ČLÁNKY

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a prohlášení o zrušení vymezení

Josef FIALA

Úvodem

Podle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorů a doplňuji některé zákony (zákon o vlastnictví bytů – dále jen „ZOVB“) může vzniknout spoluvlastnictví domu představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotky, tj. bytové vlastnictví v současné legislativní konstrukci, dvěma způsoby:

- prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky,
- smlouvou o výstavbě.

Naše pozornost se dále soustředí na první způsob, neboť lze důvodně očekávat, že právě s jeho využitím bude ZOVB realizován. I když se projevují názory, že ZOVB nebude využíván některými vlastníky (obcemi), protože by docházelo ke komplikovaným vztahům, zejména když zůstávají nedotčeny jiné formy privatizace bytového fondu (např. prodej celých domů právnických osobám složeným z nájemců nebo prodej nájemcům do podílového spoluvlastnictví), jeho použití je předepsané při převodech družstevních jednotek.

Vládní návrh zákona o vlastnictví bytů předpokládal, že bytové vlastnictví vznikne na základě převodu první jednotky. V tomto směru navržená regulace navazovala na dosavadní úpravu obsaženou v zák. č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Parlament ČR však přijal odlišnou konstrukci, když jako předpoklad převodu první (a dalších) jednotky, zakotvil konstrukci „prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek". Jde o zcela nový institut, ovšem jeho účel je evidentní a lze se s jeho přijetím ztotožnit.[1]

Tento postup při přijímání zákona však vedl k některým nepřesnostem. Prohlášení vlastníka a převod první jednotky je nutno chápat jako dvě sukcesivně působící skutečnosti, kdy prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky, je předpokladem pro následný převod vlastnického práva k nim. Dovršením všech náležitostí prohlášení by se dosavadní vlastnické právo k budově transformovalo na vlastnické právo k jednotkám, resp. na souhrn vlastnických práv k jednotkám (viz § 5 odst. 1, věta třetí ZOVB). Dále by již nic nebránilo samostatným dispozicím s těmito jednotkami. Zákon však dále, poněkud nelogicky (§ 7 ZOVB), konstatuje, že převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí. Toto konstatování je již v porovnání s § 5 odst. 1 ZOVB naprosto zbytečné, vždyť vlastník budovy již jejím vlastníkem není.

Nabízí se sice výklad, že prohlášením se dosavadní vlastník budovy stane vlastníkem každé jednotky, současně však zůstává zatím výlučným vlastníkem společných částí domu. Až převodem vlastnictví k první jednotce se vlastnictví společných částí mění na jejich spoluvlastnictví.[2] Tento názor však extenzivní interpretací dotváří přijatou konstrukci. Průběh projednávání a schvalování zákona svědčí o tom, že poslanecké návrhy měnící původní vládní předlohu nebyly důsledně promítnuty do všech souvisejících ustanovení.

Druhou nezbytnou právní skutečností je smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Obsahově se smlouva velmi přibližuje prohlášení o vymezení jednotek, rozdíl je především v tom, že prohlášení se týká všech jednotek, smlouva pouze převáděné jednotky. Ve smlouvě však již nemusí být uvedena pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku, neboť tato pravidla jsou již obsažena v prohlášení (přesto však lze doporučit, ahy byla zopakována ve smlouvě, ovšem jejich opakování musí odpovídat obsahu v prohlášení).

Je však zajímavé, že zákon naznačuje i možné simultánní působení obou skutečností, když uvádí, že spolu s prohlášením se katastrálnímu úřadu zpravidla předkládá smlouva o převodu první jednotky. Simultánnost však musí být pouze zdánlivá, namístě je přísné dodržování sukcesivní pozice. První signály z praxe však naznačují,

[1] Š. Luby však konstatuje, že rozdělení domu vlastníkem na vlastnické byty se teorií celkem převažujícím způsobem odmítá a právní řády ho neupravují. Viz Luby, Š.: Vlastníctvo bytov, Bratislava 1971, str. 375

[2] Nesnídal, J.: Vlastnictví bytů – konečně zákon, Ekonom č. 18/1994, str. 59

že simultánní předložení prohlášení a první smlouvy bude pravidlem (s odkazem na malou kapacitu katastrálních úřadů).

1. Prohlášení jako právní úkon

V návaznosti na § 4 ZOVB upravuje § 5 ZOVB bližší obsahové podmínky pro tzv. prohlášení vlastníka budovy, na jehož základě dojde k rozdělení domu na jednotky. Prohlášení je jednostranným právním úkonem vlastníka, který je adresován místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Základní účinek prohlášení spočívá v tom, že vkladem prohlášení se „rozděluje" budova na jednotlivé byty a nebytové prostory (prohlášení se musí týkat vždy jen celé budovy, nikoliv pouze její reálné nebo ideální části), do té doby je předmětem vlastnického práva celá budova.

Prohlášení je předpokladem převodu vlastnictví k jednotkám, ovšem není nezbytně nutné, aby po prohlášení skutečně k převodu došlo.

2. Prohlašovatel

Prohlášení může učinit jak výlučný vlastník domu (fyzická i právnická osoba), tak i spoluvlastník domu. Podíloví spoluvlastníci budovy se vkladem prohlášení stanou podílovými spoluvlastníky každé jednotky, každý z nich bude mít podíl na jednotce ve výši odpovídající dosavadním podílům na budově a zůstane mu podíl na společných částech domu. Bezpodíloví spoluvlastníci se vkladem prohlášení stanou bezpodílovými spoluvlastníky každé jednotky a bezpodílovými spoluvlastníky společných částí. Prohlášení však může být i předpokladem pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově, a to rozdělením jednotek mezi dosavadní podílové spoluvlastníky budovy.

U spoluvlastnictví je nutno objasnit otázku, zda subjektem prohlášení musí být všichni spoluvlastníci.

