sup>

S vlastnictvím staré jednotky je vždy nerozlučně spojeno vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, v níž je jednotka vymezena, případně na společných částech dalších nemovitých věcí tvořící se starou jednotkou tzv. funkční celek. Soudní judikatura dovedla, že za pozemek tvořící jeden funkční celek s pozemkem, na kterém se nachází budova s jednotkami se považuje pozemek, jež tvoří spolu s pozemkem, na kterém je postaven bytový dům, souvislý celek bez přerušení.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Viz § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>32</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 11. s. 27,27.

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1026/96 [R 16/1999 civ., Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek, 3/1999].

Je nezbytné připomenout, že ke znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* do našeho právního řádu došlo až 1. 1. 2014 a zákon o vlastnictví bytů tak není touto zásadou dotčen. Jak jsem již zmínil, tak nerozlučný funkční celek může kromě obligatorního podílu na společných částech budovy zahrnovat (a ve většině případů také zahrnuje) podíl na pozemku, na kterém se spoluvlastněná budova nachází, případně i podíl na pozemku, který s bytovým spoluvlastnictvím funkčně souvisí (typicky společný dvůr či prostor pro parkovací stání).

V praxi se může objevit i případ, kdy funkční celek tvoří stará jednotka, samostatně nepřevoditelný podíl na budově, samostatně nepřevoditelný podíl na pozemku pod budovou a samostatně nepřevoditelný podíl na pozemku souvisejícím (např. společný dvůr). Na druhou stranu je možné, aby s vlastnictvím jednotky bylo spojeno jen spoluvlastnické právo k budově, nikoliv pozemku. Typickým případem je však třísložkové vlastnictví bytů popsané shora, tedy jednotka, podíl na domě a podíl na pozemku pod domem. Stejně jako nelze převést jednu z uvedených složek samostatně, tak není možné některou složku při převodu vlastnického práva opomenout, což může v praxi přinášet jisté potíže.

Vlastníci jednotek často nemají o existenci souvisejícího pozemku tvořící funkční celek tušení, a ačkoliv bývá poznámka funkčního celku vyznačena v katastru nemovitostí na listu vlastnictví, na kterém je evidována konkrétní jednotka, není toto bezvýjimečným pravidlem a nelze než doporučit ověřit si v katastrální mapě neexistenci souvisejícího pozemku. Již jsem se setkal také se situací, kdy katastrální úřad chybně zapsal změnu vlastnického práva bez souvisejícího pozemku, což nabyvateli způsobilo s několikaletým odstupem poměrně značné potíže, když se rozhodl svou jednotku dále převádět.

Neoddělitelnost všech složek vlastnictví bytů je explicitně stanovena v § 30 odstavci 1 až 3 zákona o vlastnictví bytů: „(1) S vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. (2) Vznikne-li věcné právo k jednotce, vznikne současně i na spoluvlastnictví společných částí domu. (3) Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnost, aniž by se současně nezajistily na jednotce.“ O tom, že jednotlivé složky není možné samostatně převést není pochyb, stejně je tomu i v případě přechodu vlastnického práva.

Z povahy věci a znění zákona také není možné, aby vlastník zřídil například zástavní právo jen k jedné ze složek vlastnictví bytu.<sup>34</sup> Zajímavější je ale možnost zatížení věcným břemenem. U věcných břemen zatěžujících primárně jednotku (např. právo doživotního užívání) je dle citovaného § 30 odstavce 2 zákona o vlastnictví bytů zřejmé, že není možné, aby byla zatížena věcným břemenem pouze stará jednotka bez současného zatížení budovy, případně pozemku. Zajímavou otázkou však je, zda je možné věcným břemenem zatížit jen pozemek, aniž by musela být současně zatížena jednotka.

Ačkoliv tento názor není některými představiteli právní vědy přijímán příliš kladně z důvodu narušení celistvosti jednotlivých složek vlastnictví bytů, tak judikatura dovodila, že to možné je: „*Pozemek, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, může být zatížen věcným břemenem, aniž by jím současně musely být ve smyslu ustanovení § 30 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. zatíženy také jednotky těchto spoluvlastníků.*“<sup>35</sup>

### 3.4 Přejídná ustanovení a dvojkolejnost jednotek

Může se zdát, že vymezení jednotky dle již neúčinného zákona o vlastnictví bytů není aktuálním tématem a nemá dnes již žádné praktické dopady, ale opak je pravdou. Vzhledem k tomu, že pojetí jednotky podle zákona o vlastnictví bytů a pojetí jednotky podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, je značně odlišné, tak se zákonodárce musel vypořádat s časovou působností občanského zákoníku a se vztahem k předchozí právní úpravě v rámci přechodných ustanovení. Nutno podotknout, že způsob, jakým se s tímto zákonodárce vypořádal není prost výkladových nejasností a je ohniskem sporu napříč právní vědou.

Co se týče vztahu minulé a současné právní úpravy věcných prav, tak obecný rámec nám upravuje ustanovení § 3028 odst. 2 občanského zákoníku: „*Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.*“ *Lex specialis*, který se týká přímo jednotek a souvisejících právních vztahů je pak § 3063 občanského zákoníku.: „*Nabyli-li*

<sup>34</sup> Takové zástavní právo by bylo nerealizovatelné.

<sup>35</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2011, sp. zn. 21 Cdo 2631/2011 [C 10666, Soubor civilním rozhodnutí a stanovisek NS, 16/2012].

*vlastnické právo alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“*

Ze znění citovaného § 3063 není pochyby o tom, že jednotky v domě vymezené podle zákona o vlastnictví bytů zůstávají nadále takto vymezenými jednotkami a jejich podstata se tedy žádným způsobem nemění. Co však již z ustanovení jasně neplyne je, do jaké míry se zákon o vlastnictví bytů bude aplikovat na právní vztahy po účinnosti občanského zákoníku.

Nabízí se zde tedy možnost vyložit ustanovení extenzivně a dovodit, že původní právní úpravy se použije nikoliv jen na vymezení jednotky, ale ustanovení zákona o vlastnictví bytů bude nutné aplikovat také v rozsahu dalších ustanovení, zejména ustanovení týkajících se povinných náležitostí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. Zjednodušeně řečeno, nové právní úpravy se vůbec nepoužije, a i po účinnosti občanského zákoníku se bude stále postupovat dle zákona o vlastnictví bytů.<sup>36</sup>

Použití opačného, tedy restriktivního způsobu interpretace, povede k závěru, že se staré úpravy nepoužije a vlastnictví bytů s jednotkami vymezenými podle zákona o vlastnictví bytů se úderem půlnoci z 31. 12. 2013 na 1. 1. 2014 začne řídit úpravou bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku, s tím, že se samozřejmě nemění jejich povaha a jedná se stále o jednotky vymezené způsobem dle zákona o vlastnictví bytů.

Není zapotřebí zdůrazňovat, že vyřešení otázky, kterou právní úpravu v daném případě aplikovat, je pro právní praxi naprosto nezbytné. Nutno podotknout, že podle zákona o vlastnictví bytů musela smlouva o převodu vlastnictví jednotky<sup>37</sup> obsahovat také některé specifické náležitosti, které již

---

<sup>36</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – 1. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 343-354.

<sup>37</sup> Zákon o vlastnictví bytů takto zákon smlouvu sám pojmenovává.

občanský zákoník nevyžaduje, kupříkladu popis bytu nebo nebytového prostoru a uvedení jeho podlahové plochy.<sup>38</sup>

O tom, ke kterému výkladu daného ustanovení bychom se měli přiklonit, se vedla odborná debata. Nejednotnost názoru nejlépe vystihuje postoj Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která k této problematice vydala dne 19. 4. 2013 stanovisko, ve kterém uvedla: „*Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů jednak z hlediska předmětu převodu vlastnického práva (budou převáděny jednotky vymezené dosavadním zákonem o vlastnictví bytů), jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy stanovených zákonem o vlastnictví bytů (pokud jde o označení předmětu převodu a další náležitosti předepisované v § 6 zákona o vlastnictví bytů).*”<sup>39</sup> Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti tedy § 3063 vyložila extenzivně, aby následně, zřejmě pod silným tlakem odborné veřejnosti, dne 16. 1. 2014 vydala rozšířené stanovisko, ve kterém obrátila svůj názor směrem k restriktivnímu výkladu: „*Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ dopadá po účinnosti NOZ i nadále ZoVB co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky dle § 2 ZoVB). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.*”<sup>40</sup>

K extenzivnímu výkladu se přiklání P. Baudiš, který tvrdí, že režim jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů se bude i nadále řídit tímto zrušeným zákonem a upozorňuje, že ačkoliv bude zákon dále užívaný, tak jej nebude možné novelizovat.<sup>41</sup> Dle mého názoru právě skutečnost, že by se měl režim starých jednotek nadále řídit nenovelizovatelným zákonem vede spíše k úvahám, zda je extenzivní výklad vůbec přijatelný.

---

<sup>38</sup> Viz § 6 odst. 1 písmeno c) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>39</sup> Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 16 ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

<sup>40</sup> Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 16 (rozšířené) ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ.

<sup>41</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 14.

Nutno dodat, že správným výkladem se jeví být spíše výklad restriktivní, přičemž *K. Eliáš* uvádí, že § 3063 je jakýmsi pravidlem, které určuje, co je předmětem vlastnického práva, nikoliv subjektivní práva či omezení vlastníka, na které je nutné použít § 3028 občanského zákoníku upravující věcná práva obecně.<sup>42</sup> Důvodová zpráva k § 3063 uvádí, že smyslem tohoto ustanovení je zamezit, aby došlo ke vzniku takového spoluvlastnictví, které by v jednom domě kombinovalo vlastnictví bytů dle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví dle občanského zákoníku. Zákonodárce tedy vyloučil možnost, aby v jednom domě existovaly paralelně jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku, což by z pochopitelných důvodů bylo velice nežádoucí.<sup>43</sup> A konečně, k restriktivního výkladu se již také stihla přiklonit soudní judikatura.<sup>44</sup>

Je tak zřejmé, že tvůrce občanského zákoníku nešel stejnou cestou jako tvůrce zákona o vlastnictví bytů, který se s přechodem na novou právní úpravu vypořádal transformací vlastnického práva k bytům či nebytovým prostorům vzniklým podle předchozí právní úpravy (zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům) a stanovil vlastníkům povinnost uvést právní vztahy k jednotkám, jakož i ke společným částem domu a k pozemku do souladu se zákonem o vlastnictví bytů, a to do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti.<sup>45</sup> Za nedodržení této povinnosti však nebyla stanovena žádná sankce.

Občanský zákoník se naopak vydal cestou menšího zatěžování vlastníků jednotek, kdy *K. Eliáš* hovoří o nechuti zasahovat do právních vztahů vzniklých v minulosti.<sup>46</sup> Jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů však mohou vlastníci dobrovolně transformovat na jednotky podle občanského zákoníku změnou prohlášení vlastníka. Je však namístě položit si otázku, jaký racionální důvod by je k tomuto vedl.

Namísto transformace bylo zvoleno řešení, dle kterého, až na výjimky,<sup>47</sup> již nemohou vznikat jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů, avšak povaha

---

<sup>42</sup> ELIÁŠ, Karel, op. cit. sub 15, s. 45.

<sup>43</sup> Vláda. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015 [R 21/2017 civ., Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, 2/2017]. Srovnej též s Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016 [publikováno in Právní rozhledy 23-24/2016].

<sup>45</sup> Viz § 31 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

<sup>46</sup> ELIÁŠ, Karel, op. cit. sub 15, s. 45.

<sup>47</sup> Výjimkami budou situace, kdy po 1. 1. 2014 vznikne jednotka výstavbou v domě, ve kterém jsou jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.

existujících jednotek se nemění ani po účinnosti občanského zákoníku, z čehož plyne, že od 1. 1. 2014 byla nastolena dvojkolejnost jednotek s tím, že staré jednotky jsou určeny jen k postupnému „dožití“. Pokud nenastane významná legislativní událost, tak toto dožívání může být poměrně dlouhé. S trochou nadsázky lze říci, že jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů jsou nesmrtelné. Zajímavou otázku k zamyšlení předkládá *T. Dvořák*, a to, zda byla změna, kterou občanský zákoník přinesl, opravdu nutná.<sup>48</sup>

Je také zajímavé zaměřit se na kvantitativní stránku starých jednotek, kterých je samozřejmě stále mnohem více než jednotek vymezených podle občanského zákoníku. Z celkového počtu 2 035 968 v katastru nemovitostí evidovaných jednotek, je jednotek vymezených dle občanského zákoníku jen 145 076 a zbytek (tj. 1 890 892) tvoří staré jednotky.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po rekodifikaci soukromého práva – základní otázky*. STUDIA IURIDICA Cassoviensia [online], ISSN 1339-3995, ročník 5., 2017, č. 10. Dostupné z „[http://sic.pravo.upjs.sk/files/7\\_dvorak\\_-\\_vlastnictvi\\_jednotek.pdf](http://sic.pravo.upjs.sk/files/7_dvorak_-_vlastnictvi_jednotek.pdf)“

<sup>49</sup> Statistické údaje byly na žádost poskytnuté Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 8. 2. 2019. Lze však předpokládat, že se jedná o údaje platné k datu 31. 12. 2018 a od aktuálnějších se mohou lehce lišit. Domnívám se však, že pro představu jsou dostatečně vypovídající.

### 3.5 Jednotka dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Jak již bylo zmíněno, tak bytovému spoluvlastnictví se stejně jako většině jiných institutů občanského práva nevyhnulo zahrnutí do nově vznikajícího kodexu občanského práva. Bytovému spoluvlastnictví jsou tak věnovány § 1158 – § 1222, přičemž systematicky je do občanského zákoníku zařazeno ve třetí části (absolutní majetková práva), druhé hlavy (věcná práva), čtvrtého dílu (spoluvlastnictví) a pátého oddílu (bytové spoluvlastnictví).

Institut je na rozdíl od předchozích úprav nově pojmenován bytové spoluvlastnictví, přičemž tato změna není samoúčelná. Název institutu obsahuje označení spoluvlastnictví, čímž je jednoznačně zdůrazněn akcent na spoluvlastnictví nemovité věci, se kterým je spojeno vlastnické právo reálně vyčleněné části domu. Někteří autoři však označení institutu považují za nepřesné s odůvodněním, že vlastník každé jednotky vlastní jednotku celou, přičemž spoluvlastnický podíl je již v této jednotce zahrnut.<sup>50</sup> *Ad absurdum* bychom v takovém případě nemohli za spoluvlastnictví označit ani spoluvlastnictví podílové, jelikož zákon stanoví, že každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.<sup>51</sup> Nicméně je pravdou že pojmenování institutu je poněkud složitější, než by se na první pohled mohlo zdát a označení bytové spoluvlastnictví lze v mnohém považovat za nedokonalé.

Pokud se v názvu hovoří o bytech, pak je na zvážení, zda nebyl přiléhavější dřívější název vlastnictví bytů. Byt je předmětem vlastnického práva jen jako součást jednotky, a ačkoliv ve spoluvlastnictví být může (v případě, kdy je ve spoluvlastnictví celá jednotka), tak to rozhodně není pojmovým znakem bytového spoluvlastnictví. Z tohoto důvodu by bylo naprosto matoucí také nicneříkající označení spoluvlastnictví jednotek. Označení bytové spoluvlastnictví je tak nutné chápat jako spoluvlastnictví založené vlastnictvím bytu, nikoliv ve smyslu spoluvlastnictví bytu, respektive jednotky.

Zákon stanoví, že co je v oddílu označeném „bytové spoluvlastnictví“ o bytu, platí také pro nebytový prostor či soubor bytů nebo nebytových prostor.<sup>52</sup> Vzhledem k této skutečnosti může být označení bytové spoluvlastnictví matoucí i

---

<sup>50</sup> KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi, ISBN 978-80-7380-516-6, s. 143.

<sup>51</sup> Viz § 1121 občanského zákoníku.

<sup>52</sup> Viz § 1158 odst. 2 občanského zákoníku.

z tohoto pohledu, kdy se bytové spoluvlastnictví nemusí týkat jen bytů, ale i nebytových prostor. Nutno podotknout, že ačkoliv lze označení institutu považovat za ne zcela přesné, tak těžko hledat přílehavější označení, které by institut naprosto přesně popsalo a zachovalo si nezbytnou stručnost. Z. ČÁP uvádí, že název bytové spoluvlastnictví zdůrazňuje zvláštní typ spoluvlastnictví nemovité věci a funkční a věcný účel institutu, kterým je zajistit spoluvlastníkovi nemovité věci absolutní právo k bytu.<sup>53</sup>

Občanský zákoník definuje jednotku tak, že jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Byt a podíl na společných částech tak jsou dvě vzájemně spjaté a neoddělitelné složky dohromady tvořící jednotku.<sup>54</sup> Na první pohled je tedy zřejmé, že pojem jednotka dle občanského zákoníku je širší než podle zákona o vlastnictví bytů. Slovy navrhovatele zákona dochází k využití pojmu jednotka obsaženém v zákoně o vlastnictví bytů, ale dochází navíc k rozšíření jeho obsahu.<sup>55</sup>

### 3.5.1 Byt či nebytový prostor jako součást jednotky

Občanský zákoník přináší kromě nového rozšířeného pojetí pojmu jednotka také odlišné nazírání na byt. Pojem byt se nyní zcela odpoutal od veřejnoprávní úpravy, na kterou odkazoval zákon o vlastnictví bytů, který za byt považoval místnost nebo soubor místností určených k bydlení rozhodnutím stavebního úřadu.<sup>56</sup> Za byt je tedy nyní považována prostorově oddělená část domu, avšak v části zákona věnované bytovému spoluvlastnictví tento pojem blíže vysvětlen není. Nezbyvá tedy, než *per analogiam* využít definici bytu obsaženou v § 2236 občanského zákoníku, který se týká nájmu bytu: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“

Důvodová zpráva týkající se § 2236 občanského zákoníku také uvádí, že kolaudační rozhodnutí „*může být z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující.*“<sup>57</sup> Je tak zřejmé, že i ve vymezení bytu se projevuje občanským zákoníkem prosazovaná autonomie vůle jako vůdčí idea nové právní úpravy soukromého práva. Pojetím bytu nezávislým na úpravě veřejného práva se

<sup>53</sup> ČÁP, Zdeněk, in ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). S. 436.

<sup>54</sup> Vláška. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>55</sup> Tamtéž.

<sup>56</sup> Viz § 2 písmeno b) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>57</sup> Vláška. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

také naplňuje § 1 odst. 1 občanského zákoníku: „*uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“ Vlastní poměrně zdařilou definici bytu pak nabízí E. Dobrovolná: „*Obecně lze definovat byt tak, že jde o stavebně uzavřenou část budovy, která je podle své povahy přístupná ze společných částí a oddělena od ostatních bytů.*“<sup>58</sup> Lze tak shrnout, že klíčovým znakem bytu či nebytového prostoru pro potřeby určení bytu či nebytového prostoru jako součásti jednotky je prostorová oddělenost od ostatních částí domu.

