

## Č L Á N K Y

# Nad zákonem o vlastnictví bytů aneb „spoluvlastnictví je vynálezem ďábla“

Josef FIALA

### Úvodem

Dne 24. března 1994 schválil Parlament ČR zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (tzv. zákon o vlastnictví bytů – ZOVB). Přijetí tohoto zákona bylo očekáváno s velikou netrpělivostí, neboť je evidentní, že jeho absence znamenala vážný nedostatek v systému českého právního řádu. Připomínáme, že již v r. 1992 neschválilo tehdejší Federální shromáždění ČSFR předlohu zákona a od té doby bylo jeho přijetí nejen otázkou právní, ale i politickou. V právní sféře byl tento předpis nezbytný především pro dokončení převodu družstevních bytů (i přes úpornou snahu některých juristů dokazujících, že k tomu nebyl nutný – viz dále) a pro privatizaci bytového fondu v komunálním vlastnictví. Politikum z tohoto předpisu vytvořily jeho některé aspekty (např. transformace bytových družstev, vliv na vztahy mezi nájemci a pronajímateli, zejména však ceny prodávaných bytů a jejich případná regulace).

Specifická úprava vlastnictví bytů navazuje na předpoklady vytvořené obč. zákoníkem, který v § 125 odst. 1 předpokládá přijetí zvláštního zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Druhým východiskem je znění § 118 odst. 2, podle něhož mohou být předmětem občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory. Obě

citovaná ustanovení vycházejí totiž z toho, že ani byt ani nebytový prostor přesto, že jsou vymezeny jako reálné části budovy, nejsou fakticky samostatnými reálně oddělitelnými částmi budovy, proto ani ze stavebně technického hlediska s bytem ani nebytovým prostorem nelze nakládat v plném rozsahu jako se samostatnou věcí, např. ji zničit. Jde tedy v podstatě o určitou právní fikci bytu nebo nebytového prostoru jako samostatných věcí a tedy předmětů vlastnického práva. Zde se hodí připomenout, že předmět občanskoprávních vztahů a věc jako předmět vlastnického práva zdaleka není totéž, nelze proto tvrdit, že pokud zákon prohlásil za předmět občanskoprávních vztahů byty a nebytové prostory (§ 118 odst. 2 OZ), současně umožnil jejich nabývání do vlastnictví jako věcí. Chybnost tohoto zjednodušení, které se využívalo při ojediněle dokončených převodech družstevních bytů do vlastnictví členů družstev, vyplývá z právě uvedeného rozlišení. Byty a nebytové prostory byly totiž předmětem občanskoprávních vztahů již dávno před tím, než je obč. zákoník výslovně do této kategorie zařadil (což se stalo k 1. lednu 1992 zák. č. 509/1991 Sb.), vždyť hyty a nebytové prostory byly předmětem řady závazkových vztahů, ať již dřívějšího osobního užívání bytů, nebytových prostor, jiných užívacích vztahů, později i nájmu (zák. č. 116/1990 Sb.). Předmětem vlastnického práva, tj. věcí v právním smyslu, se však mohly stát teprve vytvoření fikce samostatných věcí, k čemuž došlo např. zák. č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, avšak jen v režimu tohoto zákona. „Uzákoněním institutu osobního vlastnictví k bytům se byt nestal věcí v právním smyslu všeobecně, ale pouze v rozsahu působnosti tohoto zákona (sc. zák. č. 52/1966 Sb.). Samostatnými věcmi nejsou proto byty v domech, které jsou ve státním, družstevním nebo soukromém vlastnictví, ani byty v rodinných domcích. Zákon rovněž nezavedl všeobecnou reálnou dělitelnost jiných budov.“<sup>1</sup>

Protože v praxi bylo nutno dokončit převody bytů do vlastnictví, objevil se i názor, podle něhož – v duchu parémie „co není zakázáno, je dovoleno“ – bylo možné byty do vlastnictví převádět, i když tak zákon výslovně nestanovil. Tato konstrukce však nerespektuje princip „*numerus clausus*“ u věcně právních vztahů. Ve sféře věcně právní (na rozdíl od obligací) nutně platí uzavřenost typů právních vztahů (viz např. nemožnost sjednání práva stavby), typů právních úkonů, předmětu věcně právních vztahů, jakož i dalších stránek (např. realizace subjektivních práv, srov. výkon zástavního práva).