U podílových spoluvlastníků se nabízí řešení této otázky podle § 139 odst. 2 OZ, na jehož základě by mohly rozhodovat spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů (s ohledem na skutečnost, že by šlo o důležitou změnu společné věci, mohli hy přehlasovaní spoluvlastníci žádat, ahy o změně rozhodl soud). Domníváme se však, že toto ustanovení použít nelze. Náš závěr vychází z premisy, že ustanovení § 139 odst. 2 lze použít pouze na záležitosti hospodaření se společnou věci, na záležitosti, které přesahují rámec hospodaření, toto ustanovení nedopadá a je nutno požadovat jednomyslný projev vůle. Jsme si vědomi, že náš názor bude podrobován kritickému hodnocení, zejména na základě porovnání občanskoprávní úpravy účinné do a po 1. 1. 1992, přesto si dovolujeme využít argumentaci aplikovanou za účinnosti obecného zákoníku občanského z r. 1811. Jednomu ze spoluvlastníků nepříslušelo právo podniknout dispozice společnou věcí nebo její hmotnou částí, které by znamenaly dispozice s podíly ostatních spoluvlastníků nebo které hy přivodily proti vůli

ostatních spoluvlastníků na společné věci změny dotýkající se jejich podílů. V takových případech nebylo možné uplatnit majoritní princip, který byl přípustný ve věcech správy a užívání základní podstaty. Podle současné úpravy lze tvrdit, že do hospodaření se společnou věcí přísluší záležitosti týkající se výkonu ius utendi et fruendi, nikoliv dispoziční oprávnění. Přitom prohlášení vlastníka o vymezení jednotek je nutno, s ohledem na jeho účinky dotýkající se předmětu spoluvlastnictví, klasifikovat jako výkon dispozičních oprávnění.

U bezpodílových spoluvlastníků je situace jednodušší, což je i výrazem koncepce tohoto condominia pro parte indiviso. Protože každý z bezpodílových spoluvlastníků je vlastníkem celé věci, může činit i úkony týkající se celé věci, je pouze omezen stejným právem druhého manžela a obč. zákoník jejich kolizi řeší známým způsobem v § 145. Je nepochybné, že prohlášení vlastníka není běžnou záležitostí týkající se společné věci, proto potřebuje manžel souhlas druhého manžela, pod sankcí relativní neplatnosti. Z toho však vyplývá, že pokud nedošlo k dovolání se neplatnosti v souladu s § 40a obč. zákoníku ke dni podání návrhu na vklad prohlášení do katastru nemovitostí, jež učinil jeden z manželů, může – nebudou-li tomu bránit jiné okolnosti – dojít ke vkladu.

3. Náležitosti

a) Obecné náležitosti prohlášení jako právního úkonu

Obecné náležitosti prohlášení vyplývají ze skutečnosti, že jde o právní úkon. Proto musí prohlášení respektovat všechny traktované náležitosti právních úkonů:

1. Náležitosti subjektů:
   - Způsobilost k právům a povinnostem (vlastník budovy musí mít právní subjektivitu, ač se tento požadavek zdá naprosto evidentní, neboť subjekt vlastnického práva k budově je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, je třeba i na tuto náležitosti upozornit, neboť jsou známé případy, že do dřívější evidence nemovitostí bylo jako vlastník konkrétní nemovitosti zapsáno konsorcium).
   - Způsobilost k právním úkonům. Prohlášení může učinit jen vlastník s úplnou způsobilostí k právním úkonům, nemůže tak provést nezletilý, ale ani osoba s omezenou způsobilostí na základě rozhodnutí soudu. Za osoby, které nemají úplnou způsobilost k právním úkonů, by mohl prohlášení učinit jejich zástupce, ovšem při respektování § 28 OZ, tj. se schválením soudu, protože – jak jsme výše dovodili – je prohlášení prvním předpokladem k dispozicím s vlastnickým právem, tedy k nakládání s majetkem a nejde o běžnou záležitost (lze však připustit i takový výklad, že k prohlášení není nutné schválení soudu, ale že tento úkon je nezbytný až ke smlouvám o převodu vlastnického práva k jednotkám). Přesto se přikláníme k první

konstrukci, zejména vzhledem k účinkům prohlášení na předmět vlastnického práva (tj. § 5 odst. 1, věta třetí ZOVB).

2. Náležitosti vůle:
   - skutečnost,
   - svoboda,
   - vážnost,
   - vůle prostá omylu.
3. Náležitosti projevu:
   - určitost (viz dále i speciální obsahové náležitosti stanovené v § 5 odst. 3 ZOVB),
   - srozumitelnost,
   - forma (prohlášení musí mít písemnou formu – § 5 odst. 2, věta druhá). Obecně je splněn požadavek písemné formy, jestliže je projev vůle zachycen jakýmkoliv písmem (holograficky, alograficky apod.). Zde však lze předpokládat analogické užití § 38 odst. 3, písm. a) vyhl. č. 126/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v jehož smyslu budou katastrální úřady vyžadovat prohlášení čitelné a reprodukce schopné, pořízené psacím strojem nebo výstupem z počítače s diakritickými znaménky a vlastnoručně podepsané vlastníkem (vlastníky) – prohlašovatelem. Obecně proto platí, že prohlášení nemusí mít formu notářského zápisu. Pokud se týká podpisu prohlášení, opět lze analogicky aplikovat § 38 odst. 5 vyhl. č. 126/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť katastrální úřad musí v řízení o povolení vkladu prohlášení zkoumat, zda v prohlášení jde skutečně o písemný projev vůle prohlašovatele, tj. katastrální úřady budou považovat projev vůle prohlašovatele za zjištěný, jestliže:
     * jeho vlastnoruční podpis na prvopisu prohlášení bude úředně ověřen podle zvláštních přepisů (zák. č. 41/1993 Sb., o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady, zák. č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti – notářský řád),
     * prohlášení bude sepsáno notářským zápisem,
     * prohlášení bude sepsáno advokátem nebo komerčním právníkem, který na něm výslově potvrdí, že zjistil totožnost prohlašovatele,
     * prohlašovatel – právnická osoba – předloží podpisový vzor shodný s podpisem na prohlášení a u obchodních společností i výpis z obchodního rejstříku,
     * prohlašovatel uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.
4. Náležitost poměru vůle a projevu:
   - shoda vůle s projevem (ojediněle nelze vyloučit jednotlivé případy neshody vůle a projevu, protože jde o jednostranný úkon mohlo by jít pouze

o jednostrannou nevědomou neshodu, např. přepsání, nebo jednostranou vědomou neshodu – vnitřní výhrada nebo jednostranná simulace.