Na byt je také, na rozdíl od předchozí právní úpravy, nutné pohlížet ve světle superficiální zásady. Vzhledem k tomu, že v drtivě většině případů bude stavba součástí pozemku, A. Zítek uvádí, že byt je *de iure* součástí věci.<sup>59</sup> Dle mého názoru je toto nazírání na byt samozřejmě možné, avšak jakmile dojde k vymezení jednotky, je nutné na byt také hledět jako na součást jednotky jako samostatné nemovité věci,<sup>60</sup> ačkoliv byt ani v tomto případě neztrácí povahu součásti budovy. Byt tak má dvojjediné postavení, kdy je komponentou více nemovitých věcí.

Jelikož je byt prostorově vymezená část domu, je vhodné ujasnit si, z čeho se tato prostorově vymezená část skládá. Dle výše uvedené definice jej tvoří místnost či několik místností. M. Novotný nabízí výstižný a logický popis místnosti, když uvádí, že místnost lze „*obecně definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi.*“<sup>61</sup>

Důležité je především to, které místnosti jsou pod společným uzavřením. Z dřívější judikatury je patrné, že byt tvoří nejen obytné, ale také neobytné místnosti (kuchyně, haly, koupelny, komory apod.), které jsou pod společným uzavřením, avšak „*prostory, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím, jde-li o nesamostatné části domu, které náleží vlastníku domu jako*

---

<sup>58</sup> DOBROVOLNÁ, Eva, in: SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). s. 5.

<sup>59</sup> ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, č. 8, s. 291-296.

<sup>60</sup> Skutečnosti, že jednotka je považována za samostatnou nemovitou věc se budu dále podrobněji věnovat.

<sup>61</sup> NOVOTNÝ, Marek, in: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 15. ISBN 978-80-7400-602-9. s. 17, 18.

*věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány.*<sup>62</sup> Je nutné však připomenout, že tato judikatura se týká zákona o vlastnictví bytů a její použití je tak tímto značně limitované.

Dřívější praxe dle zákona o vlastnictví bytů umožňovala hledět na byt jako na nemovitost. Vyplývalo to z ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů,<sup>63</sup> podle kterého bylo možné hledět na byt, respektive na jednotku ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, jako na nemovitost, ačkoliv nemovitostí nebyla a musela se tak uplatnit fikce.<sup>64</sup> Podle občanského zákoníku je tomu však jinak a na byt jako na samostatnou nemovitou věc hledět nelze ani formou fikce, protože nemovitou věcí je jednotka a jak je již uvedeno výše, tak byt je pouze součástí jednotky. Z tohoto důvodu již nelze také pracovat ani s termínem příslušenství bytu. Obdobu příslušenství bytu dle staré úpravy lze spatřovat v institutu výlučného užívání společných částí.<sup>65</sup>

Občanský zákoník výslovně uvádí: *„Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“<sup>66</sup> Z. Pražák z této věty vyvozuje závěr, že existence alespoň dvou bytů v domě je nezbytnou podmínkou pro vznik bytového spoluvlastnictví, přičemž počet nebytových prostor v domě není rozhodující.<sup>67</sup>

Je však nezbytné věnovat pozornost dikci § 1158 odstavce 2 občanského zákoníku: *„Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor; jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostor.“* Vzhledem k citovanému ustanovení je výklad Z. Pražáka poměrně překvapivý, a především zřejmě také nesprávný a lze tak předpokládat, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout i v případě, že je v domě byt a nebytový prostor či dokonce v případě, že jsou v domě jen nebytové prostory a byt žádný. Opačný výklad by byl zbytečně omezující a

---

<sup>62</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008 [C 6287, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 8/2009].

<sup>63</sup> *„Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.“*

<sup>64</sup> ELIÁŠ, Karel. *Součást věci a příslušenství věci*. Ad Notam, 2007, č. 4, s. 107

<sup>65</sup> NOVOTNÝ, Marek. § 1159 [Jednotka]. In: SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 684. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>66</sup> Viz § 1158 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>67</sup> PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. Komentátor. ISBN 978-80-7502-02, s. 13, 14.

v jeho důsledku by tak nebyl možný vznik bytového spoluvlastnictví pro budovu v níž jsou jen garáže či jiné nebytové prostory.

Z citovaného ustanovení § 1158 odstavce 2 občanského zákoníku tedy plyne, že pojem byt je v oddíle věnovanému bytovému spoluvlastnictví užit jako legislativní zkratka. V kontextu použití pojmu byt jako legislativní zkratky tak není pochyby o tom, že jedna jednotka může kromě jednoho bytu či nebytového prostoru zahrnovat soubor bytů či soubor nebytových prostorů.<sup>68</sup> Záleží tak na vůli vlastníka, jak si byt jako součást konkrétní jednotky vymezení, přičemž v úvahu připadá i možnost určit jako součástí jednotky i všechny byty v určitém patře domu. *M. Novotný* upozorňuje na skutečnost, že soubor bytů musí vždy zachovávat celistvost bytů, kdy jako součástí jednotky může vymezen být výhradně byt celý, nikoliv jen jeho část.<sup>69</sup>

Dlužno také podotknout, že zákon neklade žádné další požadavky na dům s byty či nebytovými prostory. Existence jednotek tak není omezena jen na nemovitě věci zahrnující bytový dům, ale domem s alespoň dvěma byty může být také rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci či jiný dům.

### **3.6 Nemovitá věc, ve které je jednotka vymezena**

Ačkoliv je jednotka dle občanského zákoníku do značné míry pojmem abstraktním, je také tvořena reálnou částí domu, přičemž tento dům se musí nutně nacházet na nějakém pozemku. Kromě bytu či nebytového prostoru je také součástí jednotky podíl na společných částech nemovité věci. Zákonodárce uvedl obecný pojem nemovitá věc záměrně, přičemž se nabízí hned několik možností, o jaký konkrétní druh nemovité věci se bude v jednotlivě odlišných případech jednat. Jednotka tedy může být vymezena buď v pozemku, jehož součástí je budova nebo může být vymezena v budově, která není součástí pozemku, případně může být také vymezena v právu stavby, jehož součástí je dům s byty. V neposlední řadě se nabízí také úvaha, zda je možné jednotky vymežit v podzemní stavbě se samostatným účelovým určením.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Bytové spoluvlastnictví*. Rodinné listy, rubrika Právní rozborů Rodinných listů. 2013, č. 7-8.

<sup>69</sup> NOVOTNÝ, Marek, op. cit. sub 65.

<sup>70</sup> Viz § 498 občanského zákoníku.

### 3.6.1 Pozemek, jehož součástí je budova

O jednotku vymezenou v pozemku, jehož součástí je budova, půjde v případě, že vlastníci pozemku a budovy jsou shodní (resp. jejich spoluvlastnické podíly jsou stejné) a budova je tak v souladu se zásadou *superficies solo cedit* součástí pozemku. Pozemek je věcí nemovitou,<sup>71</sup> která je evidována v katastru nemovitostí v podobě parcel, přičemž parcela je geometricky a polohově určený pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.<sup>72</sup>

Není tak dobré pojmy parcela a pozemek zcela zaměňovat, když se nemusí jednat o jedno a totéž. Již starší judikatura dovodila, že pozemek „nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věcí v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.“<sup>73</sup>

Nikoliv pak občanský zákoník, ale zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) nám nabízí legální definici termínu pozemek, a to v § 2 písm. a): „Pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ Ačkoliv se v citované definici explicitně zmiňuje, že je pozemek takto definován pro účely katastrálního zákona, tak nás utvrzuje v představě pozemku jako vymezené části zemského povrchu. Občanský zákoník však navíc uvádí, že součástí pozemku je prostor nad a pod povrchem,<sup>74</sup> z čehož je zřejmé, že pozemek z pohledu soukromého práva není jen část zemského povrchu, jak jej definuje katastrální zákon, ale jedná se o trojrozměrný útvar.

<sup>71</sup> Viz § 498 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>72</sup> Viz § 2 písmeno b) zákon č. 256/2016 Sb., o katastru nemovitostí.

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99 [C 104, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2001].

<sup>74</sup> Viz § 506 odst. 1 občanského zákoníku.

Nutno podotknout, že jednotka vymezená v pozemku, jehož součástí je budova (ve které se nachází byty), bude bezesporu nejčastějším případem jednotek. Jedná se samozřejmě pouze o jednotky vymezené dle občanského zákoníku, přičemž jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů jsou ze své povahy vždy vymezené v budově. Jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů také nejsou dotčeny superficiální zásadou a budovy, ve kterých jsou staré jednotky vymezeny nejsou součástí pozemku ani se součástí nestanou s výjimkou případů, kdy vlastník dobrovolně vydá nové prohlášení a přetransformuje tak staré jednotky na jednotky vymezené dle občanského zákoníku.

V praxi jsem se již setkal s mnohými případy, kdy i erudovaný odborník ve smlouvě chybně označil jednotku vymezenou dle občanského zákoníku v pozemku jako jednotku vymezenou v budově, která je součástí pozemku. Tento způsob je však nesprávný, když je možné jednotku vymezenou pouze v nemovité věci, nikoliv v její části ani součásti,<sup>75</sup> ale také nelogický, kdy takovéto chybné označení nereflakuje širší pojetí jednotky, jejíž součástí je i podíl na pozemku. Nutno však přiznat, že toto nepřesné vymezení jednotky nemá vliv na zápis vlastnického práva a je tolerováno nejen katastrálními úřady.

Značně nešťastně je pak formulován § 8 písmeno e) katastrálního zákona, který stanoví náležitosti označení nemovitých věcí ve vkladových listinách, ze kterého plyne, že jednotka musí být ve vkladové listině označena „*označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním.*“ Dle mého je znění citovaného ustanovení zatíženo chybou, přičemž zřejmě tato legislativní nepřesnost může vést k chybné specifikaci jednotky ve vkladových listinách. Zvýrazněná část citovaného ustanovení je v rozporu s povahou jednotky, která sama obsahuje podíl na pozemku (případně právu stavby), a tak z povahy věci nemůže být vymezena v budově, ale v pozemku (případně v právu stavby), jehož je budova pouhou nesamostatnou součástí.

Jednotka, která je vymezena v pozemku (případně v právu stavby) by tak měla být specifikována označením pozemku (či práva stavby) v němž je vymezena,

---

<sup>75</sup> Viz § 1558 občanského zákoníku. Občanský zákoník již nepočítá s možností vymezením jednotky v tzv. sekci se samostatným číslem popisným, jako tomu bylo v případě zákona o vlastnictví bytů.

a kterého je budova s byty nebo nebytovými prostory součástí. Také nutno podotknout, že znění § 8 písmene e) katastrálního je, kromě již zmíněné chyby, nepřehledné a dovolím si proto krátkou úvahu *de lege ferenda*, podle níž by bylo vhodné citované ustanovení § 8 písmene e) katastrálního zákona nahradit zněním následujícím: *„jednotka označením pozemku nebo práva stavby, v němž je vymezena, případně označením budovy, ve které je jednotka vymezena za předpokladu, že tato budova není součástí pozemku nebo práva stavby; číslem jednotky a jejím pojmenováním.“* Bude patrně ještě nějakou dobu trvat, než se široká veřejnost sžije s novým pojetím jednotky, proto je nezbytné podobné legislativní nepřesnosti, které k pochopení právní úpravy samozřejmě příliš nepřispívají, co možná nejvíce eliminovat.

### **3.6.2 Budova, která není součástí pozemku**

Jednotka vymezená v budově připadá v úvahu v případě, že tato budova není součástí pozemku. Především se jedná o případy, kdy bude jeden subjekt vlastnit pozemek a druhý subjekt vlastnit budovu na pozemku postavenou. Někteří autoři se přiklání k názoru, že by v domě, který není součástí pozemku vznik jednotek po účinnosti občanského zákoníku neměl být možný.<sup>76</sup> Většinový názor je však ten, že to možné je. Nutno podotknout, že jednotky v domě, který je samostatnou věcí již vznikají, respektive katastrální úřady je zapisují, a úvahy nad správností tohoto postupu jsou tedy již jen v rovině teoretických diskusí.

### **3.6.3 Právo stavby**

Právo stavby jako právo k věci cizí umožňuje stavebníkovi mít stavbu na pozemku jiné osoby. Právo stavby je zákonem explicitně označeno za nemovitou věc.<sup>77</sup> Ačkoliv můžeme vést diskusi o využitelnosti institutu práva stavby pro stavbu objektů, je nepochybné, že bylo záměrem tvůrce občanského zákoníku umožnit, aby právo stavby mohlo být v bytovém spoluvlastnictví a v právu stavby tak vymezeny jednotky.<sup>78</sup> V opačném případě by tuto možnost musel zákonodárce vyloučit.

Jedním z pojmových znaků práva stavby je jeho dočasnost,<sup>79</sup> což může v souvislosti s bytovým spoluvlastnictvím, zejména jeho zánikem, působit značné

<sup>76</sup> NOVOTNÝ, Marek, op. cit. sub 61, s. 693.

<sup>77</sup> Viz § 1242 občanského zákoníku.

<sup>78</sup> Vláda. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>79</sup> Maximální doba trvání je omezena na 99 let.

obtíže. Zánikem práva stavby přiroste stavba k pozemku<sup>80</sup> v souladu se superficiální zásadou. Nelze než dovést, že v případě zániku práva stavby uplynutím doby, se jednotky vymezené v právu stavby stanou vlastnictvím vlastníka pozemku.<sup>81</sup> Pokud právo stavby zanikne uplynutím doby, uplatní se § 1255 občanského zákoníku: „*Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.*“ Ze znění citovaného ustanovení je naprosto zřejmé, že má silně dispozitivní povahu. Při sjednávání smlouvy týkající se práva stavby se tak vyplatí být velice důsledný.

Nabízí se případ, kdy vlastník pozemku umožní prostřednictvím práva stavby, aby si početná skupina spoluvlastníků postavila na jeho pozemku budovu a vymežila v právu stavby jednotky. Právo stavby tak může být omezeno na poměrně krátkou dobu, přičemž po jeho zániku uplynutím doby jednotky zaniknou a budova se stane vlastnictvím vlastníka pozemku, jako jeho součást. Vlastníkům jednotek zaniknou jednotky v souladu s § 1255 občanského zákonu a nebylo-li smluvně ujednáno nic jiného, tak vlastník pozemku uhradí stavebníkům (bývalým vlastníkům jednotek) polovinu hodnoty stavby. Vlastník pozemku tak velice výhodně získá dům s byty.

Situace je horší tím, že si vyplácení náhrady mohou účastníci ve smlouvě dispozitivně vyloučit a vlastník pozemku tak může získat dům s byty či nebytovými prostory i za výrazně výhodnějších podmínek. Je však otázkou, zda by toto ustavení nebylo v rozporu s dobrými mravy. Myslím si, že není nutné zmiňovat, že by tato situace mohla mít pro některé stavebníky neblahé následky nejen právní, ale také sociální. Především v právním vztahu s developerem může být právo stavby absolutně nevhodným institutem a nelze než doporučit věnovat patřičnou pozornost znění smlouvy a v případě laické veřejnosti smlouvu konzultovat s odborníkem. Nezbyvá než doufat, že zákonodárce mezeru v zákoně co nejdříve odstraní a lépe upraví právo vlastníků jednotek, které zaniknout v důsledku zániku práva stavby

---

<sup>80</sup> DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, a kol., *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*, Praha: Wolters Kluwer, 2015, ISBN 978-80-7478-8, s. 126,

<sup>81</sup> BEZOUŠKA, Petr, in BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, ISBN 978-80-7400-602-9, s. 165

uplynutím doby. Osobně však považuji právo stavby za institut naprosto se nehodící pro vymezení jednotek a v této souvislosti je tak lépe se mu raději vyhnout úplně.

#### 3.6.4 Podzemní stavba se samostatným účelovým určením

Zajímavá otázka se nabízí v souvislosti s podzemními stavbami se samostatným účelovým určením a bytovým spoluvlastnictvím. Při úvaze, zda je možné vymezit jednotku v podzemní stavbě se samostatným účelovým určením je nutné vycházet primárně z dikce zákona. Dle občanského zákoníku může být podzemní stavba se samostatným účelovým určením samostatnou nemovitou věcí.<sup>82</sup> V bytovém spoluvlastnictví může být taková nemovitá věc, jejíž součástí je dům alespoň s dvěma byty či nebytovými prostory. Právě zde narážíme na významný interpretační problém, a to, že není zřejmé, co vše za dům ve světle tohoto ustanovení považovat.

Je nepochybné, že dům musí být vždy stavbou, avšak ani definici pojmu „stavba“ či „budova“ bychom v soukromoprávních předpisech hledali marně. Nezbyvá než podpůrně využít definici stavby v § 2 odst. 3 zákona č. 183/2016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který uvádí: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“

Obecnou představu o budově je možné si vytvořit z definice, kterou nabízí zrušený zákon o vlastnictví bytů: „*Budovou je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.*“<sup>83</sup> Nelze opomenout ani definici obsaženou ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na budovy, podle které se pro její účely rozumí: „*budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“

Existence budovy s byty či nebytovými prostory je *conditio sine qua non* pro vznik bytového spoluvlastnictví.<sup>84</sup> Je však více než sporné, zda podzemní stavby se samostatným účelovým určením může být považována za dům, když

<sup>82</sup> Viz § 498 občanského zákoníku.

<sup>83</sup> Viz § 2 písmeno a) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>84</sup> Viz § 1158 odst. 1 občanského zákoníku.

minimálně ve světle definice budovy ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na budovy, budovou být nemůže, jelikož se nejedná o nadzemní stavbu.

Nezapomínejme však také na jednu z již zmíněných premis soukromého práva vyjádřenou v § 1 odst. 1 občanského zákoníku: „*Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“ Tento princip naopak nahrává do karet výkladu umožňujícímu vymezit ve stavbě se samostatným účelovým určením jednotky. Nelze ani odhlédnout od skutečnosti, že u podzemních garáží, jakožto staveb se samostatným účelovým určením, se vymezení jednotek dokonce jeví jako velice vhodné řešení.

Zásadní problém však představuje skutečnost, že jednotka vymezená dle občanského zákoníku je věcí nemovitou a zároveň je také věcí nemovitou evidovanou ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Podzemní stavba se samostatným účelovým určením je sice také nepochybně věcí nemovitou, ale není evidována v katastru nemovitostí. Nabízí se proto otázka, zda je možné, aby byly ve věci neevidované v katastru nemovitostí vymezeny nemovité věci (jednotky), které předmětem evidence jsou. Ačkoliv tedy zákon možnost vymezit jednotky v podzemní stavbě se samostatným účelovým určením výslovně nevylučuje, tak zde vzniká nepřekonatelná překážka v podobě tzv. intabulačního principu, kdy zapsat takto vymezenou jednotku ani právo k ní do katastru nemovitostí zkrátka není možné.