Z uvedených důvodů byly výtky vůči katastrálním úřadům, které odmítaly provádět vklady vlastnického práva k bytům a nebytovým prostorům, neopodstatněné. Stížnosti účastníků řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, v němž bylo rozhodnuto o zamítnutí vkladu, měly být zaslány na adresu zákonodárského sboru.

Přijatý zákon upravuje několik okruhů společenských vztahů. Na prvním místě představuje výrazný zásah do chápání spoluvlastnictví, což se odráží v jím zakotvené koncepci tzv. bytového vlastnictví. Dále je velmi důležité posouzení vzniku

<sup>1</sup>Občanský zákoník, komentář, Praha 1987, I. díl, str. 445

vlastnického práva k bytu konkrétního vlastníka a rozsah práv a povinností vlastníka. Těmto základním otázkám jsou věnovány následující partie. Stranou pozornosti zůstávají ještě další sféry, které zákon upravuje. Jde především o reglementaci právního postavení dosavadních nájemců bytů a nebytových prostorů při převodech vlastnického práva, a to s důrazem na zpřesnění jejich práv a zajištění jejich právem chráněných zájmů. Speciální ochrany v tomto směru požívají fyzické osoby – členové bytových družstev. Protože tato problematika je ve vztahu k ostatním ryze speciální, je ponechána zvláštnímu pojednání.

## A. Koncepce bytového vlastnictví

Dosavadní úprava vlastnictví bytů vycházela z monistické teorie, podle níž je předmětem vlastnictví byt. Dům, správněji jeho společné části nebyly považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnická práva byla jen akcesorickými ve vztahu k vlastnictví bytu. Toto spoluvlastnictví však nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva, a proto dům, či jeho společné části nebyly ani z tohoto titulu předmětem vlastnictví k bytu.

Nynější pojetí vlastnictví bytů je odlišné, první znak odlišnosti se projevuje již v pojmenování zákona. Přijatá úprava vyjadřuje tu z dualistických teorií, která preferuje spoluvlastnickou koncepci, v níž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva, takže oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k němu přistupuje vlastnictví bytu. Zákon tak připomíná německou úpravu, která vychází z předpokladu celistvosti spoluvlastnictví a vlastnictví bytu, nepředpokládá pouhou akcesoritu vlastnictví bytu ke spoluvlastnictví.<sup>2</sup> Přitom však vlastnictví jednotky je spojením vlastnictví bytu, ev. nebytového prostoru, a podílového spoluvlastnictví společných částí domu.

Předkladatelé zákona velmi často zdůrazňovali využití principu *condominia*. Také důvodová zpráva k vládnímu návrhu konstatovala, že se navrhuje takový vztah spoluvlastníků domu, v němž každý vlastník určité vymezené části domu (bytu) je současně spoluvlastníkem společných částí domu. Spoluvlastnický vztah je však obvykle potencionálním zdrojem konfliktů mezi jeho subjekty. Z těchto důvodů byl zvolen název příspěvku s určitou nadsázkou a s vědomím, že volba kterékoliv z případných koncepcí bytového vlastnictví by nikdy nemohla vyloučit případné budoucí rozpory.

Přijatý zákon patří nepochybně k pramenům občanského práva. Jeho vztah k obč. zákoníku lze vyjádřit obvyklou speciahtou k obecnému, což se odráží i v subsidiární použitelnosti ustanovení obč. zákoníku, příp. také v analogii legis. Z tohoto důvodu upravuje ZOVB jen otázky, které je nutno výslovně a odchylně regulovat, a to vzhledem ke zvláštnostem tohoto vlastnického vztahu, jež jsou determinované

<sup>2</sup>Podrobnou analýzu jednotlivých koncepcí vlastnictví bytů obsahuje nepřekonatelná monografie S. Lubyho: *Vlastnictví bytov, Bratislava 1971, str. 198 a násl.*

zejména předmětem, jakož i tím, že k tomuto vlastnictví dále přísluší spoluvlastnick-tví společných částí budovy (srov. § 3 ZOVB).

Povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemo-vitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyjadřovala především skutečnost, že jde o fyzic-ky neoddělitelnou část budovy, při jejíž užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.

Zcela logickou konstrukci vyjadřuje ZOVB v § 1 odst. 4: spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru může vzniknout pouze v budovách, které mají alespoň dvě věci způsobilé být předmětem vlastnictví, tj. alespoň dva byty nebo dva nebytové prostory, či jeden byt a jeden nebytový prostor.

Legislativně technické důvody vedly k určení některých pojmů, které zákon po-uzívá. Při vymezení těchto pojmů se přihlíží k dosavadním úpravám a respektuje se technická povaha předmětu i ekonomické podmínky. Základním pojmem je tzv. jednotka, což je legislativní zkratka pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vyme-zenou část domu podle tohoto zákona. Přitom však jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud ZOVB nestanoví jinak; usta-novením příslušných právních předpisů, předně ustanoveními obč. zákoníku, které se týkají nemovitostí. Z dalších pojmů je vhodné připomenout vymezení budovy (trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvě-ma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal), bytu (místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu ur-čeny k bydlení), nebytového prostoru (místnost nebo soubor místností, kterou jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nejsou jimi příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu), domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví (taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona, užívá se pro ni legislativní zkratka „dům“), společných částí domu (části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, rozvody tepla a teplé vo-dy, kanalizace, plynu, elektřiny, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, za společné části domu se považují příslušenství domu, např. studny, oplocení a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství – tento výčet je demonstrativní, patří k nim i rozvody studené vody, výtah aj.).

## B.

### Nabytí spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky

Nabytí spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky může být původní (originár-ní) a odvozené (derivativní). U původního nabytí je třeba zdůraznit jisté odlišnosti od tradičního chápání těchto nabývacích způsobů. Klasickým původním nabytím je výstavba domu. Z důvodů účelnosti zahrnujeme mezi původní způsoby také nabytí

od dosavadního vlastníka domu. Oba způsoby by se daly označit jako vznik spolu-vlastnictví domu a vlastnictví jednotky. Samotný zákon však zaujal částečně jinou koncepci, ovšem nedůslednou. Ustanovení § 4 konstatuje, že spoluvlastnictví domu podle tohoto zákona může vzniknout buď prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky, nebo smlouvou o výstavbě. K tomu lze dodat tyto připomínky:

- Prohlášení vlastníka a převod první jednotky je nutno chápat jako dvě suk-cesivně působící skutečnosti, kdy prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky je předpokladem pro následný převod vlastnického práva k nim. Do-vršením 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). Dále by již nic nebránilo samo-statným dispozicím s těmito jednotkami. Zákon však dále, poněkud nelogicky (§ 7) konstatuje, že převodem vlastnictví k první jednotce se mění vlastnictví budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spolu-vlastnictví společných částí. Toto konstatování je již v porovnání s § 5 odst. 1 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 vlastní-kem společných částí domu. Až převodem vlastnictví k první jednotce se vlastnictví společných částí mění na jejich spoluvlastnictví.<sup>3</sup> Tento výklad však neodpovídá zákonné dikci. Průběh projednávání a schvalování zákona svědčí o tom, že poslanceké návrhy měnící původní vládní předlohu nebyly důsledně promítnuty do souvisejících ustanovení.

Je však zajímavé, že zákon naznačuje i možné simultánní působení obou sku-tečností, když uvádí, že spolu s prohlášením se katastrálnímu úřadu zpravidla předkládá smlouva o převodu první jednotky. Simultánnost však musí být pouze zdánlivá, namísto je přísné dodržování sukcesivní pozice. První signály z praxe však naznačují, že simultánní předložení prohlášení a první smlouvy bude pravidlem (s odkazem na malou kapacitu katastrálních úřadů).<sup>4</sup>

- Smlouvou o výstavbě žádné spoluvlastnictví domu nevzniká, vždyť neexis-tuje ještě předmět spoluvlastnictví. Proto by bylo správnější ustanovení, že spoluvlastnictví domu a vlastnictví jednotky vznikne výstavbou domu.