5. Náležitosti předmětu:
   - možnost,
   - dovolenost.

b) Obsahové náležitosti

Obsahové náležitosti vyplývají jednak z obecných požadavků, jednak jsou jimi speciální požadavky uvedené v § 5 odst. 3 ZOVB. Takto jsou vymezeny podstatné obsahové náležitosti (essentialia negotii).

Obecnými podstatnými náležitostmi bude přesné označení prohlašovatele, vlastníka budovy. U fyzických osob je to jméno a příjmení, adresa trvalého pobytu a rodné číslo (nikoliv IČO, i když by vlastník byl podnikatelem), u právnických osob je to název, adresa sídla a IČO. Budou-li prohlašovateli podíloví spoluvlastníci, bude v prohlášení uveden i jejich spoluvlastnický podíl.

Do této skupiny lze zařadit i projev vůle prohlašovatele, že vymezuje jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.

Speciální podstatné obsahové náležitosti jsou:

1. Název katastrálního území (není nutné uvádět obec, i když se tak obvykle činí a lze to doporučit), parcelní číslo pozemku, na kterém je budova postavena (i když vlastnicky budova patří jinému vlastníkovi než prohlašovateli), číslo popisné budovy (tam, kde budova nemá číslo popisné, bude nutné číslo evidenční), čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů (např. prodejna, provozovna), ev. popis jejich umístnění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány (např. byt v přízemí budovy, jeden byt v prvním podlaží v levé části budovy při čelním pohledu od vchodu, jeden byt v prvním podlaží v pravé části budovy při čelním pohledu od vchodu – komplikovanost popisu umístění neočíslovaných bytů a neočíslovaných nebytových prostorů v budově vede k doporučení, aby vlastník před prohlášením provedl jejich očíslování, zejména tam, kde se na podlaží nachází více jednotek a také proto, že veřejnost nadále nerespektuje odlišnost „patra" a „podlaží").
2. Popis bytů a nebytových prostorů, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytů neho nebytových prostorů (tento popis bude důležitý zejména z hlediska pozdějších převodů jednotek, tj. bude v prohlášení uvedeno z kolika obytných místností se skládá byt, kolik místností tvoří nebytový prostor, co patří k příslušenství jednotky – v souladu s § 121 odst. 1 a 2 obč. zákoníku, jako všechny vedlejší místnosti, které jsou vlastníkem budovy určeny k tomu, aby s jednotkou byly trvale užívány (důležité zejména pro určení předmětu převodu, protože tyto vedlejší místnosti nemohou patřit do společných částí domu určených pro společné užívání, tj. nemůže

k nim následně vzniknout spoluvlastnický vztah vlastníků jednotek). Velmi důležité je určení (přesné – s případným zakrouhlením, jehož míra není stanovena, doporučuje se zaokrouhlení na jedno desetinné místo) podlahové plochy jednotek, protože podlahová plocha je výchozím údajem pro stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech (§ 5 odst. 3, písm. d), § 8 odst. 2 ZOVB).

Popis vybavení je z hlediska účinků prohlášení druhotnou náležitostí, přesto je důležitý pro následný převod jednotek.

3. Určení společných částí domu. V návaznosti na § 2, písm. e) ZOVB je třeba vymezit části domu určené pro společné užívání a určit jednak společné části, jednak (eventuálně) z těchto společných části vymezit ty, které budou společné všem vlastníkům jednotek, a ty, které budou společné jen některým vlastníkům jednotek (např. balkony, terasy, ale také rozvody tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny aj.). Pro vlastníka budovy bude jednodušší stanovit, že všechny společné části domu budou společné všem vlastníkům jednotek, pro budoucí vlastníky jednotek však naopak může být důležité (z hlediska případných oprav), že některé společné části jsou společné pouze některým z vlastníků.
4. Spoluvlastnický podíl budoucího vlastníka každé jednotky na společných částech domu. Výši spoluvlastnického podílu vypočte prohlašovatel jednoduchým matematickým úkonem, součet podlahových ploch všech jednotek vydělí podlahovou plochou každé jednotky. Podíl může být určen procentem nebo zlomkem, právní předpis žádný z těchto postupů nepreferuje. Z technického hlediska vedení katastru nemovitostí je však nutno výpočet provádět ve zlomku. Konečně vyjádření podílu ve zlomku je přesnější. Pro prohlašovatele musí být samozřejmostí, že součet všech podílů musí být roven jedné (100 %). Zdánlivě samozřejmý požadavek však nepochopitelně nebyl ve všech případech bytového vlastnictví podle zák. č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dodržován.
5. Název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, práva k němuž budou spojena s vlastnictvím jednotky, bude především opakovat údaje pod písm. a), neboť půjde o pozemek, na kterém je budova postavena. Pokud s vlastnictvím jednotky budou spojena i práva k jinému pozemku, např. zahradě, je nutno uvést i parcelní číslo tohoto pozemku. Zákon sice předpokládá, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva jen ke stavební parcele (§ 21 odst. 1, věta první), nelze však vyloučit ani naznačenou situaci.

   Součástí této náležitosti je i určení práv budoucích vlastníků jednotek k tomuto pozemku.