Občanský zákoník pak uvádí, že jednotka vznikne zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) v případě, že vlastník nebo osoba oprávněná dle jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.<sup>85</sup> Jednotka vzniká zápisem do veřejného seznamu v případě, že to bude ujednáno v rámci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví či oddělení ze spoluvlastnictví nebo v případě zrušení či modifikace společného jmění manželů.

Nelze tak než uzavřít, že vlastnické právo k podzemní stavbě se samostatným účelovým určením neevidované v katastru nemovitostí rozdělit na jednotky a zapsat do veřejného seznamu není možné. Jedná se tak o implicitní zákaz, kdy právo toto vlastníkově výslovně nezakazuje.

---

<sup>85</sup> Viz § 1163 občanského zákoníku.

Otázkou však zůstává, jak je to v případě, kdy má vzniknout jednotka originárně v souvislosti s § 1163 občanského zákoníku: „Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“ Může se tedy zdát, že jednotka v podzemní stavbě se samostatným účelovým určením takto vzniknout může. Tento výklad je však také nutné zavrhnout především s ohledem na to, že i jednotka vzniklá výstavbou je předmětem evidence v katastru nemovitostí. Opačný závěr by také vedl k absurdní situaci, kdy by bylo umožněno vymezení jednotek v podzemní stavbě se samostatným účelovým určením pouze výstavbou, což by bylo samozřejmě značně nelogické a rozhodně to nemohlo být záměrem zákonodárce.

### 3.7 Vznik jednotky

V neposlední řadě je třeba zabývat se také způsoby vzniku jednotky zakotvenými v recentní právní úpravě, které již byly nastíněny v předchozí podkapitole. Občanský zákoník vymezuje právní skutečnosti vedoucí ke vzniku jednotky v § 1163 – § 1165. Podle důvodové zprávy současná právní úprava vychází ze zákona o vlastnictví bytů, z návrhů nových zákonů a diskusích k nim.<sup>86</sup> Jednotka tedy může vzniknout zápisem do katastru nemovitostí, výstavbou jako věc nová nebo rozhodnutím soudu.

#### 3.7.1 Zápis do veřejného seznamu

Prvním a zřejmě nejčastějším způsobem vzniku je zápis do veřejného seznamu. Tímto veřejným seznamem je katastr nemovitostí. Lze však rozlišovat dva případy vzniku jednotky zápisem do katastru nemovitostí. Prvním je ten případ, kdy vlastník nebo osoba oprávněná z jiného věcného práva projeví svou vůli rozdělit své právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a vydá prohlášení, které je podkladem pro zápis do veřejného seznamu. Druhý způsob připadá v úvahu, když je nemovitá věc ve spoluvlastnictví. V tomto případě dojde ke zrušení podílového spoluvlastnictví<sup>87</sup> či společného jmění manželů a vzniku

<sup>86</sup> Vláda. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>87</sup> Je zajímavé, že občanský zákoník v částí týkající se věcných práv již nepracuje s pojmem podílové spoluvlastnictví, ale jen s pojmem spoluvlastnictví. Nastává tak nežádoucí situace, kdy je nutné odlišovat spoluvlastnictví *largo sensu* a spoluvlastnictví *stricto sensu*, které nahradilo pojem podílové spoluvlastnictví. Pojem podílové spoluvlastnictví sice již není legálním pojmem, avšak doktrinárně je stále hojně využíván a přesněji pojmenovává podstatu

bytového spoluvlastnictví. Projev vůle vedoucí ke vzniku jednotek bude i zde muset splňovat náležitosti prohlášení, jelikož ustanovení o prohlášení se v tomto případě použijí obdobně.<sup>88</sup>

Prohlášení je právním jednáním, které vyžaduje písemnou formu.<sup>89</sup> Kromě obecných předpokladů právního jednání, jako je zejména srozumitelnosti a určitosti, jsou pak uvedeny v § 1166 občanského zákoníku zvláštní náležitosti, které musí prohlášení obsahovat. Z. Čáp uvádí, že v důsledku pojetí jednotky, která nepředstavuje již pouze byt, ale nemovitou věc zahrnující byt a podíl na společných částech nemovité věci, lze členit náležitosti prohlášení na údaje o bytu, o společných částech a velikosti podílu na společných částech, který je součástí konkrétní jednotky.<sup>90</sup> V prohlášení vlastníka je také možné určit, které společné části jsou ve výlučném užívání vlastníka určité jednotky. Kromě toho samozřejmě nesmí v prohlášení chybět ani údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území, jakož i uvedení práv a závad, které přecházejí vznikem vlastnického práva k jednotce na vlastníky všech či jen některých jednotek.

Povinnou přílohou prohlášení jsou pak půdorysy všech podlaží, případně jejich jednoduchá schémata určující polohu bytů a společných částí s údaji o podlahových plochách. M. Novotný nedoporučuje jako tuto přílohu přikládat projektovou dokumentaci z důvodu nedostatečné ilustrativnosti. Z přílohy musí být zřejmé, jak jsou umístěny jednotlivé byty v domě, jak jsou rozložena jednotlivá podlaží, jakož i přibližné rozmístění bytů a jejich označení. Dále by příloha měla vyznačovat společné části a ty společné části, které jsou určeny k výhradnímu užívání s jednotkou.<sup>91</sup>

V některých případech musí také prohlášení vlastníka obligatorně zahrnovat i náležitosti stanov společenství vlastníků.<sup>92</sup> Jedná se o případy, má-li vzniknout alespoň pět jednotek, přičemž alespoň tři mají být ve vlastnictví alespoň tří různých vlastníků.<sup>93</sup> Nic však také nebrání tomu, aby náležitosti stanov obsahovalo i prohlášení vlastníka v případě, že rozdělením nemovité věci na jednotky nevznikne

---

institutu. I v mé práci je tedy využíván pojem podílové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví v užším slova smyslu.

<sup>88</sup> Viz § 1164 odstavec 2 občanského zákoníku.

<sup>89</sup> Viz § 560 občanského zákoníku.

<sup>90</sup> ČÁP, Zdeněk in op. cit. sub 53, s. 478.

<sup>91</sup> NOVOTNÝ, Marek, op. cit. sub 61, s. 41.

<sup>92</sup> Společenství vlastníků či společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou *sui generis* vytvořenou za účelem správy domu a pozemku.

<sup>93</sup> Viz § 1166 odst. 2 občanského zákoníku.

pět jednotek ve vlastnictví třech různých vlastníků. V těchto případech je založení společenství vlastníků dobrovolné.<sup>94</sup> V případě, že původci prohlášení povinnost uvést v náležitosti stanov nevznikne, musí uvést pravidla pro správu domu, užívání společných částí a příspěvky spojené se správou domu a pozemku.

Zákonodárce se snaží chránit dobrou víru nabyvatele jednotky. Tato tendence se odráží také v § 1167 občanského zákoníku: „*Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.*“ Je tedy zřejmé, že prohlásit za neplatné lze prohlášení jen pokud je jediným vlastníkem všech jednotek osoba, která prohlášení vydala a jakmile nabyde k některé jednotce věcné právo další osoba, již nelze prohlášení prohlásit za neplatné a určit, že jednotky nevznikly.<sup>95</sup>

Snaha chránit dobrou víru je chvályhodná, stejně jako lze kladně hodnotit i krok zákonodárce, kdy explicitně upravil možnost zhojit vady spočívající v neurčitosti nebo nesprávnosti vymezení jednotky v prohlášení, přičemž vlastníci jednotek mohou vadu prohlášení odstranit jen na základě stoprocentního konsensu vydáním prohlášení, které vady odstraní. V případě, že k dohodě a odstranění vady nedojde, může se osoba, která má na odstranění vad naléhavý právní zájem domáhat odstranění vad soudní cestou.<sup>96</sup> Dále se také nepřihlíží k vadě spočívající v neurčitosti nebo nesprávnosti určení podílu vlastníka jednotky na společných částech.<sup>97</sup>

### 3.7.2 Výstavba

Druhým způsobem vzniku jednotky je vznik originární. Primárním předpokladem vzniku jednotek tímto způsobem je existence smlouvy o výstavbě. „*Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.*“<sup>98</sup> Okamžik vzniku jednotky je pak vázán na určitý stupeň rozestavěnosti domu a bytu. Jednotka vzniká

<sup>94</sup> ČÁP, Zdeněk, op. cit. sub 53, s. 482.

<sup>95</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla, in: KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 68.

<sup>96</sup> Viz § 1168 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>97</sup> Viz § 1168 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>98</sup> Viz § 1170 odst. 1 občanského zákoníku.

v takové fázi rozestavěnosti, kdy je dům navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a současně je uzavřen obvodovými stěnami také byt.<sup>99</sup>

Občanský zákoník také explicitně stanoví, že pro práva a povinnosti stran smlouvy o výstavbě platí přiměřeně ustanovení týkající se společnosti.<sup>100</sup> Vlastnické právo k jednotkám vznikne pouze za předpokladu, že uzavřená smlouva bude splňovat stanovené náležitosti smlouvy o výstavbě, jejímž cílem je provést takovou změnu domu, která bude mít za následek zřízení nebo změnu jednotek. V opačném případě by byla postavena stavba v režimu podílového spoluvlastnictví.<sup>101</sup>

Co se týče náležitostí smlouvy o výstavbě, tak tato smlouva musí obsahovat stejné náležitosti jako prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Navíc ale musí zahrnovat ustanovení týkající se způsobu úhrady nákladů výstavby, případně ocenění prací prováděných svépomocí a určení velikosti spoluvlastnického podílu na domu a pozemku, který zásadně odpovídá velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech.<sup>102</sup>

### 3.7.3 Rozhodnutí soudu

Poslední možný způsob vzniku jednotky upravuje § 1165 občanského zákoníku: „*Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.*“ Rozhodnutí soudu přichází v úvahu, když se spoluvlastníci nemovité věci na jejím rozdělení na jednotky nedohodnou dobrovolně. Především podílové spoluvlastnictví nemovité věci je častým ohniskem nejrůznějších svárů. Nikdo však nemůže být nucen setrvat ve spoluvlastnictví proti své vůli.<sup>103</sup> V případě, že se spoluvlastníci na zrušení a vypořádání nedohodnou, rozhodne o něm soud, který zároveň rozhodne i o způsobu vypořádání.<sup>104</sup> Soud je přitom vázán způsobem vypořádání nabízenými zákonem, přičemž je-li to možné, rozhodne soud primárně o rozdělení společné věci. Za způsob vypořádání rozdělením nutno považovat i rozdělení domu na jednotky.<sup>105</sup>

<sup>99</sup> Viz § 1163 občanského zákoníku.

<sup>100</sup> Viz § 1170 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>101</sup> NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Josef, in: SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 684.

<sup>102</sup> Viz § 1170 občanského zákoníku.

<sup>103</sup> Viz § 1140 občanského zákoníku.

<sup>104</sup> Viz § 1143 občanského zákoníku.

<sup>105</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015 [publikováno in Soudní rozhledy 6/2016].

Soud může rozhodnout o způsobu vypořádání nemovité věci na jednotky jen za předpokladu, že se jedná o nemovitou věc, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty.<sup>106</sup>

Ačkoliv to není nikde v zákoně výslovně uvedeno, tak je nutné trvat na tom, že i rozhodnutí soudu musí splňovat náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka. Pokud by tomu tak nebylo a rozhodnutí soudu by náležitosti stanovené pro prohlášení vlastníka splňovat nemuselo, tak by nebylo dobře možné identifikovat jaké jednotky vznikají, ani jaká věcná práva přecházejí na vlastníky kterých jednotek. Netřeba dodávat, že by to bylo velice nežádoucí a vedlo k dalším potenciálním sporům. Lze tak konstatovat, že i rozhodnutí soudu, kterým vznikají jednotky musí splňovat základní náležitosti pro prohlášení vlastníka.

---

<sup>106</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5764/2016 [C 16681, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2018].

## 4. Jednotka jako věc nemovitá

### 4.1 Jednotka věcí nemovitou aneb prolomení superficiální zásady

Občanský zákoník explicitně stanoví, že jednotka je věc nemovitá,<sup>107</sup> přičemž je nutné připomenout, že podle zákona o vlastnictví bytů jednotka nemovitou věcí nebyla, ačkoliv byla předmětem soukromoprávních vztahů a právní vztahy ke starým jednotkám se řídily právní úpravou týkající se nemovitých věcí.

Obecnou úpravu k rozdělení věci na movité a nemovité můžeme nelézt v § 498 občanského zákoníku, který uvádí, že nemovitými věcmi jsou pozemek a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva, která za nemovité věci prohlásí zákona (tj. právo stavby). Dále jsou nemovité ty věci, které dle jiného právního předpisu nejsou součástí pozemku a nelze je přemístit bez porušení jejich podstaty. Je tedy více než zřejmé, že toto ustanovení je poněkud problematické, když s jednotkami výslovně nepočítá a nabízí se tak otázka, zda je text zákona zvolený vhodně, když hovoří pouze o jiném právním předpise. Tak či tak, povahu jednotky jako samostatné nemovité věci i přes výše uvedené zpochybňovat nelze. Označení jednotky jako věci nemovité je právní fikcí, kdy se za nemovitou věcí považuje věc, která se skládá z reálné části součástí jiné nemovité věci (budovy, které je součástí pozemku) a zároveň ze spoluvlastnického podílu na pozemku, na kterém je budova postavena. Tato konstrukce je tak poměrně složitá a je v ní také patrná značná míra abstrakce.

Již výše bylo zmíněno, že občanský zákoník přinesl do právního řádu České republiky řadu významných změn, přičemž jednou z nich bylo znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, avšak tato zásada není v našem právu uplatňována přísně a bez výjimek, jak ostatně konstrukce jednotky jako nemovité věci sama napovídá. Nutno však podotknout, že dopady superficiální zásady lze v rámci bytového spoluvlastnictví sledovat v tom, že nemovitou věcí v bytovém spoluvlastnictvím je nemovitá věc obecně, a ačkoliv není specifikováno, že se jedná výhradně o pozemek, tak vymezení jednotek v budově, která není součástí pozemku

---

<sup>107</sup> Viz § 1159 občanského zákoníku. Není bez zajímavosti, že občanský zákoník již pracuje výhradně s pojmem nemovitá věc a pojem nemovitost již nevyužívá. Není pochyby o tom, že se jedná o synonyma a s pojem nemovitost je našemu právu řádu i nadále vlastníci (např. zákon o katastru nemovitostí).

se jeví být spíše výjimečné a drtivá většina budov bude součástí pozemku právě s ohledem na superficiální zásadu.

Jednotka je také předmětem vlastnického práva a skutečnost, že samo bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím *sui generis* neznamená, že se toto spoluvlastnictví nemůže prolínat s jiným druhem spoluvlastnictví. Vlastník jednotky je mimo jiné oprávněn rozdělit své vlastnické právo na podíly. Je tak možné uvažovat o nejrůznějších směsicích spoluvlastnických práv. V případě, že jednotka bude součástí společného jmění manželů, zde dochází ke kombinaci bytového spoluvlastnictví a společného jmění manželů. Výjimkou také není případ, kdy je jednotka v podílovém spoluvlastnictví více osob či dokonce není vyloučeno, aby několik spoluvlastnických podílů na jednotce vlastnilo více osob, přičemž jeden nebo více těchto spoluvlastnických podílů může být součástí společného jmění manželů. A ačkoliv v sobě nese bytové spoluvlastnictví samo o sobě prvky akcesorického spoluvlastnictví, tak si lze představit i případ, kdy vlastníci jednotek mají v přídatném spoluvlastnictví funkčně související pozemek.<sup>108</sup>

S rozdělením vlastnického práva k jednotce na podíly explicitně počítá i občanský zákoník v § 1185 odstavci 1: „*Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.*“ Na režim podílového spoluvlastnictví jednotky se bude aplikovat úprava podílového spoluvlastnictví obsažená v § 1115 – § 1157 občanského zákoník. Úprava podílového spoluvlastnictví je také přiměřeně použitelná i na bytové spoluvlastnictví v otázkách, na které tuto úpravu lze přiměřeně aplikovat a nejsou upraveny v oddílu věnovanému bytovému spoluvlastnictví.<sup>109</sup> Výše citované ustanovení nejen, že opatrně konstatuje, že jednotka může být rozdělena na podíly, ale také stanoví, že právo rozdělit jednotku na podíly může být vyloučeno.<sup>110</sup>

Otázkou ale zůstává, jakým způsobem může být možnost rozdělení jednotky vyloučena. *T. Dvořák* uvádí, že se tak může stát dvěma způsoby. Jedním způsobem je možnost rozdělení vlastnického práva k jednotce na podíly zakázat vlastníkovi jednotky již v zakládajícím právním aktu bytového spoluvlastnictví (v prohlášení vlastníka či smlouvě o výstavě), přičemž porušení by v takovém případně

---

<sup>108</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví*. Právní rozhledy. 2014, č. 8.

<sup>109</sup> § 1115 odstavec 2 občanského zákoníku: „*Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv*“.

<sup>110</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 108.

znamenal absolutní neplatnost právního jednání. Tento zákaz by působil *erga omnes*. Druhou variantu pak T. Dvořák vidí v zákazu účinném *inter partes*, tedy prostřednictvím stanov společenství vlastníků jednotek, případně jiné smlouvy, přičemž porušení tohoto zákazu by neznamenal neplatnost právního jednání (vyjma případů jednání v rozporu s dobrými mravy), ale pouhou povinností nahradit škodu vzniklou v důsledku soukromoprávního jednání.<sup>111</sup>

## 4.2 Evidence jednotek v katastru nemovitostí

S přijetím nové soukromoprávní úpravy nastala nutná reakce také v právu veřejném. K nemalým, někdy až koncepčním změnám, došlo v oblasti věcných práv. Od 1. 1. 2014 nenastala účinnost jen občanského zákoníku, ale mimo jiné také zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu hovoří o nezbytnosti evidovat nadále jednotky vzniklé dle zákona o vlastnictví bytů a vedle toho evidovat i nově vznikající jednotky podle občanského zákoníku.<sup>112</sup> Katastrální zákon tak s dvojkolejností jednotek počítá a oba typy jednotek označuje za předmět evidence katastru nemovitostí.

Nutno podotknout, že ne všechny nemovité věci jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. To vychází z taxativního výčtu v § 3 katastrálního zákona, který stanoví nemovité věci evidované v katastru nemovitostí o něco užším způsobem, než zní definice nemovitých věcí v občanském zákoníku.<sup>113</sup>

Podíl na společných částech nemovité věci je integrální součástí nové jednotky, přičemž se váže k jednotce jako celku, nikoliv k jednotlivým podílům spoluvlastníků majícím jednotku v podílovém spoluvlastnictví. Praxe katastrálních úřadů však toto příliš nerespektuje. Za ne zcela správnou tak lze považovat následující modelovou situaci. V nemovité věci došlo k vymezení tří jednotek, z nichž součástí každé jednotky je podíl o velikosti jedné třetiny na společných částech nemovité věci, avšak jedna z uvedených jednotek je ve spoluvlastnictví dvou spoluvlastníků, osoby A a osoby B (každá osoba vlastní podíl na jednotce o velikosti jedné poloviny). Katastrální úřad tak bude evidovat na příslušném listu

---

<sup>111</sup> DVOŘÁK, Tomáš. op. cit. sub 108.