Obvyklými odvozenými způsoby nabytí jsou převody a přechody.

#### a) Původní nabytí

##### aa) Výstavba domu

Výstavbou domu nepochybně vznikne nová věc, která je předmětem vlastnic-kého práva. Jde o subjektivní právní skutečnost nedeterminovanou právem uznanou vůlí subjektů. Výstavbou domu by však vzniklo tradiční podílové

<sup>3</sup>Nesnídal J.: Vlastnictví bytů – konečně zákon, Ekonom č. 18, 1994, str. 59

<sup>4</sup>Rudé právo, 4. května 1994

spoluvlastnictví, což by neodpovídalo vůli stavebníků. Proto zákon vyžaduje, aby si stavebníci vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu vymezili písemnou smlouvou, tzv. smlouvou o výstavbě.<sup>5</sup> Smlouva o výstavbě, její změny a doplňky podléhají vkladu do katastru nemovitostí. Na tomto místě lze učinit zásadní výtku vůči legislativní konstrukci. Porovnáním z dosavadní úpravou lze zjistit, že byla převzata díkce z § 12 zák. č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde se však původně vyžadovala registrace smlouvy o výstavbě státním notářstvím. Teprve s účinností od 1.1. 1993 byla registrace nahrazena vkladem do katastru, ovšem bylo to v době, kdy se tato výstavba nevyskytovala. Teprve následně se nepochybně projeví, že vklad této smlouvy nelze provést, vždyť předmětem vkladu nejsou žádné právní skutečnosti, ale pouze práva, ev. povinnosti, z nich vzniklé (srov. § 2 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů). Zde zákonodárce nevyužil možnosti reflektovat na rozdílnou povahu předchozích registrací a nyníšších vkladů. Naopak, projevilo se v legislativním procesu tradiční, ovšem neprávnické, pochybení, podle kterého byla registrace nahrazena rozhodnutím katastrálního úřadu (to je však evidentní nepochopení úlohy vkladu do katastru nemovitostí).

Zákon předpisuje podstatné náležitosti smlouvy o výstavbě (§ 18 ZOVB) a výslovně zakotvuje sukcesi práv a povinností na právní nástupce účastníka smlouvy.

Za důležité lze považovat ustanovení o „vyznačení“ vystavěného domu do katastru nemovitostí (§ 19 ZOVB). V souladu s katastrálním zákonem č. 344/1992 Sb. musí jít o provedení zápisu, a to záznamem, protože spoluvlastnictví budovy a vlastnictví k bytu vzniklo ze zákona (viz i § 7 zák. č. 265/1992 Sb.). Teprve v tomto okamžiku nabývá významu smlouva o výstavbě, protože podle ní budou zapsány vlastnické vztahy do katastru nemovitostí. Zákon konstatuje, že „vyznačení“ (správně zápis) se provede na návrh vlastníků jednotek. Lze důvodně předpokládat, že oznámení bude moci provést kterýkoliv z vlastníků jednotek.

Podle našeho názoru měla být zvolena jiná konstrukce. Protože vklad smlouvy o výstavbě vyvolá zásahy do vedení katastru nemovitostí, postačovala by pro takovou smlouvu kvalifikovaná forma, např. notářský zápis. Důsledky by se projeví až při záznamu vlastnického práva k jednotkám. Jako důkaz lze zvolit dvě obdobné situace. V prvním případě se dohodnou 4 osoby o výstavbě domu, který bude v jejich podílovém spoluvlastnictví. K takové dohodě nejsou předepsány žádné náležitosti, dohoda se projeví až při zápisu novostavby do katastru (§ 5 odst. 8 zák. č. 344/1992 Sb.). Ve druhém případě tytéž

<sup>5</sup>Regulovaná možnost má vyjádřit odklon od tradiční výstavby bytů stavebními bytovými družstvy směrem k individuální výstavbě, ovšem nikoliv k výstavbě samostatných domů, která má vyšší nároky na stavební pozemky, vyšší náklady na inženýrské sítě a celkově vyšší stavební náročnost.