   Vcelku jednoznačná bude situace v případech, že prohlašovatel bude současně vlastníkem pozemku (stavební parcely). Pak prohlašovatel jednoduše v prohlášení uvede, že budoucí vlastníci jednotek se stanou podílovými spo-

luvlastníky pozemku, přičemž jejich podíly budou korespondovat podílům na společných částech domu.

Vzhledem ke stavu de lege lata, jsme přesvědčeni, že se nevyskytne případ, v němž by prohlašovatel měl k pozemku věcné právo stavby. Tentýž závěr bude obvykle platit také o věcném břemenu. Pokud by snad výjimečně byl prohlašovatel oprávněným z věcného břemena, jehož obsahem by byla povinnost vlastníka pozemku strpět na svém pozemku umístění stavby, budoucí vlastníci jednotek by se stali společně oprávněnými z věcného břemena.

Existuje však řada budov, které stojí na pozemcích ve vlastnictví státu (např. právo trvalého užívání bytových družstev). Zde by měl (ač nemá ze zákona výslovně povinnost, ale v zájmu předcházení budoucích sporů je to vhodné) prohlašoval projednat s vlastníkem pozemku, jaké právo bude vlastníkům jednotek zřízeno. To platí tím spíše, že vlastník pozemku upraví (sc. má povinnost upravit, ovšem lhůta není stanovena) práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou ... (§ 21 odst. 4 ZOVB). Je logické, že vlastník pozemku bude převážně přenechávat pozemek do nájmu, není vyloučen ani převod vlastnického práva (výběr konkrétního postupu ovlivní řada skutečností, např. i cena pozemku, nájemné atd.). Postup prohlašovatele učiněný bez přihlédnutí k vůli vlastníka pozemku by totiž mohl vést k neřešitelným situacím, jestliže by prohlašovatel v prohlášení uvedl, že vlastník jednotky bude i spoluvlastníkem pozemku, a později by vlastník pozemku odmítl uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu. Tomu se snaží zabránit i Pokyny č. 7 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, když požadují, aby tato část prohlášení (jestliže se má budoucí vlastník jednotky stát subjektem práva, které nemá vlastník budovy) byla potvrzena vlastníkem pozemku. I když tento pokyn nemá povahu právního předpisu, je třeba se s požadavkem v něm vyjádřeném obsahově ztotožnit.

6. Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Tato práva a povinnosti mohou mít dvojí povahu: věcněprávní a obligačně právní.

Z věcných práv půjde o věcná břemena a zástavní práva.

Existující věcná břemena rozlišíme podle tohoto, zda vlastník budovy byl oprávněným nebo povinným v tomto vztahu. Jestliže vlastníkovi budovy příslušelo právo odpovídající věcnému břemenu, pokud působilo in rem (např. právo přechodu přes sousední pozemek), věcně právní povaha tohoto práva způsobí, že i budoucí vlastníci jednotek se stanou oprávněnými z tohoto věcného břemena. Jestliže právo odpovídající věcnému břemenu působilo in personam, nemohou se budoucí vlastníci jednotek stát oprávněnými, neboť právo příslušelo konkrétní osobě, bez spojení s nemovitostí. Jestliže byla s vlastnictvím budovy spojena povinnost věcného břemena, stanou se i budoucí vlastníci jednotek povinnými v takovém právním vztahu (viz § 151n odst. 2 OZ). Proto i tito vlastníci jednotek jako spoluvlastníci budovy budou

např. povinni strpět právo doživotního bydlení oprávněnou osobou. Toto právo se sice bude týkat určitého bytu, ale také společných částí domu. Přechod věcných břemen z vlastníka budovy na nové vlastníky jednotek zákon sám výslovně zakotvuje v § 13 odst. 7.

Budova může být také zástavou. Potíže by neměla činit ta zástavní práva, která jsou zapsána v katastru nemovitostí (pocbopitelně, pokud existují v době prohlášení, i když i jejicb další osud se může při převodu vlastnickébo práva k jednotkám projevit). I takové zástavní právo přejde na vlastníky jednotek, neboť prohlášením vlastníka zastavené budovy se zástavní právo rozčlení na jednotlivé jednotky a spoluvlastnické podíly ke společným částem budovy. Existence zástavního práva na jednotkácb bude i významným činitelem ovlivňujícím rozhodnutí o koupi jednotky. Není možné opomenout i situaci, kdy v okamžiku prohlášení bude existovat zástavní právo k budově (vzniklé např. ze zákona – srov. § 72 zák. č. 337/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů), ovšem toto právo nebude zapsáno v katastru nemovitostí. Na rozdíl od věcných břemen, kde je sukcese evidentní a bezproblémová, noví vlastníci jednotek se stanou zástavními dlužníky pouze pokud o eixtenci zástavního práva věděli neho museli vědět při uzavření smlouvy o převodu jednotky (srov. § 151d odst. 2 OZ). Proti tomuto závěru sice působí ustanovení § 13 odst. 7 ZOVB o automatickém přechodu závazků dosavadního vlastníka budovy na vlastníky jednotek okamžikem nabytí vlastnickébo práva k nim, máme však pochybnosti o přechodu těch závazků, které nejsou v prohlášení uvedeny. Pokud bychom však připustili i takový přechod, a nabyvatel jednotky by nevěděl o jejich existenci, přichází v úvahu relativní neplatnost smlouvy podle § 49a OZ. Právní postavení vlastníka jednotky je však komplikovanější v tom směru, že relativní neplatnost úkonu je vázána na vědomost druhého účastníka úkonu o skutečnostech vedoucích k omylu (nelze pochybovat o tom, že existence zástavního práva je podstatnou skutečností, vědomost však nemusí být vždy dána).

K budově se může také vázat předkupní právo s věcně právními účinky. Také toto právo, přesněji povinnost nabídnout dosud budovu, nadále jednotku, přejde z vlastníka budovy na vlastníky jednotek.