<sup>112</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz.

<sup>113</sup> Předmětem evidence v katastru nemovitostí tak nejsou například podzemní stavby se samostatným účelovým určením.

vlastnictví týkajícím se jednotky u osoby A i u osoby B zcela správně spoluvlastnický podíl o velikosti jedné poloviny. Na listu vlastnictví týkajícím se společné nemovité věci (pozemku či budovy), ve které je jednotka vymezena, bude uveden každý ze spoluvlastníků samostatně, přičemž u osoby A i osoby B bude uveden podíl o velikosti jedné šestiny. Jako lepší řešení by se v této situaci nabízelo uvedení spoluvlastníků jako jediného vlastníka s jediným spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci, stejně jako je tomu v případě, že jednotka je součástí společného jmění manželů. Tato špatná praxe se však uplatňovala již za účinnosti zákona o vlastnictví bytů a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dál jen „katastrální vyhláška“) ji dokonce zakotvila do právního řádu [Viz § 15 odst. 3 písm. b) a § 15 odst. 4 písm. b.) katastrální vyhlášky].<sup>114</sup>

V souvislosti s vymezením jednotky v nemovité věci, kterou je pozemek jsem již také uvedl krátkou úvahu nad nedokonalostí zákonné úpravy týkající se označení jednotky dle katastrálního zákona. Dovolím zde jen dodat, že již zmíněný § 8 písmeno e) katastrálního zákona nařizuje uvést v listinách pro zápis práv do katastru nemovitosti takové označení jednotky, které kromě specifikace nemovité věci, ve které je jednotka vymezena, obsahuje také číslo jednotky a její pojmenování.<sup>115</sup>

Co se týče údajů o jednotce evidovaných v katastru nemovitostí, tak ty určuje podzákoný právní předpis, kterým je katastrální vyhláška. Dle katastrální vyhlášky jsou u jednotek vymezených podle občanského zákoníku i jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů evidovány následující údaje: číslo listu vlastnictví; číslo jednotky; údaje o nemovitosti, ve které je jednotka vymezena; typ jednotky (zda se jedná o jednotku vymezenou dle občanského zákoníku či jednotku vymezenou dle zákona o vlastnictví bytů) a způsob využití; způsob ochrany nemovitosti; spoluvlastnický podíl na společných částech; údaje o právech a upozornění týkající se jednotky.<sup>116</sup>

Co se týče způsobu využití jednotky, tak katastrální vyhláška předpokládá celou řadu možností. Jako způsob využití jednotky může být evidováno využití jako byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor, rozestavěná

---

<sup>114</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 108.

<sup>115</sup> Jednotka je označována číslem popisným budovy, ve které se nachází byt či nebytový prostor, lomítkem a číselným označením jednotky (např. jednotka č. 2381/11).

<sup>116</sup> Viz § 13 katastrální vyhlášky.

jednotka, skupina bytů, skupina nebytových prostor, skupina bytů a nebytových prostor.<sup>117</sup> Možnosti způsobu využití tedy reflektují i již uvedenou skutečnost, že součástí jednotky vymezené dle občanského zákoníku může být i více bytů či nebytových prostor.

Rozestavěná jednotka není samostatným předmětem evidence, ale jen jedním z možných způsobů využití jednotky, přičemž předmětem evidence je vždy pouze jednotka, která zahrnuje i jednotku v určitém stupni rozestavěnosti.<sup>118</sup> Ačkoliv občanský zákoník s termínem rozestavěná jednotka nijak napracuje, tak již výše bylo zmíněno, že jedním ze způsobů vzniku je výstavba. Vznik jednotky je v tomto případě připuštěn i přesto, že dům ještě není dokončen a nachází se v určitém stupni rozestavěnosti.

### **4.3 Jednotka a předkupní právo a omezení převodu ex lege**

#### **4.3.1 Předkupní právo dle § 3056 občanského zákoníku**

Vzhledem k tomu, že zásada *superficies solo cedit* byla občanským zákoníkem do našeho právního řádu vrácena po více než půlstoletí, zákonodárce se nutně musel vypořádat se vztahem mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby. V případech, kdy vznikla jednota osoby vlastníka stavby i pozemku, tak tato stavba účinností občanského zákoníku přirostla k pozemku v souladu s § 3054 občanského zákoníku. Stavba se stane součástí pozemky i v případě, že se sjednotí vlastník za účinnosti občanského zákoníku.<sup>119</sup> To samozřejmě neplatí v režimu jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů. V případě, že nebyla naplněna hypotéza § 3054, zůstala stavba samostatnou nemovitou věcí<sup>120</sup> a vlastníku pozemku vzniklo předkupní právo k cizí stavbě na svém pozemku a vlastník stavby má předkupní právo k cizímu pozemku, respektive k části pozemku nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.<sup>121</sup> Je nepochybné, že cílem zákonodárce je zajistit, aby docházelo k přirůstání stavby k pozemku i *pro futuro*.

Ze znění zákona je naprosto nejednoznačné, zda se uvedené překupní právo vztahuje i na stavby, které nejsou součástí pozemku a jsou předmětem bytového

---

<sup>117</sup> Viz příloha č. 6 katastrální vyhlášky.

<sup>118</sup> BAREŠOVÁ, Eva, in BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4., str. 82

<sup>119</sup> Viz § 3058 odstavec 1 občanského zákoníku.

<sup>120</sup> Viz 3055 odstavec 1 občanského zákoníku.

<sup>121</sup> Viz § 3056 občanského zákoníku.

spoluvlastnictví. Je tedy otázkou, zda má vlastník jednotky<sup>122</sup> předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na cizím pozemku, a naopak zda vlastník pozemku má překupní právo k jednotce. Na odpovědi na položenou otázku se jednoznačně neshodnou ani představitelé právní vědy.

*K. Eliáš* k problematice uvádí: „*Hodí se výslovně zdůraznit, že zákonné předkupní právo vlastníka pozemku zatěžuje stavbu a že zákonné předkupní právo k pozemku náleží vlastníku stavby. Jednotka vzniklá 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.*“<sup>123</sup> Ke shodnému závěru dospěla také Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. Svůj závěr odůvodňuje shodně jako *K. Eliáš* a uvádí, že „*bytová jednotka*<sup>124</sup> *per se* *stavbou není*“. Navíc ještě přidává argumentaci povahou jednotky, která zahrnuje dva prvky (podíl na společných částech a byt) z čehož dovozuje, že vlastník jednotky není spoluvlastníkem celé stavby. Z tohoto důvodu se tedy dle Expertní skupiny pro aplikaci nové civilní legislativy § 3056 nepoužije, neboť překupní právo svědčí jen vlastníkovu stavby nebo spoluvlastníkovi s podílem na celé stavbě.<sup>125</sup>

Odlíšný názor zaujímá *T. Dvořák*, který tvrdí, že argument odlišení spoluvlastnictví celé stavby od spoluvlastnictví společných částí stavby je argumentem účelovým. Dále poukazuje na teleologický aspekt právní úpravy, kdy účelem zákonodárce je sjednotit vlastnické právo ke stavbě a pozemku do jedné rukou, přičemž je irelevantní, zda v budově vzniklo bytové spoluvlastnictví. Zákonodárce měl pro neuplatnění předkupního práva v případě existence bytového spoluvlastnictví zakotvit výjimku, což se zjevně nestalo.<sup>126</sup>

---

<sup>122</sup> V této otázce není podstatné, zda se jedná o jednotku vymezenou dle předchozí nebo platné právní úpravy.

<sup>123</sup> ELIÁŠ, Karel, op. cit. sub 15, s. 46

<sup>124</sup> Všimněte si použití nesprávné terminologie bytová jednotka.

<sup>125</sup> Výkladové stanovisko Expertní skupiny pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 19 ze dne 3. 3. 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ.

<sup>126</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku*. VšeHRD. Časopis českých právníků [online]. 22. 6. 2014, www.casopis.vsehrd.cz. Dostupné z: „[https://www.vsehrd.cz/clanek/mala-uvaha-o-ne-existenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku\\_84dcf0f9-4ddb-4832-adca-1c9b7a7ab8ab](https://www.vsehrd.cz/clanek/mala-uvaha-o-ne-existenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku_84dcf0f9-4ddb-4832-adca-1c9b7a7ab8ab)“.

P. Bezouška pak prezentuje názor, že jednotka není zatížena předkupním právem vlastníka pozemku, neboť jednotka není stavbou. Překvapivě ale dovozuje, že pozemek předkupním právem vlastníka stavby rozdělené na jednotky zatížen je, přičemž uvádí: „I když je stavba rozdělena na jednotky, platí, že se stále jedná o stavbu, která je ve spoluvlastnictví, tudíž by vlastník pozemku měl svůj pozemek nabídnout k předkoupení těmto spoluvlastníkům.“<sup>127</sup> Dle mého názoru se jedná o zdánlivě protichůdná tvrzení, kdy je z jedné strany dovozována neexistence předkupního práva vlastníka pozemku k budově s odůvodněním, že budova je rozdělena na jednotky, které nejsou stavbou a na druhou stranu dovozeno, že spoluvlastníci budovy rozdělené na jednotky mají předkupní právo k pozemku s tím, že stavba rozdělená na jednotky je stále stavbou ve spoluvlastnictví. Je pravdou, že v případě převodu jednotky se převádí pouze jednotka, jejíž součástí je jen podíl na stavbě a uplatnění předkupního práva vlastníka pozemku by tak nevedlo ke sjednocení osoby vlastníka stavby a pozemku. Zatímco uplatnění předkupního práva vlastníků všech jednotek by ke sjednocení vlastníka stavby a pozemku vedlo. Tento výklad tak není možné jednoznačně zavrhnout.

Nelze však nevidět, že argumenty na podporu tvrzení, že předkupní právo dle § 3056 se na stavby v bytovém spoluvlastnictví nevztahuje nejsou příliš jednoznačné. Dokonce tvrzení Expertní skupiny pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, že vlastníci jednotek, ačkoliv součástí jednotky je bezpochyby i spoluvlastnický podíl na stavbě, vlastně nejsou spoluvlastníky stavby je kulantně řečeno silně absurdní, přičemž vede k otázce: Kdo je tedy vlastníkem stavby, když ne vlastníci jednotek? Je stavba s jednotkami tedy *res nullius*? Jediným schůdným argumentem se tedy jeví skutečnost, že ačkoliv jsou vlastníci jednotek zároveň i spoluvlastníky stavby, tak dochází k převodu jiné nemovité věci (jednotky), jejímž je podíl na stavbě jen integrální součástí. Na druhou stranu je však pravdou, že pokud se předkupní právo nemělo týkat budovy s jednotkami, tak to mělo být výslovně uvedeno.

Litera zákona tedy vyznívá spíše ve prospěch existence předkupního práva bez ohledu na vznik jednotek v budově. Nelze však opominout, že by tento výklad přinesl značnou destabilizaci realitního trhu. Navíc s ohledem na neúplně šťastnou

---

<sup>127</sup> BEZOUŠKA, Petr, op. cit. sub 81, s. 166.

a bezrozpornou úpravu předkupního práva, kdy „*povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje až uzavřením smlouvy s koupěchtivým,*“<sup>128</sup> by se jednalo o značný zásah do právní jistoty subjektů dotčeného právního vztahu. V neposlední řadě je také dobré připomenout, že je tomu již více než pět let, co nabyl účinnosti občanský zákoník a stanovisko neuplatnění předkupního práva u budov v bytovém spoluvlastnictví je v praxi hluboce zakořeněné.<sup>129</sup> Na druhou stranu si lze představit poměrně snadný způsob obcházení předkupního práva vlastníka pozemku tím, že vlastník stavby rozdělí své právo prohlášením na jednotky, které následně všechny převede na koupěchtivého.

#### **4.3.2 Předkupní právo dle § 1124 občanského zákoníku**

Pokud hovoříme o vztahu bytového spoluvlastnictví a zákonného předkupního práva, tak se domnívám, že vedle předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku, které úzce souvisí se superficiální zásadou je vhodné zmínit i další typ zákonného předkupního práva, které se vztahuje na nemovité věci, a to předkupní právo podílového spoluvlastníka nemovité věci zakotvené v § 1124 odstavci 1 občanského zákoníku: „*převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké.*“ V případě, že jde o převod bezúplatný, tak mají spoluvlastníci právo vykoupit převáděný podíl za cenu obvyklou.<sup>130</sup>

Předkupní právo spoluvlastníka nemovité věci není našemu právnímu řádu úplně cizí. Existovalo i za účinnosti zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., však s účinností od 1. 1. 2014 tento institut z našeho právního řádu odstranil, avšak netrvalo dlouho a zákonodárce jej novelou č. 460/2016 Sb. s účinností od 1. 1. 2018 opět do právního řádu zakomponoval. Důvodová zpráva k této novele předkupní právo podílového spoluvlastníka vůbec nereflkuje. Je to z důvodu, že s ním původní návrh novely nepočítal a bylo doplněno až v rámci pozměňovacích návrhů na půdě Parlamentu České republiky.

Můžeme si položit otázku, zda je znovuzavedení předkupního práva spoluvlastníka do našeho právního řádu vůbec vhodné. Předkupní právo do značné míry limituje autonomii vůle a za čtyři roky jeho absence vznikla celá řada zejména

---

<sup>128</sup> Viz § 2143 občanského zákoníku.

<sup>129</sup> Bylo by však velice zajímavé, jak by se s uplatněním předkupního práva vypořádala judikatura.

<sup>130</sup> Viz § 1124 odstavec 2 občanského zákoníku.

developerských projektů, které s jeho existencí nepočítaly, ani počítat nemohly. Domnívám se tak, že znovuzavedení tohoto předkupního práva je krokem zpět a krokem nesystematickým, který realitní trh jen zbytečně zatěžuje a jeho pozitivní dopady jsou minimální.

Dikce zákona hovoří o spoluvlastnickém podílu na nemovité věci bez její bližší konkretizace. Nemovitou věcí je v konstrukci bytového spoluvlastnictví jak nemovitá věc společná (pozemek, případně budova), tak i jednotka. Z tohoto plynou hned dvě otázky. První otázku je možné formulovat následovně: Vztahuje se předkupní právo na jednotku nacházející se v podílovém spoluvlastnictví? Druhou otázkou je, zda při převodu jednotky mají vlastníci ostatních jednotek předkupní právo z titulu spoluvlastnictví společných částí nemovité věci. Pokusím se na obě otázky odpovědět v následujících řádcích.

Odpověď na první otázku je poměrně jednoznačná. Jelikož je jednotka výslovně označena za věc nemovitou,<sup>131</sup> která může být v podílovém spoluvlastnictví,<sup>132</sup> nelze dospět k jinému závěru, než že v případě převodu spoluvlastnického podílu na jednotce mají ostatní spoluvlastníci jednotky předkupní právo k převáděnému podílu na jednotce *ex lege*.

Druhá otázka již je o poznání složitější a její zodpovězení bude vyžadovat hlubší úvahu. Odpověď lze nalézt v právní povaze jednotky jako takové, která představuje dvě složky, a to prostorově vymezenou část budovy (byt či nebytový prostor) a spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Primárně je třeba vycházet z premisy, že spoluvlastnický podíl na společné nemovité věci je nedílnou součástí jednotky a převod tohoto podílu samostatně je naprosto vyloučený. Osud spoluvlastnického podílu na nemovité věci tak nutně následuje osud jednotky jako celku. Pokud bychom měli dospět k závěru, že ostatní vlastníci podílů na společných částech (vlastníci jednotek) mají z titulu spoluvlastnictví společných částí nemovité věci předkupní právo k převáděnému podílu (součásti jednotky), pak by celistvost jednotky musela být katastrofálně narušena, což je samozřejmě naprosto nepřijatelné.

Bytové spoluvlastnictví je založeno na principu nedělitelnosti jeho složek, který je nutné bezpodmínečně respektovat a veškeré právní předpisy vykládat

---

<sup>131</sup> Viz § 1159 občanského zákoníku.

<sup>132</sup> Viz § 1185 odstavec 1 občanského zákoníku.

v jeho souladu. Jediným možným způsobem, jak založit předkupní právo k jednotce (mimo případu, kdy je sama jednotka předmětem podílového spoluvlastnictví) tak zůstává možnost zřídit předkupní právo k jednotce jako celku, a to smluvně buď s věcněprávními nebo jen obligačními účinky. Předkupní právo dle § 1124 občanského zákoníku se tak vztahuje výhradně na nemovité věci, které jsou předmětem podílového spoluvlastnictví a režimu bytového spoluvlastnictví se netýká.

#### 4.3.3 Předkupní právo dle § 1187 občanského zákoníku

Dalším zákonným předkupním právem týkajícím se tentokrát pouze jednotky je předkupní právo nájemce bytu. Předkupní právo k jednotce vzniká nájemci bytu v případě, že dojde ke vzniku jednotky rozdělením vlastnického práva k nemovité věci, respektive zápisem do veřejného seznamu. Toto předkupní právo se však uplatní pouze v případě prvního převodu takto vzniklé jednotky a zanikne v případě, že nájemce bytu nepřijme nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.<sup>133</sup>

Vzhledem k tomu, že předkupní právo nájemce bytu se výslovně netýká právnických osob<sup>134</sup> a nebytového prostoru se týká jen v případě, že byl pronajat v souvislosti s bytem, lze usuzovat, že cílem tohoto předkupního práva je chránit bytovou potřebu nájemce a umožnit mu koupit byt, který užívá. S přihlédnutím k dikci § 1187 odstavce 1 občanského zákoníku, která dále výslovně zmiňuje vztah předkupního práva a nebytového prostoru se lze domnívat, že pojem byt v rámci zmíněného ustanovení není legislativní zkratkou zahrnující pod pojem byt i nebytové prostory, ale je zde myšlen pouze byt v užším slova smyslu.

*T. Horák* uvádí, že nebytový prostor pronajatý v souvislosti s bytem bude nejčastěji představovat garáž, přičemž bude složité stanovit univerzální pravidlo, podle kterého se bude souvislost nebytového prostoru s bytem posuzovat. Zřejmě bude vždy nutné posoudit věcnou a funkční souvislost *ad hoc*.<sup>135</sup>

Bylo by velice zajímavé posouzení funkční souvislosti mezi pronajatým bytem, ve kterém nájemce uspokojuje potřebu bydlení a nebytovým prostorem, který témuž nájemci slouží k podnikání. Podle mého názoru se však omezení vlastníka předkupním právem musí vykládat co nejvíce restriktivně s ohledem na

<sup>133</sup> Viz § 1187 odstavec 1 občanského zákoníku.

<sup>134</sup> Viz § 1187 odstavec 2 občanského zákoníku.

<sup>135</sup> HORÁK, Tomáš, in: NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 124.

smysl tohoto předkupního práva, kterým je zabezpečení bytové potřeby. Předkupní právo k nebytovému prostoru sloužícímu k podnikání by tak patrně nájemci bytu a nebytového prostoru nevzniklo.

V souvislosti s výše uvedenou možností vlastníka prohlášením vymezit jako součást jednotky soubor více bytů se nabízí také záludná otázka, zda v takovém případě vzniká nájemci jednoho bytu předkupní právo k jednotce, která zahrnuje bytů více. Situace by byla o to komplikovanější, kdyby vlastník vymezil jako součást jedné jednotky více bytů, ve kterých bydlí vícero nájemců. Toto by byl samozřejmě dosti složitý případ, ke kterému v praxi nemusí nikdy dojít, ale vyloučit to nelze. Na judikaturu, která by obdobné případy řešila si však budeme muset ještě nějaký čas počkat.

#### **4.3.4 Omezení převodu jednotky dle § 1188 občanského zákoníku**

Ačkoliv se nejedná o předkupní právo, ale o úplnou blokaci převodu jednotky na jinou osobu, tedy ještě o rozsáhlejší restrikci dispozice s jednotkou, než je předkupní právo, tak považuji za vhodné existenci tohoto omezení alespoň stručně zmínit. Omezení je zakotveno v § 1188 odst. 1 občanského zákoníku: *„Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.“*

Smyslem právní úpravy je zřejmě zabezpečit, aby nebylo možné převést jednotku na jinou osobu, než na člena či společníka právnické osoby, který svou osobní angažovaností přispěl k pořízení jednotky právnickou osobou za účelem pronájmu jejím členům či společníkům.<sup>136</sup>

---

<sup>136</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

## 5. Společné části nemovité věci

Výše bylo vysvětleno, co se skrývá pod pojmem jednotka dle občanského zákoníku. Kromě prostorově vymezené části domu (bytu či nebytového prostoru) jednotka také zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci. Správné pochopení a vymezení společných částí nemovité věci je pro praktické vymezení jednotky (např. v prohlášení vlastníka), jakož i pro porozumění platné právní úpravě, naprosto klíčové.

Důležité je také zmínit prvotní předpoklady, abychom vůbec mohli hovořit o společných částech. Dle důvodové zprávy mohou mezi společné části nemovité věci patřit jen hodnoty, které jsou způsobilé být samostatným objektem vlastnického práva. Dále je pak nezbytné, aby k těmto objektům měly subjekty bytového spoluvlastnictví vlastnický titul, přičemž důležitá je také jejich vůle zahrnout předmět jejich spoluvlastnických práv do společných částí.<sup>137</sup>

### 5.1 Vymezení společných částí

Zákonodárce se vydal cestou abstraktního účelového určení, že společnými jsou vždy ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.<sup>138</sup> Jedním dechem také dodává výčet konkrétních částí, které jsou společné vždy: *„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“*<sup>139</sup>

Je tedy zřejmé, že zákon kogentně stanoví, které části jsou společnými vždy (obligatorní společné části) a dává vlastníkům jednotek možnost za společné prohlásit i další části, které společnými být mohou, ale nemusejí (fakultativní společné části). Určitý „návod“ dává vlastníkům podzákoný právní předpis, který stanoví společné části formou vyvratitelné právní domněnky.<sup>140</sup> Tento model

<sup>137</sup> Vláška: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

<sup>138</sup> Viz § 1160 odst. 1.

<sup>139</sup> Viz § 1160 odst. 2.

<sup>140</sup> Zmocňovací ustanovení, na základě kterého je možné podzákoný právní předpis přijmout je § 1222 občanského zákoníku: *„Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.“*

úpravy byl zvolen zejména s ohledem na skutečnost, že bytové domy jsou natolik stavebně, vzhledově rozmanité, že určení jednotných kritérií by bylo jen velice obtížné, ne-li nemožné.

Prováděcí právní předpis, který stanoví formou vyvratitelné domněnky společné částí nemovité věci je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení“). Z užití konstrukce je zřejmé, že nařízení není kogentní povahy a vlastníci jednotek se tak nemusejí jeho ustanoveními řídit bezpodmínečně a mohou se od nich odchýlit vzhledem ke stavebně technickému provedení konkrétní stavby. Aplikace nařízení tak připadá v úvahu především v případě, kdy je určitá společná část upravena v zakládajícím aktu (prohlášení či smlouvě o výstavbě) neurčitě či vůbec. Z hlediska hierarchie aplikace norem je primárně potřeba se řídit kogentními ustanoveními zákona. Poté je možné upravit společné části v závislosti na vůli vlastníka a technickém provedení stavby (se zachováním kogentní úpravy) a až jako třetí v pořadí se bude případně aplikovat nařízení.

K obdobnému závěru dospěl *P. Bezouška*, přičemž uvádí, že vymezení společných částí je předně na vůli vlastníka vyjádřené v prohlášení. Kogentní ustanovení zákona tak představující minimum a vlastník může společné části vymežit i širěji a vyvratitelná právní domněnka společných částí uvedených v nařízení se uplatí v případě pochybností.<sup>141</sup>

Naprosto odlišný postoj zaujímá *Z. Pražák*, který tvrdí, že nařízení má před ustanovením občanského zákoníku přednost s ohledem na znění § 9 odst. 2 občanského zákoníku: „*Soukromá práva a povinnosti osobní a majetkové povahy se řídí občanským zákoníkem v tom rozsahu, v jakém je neupravují jiné právní předpisy.*“ Dále tvrdí, že nařízení je v části určující společné části nemovité věci závazné, přičemž není možné se od nařízení odchýlit tak, aby jím označené společné části z vůle vlastníka vymezeny jako společné nebyly. Nařízení je tedy podle *Z. Pražáka* závazné tam, kde to dává smysl. Ovšem tam, kde to věcný smysl nedává s odkazem na § 2 odst. 2 občanského zákoníku<sup>142</sup> závazné není.<sup>143</sup>

---

<sup>141</sup> BEZOUŠKA, Petr, op. cit. sub 81, s. 166.

<sup>142</sup> § 2 odstavec 2 občanského zákoníku: „*Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu.*“

<sup>143</sup> PRAŽÁK, Zbyněk., op. cit. sub 67, s. 22.

Domnívám se však, že tento výklad je nejen nesprávný, ale také protiústavní.<sup>144</sup> Nařízení je podzákoným právním předpisem, který obsahuje normy nižší právní síly než zákon. Je tak nutné bezvýjimečně respektovat pravidlo *lex superior derogat legi inferiori*, podle kterého je přednost normy nižší právní síly (nařízení) před normou vyšší právní síly (zákon) naprosto vyloučena. Ani ve světle ustanovení § 9 odst. 2 občanského zákoníku tak nelze přiznat nařízení přednost před zákonem. Toto ustanovení zakotvuje jen pravidlo *lex specialis derogat legi generali*, kdy se občanský zákoník použije subsidiárně, nestanoví-li jiný předpis soukromého práva něco jiného. Zmíněný předpis však musí být normou se silou zákona, jinak má vždy přednost kogentní ustanovení občanského zákoníku.

T. Dvořák upozorňuje na některé nedokonalosti právní úpravy, která kombinuje kogentní ustanovení zákona s vyvratitelnou domněnkou stanovenou podzákoným předpisem. Upozorňuje, že úprava je v rozporu s principem kogentnosti právní úpravy věcných práv, jakož i v rozporu s kogentním ustanovením § 1160 občanského zákoníku, které nepřipouští žádné odchýlení od povinnosti považovat jím zmíněné části nemovité věci za obligatorně společné. V důsledku principu přednosti zákona před podzákoným předpisem tak uvádí, že lze nařízením založenou vyvratitelnou domněnku použít jen u těch částí, které jsou společné jen fakultativně.<sup>145</sup> Můžeme tedy tvrdit, že pokud je něco za společnou část prohlášeno již v kogentním ustanovení zákona, tak zopakování, že tatáž část nemovité věci je částí společnou v nařízení je naprosto zbytečné.

Již bylo zmíněno, že variabilita domů v České republice je opravdu obrovská. V dalším výkladu se proto zaměřím jen na některé společné části, které považuji za nejtypičtější a jejichž vymezení může činit v praxi menší či větší potíže. Není možné, abych do své práce zahrnul všechny společné části obligatorní či fakultativní, a proto je nutné následující výčet považovat za výčet ryze demonstrativní.

---

<sup>144</sup> „K provedení zákona a v jeho mezích je vláda oprávněna vydávat nařízení.“ (ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, Čl. 78).

<sup>145</sup> DVOŘÁK, Tomáš. *Společné části nemovité věci podle právní úpravy bytového vlastnictví v novém občanském zákoníku*. Obchodní právo č. 1/20014, rubrika Nad novou úpravou soukromého práva, s. 2. – 23.

## 5.2 Obligatorně společné části

### 5.2.1 Pozemek nebo věcné právo

Mezi obligatorně společné části patří pozemek, na němž je zřízen dům s byty. Pojem pozemek je již vysvětlen v části této práce věnující se nemovité věci, ve které mohou být jednotky vymezeny. Také již bylo zmíněno, že *conditio sine qua non* pro vznik bytového spoluvlastnictví je existence domu alespoň s dvěma byty či nebytovými prostory. Ne vždy musí být součástí společných částí pozemek, ačkoliv případ, kdy do společných částí pozemek patřit nebude bude spíše výjimkou. Půjde zejména o situaci, kdy budou jednotky vymezeny v budově, která není součástí pozemku z důvodu odlišnosti subjektu vlastníčího pozemek a vlastníka budovy. Prohlášení vlastníka, které by cizí pozemek chtělo zahrnout do společných částí by tak nutně muselo být v této části absolutně neplatné. Zákon však také počítá i s případy, kdy vlastníci jednotek nejsou spoluvlastníky pozemku a pro tento případ stanoví, že mezi společné části také musí patřit věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, resp. právo stavby.

Dalšími obligatorně společnými částmi jsou stavební části podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky. Obecný zákonný popis doplňuje nařízení, které uvádí části již více konkrétně, avšak jak bylo výše zmíněno, stanoví pouze vyvratitelnou domněnku společných částí a vlastníci si tak mohou některé části upravit odchylně. V dalším výkladu se zaměřím na ty části, jejichž zařazení do společných částí není jednoznačné nebo v minulosti bylo častým ohniskem sporů mezi vlastníky jednotek.

### 5.2.2 Balkony a lodžie

Nařízení považuje formou vyvratitelné domněnky za společné části také balkony a lodžie. Nabízí se zde otázka, zda se právě u balkonů a lodžií mohou vlastníci jednotek od nařízení odchýlit a rozhodnout, že balkon či lodžie, do kterých je přístup pouze z jednoho bytu, společné části nebudou. Balkony jsou předsazené konstrukce, které vyčnívají z nosné zdi, zatímco lodžie je zastropený prostor otevřený do exteriéru, který z nosné zdi zpravidla nijak nevyčnívá. U balkonů přístupných jinak než z jediného bytu, tedy například ze společné chodby či několika bytů, je otázka poměrně jednoduchá a nelze dospět k jinému závěru než, že takto přístupný balkon bude společnou částí vždy s ohledem na ustanovení §

1160 odstavce 1 občanského zákoníku. Rozhodující je tedy společné funkční pojetí balkonu.

Balkony přístupné pouze z jednoho bytu a sloužící tak výlučně vlastníkoví jednotky, které je tento byt součástí, lze považovat za stavební část podstatnou pro zachování tvaru i vzhledu domu, a tudíž není možné dospět k jinému závěru než, že veškeré balkony jsou součástí společných částí nemovité věci. U lodžii, které nevyčnívají z obvodové stěny domu, se situace jeví složitější, když si lze představit i takovou stavebně technickou konstrukci domu s lodžii, ve které by znamenal zásah do lodžie minimálním zásahem do vzhledu domu. Stejně jako u balkonu bude však lépe přiklonit se k tomu, že i lodžie podstatné pro vzhled domu, byť jen minimálně, budou společnými částmi nemovité věci stejně jako balkony. Kterýkoliv jiný závěr by znamenal, že vznikne odlišný režim balkonů a lodžii, což zjevně nemohlo být záměrem zákonodávce a přineslo by to s sebou nemalé praktické obtíže, když by bylo nutné vždy posuzovat konkrétní dům a konkrétní lodžii.

Lodžie nabízejí vlastníkům jednotek jednu zajímavou možnost. Touto možností je stavební úprava spočívající v připojení lodžie k bytu. Někteří vlastníci jednotek, jejichž součástí je byt s přístupem k lodžii si však neuvědomují, že toto rozšíření není závislé jen na jejich vůli. Lodžie jako společná část nemovité věci je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, byť ji užívá výhradně jen vlastník jedné jednotky. Jediným správným způsobem, jak byt o lodžii rozšířit, je uzavření smlouvy o výstavbě<sup>146</sup> mezi vlastníky všech jednotek, případně změna prohlášení vlastníka a následná podstatná stavební úprava domu. V důsledku smlouvy o výstavbě a stavebních úpravách domu tak lodžie zanikne a dojde ke změně jednotky spočívající v rozšíření místnosti v bytě o prostor zaniklé lodžie, což bude mít nutně za následek zvětšení podlahové plochy bytu a pravděpodobně také změnu spoluvlastnického podílu na společných částech. Ke změně prohlášení vlastníka či smlouvě o výstavbě je nutný absolutní konsensus vlastníků všech jednotek, bez kterého nebude možné tuto změnu provést. Jiným způsobem není možné rozsah jednotlivých bytů a velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek jakkoliv měnit.

---

<sup>146</sup> Viz § 1170 odstavce 1 občanského zákoníku.

### 5.2.3 Okna

Co se týče oken, tak nová právní úprava odstranila spory, které vznikaly při aplikaci zákona o vlastnictví bytů, který okna jako společné části výslovně neupravoval a bylo tak často vycházeno z vůle vlastníků jednotek.<sup>147</sup> Občanský zákoník zahrnuje do společných částí všechny části podstatné pro zachování vzhledu domu. Do této kategorie tedy patří i okna, respektive většina oken. Nutno proto dodat, že ne všechna okna splňují kritérium podstatnosti pro zachování vzhledu. Podstatně ovlivňují vzhled budovy okna, která jsou pozorovatelná zvenčí budovy (včetně oken střešních). Tato jsou bez dalšího obligatorními společnými částmi domu, přičemž není podstatné, zda jsou umístěna v bytě nebo ve společných prostorech. Vlastník jednotky si tak v bytě nemůže kupříkladu vyměnit okna bez nutné součinnosti ostatních vlastníků jednotek. Smyslem zákonné úpravy je zjevně zabezpečit jednotný vzhled domu, přičemž žádný vlastník jednotky si nemůže okna, která tvoří společné části mající významný vliv na vzhled celé budovy, upravit či vyměnit podle své libosti.

Užívání okna výlučně vlastníkem jednotky pak není povinnému zahrnutí okna do společných částí překážkou.<sup>148</sup> Není však vyloučeno, aby například v nenosných příčkách bytu byla okna mezi jednotlivými místnostmi. Tato okna pak mohou být součástí jednotky.

### 5.2.4 Podlahy

Další bezpochyby společnou částí jsou podlahy, tedy přesněji řečeno jejich podkladové či nosné vrstvy. Nelze zpochybňovat, že podkladové vrstvy podlahy tvořící základy či stropní konstrukce jsou bytostně podstatné pro zachování bytu jiného vlastníka a jsou tak společnými částmi nemovité věci. Jiné je tomu samozřejmě u dalších vrstev podlahy, které již na zachování bytu jiného vlastníka nemají žádný vliv a jsou tak v dispozici vlastníka jednotky. Zejména jde o nejrůznější izolační vrstvy či svrchní vrstvy pokryté podlahovou krytinou. Pokud hovoříme o podlaze ve společných místnostech (např. společenská místnost, kočárkárna aj.) sloužících všem vlastníků jednotek, tak do společných částí nemovité věci bude patřit podlaha celá, včetně položené podlahové krytiny.

---

<sup>147</sup> SÝKOROVÁ, Pavla, op. cit. sub 20, s. 74.

<sup>148</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 10. 2016, sp. zn. 5 A 152/2012-27 [3521/2017 Sb. NSS, Sbíрка rozhodnutí NSS, 2/2017].

### 5.2.5 Výtahy

Dle nařízení patří mezi společné části také výtahy, které se nachází ve společných prostorách.<sup>149</sup> Tyto výtahy mají dle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně a jsou tak společnými částmi bez výjimky. Nelze přitom vycházet ze subjektivního pohledu některých vlastníků jednotek, kteří by mohli naprosto absurdně namítat, že nechtějí přispívat na údržbu výtahu s tím, že bydlí v přízemí a výtah nepoužívají.<sup>150</sup> Je nutné vycházet z objektivní povahy věci jako takové. Naproti tomu společnou částí není výtah, který je umístěný v bytě a slouží výhradně vlastníkově jednotky, byť půjde zřejmě o případy v praxi naprosto ojedinělé. Může se jednat zejména o velice nadstandardní výbavu mezonetových bytů či speciální úpravu pro tělesně postižené.

### 5.2.6 Komíny

Nařízení označuje za společnou část také komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, a to včetně vyvločkování pořízeného s komínem.<sup>151</sup> Komín, včetně společného vyvločkování je nepochybně částí, která má sloužit vlastníkům jednotek společně (dle § 1160 odst. 1 občanského zákoníku) a je tak obligatorně částí společnou. Jako úvaha nad výjimkou se nabízí komín, který je funkčně určený jen pro jeden byt a jeho stavebně technické provedení toto umožňuje. Nicméně tento případ by byl spíše bizarní záležitostí a nejspíše by nebylo možné provést jeho instalaci tak, aby neovlivňoval vzhled budovy a nemusel tak být obligatorní společnou částí.

### 5.2.7 Inženýrské sítě

Inženýrské sítě patří mezi liniové stavby.<sup>152</sup> Otázku liniových staveb a jejich povahu řeší § 509 občanského zákoníku: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiné vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí*“. Citované ustanovení zavádí další výjimku ze zásady *superficies solo cedit*.<sup>153</sup> Pro

<sup>149</sup> Viz § 4 odst. 1 písmeno d) nařízení.

<sup>150</sup> S tímto přístupem některých vlastníků jednotky jsem se v praxi setkal již několikrát.

<sup>151</sup> Viz § 5 odst. 1 písmeno c) nařízení.

<sup>152</sup> Liniové stavby jsou stavby u nichž převládá délka nad šířkou a výškou. Jedná se tak kromě inženýrských sítí o stavby pozemních komunikací či stavby drah.

<sup>153</sup> Nechme přitom stranou otázku, zda a případně které inženýrské sítě jsou věci movitou či věcí nemovitou.

posouzení, zda inženýrské sítě jsou či nejsou společné části nemovité věci je naprosto klíčová otázka vlastnického práva k těmto sítím.