Práva a povinnosti ze závazkových vztahů mohou být nejrůznějšího druhu. Mohou to být nejrůznější nájemní práva, neboť vlastníci jednotek jako spoluvlastníci budovy se stanou i pronajímateli (nikoliv jednotek, ale společných částí budovy v tom smyslu, že nájemce jednotky užívá i společné části budovy, které jsou v jejich spoluvlastnictví). Proto také nájem přejde na vlastníky jednotek. V úvahu budou přicházet nejrůznější práva a povinnosti ze smluv o dílo (např. rekonstrukce střechy, které uzavřel vlastník budovy, ovšem dílo nebylo dokončeno).

Zvláštní pozornost bude třeba věnovat pojištění, neboť obecná zásada u pojištění majetku vyjadřuje skutečnost, že změnou v osobě vlastníka pojištěné

věci pojištění zanikne, nestanoví-li pojistné podmínky jinak. V minulém období obecně závazné pojistné podmínky upravovaly další existenci pojištění při změně vlastnického práva ke stavbě, nyní nutno respektovat příslušné pojistné podmínky konkrétní pojišťovny.

7. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku. Je naprosto evidentní, že správa, údržba a opravy domu, resp. společných částí, si vyžádají příslušné výdaje, které budou muset hradit vlastníci jednotek jako spoluvlastníci budovy. Za tím účelem svěřuje zákon vlastníkovi budovy velmi významné oprávnění, aby již v prohlášení určil pravidla pro přispívání na tyto výdaje. Nelze doporučit, aby v prohlášení byla uvedena konkrétní částka příspěvku. Je vhodnější, aby prohlašovatel stanovil způsob přispívání, např. zálobové měsíční platby ve výši 1/12 skutečných nákladů za předchozí kalendářní rok zvýšené o 10 %, způsob a termín vypořádání nedoplatků apod. Nelze doporučit, aby v prohlášení byla uvedena konkrétní částka příspěvku, neboť její výše se bude měnit. Zákon samozřejmě umožňuje změnu těchto pravidel, avšak i tuto změnu musí společenství do 30 dnů oznámit katastrálnímu úřadu a přiložit zápis z jednání společenství včetně prezenční listiny (§ 11 odst. 9 ZOVB).

8. Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu (tj. správce). Lze důvodně předpokládat, že pravidla pro správu budou stanovena poměrně zjednodušeně, v zásadě jen pokud zákon připouští odchylky od jejího obsahu (měl by dostačovat záměr, jak se dům bude spravovat). Prohlašovatel však musí označit osobu správce, je však nejisté jakým způsobem (s jakou určitostí) tak musí učinit. V zásadě by mohlo dostačovat, když uvede, že správce bude určen společenstvím vlastníků nejpozději do 1 týdne po převodu první jednotky. Jestliže však prohlašovatel určí správce zcela konkrétně, je zde nebezpečí provádění změny (viz výše sub 7.), případně i založení budoucích sporů mezi vlastníky jednotek, protože k přijetí usnesení o odvolání a ustanovení správce je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků jednotek (§ 11 odst. 6 ZOVB).

   Pro úplnost nutno dodat, že Pokyny č. 7 ČÚZK vyžadují, aby správce byl v prohlášení přesně identifikován názvem a adresou sídla právnické osoby a jejím IČO nebo jménem a adresou trvalého pobytu fyzické osoby a jejím rodným číslem (byť se správce do katastru nemovitostí nezapisuje). Katastrální úřad však žádnou evidenci správců nepovede, jde pouze o údaj obsažený v prohlášení.

   Pokud se prohlašovatel rozhodne identifikovat v prohlášení konkrétní osobu správce, doporučujeme, aby s touto osobou měl již uzavřenou příslušnou smlouvu, byť s odkládací podmínkou účinnosti této smlouvy (např. tak, že

správu domu začne správce vykonávat až po vkladu vlastnického práva k první jednotce). Je však možný i opačný postup, tj. smlouva o výkonu správy bude již v této době uzavřena a správce bude podle ní plnit povinnosti, ovšem vlastník nebude chtít zavázat tímto úkonem budoucí vlastníky jednotek a tak je (i když na určitou dobu) omezit ve volbě správce, pak lze do této smlouvy zakomponovat rozvazovací podmínku.

Jak vyplývá z dosud uvedeného, prohlášení vlastníka budovy obsahuje řadu informací. Pouze některé z nich se projeví v katastru nemovitostí, jiné nikoliv. Z tohoto důvodu by bylo logické, aby vkladu do katastru podléhala pouze práva, která jsou prohlášením vlastníka budovy dotčena, avšak pouze ta, která jsou předmětem zápisů do katastru nemovitostí (§ 1 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Pak by šlo pouze o údaje uvedené v § 5 odst. 3, písm. a)–e), zčásti také práva podle písm. f). Zákon však dvojí charakter údajů nerozlišuje a vyžaduje zápis vkladem o celém prohlášení. Z toho také vychází Pokyny č. 7 ČÚZK konstatující, že pokud nebude prohlášení vlastníka budovy obsahovat všechny náležitosti podle § 5 odst. 3 a 4 ZOVB, katastrální úřad vklad nepovolí.

4. Změna údajů v prohlášení

ZOVB kalkuluje pouze se změnou údajů v prohlášení provedenou společenstvím vlastníků jednotek (§ 11 odst. 9). Změna skutečností uvedených v prohlášení však může nastat v období mezi vkladem prohlášení a vznikem společenství vlastníků jednotek. Jde o tak závažnou okolnost, že je nutno žádat, aby vlastník budovy provedl změnu obsahu prohlášení. Nezbývá než využít obecné povinnosti vlastníků nemovitostí ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu (tj. listinu označenou jako změna prohlášení vlastníka budovy), která změnu dokládá (§ 10 odst. 1, písm. d) zák. č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Také tato změna musí podléhat vkladu do katastru nemovitostí.