V případě, že vlastnické právo k inženýrským sítím není v rukou vlastníků jednotek, ale třetí osoby (provozovatele inženýrské sítě), tak toto vlastnické právo třetí osoby nemůže být rozdělením nemovité věci na jednotky dotčeno. V případě, že vlastníci jednotek jsou zároveň vlastníky inženýrských sítí a tyto inženýrské sítě s nimi nikdo jiný nesdílí,<sup>154</sup> tak jsou inženýrské sítě společnou částí nemovité věci, jelikož slouží všem vlastníkům společně. Pokud však nastane situace, že inženýrské sítě jsou společné pro více budov a nejsou ve vlastnictví třetí osoby, tak je možné, aby inženýrské sítě byly společnými částmi jedné nemovité věci a vlastníci jiné nemovité věci měli užívací právo k inženýrským sítím zajištěno jiným způsobem. V neposlední řadě *T. Dvořák* také připouští, že je možné, aby inženýrské sítě (resp. spoluvlastnické podíly na inženýrských sítích) byly součástí více dělených nemovitých věcí. V zákoně není totiž žádný zákaz, který by toto vylučoval.<sup>155</sup>

Inženýrské sítě nejsou samozřejmě jedinou věcí, která může být společnou částí několika dělených nemovitých věcí, resp. společnou částí bude vždy jen podíl na těchto věcech. Takovými věcí může být zejména kotelna či prádelna společná pro obytný komplex více budov.

### 5.2.8 Předávací stanice

Předávací stanice<sup>156</sup> slouží pro přeměnu parametrů tepelné energie pro potřeby více objektu a má povahu samostatné věci, která není *ex lege* součástí budovy, ve které se nachází.<sup>157</sup> Vlastnictví předávací stanice tak bude naprosto rozhodující také v otázce posouzení, zda předávací stanice patří do společných částí. V případě, že předávací stanice je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, tak nepochybně patří do společných částí nemovité věci, jelikož slouží všem vlastníkům jednotek. V opačném případě samozřejmě součástí společných částí není a s jejím vlastníkem je vhodné upravit užívání předávací stanice vlastníky jednotek alespoň smluvně.

---

<sup>154</sup> Je možné, aby více domů mělo společné inženýrské sítě.

<sup>155</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 145.

<sup>156</sup> Předávací stanice bývá také někdy označována jako výměňková stanice.

<sup>157</sup> Viz § 2 odst. 2 písm. c) bod 10 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a změně některých zákonů (energetický zákon).

### **5.2.9 Sdílené prostory v domě**

Obligatoriamente společnými jsou ty části nemovité věci, které slouží všem vlastníkům jednotek společně. Mezi tyto části tak patří chodby, schodiště, případně požární schodiště bez ohledu, zda se jedná o schodiště vnitřní či vnější. Patří sem také půdní prostory, které jsou společné v případě, že se v nich nenachází byt či nebytový prostor, který je součástí jednotky. Lze si představit nejrůznější situace, kdy součástí společných částí nemovité věci budou společné místnosti (např. společenská místnost, kočárkárna, prádelna apod.). Není ani vyloučeno, aby spoluvlastnický komplex byl natolik nadstandardně vybaven, že společnými částmi mohou být např. bazén, sauna, či kino.

## **5.3 Fakultativní společné části**

### **5.3.1 Byty a nebytové prostory**

O tom, co se rozumí bytem nebo nebytovým prostorem podle nové soukromoprávní úpravy bylo již dostatečně pojednáno výše. Nyní bych rád upozornil, že ne všechny byty či nebytové prostory musejí být nutně součástí některé jednotky. Samozřejmě mohou existovat byty i v domě, který není v režimu bytového spoluvlastnictví. Půjde zejména o případy, kdy je dům na byty fakticky rozdělen, avšak celý se nachází v režimu podílového spoluvlastnictví, výlučného vlastnictví či společného jmění manželů.

V režimu bytového spoluvlastnictví budou byty, které nejsou součástí žádné z jednotek, patřit mezi společné části nemovité věci. Zejména může jít o případ služebního bytu pro správce budovy či situaci, kdy vlastníci jednotek pronajímají byt či nebytový prostor třetí osobě.<sup>158</sup>

Vlastníci jednotek mohou také byty či nebytové prostory tvořící společné části dále pronajímat, přičemž pokud je zřízeno společenství vlastníků, tak tuto smlouvu může s nájemcem uzavřít tato právnická osoba na svůj účet. Ze starší, avšak v této věci stále použitelné judikatury vyplývá, že vlastníci jednotek mohou kompetenci společenství vlastníků k uzavření takové smlouvy odejmout prostřednictvím odlišné úpravy ve stanovách.<sup>159</sup>

---

<sup>158</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 145.

<sup>159</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015 [C 16096, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2017].

### 5.3.2 Garáže a garážová stání

Pro garáž a možnost jejího zařazení do společných částí je rozhodující stavební provedení konkrétní garáže, přičemž existuje hned několik možností. Prvotní rozdělení spočívá v tom, zda je garáž prostorově oddělena od ostatních částí domu či nikoliv. Pokud je garáž koncipována tak, že splňuje požadavek prostorové oddělenosti, je možné (nikoliv nutné) garáž či více garáží vymezit jako součást samostatné jednotky, jejíž součástí bude samozřejmě i spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Případně je samozřejmě možné garáž vymezit jako součást jednotky spolu s jiným nebytovým prostorem či bytem, avšak je třeba mít na zřeteli následnou neoddělitelnost všech součástí jednotky. Pokud by se tak vlastník takto vymezené jednotky rozhodl prodat jen její část (garáž), tak by to nebylo možné bez změny prohlášení vlastníka, ke kterému je zapotřebí absolutní shody vlastníků všech jednotek.

Z právního hlediska se jeví jako ideální garáž s menším počtem parkovacích stání, která je vymezena jako samostatná jednotka a užívána výlučně pro potřeby vlastníka jedné jednotky.<sup>160</sup> Již o poznání méně vhodným řešením je situace, kdy je garáž zahrnující velké množství parkovacích stání vymezena jako součást jedné společné jednotky a vlastníci jiných jednotek či třetí osoby mají tuto jednotku v podílovém spoluvlastnictví. Nutno také podotknout, že spoluvlastníci si často nejsou vůbec vědomi skutečnosti, že nejsou vlastníky parkovacího místa, ale celé jednotky zahrnující společnou garáž a je nutné se s ostatními spoluvlastníky dohodnout na výkonu spoluvlastnických práv. Informace, že není možné, aby své parkovací místo pronajali vlastníkově jiné jednotky či třetí osobě je tak pro ně často nemilým překvapením. Ještě nemilejším překvapením pak může být skutečnost, že na takto spoluvlastněnou garáž (jednotku) se vztahuje předkupní právo ostatních podílových spoluvlastníků dle § 1124 občanského zákoníku. Tento stav nevědomosti nastává především v důsledku pochybné praxe či neodbornosti některých developerů a realitních kanceláří, kteří i v takovém případě inzerují prodej bytu a garážového stání, nikoliv spoluvlastnického podílu na jednotce (garáži) zahrnující více parkovacích stání. Dokud spolu však podíloví spoluvlastníci vycházejí, tak není s užíváním společné jednotky zahrnující garážová stání problém. Je ale třeba mít na paměti, že podílové spoluvlastnictví je vždy potenciálním zdrojem problému a neshod.

---

<sup>160</sup> Lhostejno, zda osoba je vlastníkem i jiné jednotky v dělené nemovitosti či nikoliv.

Je také možné, aby garáž nebyla součástí žádné jednotky a byla tak společnou částí nemovité věci. Bude to buď z důvodu vůle vlastníků jednotek vyjádřené v aktu zakládajícím bytové spoluvlastnictví nebo vymezení garáže jako jednotky nebude vzhledem ke stavebnímu a technickému uspořádání možné (garáž nebude prostorově oddělená). V tomto případě pak bude garáž jako společná část obligatorně.<sup>161</sup> Jednotlivé garáže či garážová stání pak budou zpravidla ve výlučném užívání některých vlastníků jednotek.

### 5.3.3 Sklepy

Podle *T. Dvořáka* je nezbytné rozlišovat sklepní kóje a sklepní místnosti, které jsou prostorově oddělenou částí domu.<sup>162</sup> V zásadě jde o podobný případ jako u garáží. Tedy pokud je možné sklep vymežit jako prostorově oddělenou část domu (sklepní místnost), tak jej lze vymežit jako součást samostatné jednotky, se kterou vlastník může disponovat v mezích mantinelů nastavených bytovým spoluvlastnictvím. Domnívám se, že v případě sklepů není vymezení jako samostatné jednotky natolik vhodné jako je tomu v případě garáží, a to především proto, že sklep je daleko více funkčně spjatý s bytem či nebytovým prostorem a jeho samostatné užívání tak není zpravidla dobře možné. Pokud sklep není vymezen jako jednotka nebo vymezen být jako jednotka z jeho povahy být nemůže (není dostatečně prostorově oddělen), tak je společnou částí nemovité věci, která však může být ve výlučném užívání vlastníka některé z jednotek.

### 5.3.4 Související pozemek

V neposlední řadě může být dle nařízení jako společná část vymezen i jiný pozemek než ten, na kterém se dům nachází, a který je společnou částí vždy.<sup>163</sup> Nařízení hovoří o tomto pozemku funkčně souvisejícím s provozem, správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadní vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.<sup>164</sup>

Ačkoliv nařízení explicitně zahrnuje možnost určit funkčně související pozemek jako společnou část, tak existují určité výkladové obtíže s tímto spojené. *T. Dvořák* upozorňuje, že byt' je úprava problematiky v § 4 nařízení věcně rozumná,

<sup>161</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 145.

<sup>162</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub 145.

<sup>163</sup> Samozřejmě za předpokladu, že je budova součástí pozemku.

<sup>164</sup> Viz § 4 nařízení.

je obsažena v podzákoněm předpisu a není tak možné, aby jakkoliv měnila či doplňovala kogentní ustanovení § 1160 občanského zákoníku, který související pozemek neupravuje a stanoví, že společným je vždy pozemek, na němž je dům zřízen. Dále je také nutné respektovat princip *numerus clausus* věcných práv a kogentnost právní úpravy.<sup>165</sup>

Dle mého názoru vymezení pozemku funkčně souvisejícího s provozem a správou domu jako součásti společných částí možné je. Kogentní ustanovení občanského zákoníku stanoví, které společné části jsou společné vždy. Není tedy pochyby, že do obligatorně společných částí funkčně související pozemek nepatří a vlastníci jednotek nemají žádnou povinnost ho do společných částí zahrnout. To však nebrání vlastníkům jednotek zahrnout do společných částí související pozemek z jejich čisté dobrovolnosti. Domnívám se, že tato možnost není porušením kogentních ustanovení a vlastníci jednotek mají možnost zahrnout do bytového spoluvlastnictví i související pozemek. Zahrnutí tohoto pozemku do společných částí nemovité věci se totiž jeví jako řešení velice praktické a vhodné, které zajistí neoddělitelnou vazbu mezi souvisejícím pozemkem, respektive podílem na tomto pozemku, a jednotkou.

Je pravdou, že otázka vztahu možnosti zahrnutí souvisejícího pozemku do společných částí, ustanovení § 1160 odst. 1 občanského zákoníku a souvislosti s pojetím jednotky jako věci nemovité není jednoznačná.<sup>166</sup> Ustanovení § 1160 odst. 1 občanského zákoníku hovoří jen o dělené nemovité věci, nikoliv pozemku. Pojetí jednotky jako samostatné nemovité věci, jejíž součástí je podíl na jiné nemovité věci je také v souvislosti s otázkou vymezení další nemovité věci (funkčně souvisejícího pozemku) jako součásti společných částí poměrně velkou komplikací.

Také použití argumentu, že občanský zákoník možnost určení funkčně souvisejícího pozemku jako součásti společných částí nevylučuje je v oblasti absolutních majetkových práv jen velice komplikované. Nelze však ani odhlédnout od praktické zkušenosti, že katastrální úřady funkčně související pozemky vymezené v prohlášení vlastníka jako součásti společných částí nemovité věci zapisují. Opačný výklad by byl z praktického hlediska mnohem komplikovanější. Z hlediska formulace ustanovení občanského zákoníku dopadající na společné části

---

<sup>165</sup> DVOŘÁK, Tomáš, op. cit. sub. 145.

<sup>166</sup> ČÁP, Zdeněk, op. cit. sub. 53, s. 450.

nemovité věci by nebylo od věci *de lege ferenda* uvažovat nad doplněním ustanovení explicitně zmiňující možnost dobrovolně zahrnout funkčně související pozemek jako společnou část nemovité věci přímo do zákonného právního předpisu a nespoléhat se jen na problematickou úpravu v nařízení.

Nutno podotknout, že zákon k propojení pozemku funkčně souvisejícího s jiným pozemkem nabízí jiný vhodný institut, kterým je přídatné spoluvlastnictví.<sup>167</sup> To přichází v úvahu především v situaci, kdy související pozemek má takovou povahu, že bez něj není užívání pozemku s jednotkami dobře možné (např. jediná příjezdová cesta).

Nic nebrání také tomu, aby byl funkčně související pozemek v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Tento model se však jeví být daleko komplikovanějším především s ohledem na předkupní právo spoluvlastníků nemovité věci *ex lege*<sup>168</sup> a eventuální možnosti samostatné převoditelnosti tohoto pozemku. Pokud bude vlastník jednotky spolu s jednotkou chtít zcizit i spoluvlastnický podíl k souvisejícímu pozemku, bude se muset nejprve vypořádat s předkupním právem ostatních podílových spoluvlastníků a může se stát, že spoluvlastníci pozemku své předkupní právo využijí a nabyvateli jednotky tak nebude umožněno nabýt vlastnické právo k tomuto pozemku. Z tohoto důvodu je tedy dobré se podílovému spoluvlastnictví funkčně souvisejícího pozemku raději vyhnout a zahrnout pozemek do společných částí nemovité věci, případně využít pro tento případ vhodnějšího přídatného spoluvlastnictví.

## **5.4 Spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci**

### **5.4.1 Určení velikosti spoluvlastnického podílu**

Občanský zákoník opustil pravidlo, podle kterého se velikost spoluvlastnického podílu na společných částech vždy určuje poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů domě. Upustil tak od konstrukce, kterou zakotvoval zákon o vlastnictví bytů. Občanský zákoník nabízí vlastníkům jednotek více možností, jak si velikost podílu na společných částech určit. Podle poměru velikosti podlahové plochy bude velikost podílu stanovena jen v případě, že vlastníci jednotek nevyužijí jinou z nabízených možností.

---

<sup>167</sup> Přídatné spoluvlastnictví je jako zvláštní druh spoluvlastnictví upraveno v § 1223 – § 1235 občanského zákoníku.

<sup>168</sup> Viz § 1124 odstavec 1 občanského zákoníku.

Klíčové ustanovení upravující určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech je obsaženo v § 1161 občanského zákoníku: „*Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.*“

První alternativní možností určení velikosti podílu na společných částech nemovité věci je určení, že všechny podíly jsou stejné. Tento způsob určení se jeví vhodný v případech, kdy jsou jednotlivé byty stejné či alespoň podobné, nicméně toto není podmínkou a vlastníci jednotek mohou přistoupit k určení, že podíly jsou stejné, bez omezení. Vzhledem k tomu, že velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci vyjadřuje míru hlasovacích práv v rámci shromáždění vlastníků jednotek a zpravidla také určuje v jakém poměru jsou hrazeny náklady na správu společné věci, může být vnímáno určení velikosti podílů jako stejných v domě, kde se jednotlivé byty rozměrově značně liší, jako nespravedlivé či dokonce šikanózní vůči vlastníkům menších bytů.

Další alternativa, která je nabízena vlastníkům jednotek, je určení velikosti spoluvlastnického podílu se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu. Je zřejmé, že je možné vycházet hned z několika kritérií či jejich kombinací. Klíčové bude především hledisko posouzení standardu v domě a stanovení, které byty v domě lze považovat za nadstandardní, a které byty jsou naopak pod průměrem standardu. Roli tak může kromě jiného hrát např. výhled z okna bytu.<sup>169</sup> Nutno podotknout, že posouzení kvalitativní stránky jednotlivého bytu je spíše otázkou subjektivního pohledu jednotlivých vlastníků, kdy někdo může považovat za lepší byt v posledním patře, jiný zase v patře jiném. Ani zde není vyloučeno, že určení spoluvlastnických podílů bude pro některého vlastníka jednotky méně výhodné nebo se vlastník jednotky bude cítit být tímto určením podílu na společných částech znevýhodněn.

V případě, že jsou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu a dojde ke změně okolností tak podstatné, že je určení spoluvlastnického podílu zjevně nespravedlivé, může se vlastník jednotky domáhat změny určení velikosti spoluvlastnického podílu.<sup>170</sup> Pregnantní příklad, který znamená podstatnou změnu okolností a vede

---

<sup>169</sup> ČÁP, Zdeněk, op. cit. sub 53, s. 458.

<sup>170</sup> Viz § 1162 odstavec 1 občanského zákoníku.

k nespravedlivému určení podílů uvádí Z. Čáp na případu, kdy dojde v důsledku výstavby v sousedství ke změně ve výhledu z okna bytu.<sup>171</sup> Je tak nutné uvědomit si, že určení podílů se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu či nebytového prostoru s sebou oproti zbylým variantám určení spoluvlastnického podílu nese zvýšené riziko existence soudních sporů.

Se zřetelem k uvedenému mám za to, že přestože zažitá pravidla o určení velikosti podílu v závislosti na poměru podlahové plochy se jeví být nejuniverzálnější a nejspravedlivější ve většině případů, tak zakotvení i jiných možností určení podílu vlastníků jednotek v recentní právní úpravě, je možné považovat za velice vhodné s ohledem na upřednostnění vůle vlastníků jednotek před zákonnou direktivou.

#### 5.4.2 Výpočet podlahové plochy

Pravidlo, že se velikost spoluvlastnického podílu na společných částech odvíjí od poměru velikosti podlahové plochy je a nadále bude nefrekventovanějším klíčem ke stanovení velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci. Je proto nezbytné stanovit spravedlivá a jednotná pravidla, podle kterých se bude výpočet podlahové plochy bytu či nebytového prostoru provádět. Stanovení způsobu výpočtu nechává zákon zcela na podzákonném právním předpisu.<sup>172</sup>

Způsob výpočtu podlahové plochy stanoví již zmíněné nařízení vlády č. 366/2012 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Jde tedy o jeden a tentýž podzákonný právní předpis, který stanoví vyvrátitelnou domněnku společné části nemovité věci.<sup>173</sup> Nařízení stanoví: „*Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komín a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“<sup>174</sup> Dlužno dodat, že toto ustanovení je

<sup>171</sup> ČÁP, Zdeněk, op. cit. sub 53, s 461.

<sup>172</sup> Viz § 1222 občanského zákoníku.