Jestliže nastane změna údajů obsažených v katastru nemovitostí v důsledku změny zapisovaných skutečností na základě smlouvy, promítne se změna na základě provedeného vkladu (např. bude smlouvou zrušeno věcné břemeno zatěžující nejprve budovu, posléze všechny jednotky). Máme za to, že v takovém případě již není nutno ohlašovat změnu prohlášení, neboť dle zápisu na listu vlastnictví bude zřejmé, která práva a povinnosti přejdou na nabyvatele vlastnického práva k jednotce (jako právního nástupce původního vlastníka budovy, po vkladu prohlášení již vlastníka jednotek).

Změna údajů uvedených v prohlášení může nastat i přímo ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu apod., také tyto změny je nutno doložit příslušnou listinou, takové změny (dotýkají-li se již přímo jednotek) budou v katastru nemovitostí zapsány záznamem (§ 7 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Pokud by změna údajů byla vyvolána změnou půdorysu podlaží, příp. změnou polohy jednotek, společných částí domu, změnou údajů v podlahových plochách jednotek nebo společných částí domu, musely by být ke změně prohlášení přiloženy i půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schemata.

5. Přílohy prohlášení, počty vyhotovení

V souladu s § 5 odst. 4 musí být přílohou prohlášení vlastníka budovy půdorysy všech podlaží (nadzemních i podzemních), popřípadě jejich schemata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

Podle Pokynů č. 7 ČÚZK by se mělo jednat o jednoduchá schemata, pokud možno formátu A4, která jednoznačně identifikují polohu jednotlivých jednotek.

Prohlášení vlastníka budovy je nutno katastrálnímu úřadu předložit v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků (tj. počet vlastníků budovy).

Půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schemata, jako přílohu prohlášení vlastníka budovy, je nutno předložit v počtu vyhotovení 1 plus počet vlastníků budovy.

6. Vklad do katastru nemovitostí

Řízení o povolení vkladu zahájí katastrální úřad na návrh vlastníka budovy, místně příslušný je katastrální úřad, v jehož obvodu je budova, které se prohlášení týká (jestliže by se prohlášení týkalo více budov v ohvodech různých katastrálních úřadů, bylo by třeba předložit samostatné návrhy na vklad u jednotlivých katastrálních úřadů). K tomuto návrhu je nutno připojit originál nebo ověřený opis listiny prokazující oprávnění vlastníka budovy s budovou nakládat, pokud právní účinky nastaly před 1. lednem 1993 (per analogiam § 38 odst. 3, písm. d) vyhl. č. 126/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Na řízení o vkladu do katastru se použijí příslušná ustanovení předpisů toto řízení upravujících.

Katastrální úřad přezkoumá listinu s prohlášením z hlediska oprávnění prohlašovatele nakládat s předmětem prohlášení, zda je prohlášení učiněno v předepsané formě, zda projev vůle prohlašovatele je dostatečně určitý a srozumitelný a zda smluvní volnost není omezena (§ 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Z těchto čtyř hledisek lze opomenout omezení smluvní volnosti, neboť prohlášením nedochází k takovým dispozicím s vlastnickým právem, na které by se omezení smluvní volnosti mohlo vztahovat. Nelze však vyloučit účinky předběžného opatření, kterým by soud zakázal disponovat s budovou tak, že by vlastník budovy nemohl vymezit jednotky (jde spíše o teoretickou konstrukci).

Právní účinky vkladu prohlášení vzniknou vkladem (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Pro každou budovu se založí samostatný list vlastnictví pro zápis vlastnických a jiných věcných práv k bytům a nebytovým prostorům a spoluvlastnických podílů k domu a pozemku pod domem. Na základě prohlášení vlastníka bude v části A–LV zapsán vlastník jednotek (tj. dosavadní vlastník budovy) bez vyjádření podílů ke společným částem domu. V části B–LV se zapíše dům, popřípadě také pozemek, který je předmětem práv ve smyslu § 21 ZOVB. Pokud budova je na více parcelách, budou v této části všechny pozemky, na nichž budova stojí. V části B–LV však může být uvedeno i více staveb s číslem popisným, které podle prohlášení vlastníka tvoří jednu budovu (§ 2 písm. a) ZOVB).

V souladu se zák. č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá vklad prohlášení správním poplatkům.

7. Účinky prohlášení

V zakotvení možnosti převodu vlastnického práva k jednotce lze spatřovat základní smysl celého zákona. Jak jsme již výše uvedli předpokladem převodu vlastnického práva k jednotce je „rozdělení" domu na jednotlivé byty a nebytové prostory. Do té doby je předmětem vlastnického práva celý dům, klasicky „dominium unius rei" (když odhlížíme od situací, kdy dům bude v ideálním spoluvlastnictví – condominium unius rei). Po nastoupení účinků prohlášení vznikne pluralita objektů, což není nijak neobvyklá právní konstrukce, lhostejno, zda ji vyjádříme jako „dominium plurium rerum" nebo jako „dominia", tj. dominium primae rei, dominium secundae rei atd., ev. opět může jít o condominium plurium rerum. K rozdělení domu na jednotky dochází vkladem prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky podle tohoto zákona, do katastru nemovitostí.

8. Zrušení vymezení jednotek

Vedle prohlášení vlastníka (vlastníků) budovy ZOVB o vymezení jednotek podle tohoto zákona, ZOVB připouští i opačnou konstrukci, tj. sjednocení „rozděleného" domu na opětovně dominium unius rei nebo na condominium unius rei, a to jako zrušení vymezení jednotek prohlášením vlastníka (vlastníků) jednotek (§ 5 odst. 2).

Zrušením přestávají existovat jednotky jako samostatné věci v právním smyslu (nemohou být samostatným předmětem vlastnického práva, opětovně se stávají součástí budovy. Jednotky se znovu stávají byty a nebytovými prostorami a mohou být předmětem občanskoprávních vztahů (zejména nájmu apod.).

a) Zrušení vymezení jako právní úkon

Zrušení je jednostranným právním úkonem adresovaným katastrálnímu úřadu, jehož obsahem je projev vlastníka (vlastníků) jednotek v domě, který vyjadřuje vůli zrušit dosavadní bytové vlastnictví podle ZOVB a tím změnit dosavadní režim bytového vlastnictví na vlastnictví (spoluvlastnictví) budovy.

Účinky zrušení nastávají vkladem do katastru nemovitostí.

Systematické začlenění institutu zrušení vymezení jednotek by mohlo vést k závěru, že jeho aplikace je možná pouze tehdy, když před tím vlastník budovy prohlásil, že v ní vymezuje jednotky podle ZOVB. Nic však nebrání tomu, aby stejný postup byl aplikován i v případech, že vlastnictví jednotek vzniklo na základě výstavby domu (§ 17 a násl. ZOVB), a pokud vzniklo na základě dosavadních předpisů (srov. § 31 ZOVB).

Po zrušení vymezení jednotek se na právní vztahy spoluvlastníků již nepoužije zák. č. 72/1994 Sb., ale budou se řídit ustanoveními obč. zákoníku o spoluvlastnictví (§ 136 a násl.).

b) Subjekt zrušení

Zrušení je projevem vůle vlastníků všech jednotek v domě. V zásadě může dojít k těmto variantám:

ba) Zrušení provede původní vlastník budovy, který prohlášením vymezil jednotky v domě, ale nedošlo k převodu vlastnictví žádné jednotky. Vlastník jednotek (a vlastník společných částí) se stane opět vlastníkem budovy. V tomto případě k realizaci smyslu ZOVB vůbec nedošlo.

Případně může nastat situace, že původní vlastník převedl některou (některé) jednotku a později se stal jakýmkoliv způsobem (převodem, přechodem) opět vlastníkem i této převedené jednotky (jednotek). Díky přijaté koncepci bytového vlastnictví vznikne zajímavá situace, protože již došlo ke vzniku spoluvlastnictví budovy podle ZOVB, tj. existovalo vlastnické právo k jednotkám rozdílných subjektů, a tudíž i spoluvlastnictví společných částí, ale nabytím vlastnického práva ke všem jednotkám jedinou osobou zanikne i spoluvlastnictví společných částí. Také v tomto případě může vlastník jednotek zrušit vymezení jednotek.

bb) Zrušení provede jakákoliv osoba, která se stane vlastníkem všech jednotek. Není rozhodující způsob nabytí vlastnického práva k jednotkám, důležitý je pouze fakt, že je subjektem vlastnického práva ke všem jednotkám.

Zajímavá situace vznikne tehdy, jestliže osoba A bude individuálním vlastníkem jednotek a stane se spoluvlastníkem poslední jednotky. Došlo také v tomto okamžiku ke zrušení spoluvlastnictví společných částí domu? Rozlišit bude nutno spoluvlastnictví vztah k poslední jednotce. Jestliže osoba A bude podílovým spoluvlastníkem této jednotky, nadále existuje pluralita subjektů vlastnického práva k jednotkám, tudíž i spoluvlastnictví společných částí. Jestliže osoba A se stane bezpodílovým spoluvlastníkem jednotky, v důsledku konstrukce condominia pro partem indiviso bychom dospěli k závěru, že je vlastníkem všech společných částí. Máme za to, že v této chvíli je třeba preferovat pluralitu subjektů vlastnického práva k jednotkám a neuvažovat o zániku spoluvlastnictví společných částí.

bc) Zrušení provedou vlastníci všech jednotek (tj. půjde o pluralitu subjektů). Zrušení bude jejich společným právním úkonem a vkladem do katastru nemovitostí se stanou podílovými spoluvlastníky budovy, přičemž spoluvlastnické podíly budou určeny poměrem podlahové plochy jednotek v jejich vlastnictví, tj. jejich podílem na společných částech domu (resp. na těch společných částech domu, které jsou společné všem vlastníkům jednotek). U této varianty se nabízí otázka, zda v případě, že jednotky jsou ve vlastnictví dvou osob (v individuálním vlastnictví) a tyto osoby jsou v okamžiku zrušení vymezení manželé, vznikne k hudově jejich bezpodílové spoluvlastnictví. V souladu s dlouhodobě aplikovanou zásadou transformace (R 42/1972) zastáváme stanovisko, že bezpodílové spoluvlastnictví nevznikne, vznikne spoluvlastnictví podílové.

Subvariantou této situace bude případ, v němž k (některým) jednotkám vzniklo spoluvlastnictví. Zde bude nutno posoudit, zda prohlášení o zrušení může učinit i jen jeden (někteří) z podílových spoluvlastníků jednotky nebo jeden z bezpodílových spoluvlastníků. V souladu s výše traktovanými postuláty i zde zastáváme stanovisko, že v případě podílových spoluvlastníků jednotky musí prohlášení o zrušení učinit všichni tito spoluvlastníci, u bezpodílových spoluvlastníků může tak učinit kterýkoliv z nich.

Pokud byla jednotka v podílovém spoluvlastnictví, stanou se po zrušení vymezení jednotek v domě, spoluvlastníci této jednotky spoluvlastníky budovy, přičemž jejich podíl na budově bude tvořen součinem spoluvlastnického podílu na jednotce a podílu na společných částech domu. Pokud byla jednotka v bezpodílovém spoluvlastnictví, stanou se po zrušení vymezení jednotek v domě, bezpodíloví spoluvlastníci této jednotky bezpodílovými spoluvlastníky podílu na hudově ve výši podílu na společných částech domu, který příslušel k jednotce v jejich BSM.