<sup>173</sup> Nařízení upravuje kromě zmíněného také podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

<sup>174</sup> Viz § 3 odstavec 1 nařízení.

na rozdíl od vyvratitelné domněnky společných částí ustanovením kogentním, kdy si vlastníci jednotek nemohou stanovit jiný způsob výpočtu podlahové plochy bytu či nebytového prostoru. V případě mezonetových bytů se podlahová plocha určí obdobně s tím, že se započítá pouze plocha dolního průmětu schodiště.<sup>175</sup>

## **5.5 Společné části domu dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů**

Už bylo zmíněno, že ačkoliv jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů již vznikat nemohou (s výjimkou výstavby), jsou stále kvantitativně převažujícím typem jednotek. Stejně jako pojetí jednotky dle minulé a současné právní úpravy se odlišuje i pojetí společných částí, i když zdaleka ne tak markantně. Z tohoto důvodu nemůže být zcela opomenuto ani vymezení společných částí podle zákona o vlastnictví bytů.

Klíčový rozdíl v současné a předešlé právní úpravě byl již nastíněn. Tím rozdílem je absence zásady *superficies solo cedit* v minulé právní úpravě. Z absence této, pro novou úpravu typické, zásady plynou také terminologické odlišnosti. Zákon o vlastnictví bytů hovoří o společných částech domu, který podle staré úpravy nikdy není součástí pozemku. Naproti tomu občanský zákoník hovoří již o společných částech nemovité věci, nikoliv domu.<sup>176</sup> Je tedy zřejmé, že pojetí společných částí domu podle zákona o vlastnictví bytů bylo pojetím užším, přičemž společné části domu pochopitelně nemohly zahrnovat pozemek, na kterém se dům nacházel. Spoluvlastnictví pozemku tvořilo s jednotkou dle zákona o vlastnictví bytů a spoluvlastnictvím k budově nedílný celek.

Tvůrce zákona o vlastnictví bytů stanovil obligatorní společné části domu v § 2 písmenu g) zákona o vlastnictví bytů, kdy vymezil, že společnými částmi se rozumí „*části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považuje příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení*

---

<sup>175</sup> Viz § 3 odstavec 3 nařízení.

<sup>176</sup> Nenechme se zmást zřejmou legislativní nepřesností, kdy se v § 1166 odst. 3 občanského zákonu mluví o společných částech domu, namísto společných částech nemovité věci.

*domu (například vybavení společné prádelny).*“ Oproti této úpravě společných částí je nová úprava daleko obecnější, avšak nepřipouští takové množství interpretačních nejasností.

Obdobně jako občanský zákoník vymezuje zákon o vlastnictví bytů společné části také podle účelu užívání, a to tak, že společnými částmi jsou ty části určené pro společné užívání vlastníky jednotek v domě, přičemž toto vymezení doplňuje demonstrativním výčtem.<sup>177</sup> S citovaným zákonným ustanovením také muselo být v souladu prohlášení vlastníka budovy, které je nejtypičtějším aktem zakládajícím vlastnictví bytů,<sup>178</sup> nikoliv však jediným možným.<sup>179</sup> Prohlášení vlastníka budovy muselo vymezovat části budovy společné všem vlastníkům jednotek a části společné vlastníkům jen některých jednotek.<sup>180</sup> Bylo tak možné hovořit o absolutně společných částech budovy a relativně společných částí budovy, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek. Dělení společných částí na absolutně a relativně společné již dle občanského zákoníků možné není.

Se stanovením společných částí však v praxi panovaly značné obtíže. Z. Čáp hovoří o častém zjednodušeném pojetí společných částí domu, podle kterého nebyly za společné považovány části, kterou jsou přístupné pouze ze staré jednotky. Docházelo tak v praxi k vykládání obsahu společného užívání v nesouladu s tím, že zákon o vlastnictví bytů explicitně zmiňoval hlavní svislé a vodorovné konstrukce jako společné části domu. Často nedocházelo k vymezení některých částí (např. balkonů) jako částí společných, ačkoliv společnými zřejmě být měly. Tytéž části domu tak byly někdy označeny za součást jednotky, jindy zase za společné části domu, což vedlo k četným diskusím a sporům.<sup>181</sup> Zohledníme-li i další specifikum staré právní úpravy, kterým je možnost vymezit jednotky v jednotlivých sekcích budovy, tak je možné, že v rámci jedné stavby byly některé části vymezeny v jedné části jako společné a v jiné sekci pak jako společné být vymezené nemusely.

Vzhledem k přechodným ustanovením občanského zákonu, které netransformovaly jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů na jednotky dle

---

<sup>177</sup> NOVOTNÝ, Marek, op. cit. sub 30, s. 11.

<sup>178</sup> Terminologický rozdíl staré a nové úpravy je také možné pozorovat již v samotném zákonném pojmenování institutu.

<sup>179</sup> Vlastnictví bytů dle zákona o vlastnictví bytů mohlo vznikat kromě prohlášení vlastníka smlouvou o výstavbě, dohodou spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů.

<sup>180</sup> Viz. § 4 odst. 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>181</sup> ČÁP, Zdeněk, op. cit. sub 53, s. 447.

občanského zákoníku je možné předvídat, že spory, které plynou ze sporného vymezení společných částí domu dle zákona o vlastnictví bytů budou vznikat i nadále.

## 6. Komparace se zahraniční právní úpravou

### 6.1 Slovensko

Svou komparaci, byť poměrně stručnou, si dovolím začít s naším východním sousedem, který s Českou republikou dříve tvořil jeden stát a není tak překvapivé, že naše právní řády mají k sobě stále poměrně blízko. V oblasti bytového spoluvlastnictví jsou ovšem mezi našimi právními úpravami značné rozdíly, způsobené především tím, že na Slovensku nedošlo k rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva, jakož ani nedošlo ke zavedení zásady *superficies solo cedit* do slovenského právního řádu. Slovensko je tak jedna z mála evropských zemí, která do svého právního řádu superficiální zásadu nezačlenila.

Vlastnictví bytů na Slovensku upravuje zvláštní zákon č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastnictve bytov a nebytových priestor. Na první pohled je zřejmé, že tento zákon má mnoho společného se zákonem o vlastnictví bytů. Slovenský zákon však nevyužívá pojmu jednotky jako pojmu klíčového, nýbrž častěji hovoří o bytech a nebytových prostorech.<sup>182</sup> Slovenský zákon byt definuje jako místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu trvale určeny k obývání.<sup>183</sup> Obdobně jako v zákoně o vlastnictví bytů je zde návaznost na veřejnoprávní úpravu. Stejně je tomu i u nebytových prostor.

Specifické pro slovenskou úpravu je naopak vymezení bytového domu, kdy za bytový dům se považuje budova, ve které je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení a zároveň zahrnuje více než tři byty, přičemž byty a nebytové prostory jsou ve vlastnictví jednotlivých osob a společné části domu a společná zařízení jsou v jejich podílovém spoluvlastnictví.<sup>184</sup>

Slovenská úprava definuje také společné části domu, přičemž vlastníci mají navíc v podílovém spoluvlastnictví ještě společná zařízení. Za společné části domu tak považuje ty části domu nezbytné pro jeho podstatu a bezpečnost, zejména základy, střechy, chodby, obvodové stěny, vchody, schodiště, společné terasy,

---

<sup>182</sup> Pojem jednotka se tak v zákoně objevuje jen jednou, a to ve spojení bytová jednotka v § 2 odstavci 1.

<sup>183</sup> Viz § 2 odstavec 1 zákona č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastnictve bytov a nebytových priestor.

<sup>184</sup> Viz § 2 odstavec 2 zákona č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastnictve bytov a nebytových priestor.

podkroví či nosné konstrukce.<sup>185</sup> Do společných částí domu a jeho příslušenství jsou pak zahrnuty i objekty, které se nacházejí na pozemku patřícím k domu. Za společná zařízení jsou považována taková zařízení, která jsou určena pro společné užívání sloužící bytovému domu, a to i v případě, že jsou umístěna mimo bytový dům. Zákon pak dodává demonstrativní výčet těchto zařízení, kterými jsou zejména výtahy, prádelny a kotelny, včetně technologických zařízení, sušárny, kočárkárny, společné televizní antény, hromosvody a vodovodní, tepelné, kanalizační, elektrické, telefonní a plynové přípojky.<sup>186</sup>

Slovenská úprava navíc zachovává specifika smlouvy o převodu vlastnictví bytu, kdy stanoví některé zvláštní náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví bytu a nebytového prostoru v domě, jako je například uvedení podlahové plochy a vybavení bytu či nebytového prostoru či prohlášení nabyvatele bytu či nebytového prostoru o přistoupení ke smlouvě o společenství vlastníků anebo ke smlouvě o výkonu správy.<sup>187</sup>

Lze vést diskusi o tom, zda je vhodnější slovenská či česká právní úprava. Na jednu stranu lze rozhodně považovat zavedení zásady superficiality za krok správný směrem, zatímco náš slovenský soused se stále potýká s problémem existujících staveb na cizím pozemku bez zákonné úpravy. Na druhou stranu se na Slovensku nemusejí potýkat s dvojkolejností jednotek, přičemž jakákoliv dvojkolejnost v právní úpravě je jevem negativním, a především neodborné veřejnosti značně komplikuje orientaci v pozitivní právu.

## 6.2 Německo

Již v historickém nástinu vývoje bytového spoluvlastnictví jsem Německo zmiňoval jako zemi, ve které sice došlo ke zrodu bytového spoluvlastnictví, avšak následně byl význam institutu vytlačován až nakonec ustoupil zcela do pozadí. V recentním německém právu je patrné poměrně silné lpění na superficiální zásadě, která je vyjádřena v § 94 německého občanského zákoníku (*Bürgerliches Gesetzbuch*).<sup>188</sup> Významné prosazování superficiální zásady se odráží také

---

<sup>185</sup> Viz § 2 odstavec 4 zákona č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestor.

<sup>186</sup> Viz § 2 odstavec 5 zákona č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestor.

<sup>187</sup> Viz § 5 odstavec 1 zákona č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestor.

<sup>188</sup> Německý občanský zákoník je dostupný z: „<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.“

v německém pojetí vlastnictví bytů. Vlastnictví bytů v Německu upravuje *lex specialis*, a to zákon o vlastnictví bytů a trvalých bytových právech.<sup>189</sup>

P. Petr v souvislosti s německou úpravou uvádí, že německý systém je postaven na naprosto odlišné koncepci, kterou nelze k české koncepci přirovnávat. Byt v německém pojetí není nemovitou věcí. Nemovitou věcí je jen pozemek, a vše co je na jeho povrchu je jeho součástí, přičemž s podílovým spoluvlastnictvím pozemku je spojeno právo bytu, které je spíše právem užívacím, nikoliv vlastnickým.<sup>190</sup>

### 6.3 Rakousko

Poměrně zajímavá je úprava kondominia v Rakousku. Materií bytového spoluvlastnictví upravuje Federální zákon o vlastnictví bytů (*Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002*, dále jen „WEG“).<sup>191</sup> Zajímavé je již to, že objektem bytového spoluvlastnictví (*Wohnungseigentumsobjekte*) nemusí být jen byt či nebytový prostor, ale mohou jím být i parkovací místa, která jsou jasně vymezena označením na zemi. Není zde tedy podmínka prostorové uzavřenosti. S pojmem byt pak WEG pracuje jako s prostorově uzavřenou částí budovy sloužící k uspokojování bytových potřeb. V případě parkovacího stání tedy hranici mezi jednotkou (garážovým stáním) a společnými částmi domu představuje jen vyznačená čára a vzdušná hranice je jen pomyslná.

Rakouská úprava je obdobná té naší v tom směru, že vlastník jednotky je zároveň spoluvlastníkem domu, přičemž vlastnické právo k oběma objektům je nerozlučně spjato. Lze tedy také rozlišovat mezi jednotkou a společnými částmi. Společné části jsou definovány co do svého účelu, kterým je společný účel či účel bránící výlučnému užívání.<sup>192</sup> Příslušenství jednotky mohou tvořit objekty, které s jednotkou souvisejí a jsou jasně vymezené (např. suterény, podkroví, skladovací plochy apod.), ovšem pouze pokud jsou přístupné výhradně z jednotky.<sup>193</sup>

Stejně jako naše právo, tak i rakouské váže vznik jednotky na zápis do katastru nemovitostí (*Grundbuch*), přičemž obdobné jsou i listiny, na základě, kterých dojde k vymezení jednotek. Ke vzniku kondominia může dojít na základě

<sup>189</sup> Zákon o vlastnictví bytů a trvalých bytových právech dostupný z: „[https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_woeigg/englisch\\_woeigg.html#p0022](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/englisch_woeigg.html#p0022)“.

<sup>190</sup> PETR, Pavel, op. cit. sub 12., s. 45.

<sup>191</sup> Federální zákon o vlastnictví bytů dostupný z: „<https://www.jusline.at/gesetz/weg>“.

<sup>192</sup> Viz § 2 odstavec 4 WEG.

<sup>193</sup> Viz § 2 odstave 3 WEG.

písemné dohody vlastníků (prohlášení vlastníka) či rozhodnutí soudu, avšak WEG neupravuje smlouvu o výstavbě.<sup>194</sup>

Vlastníci jednotky společně povinně vytváří právnickou osobu, obdobnou společenství vlastníků (*Die Eigentümergeinschaft*), přičemž vlastníci mohou jmenovat správce, který jménem společenství vlastníků vystupuje navenek a plní roli jakéhosi výkonného orgánu společenství, zejména v oblasti hospodaření s majetkem společenství. Správcem může být jmenována jak osoba fyzická, tak i právnická osoba.<sup>195</sup>

## 6.4 Polsko

Co se týče polské úpravy, tak ta výjimky ze zásady *superficies solo cedit* připouští, kdy polský občanský zákoník stanoví, že nemovitě věci jsou též části budov, pokud jsou předmětem vlastnictví podle zvláštního zákona.<sup>196</sup> Zvláštním zákonem upravujícím vlastnictví bytů je zákon o vlastnictví prostor ze dne 24. června 1994, který explicitně stanoví, že byt může být považován za samostatnou nemovitost.<sup>197</sup> Za byt (*prostor*) je považována místnost či soubor místností oddělené od budovy a určené k trvalému bydlení, případně i k jiným účelům než bydlení.<sup>198</sup>

## 6.5 Kanada

Komparace mezi českou a kanadskou právní úpravou je poměrně složitá, kdy je třeba mít neustále na paměti, že porovnáme mezi sebou zástupce naprosto rozličných právního systému, tedy kontinentálního a anglosaského. Srovnávat lze tak spíše jen dílčí úpravu konkrétních institutů, nikoliv právní úpravu komplexněji. V Kanadě je institut bytového spoluvlastnictví (*Condominium*) velice rozšířený, přičemž Kanadský národní statistický úřad uvádí, že každá osmá kanadská domácnost se nachází v domě, který je předmětem bytového spoluvlastnictví.<sup>199</sup>

---

<sup>194</sup> Viz § 3 odstavec 1 WEG.

<sup>195</sup> Viz § 19 WEG.

<sup>196</sup> Viz čl. 46 odst. 1 zákona ze dne 23.5. 1964, občanského zákoníku (*Kodeks cywilny*), dostupný z: „<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>“.

<sup>197</sup> Viz čl. 2 § 1 zákona o vlastnictví prostor ze dne 24. června 1994, online dostupný z: „<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19940850388/U/D19940388Lj.pdf>“.

<sup>198</sup> Viz čl. 2 § 2 zákona o vlastnictví prostor ze dne 24. června 1994, online dostupný z: „<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19940850388/U/D19940388Lj.pdf>“.

<sup>199</sup> Viz internetové stránky Kanadského národního statistického úřadu, dostupné z: „[https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/99-014-x2011003\\_1-eng.cfm](https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/as-sa/99-014-x/99-014-x2011003_1-eng.cfm)“.

Institut se tak v Kanadě těší značné oblibě, přičemž z našeho pohledu je zajímavá především úprava kondominia v provincii Québec.

### 6.5.1 Québec

V provincii Québec je *condominium* (zkráceně též *condo*) označované jako dělené spoluvlastnictví (*divided co-property*) a je upraveno v rámci občanského zákoníku provincie Québec (*Civil Code of Québec*; dále jen „CCQ“)<sup>200</sup>. V Québecu je tak úprava bytového spoluvlastnictví včleněna do občanského zákoníku, stejně jako je tomu v našem případě. Princip bytového spoluvlastnictví spočívá v možnosti vydat prohlášení, kterým dojde k rozdělení vlastnického práva na části, které patří jedné nebo více osobám.<sup>201</sup> V České republice vyžaduje prohlášení vlastníka písemnou formu, přičemž podpisy účastníků musejí být úředně ověřené.<sup>202</sup> Québecká úprava vyžaduje pro prohlášení vlastníků (*declaration of co-ownership*) formu notářského zápisu.<sup>203</sup> Prohlášení vlastníka se také zapisuje do veřejného seznamu obdobnému katastru nemovitostí (*lang register*).<sup>204</sup>

Po rozdělení vlastnického práva na jednotlivé části tvoří vlastníci či spoluvlastníci jednotlivých částí členskou základnu právnické osoby (*syndicate*), která má za úkol ochranu nemovitosti, spravování společných částí, ale i podnikání ve společném zájmu svých členů.<sup>205</sup> Dělená nemovitost se člení na soukromé části (*private portions*) a společné části sloužící ke společnému užívání (*common portions*), které však mohou být určeny k užívání jen některými spoluvlastníky.<sup>206</sup>

Obdobně jako i v jiných právních úpravách jsou tedy společné části definovány jako části sloužící ke společnému užívání, ke kterým je doplněn demonstrativní výčet dalších společných částí, kterými jsou pozemky, dvorky, verandy, balkony, parky a zahrady, přístupové cesty, schodiště a výtahy, chodby a haly, parkovací prostory, společná zařízení jako jsou ústřední topení a klimatizační systémy a potrubní, včetně těch, které procházejí soukromými částmi.<sup>207</sup>

Lze tedy nalézt značné množství paralel mezi úpravou bytového spoluvlastnictví v Québecu a v České republice. Je zřejmé, že québeckou právní

---

<sup>200</sup> Civil Code of Québec účinný od roku 2014; online dostupný z: „<http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>“.

<sup>201</sup> Viz čl. 1038 CCQ.

<sup>202</sup> Ověření pravosti podpisu se v drtivé většině právních řádů vůbec nevyužívá.

<sup>203</sup> Viz čl. 1059 CCQ.

<sup>204</sup> Viz čl. 1060 CCQ.

<sup>205</sup> Viz čl. 1039 CCQ.

<sup>206</sup> Viz čl. 1043 CCQ.

<sup>207</sup> Viz čl. 1044 CCQ.