Jinak může zrušení provést skutečně kterýkoliv z vlastníků, vyskytly se názory, že zrušení je v zásadě vyloučeno u družstevních budov. Není tomu tak, do té doby, než dojde k převodu prvního bytu v družstevním domě, může družstvo původní vymezení jednotek zrušit. Je však otázkou účelnost takového postupu, protože družstvo je povinno uzavřít smlouvu o převodu bytu na základě výzvy člena družstva. I z tohoto důvodu lze doporučit, aby družstva neprováděla vymezení jednotek dříve, než bude jasné, zda členové družstva vyzvali k převodu bytu (ev. zda na dřívější výzvě trvají).

c) Náležitosti

Také zrušení vymezení jednotek jako právní úkon musí respektovat obecné náležitosti právních úkonů (viz bod 3, písm. a). Pokud se týká obsahových náležitostí, nejsou v zákoně stanoveny, přesto je třeba tyto náležitosti určit z charakteru tohoto úkonu. Podstatnými náležitostmi prohlášení o zrušení bude nepochybně přesné označení účastníků prohlášení, tj. subjektů vlastnického práva k jednotkám. Totéž

platí o předmětu prohlášení, kterým jsou jednotky. Jednotky bude třeba identifikovat podle údajů, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí (číslem jednotky) a dům, v němž jsou tyto jednotky umístěny (popisné číslo, parcelní číslo pozemku, na němž je budova postavena a název katastrálního území). Nejdůležitější částí zrušení bude projev vůle účastníků, že zrušují vymezení jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb.

Zrušení musí být provedeno v písemné formě, pod sankcí absolutní neplatnosti. Je samozřejmé, že zrušení musí být účastníky podepsáno, opět s analogickou aplikací § 38 odst. 5 vyhl. č. 126/1993 Sb.

Některé diskutabilní otázky by mohly vzniknout v souvislosti s vymezením další existence práv a povinností, která byla spojena s jednotkou. Pokud půjde o věcná práva a povinnosti s věcně právními účinky, měla by tato práva a povinnosti být vázána s vlastnickým právem k podílu na budově. Obligační vztahy by neměly doznat změny, neboť jejich subjektem bude nadále osoba, která byla vlastníkem jednotky, nyní spoluvlastníkem budovy (zde není vazba na vlastnické právo k jednotce.

Zrušení vymezení jednotek se nedotkne práv k pozemku. Jestliže byli vlastníci jednotek podílovými spoluvlastníky pozemku, zůstanou jimi i nadále. Totéž platí, jestliže měli vlastníci jednotek k pozemku jiné právo.

d) Změna

Změna zrušení jako samostatný úkon nepřichází v úvahu, opačné účinky lze dosáhnout opětovným prohlášení o vymezení jednotek. Poté by následoval celý výše uvedený postup.

e) Přílohy

Ke zrušení vymezení není nutné dokládat žádné přílohy, ani nabývací titul, neboť vymezení jednotek podle ZOVB bude v katastru zapsáno vždy po 1. 1. 1993. V souladu s Pokyny č. 7 je nutno katastrálnímu úřadu předložit v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků.

f) Účinky

Řízení o povolení vkladu zahájí katastrální úřad na návrh kteréhokoliv z účastníků zrušení, místně příslušný je katastrální úřad, v jehož obvodu je dům, kterého se zrušení týká. Na řízení o vkladu se použijí příslušná ustanovení předpisů toto řízení upravujících. Katastrální úřad přezkoumá listinu o zrušení z hlediska oprávnění účastníků nakládat s předmětem zrušení, zda je zrušení učiněno v předepsané formě, zda projev vůle prohlašovatele je dostatečně určitý a srozumitelný. Právní účinky vkladu zrušení vzniknou vkladem (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Při zápisu prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě katastrální úřad zruší celý list vlastnictví pro byty a nebytové prostory ve vlastnictví a pro vlastníka (spoluvlastníky) budovy se založí nový list vlastnictví pro zápis vlastnických a jiných věcných práv k budově v souladu s předloženou listinou.

Podle Pokynů č. 7 ČÚZK se má v případě, že na jednotlivých jednotkách vázlo zástavní právo a katastrálnímu úřadu nebylo předloženo prohlášení o vzdání se věřitele zástavního práva ve formě notářského zápisu nebo jiné doklady o tom, že zástavní právo zaniklo, zapsat se toto zástavní právo k celé budově. Tento postup nepovažujeme prakticky za odůvodněný. Jediná situace, v níž bychom připustili navržený postup, by byla taková, že původně byla celá budova předmětem zástavního práva, po vymezení jednotek v této budově přešlo zástavní právo na jednotky a aniž by se toto zástavní právo změnilo, došlo ke zrušení vymezení jednotek a byla by důvodná existence zástavního práva k celé budově (pokud nedošlo ke změně subjektů tohoto práva). Ve všech ostatních případech považujeme za správné, aby předmětem zástavního práva byl po zrušení vymezení jednotek pouze příslušný spoluvlastnický podíl dosavadního vlastníka jednotky, dále spoluvlastníka budovy.

V souladu se zák. č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, nepodléhá vklad zrušení vymezení jednotek správním poplatkům.

* * *

SUMMARY

Declaration of an Owner Concerning Delimitation of Units and Declaration of Terminating the Delimitation

According to the Act No. 72/1994 Coll., ownership rights originate in the two following ways:

- *by means of a declaration effected by an owner of a building of a delimitation of units (flats and nonresidential premises) and transfer of a first unit,*
- *by means of a contract for construction.*

The declaration is a prerequisition of further disposal with units. An essential effect of the declaration consists in the fact that a building is „divided" into separate flats, non-residential premises thus becoming individual objects of owhership rights by means of registering the declaration in the register of immovables.

The declaration is a one-sided legal act and it must be in compliance with general appurtenances (as any other legal act). Furthermore, it must include special content appurtenances defined in the law. These special appurtenances are the specification of the building, determination of flats and non-residential premises, determination of common parts and joint ownership shares to the common parts, characteristics of the land on which the building is placed and rights of future owners to the land, rules refering to contributions to expenses and rules concernng the administration of common parts of the building.

A declaration of terminating the delimitation of units in a building evokes the opposite effect. Such a declaration, too, must be entered in the register of immovables and the current owner (or owners) of units in a building become an owner (or owners) of the concerned building.