úpravou děleného spoluvlastnictví se tvůrce českého občanského zákoníku značně inspiroval.<sup>208</sup>

### 6.5.1 Britská Kolumbie

V provincii Britské Kolumbie také není typické označení institutu kondominium, ale *strata property* (vrstvené vlastnictví). *Strata property* je pak upraveno zvláštním zákonem z roku 1998 nazývaným *Strata property act*.<sup>209</sup> Konstrukce bytového spoluvlastnictví je oproti Québecké úpravě dosti odlišná. Základem je vytvoření samosprávné právnické osoby (*Strata Corporation*), jejímiž společníky jsou vlastníci jednotlivých vrstev, a která má poměrně rozsáhlé pravomoci přiznané stanovami (*bylaw*). Společný majetek právnické osoby pak zahrnuje společné části, přičemž velikost podílu vlastníků vrstev na *Strata Corporation* je odvozen od velikosti jednotlivých vrstev. *Strata corporation* vzniká zveřejněním zakládajícího aktu (*Strata plan*) u pozemkového úřadu (*Land title office*).

## 6.6 USA

Myšlenka zavedení kondominia do legislativy Spojených států amerických se objevila v padesátých letech minulého století. Je poměrně překvapivé, že prvotní návrhy právní úpravy čerpal Federální úřad pro bydlení ve Spojených státech z portorické právní úpravy, která byla silně inspirována kubánskou úpravou.<sup>210</sup> Musím také dodat, že i ve Spojených státech je uplatňován naprosto odlišný právní systém, což komparaci právní úpravy značně komplikuje. Stejně ji komplikuje také fakt, že ani ve Spojených státech není kondominium upraveno na federální úrovni, ale úprava je ponechána v pravomoci jednotlivých států. Nicméně o harmonizaci právní úpravy napříč celou federací se snaží jednotný zákon o kondominiu (*Uniform Condominium Act*).<sup>211</sup> Jednotné zákony nejsou závaznými právními předpisy, ale legislativním vzorem vytvořeným specializovanou komisí (*Uniform Law Commission*). Tento vzor pak mohou přijmout všechny státy, byť s menšími či

---

<sup>208</sup> Ostatně, z québecké právní úpravy vychází i právní úprava týkající se například svěřenských fondů.

<sup>209</sup> *Strata property act* ze dne 30. 7. 1998 dostupný z: „[http://www.bclaws.ca/civix/document/id/complete/statreg/98043\\_00](http://www.bclaws.ca/civix/document/id/complete/statreg/98043_00)“.

<sup>210</sup> MORIARTY, Michael, J. *A Comparison of United States and Foreign Condominiums*. St. Joh's Law Review [online], vol. 48, 1974, dostupné z: „<https://scholarship.law.stjohns.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com/&httpsredir=1&article=2877&context=lawreview>„.

<sup>211</sup> Dostupný z: „<https://www.uniformlaws.org/viewdocument/final-act-no-comments-23?CommunityKey=3304f481-3a47-4f52-9b05-73db978e33bc&tab=librarydocuments>“.

většími odchylkami, čímž dochází k alespoň částečnému sjednocení právní úpravy v celých Spojených státech.

K jednotnému zákonu o kondominiu si dovolím jen dodat, že pracuje s pojmem jednotka (*unit*) jako s reálnou částí kondominia, která je určena pro samostatné vlastnictví či obývání.<sup>212</sup> Společnými částmi (*common elements*) se pak dle jednotného zákona o kondominiu rozumí všechny části kondominia, které nejsou jednotkami a jiné podíly na souvisejících nemovitostech.<sup>213</sup>

---

<sup>212</sup> Čl. 1 část 2 sekce 1-103 odst. 29 jednotného zákona o kondominiu (1980).

<sup>213</sup> Čl. 1 část 2 sekce 1-103 odst. 6 jednotného zákona o kondominiu (1980).

## 7. Závěr

Závěrem si dovolím především shrnout několik výše uvedených poznatků. Co se týče původu kondominia jako zvláštní formy spoluvlastnictví nemovité věci, tak jsem došel ke zjištění, že za období jeho zrodu lze spolehlivě označit středověk, přičemž antický původ kondominia je vyvráceným mýtem. Na našem území došlo k hojnému rozšíření institutu až v devadesátých letech minulého století v souvislosti s pádem socialistického státního zřízení a následném přijetí zákona o vlastnictví bytů.

Zákon o vlastnictví bytů byl i přes mnohé nedostatky základem pro rozšíření vlastnictví bytů napříč celou Českou republikou, kdy se vlastnictví bytů stalo jednou z nejrozšířenějších forem bydlení. Zákon o vlastnictví bytů byl mnohokrát novelizován a následně zrušen v rámci rozsáhlé rekodifikace občanským zákoníkem účinným od 1. 1. 2014. Do občanského zákoníku byla zahrnuta drtivá většina soukromoprávních institutů, bytové spoluvlastnictví nevyjímaje. Přejmenování institutu vlastnictví bytů na bytové spoluvlastnictví nebylo jedinou změnou, kterou s sebou občanský zákoník přinesl. V oblasti nemovitých věcí občanský zákoník vrátil do našeho právního řádu zásadu *superficies solo cedit*, která musela být nutně zohledněna také v rámci bytového spoluvlastnictví.

Pojem jednotka byl užíván zákonem o vlastnictví bytů a tento pojem je také jedním ze základních pojmů bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku. Jednotka dle zákona o vlastnictví bytů a dle občanského zákoníku však neznamení totéž. Zákon o vlastnictví bytů používá pojem jednotka jako legislativní zkratku pro vymezenou reálnou část domu ve smyslu bytu či nebytového prostoru. Občanský zákoník naopak pod jednotku subsumuje jak část budovy, tak spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci. Z hlediska srozumitelnosti právní úpravy je tak tento postup zákonodárce poměrně nevhodný. Jednotka dle občanského zákoníku je termínem silně abstraktním a samotný pojem je poměrně vágní. Širší obsah pojmu jednotka a její jiné pojetí lze považovat za jedinou naprosto zásadní změnu v oblasti bytového spoluvlastnictví. Nutno podotknout, že zahrnutím všech částí bytového spoluvlastnictví (bytu a společných částí) pod jediný pojem „jednotka“ je důsledně dosaženo jejich absolutní neoddělitelnosti.

Zákon o vlastnictví bytů však nesmí i nadále zůstat mimo oblast našeho zájmu, a to z toho důvodu, že jednotky vymezené podle tohoto zákona nebyly

účinností občanského zákoníku transformovány na jednotky v novém pojetí a jejich podstata se tak nezměnila. Ačkoliv se na toto téma vedla poměrně dlouhá odborná debata, tak ze staré úpravy se využije pouze ta část týkající se vymezení jednotky a na související vztahy se bude aplikovat již právní úprava nová. Je tak zřejmé, že od 1. 1. 2014 zde máme dvojkolejnost jednotek, která na přehlednosti a srozumitelnosti právní úpravy také vůbec nepřidává.

V souvislosti s přijetím občanského zákoníku a superficiální zásady se již nevyužívá pojmu společné části budovy, ale tento pojem byl nahrazen společnými částmi nemovité věci v obecné rovině. Je tak otevřeno daleko více možností, které nemovité věci mohou být předmětem bytového spoluvlastnictví. Nejčastějším případem bude pozemek, jehož součástí je budova. Jelikož se superficiální zásada neuplatňuje bez výjimek, tak není vyloučeno, že jednotky budou vymezeny v budově, která není součástí pozemku. Občanský zákoník také zavedl zcela nový institut práva stavby, které navíc formou fikce považuje za nemovitou věc. Právo stavby je právem mít stavbu na cizím pozemku, a ačkoliv se jedná o právo dočasné, a ne příliš vhodné, tak může být nemovitou věcí, ve které jsou vymezeny jednotky. Nemovitou věcí je také stavba se samostatným účelovým určením, ve které ovšem jednotky vymezeny být nemohou především z důvodu nemožnosti evidence v katastru nemovitostí v důsledku čehož je existence jednotek v rámci stavby se samostatným účelovým určením vyloučena, i když ne explicitně.

Výjimku ze superficiální zásady představuje samotná jednotka, kterou občanský zákoník považuje také formou fikce za nemovitou věc. Vzhledem k této skutečnosti jsem se musel zabývat otázkou, zda se na jednotku uplatní některá ustanovení týkající se nemovitých věcí obecněji. Ačkoliv je v této oblasti právní úprava značně nejasná, dospěl jsem k závěru, že se při převodu jednotky neuplatní předkupní právo upravené v § 3056 občanského zákoníku s účelem sjednotit vlastníka pozemku a vlastníka stavby. Předkupní právo podílového spoluvlastníka dle § 1124 občanského zákoníku se z titulu bytového spoluvlastnictví také neuplatní. Výslovně k jednotkám se pak váže předkupní právo nájemce při prvním úplatném převodu (§ 1187 občanského zákoníku) a omezení převoditelnosti ve specifickém případě domu ve vlastnictví právnické osoby, jejíž člen či společník je zároveň nájemcem.

Co se týká společných částí nemovité věci, tak vzhledem rozmanitosti staveb na našem území není v silách zákonodárce vytvořit jednotné kritérium pro všechny domy. Kogentní ustanovení zákona vytvářejí určitý standard, když stanoví,

kteří části jsou společné vždy. Části, o kterých zákon výslovně nestanoví, že jsou společné, jsou v dispozici vlastníků, kteří je mohou dobrovolně za společné určit. Pokud tak neučiní, uplatní se podzákonný právní předpis, který společné části stanoví formou vyvratitelné domněnky. Nelze nepostřehnout, že cílem zákonodárce je stanovit co možná nejširší okruh společných částí. Dle mého názoru je tento přístup správný a působí preventivně vůči sporům. Je pozitivní, že balkony a lodžie jsou striktně zahrnuté do společných částí a nemohou tedy již vznikat spory, zda je možné v prohlášení určit opak či nikoliv.

V samotném závěru své práce se věnuji komparaci se zahraniční právní úpravou. Vzhledem k nutnosti zachovat předpovídáný rozsah práce a náročnosti překladu cizojazyčného textu jsem se věnoval komparaci se zahraniční právní úpravou jen velice stručně. Svou komparaci tedy považují spíše za zajímavost než za komplexní rozbor zahraniční právní úpravy. Ze sousedních států mě zaujala především úprava rakouská, která připouští vymezit jako jednotku samostatné parkovací stání, které je prostorově neoddělené. S trochou nadsázky jsem si pro tento rakouský model vytvořil pracovní označení „*unit in the air*“. Ze zámořské právní úpravy je nutné vyzdvihnout především dobře propracovanou úpravu kondominia, respektive děleného spoluvlastnictví v kanadské provincii Québec.

Přesto, že se jedná o téma poměrně složité, věřím, že se mi podařilo naplnit vytknuté cíle a obstojně objasnit vágní pojem jednotka a přiblížit její správné vymezení, jakož i najít odpověď na otázky s tímto úzce související. *De lege ferenda* by nejvíce bytovému spoluvlastnictví prospělo, kdyby se zákonodárce zdržel četných novel a nechal adresáta, aby si na novou úpravu zvykl a naučil se ji chápat a dobře s ní pracovat. Bude samozřejmě zajímavé sledovat, jak se s některými spornými body v dané oblasti vypořádá soudní judikatura. Tvorba této práce ve mně vzbudila ještě větší zájem o zpracované téma než doposud, a proto budu nejen judikaturu, ale i vývoj právní úpravy, i nadále bedlivě sledovat.

## **Cizojazyčné resumé**

In the thesis I deal with topic of the units and definition of it. I also deal also deal with the historical development of housing co-ownership (condominium) and some related issues. The term unit has different content in the past and present legislation. Both meanings are explained in the thesis. It also explains the relationship between current and past legislation. The old legal regulation is the Act on Ownership of Flats of 1994. The current legislation is the Civil Code of 2012. The old legislation is still being used to define the units that were arose under the old legislation. However, it is only about its definition and the new legal regulations will be applied to the related legal relations. Thus, there are two types of units in the Czech legal order.

However, the main topic is the unit under the new legislation. The unit is real estate. Thus, the unit represents a break of the principle of superficies solo cedit. It is possible to define the unit within the real estate. This real estate can then be a land, a building or a right to build. The condition is that the real estate includes a building with a minimum of two apartments or non-residential premises. The unit cannot be created within a underground construction with a separate purpose. A unit may be created by entry in a public list (land register) or by construction, or by a court decision. In order to create a unit, there must be a house with at least two apartments or non-residential premises. In the case of a unit, no pre-emption right may be exercised in order to unify the landowner and the owner of the building. Nor does the pre-emption right in part co-ownership cases apply. However, the unit itself may be in co-ownership. In that case, of course, the pre-emption right will apply. The unit is also subject to the special tenant's right of pre-emption on the first transfer of the unit. However, only on condition that the unit was declared by the owner and the declaration was entered in the public list.

Another important definition is the common parts of the real estate. If the common parts are not correctly defined, the unit itself cannot be properly defined. There are architecturally diverse buildings in the Czech Republic. Thus, it is not possible to uniformly determine the list of common parts of real estate. The common part is those parts used by unit owners together. Also common are those parts that jointly designate the law, especially the land with the house.

## Seznam použité literatury

### Monografie

- LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Slovenská akadémia vied, 1971
- DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Praha: ASPI, 2007, Monografie (ASPI), ISBN 978-80-7357-280-8
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů – kondominium*, V Praze: C.H. Beck, 2017, Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-665-4
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*, Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. Theses (Institut vzdělávání Sokrates), ISBN 978-80-86572-78-9
- SÝKOROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2015, Praktik (Leges), ISBN 978-80-7502-096-3
- SELUCKÁ, Markéta, Eva DOBROVOLNÁ, Vlastimil VITOUL a Silvie ŠTĚPÁNOVÁ. *Vlastnictví bytu*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, Právní monografie (Wolters Kluwer ČR), ISBN 978-80-7552-679-3
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*, Praha: Wolters Kluwer, 2015, ISBN 978-80-7478-8
- KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6
- BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2

### Komentářová literatura

- SPÁČIL a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-499-5
- NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, ISBN 978-80-7400-602-9
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2

- PRAŽÁK, Zbyněk. *Bytové spoluvlastnictví: komentář k § 1158-1222 nového občanského zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* Praha: Leges, 2014. Komentátor. ISBN 978-80-7502-02
- KABELKOVÁ, Eva, SHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku.* 1.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-44.5
- NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef, HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, HOLEJŠOVSKÝ, Josef. *Zákon o vlastnictví bytů.* 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2011, ISBN 978-80-7400-363-9
- BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena, *Katastrální zákon: komentář.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4
- BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-525-1

### Články z odborných periodik a internetové zdroje

- FIALA, Josef. *Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb "spoluvlastnictví je vynálezem ďábla."* Časopis pro právní vědu a praxi. [online]. 1994, č. 4, s. 7-17. Dostupné z: „<https://journals.muni.cz/cpvp/article/view/10174>“
- NATELSON, Robert. G. *Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin.* Oklahoma City University Law Review, [online], č 12, 1987, dostupné z: „[https://scholarship.law.umt.edu/faculty\\_lawreviews/43/](https://scholarship.law.umt.edu/faculty_lawreviews/43/)“
- ELIÁŠ, Karel. *Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů.* Právník, 2012, č. 1
- DVOŘÁK, Tomáš. *Vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice po re-kodifikaci soukromého práva – základní otázky.* STUDIA IURIDICA Cas-soviensia [online], ISSN 1339-3995, ročník 5. 2017, č. 10, str. 90. Dostupné z: „[http://sic.pravo.upjs.sk/files/7\\_dvorak\\_-\\_vlastnictvi\\_jednotek.pdf](http://sic.pravo.upjs.sk/files/7_dvorak_-_vlastnictvi_jednotek.pdf)“
- ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů dle nového občanského zákoníku.* Právní rozhledy. 2012, č. 8, s. 291-296

- ELIÁŠ, Karel. *Součást věci a příslušenství věci*. Ad Notam, 2007, č. 4
- DVOŘÁK, Tomáš. *Společné části nemovité věci podle právní úpravy bytového vlastnictví v novém občanském zákoníku*. Obchodní právo č. 1/20014, rubrika Nad novou úpravou soukromého práva, str. 2. – 23
- DVOŘÁK, Tomáš. *Základní otázky vzájemných vztahů bytového spoluvlastnictví a jiných druhů spoluvlastnictví*. Právní rozhledy. 2014, č. 8
- DVOŘÁK, Tomáš. *Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda*. Právní rozhledy. 207, č. 18, s. 669
- MORIARTY, Michael, J. *A Comparison of United States and Foreign Condominiums*. St. Joh's Law Review [online], vol. 48, 1974, dostupné z: „<https://scholarship.law.stjohns.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com/&httpsredir=1&article=2877&context=lawreview>“
- DVOŘÁK, Tomáš. *Malá úvaha o (ne)existenci předkupního práva vlastníka jednotky k pozemku*. Všehrd. Časopis českých právníků [online]. 22. 6. 2014, dostupné z: „[https://www.vsehrd.cz/clanek/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku\\_84dcf0f9-4ddb-4832-adca-1c9b7a7ab8ab](https://www.vsehrd.cz/clanek/mala-uvaha-o-neexistenci-predkupniho-prava-vlastnika-jednotky-k-pozemku_84dcf0f9-4ddb-4832-adca-1c9b7a7ab8ab)“
- Kabelková, Eva. *Bytové spoluvlastnictví*. Rodinné listy, rubrika Právní rozborů Rodinných listů. 2013, č. 7-8
- DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku – I. část*. Právní rozhledy. 2018, č. 10, s. 343-354

### **Výkladová stanoviska**

- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 16 ze dne 19. 4. 2013 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 16 (rozšířené) ze dne 16. 1. 2014 – k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ
- Výkladové stanovisko Expertní skupiny pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti č. 19 ze dne 3. 3. 2014 – k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ

## **Soudní rozhodnutí**

- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 [42/2001 USn., Sbírka nálezů a usnesení ÚS, 21/2001]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1026/96 [R 16/1999 civ., Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, 3/1999]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2011, sp. zn. 21 Cdo 2631/2011 [C 10666, Soubor civilním rozhodnutí a stanovisek NS, 16/2012]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015 [R 21/2017 civ., Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek, 2/2017]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1455/2008 [C 6287, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 8/2009]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99 [C 104, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 2/2001]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5764/2016 [C 16681, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2018]
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 10. 2016, sp. zn. 5 A 152/2012-27 [3521/2017 Sb. NSS, Sbírka rozhodnutí NSS, 2/2017]
- Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 9. 2016, sp. zn. 7 Cmo 315/2016 [publikováno in Právní rozhledy 23-24/2016]
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4000/2015 [publikováno in Soudní rozhledy 6/2016]
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015 [C 16096, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek NS, 4/2017]

## **Důvodové zprávy**

- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz
- Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), č. 256/2013 Dz

## **Legislativní akty (ČR)**

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

- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 183/2016 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na budovy
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Nařízení č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a změně některých zákonů (energetický zákon)

### **Legislativní akty (zahraniční)**

- Zákon č. 182/1993 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastnictve bytov a nebytových priestor (SK)
- Bürgerliches Gesetzbuch (DE)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz (DE)
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 (A)
- Code civil of Québec (CA)
- Strata property act (CA)
- Uniform condominium act (USA)
- Zákon ze dne 23.5. 1964, Kodeks cywilny (PL)
- Zákon o vlastnictví prostor ze dne 24. června 1994 (PL)