4 osoby uzavřou smlouvu o výstavbě domu s jednotkami v jejich vlastnictví. Je opravu nutný vklad této smlouvy do katastru nemovitostí? De lege ferenda lze uvažovat také o uložení smlouvy o výstavbě u katastrálního úřadu.

#### ab) Převod vlastnického práva od vlastníka domu

V zakotvení možnosti převodu vlastnického práva k jednotce lze spatřovat základní smysl celého zákona. Jak jsme již výše uvedli je předpokladem převodu vlastnického práva k jednotce „rozdělení“ domu na jednotlivé byty. 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, lhotejino, 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. Zákon stanoví podrobně obsah prohlášení a účinky vkladu nastanou, v souladu s obecnou koncepcí intabulace, ke dni podání návrhu na vklad prohlášení.<sup>6</sup>

Druhou nezbytnou právní skutečností je smlouva o převodu vlastnictví jednotky. Obsahově se smlouva velmi přibližuje prohlášení o vymezení jednotek, rozdílné 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, ani pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu neboť tato pravidla jsou již obsažena v prohlášení (přesto však lze doporučit, aby byla zopakována ve smlouvě, ovšem jejich opakování musí odpovídat obsahu v prohlášení).

V každém případě, i přes výše uvedené námítky, rozumíme-li nabytím spoluvlastnictví domu a vlastnictví bytu až okamžik, kdy se nositelem těchto práv stane osoba odlišná od dosavadního vlastníka domu, dochází k nabytí až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

#### b) Odvozené nabytí

<sup>6</sup>Na tomto místě je vhodné připomenout, že zákon připouští i opačnou konstrukci, tj. sjednocení „rozděleného“ domu na opětovně dominium unius rei nebo na condominium unius rei. Také toto sjednocení se děje vkladem prohlášení o zrušení vymezení jednotek podle tohoto zákona a účinky vkladu nastanou ke dni podání návrhu. Tímto postupem lze dosáhnout značné variability, např. původní vlastník celého domu dům „rozdělí“, některé, ev. všechny jednotky převede do vlastnictví jiných subjektů, a ti to vlastníci pak režim domu podle zák. č. 72/1994 Sb. zruší a dům se stane předmětem jejich podílového spoluvlastnictví.

Převody a přechody vlastnického práva k jednotce nastávají tradičními způsoby, které jsou traktovány jako obecné způsoby nabytí či zániku vlastnického práva. Půjde přitom o převody na základě projevu vůle, klasicky nejrozličnějšími smlouvami (kupní smlouvou, darovací smlouvou, směnnou smlouvou, v úvahu přichází i dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, převody spoluvlastnického podílu k jednotce, patřičné účinky bude mít i dohoda o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů). Speciálním případem je prodej jednotky nařízený soudem (§ 14 ZOVB). Také přechody vlastnictví jednotky budou nastávat v souladu s obecnými důvody (zejména děděním, dále i vydržením, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutím o vyvlastnění, i přes rozpornost stanovisek nelze vyloučit účinky derelikce, atd.).

Zejména při odvozeném nabytí je nutno respektovat zvláštní postavení jednotky (§ 3 odst. 2 ZOVB – právní vztahy se řídí ustanoveními, které se týkají nemovitostí).

Vzájemná spjatost vlastnického práva k jednotce a podílového spoluvlastnictví ke společným částem domu se projeví v několika rovinách, které obě vyjadřují prioritu vlastnického práva k jednotce a akcesoritu spoluvlastnictví společných částí domu (je přitom srozumitelné, že nikdo nemůže být vlastníkem společných částí, kdo není vlastníkem jednotky):

- s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku nebo jiná práva k němu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu (§ 20 ZOVB),
- velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 8 odst. 2 ZOVB),
- na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce (§ 30 odst. 1 ZOVB),
- ustanovení obč. zákoníku o předkupním právo spoluvlastníků společných částí domu se nepoužijí (§ 8 odst. 3 ZOVB).

### C.

#### Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Obsahem spoluvlastnického vztahu k budově, je-li spoluvlastník budovy vlastníkem jednotky a spoluvlastníkem společných částí budovy, jsou práva a povinnosti, které lze zatřídit do těchto skupin:

- vnější vztahy (mezi spoluvlastníky a třetími osobami),
- vnitřní vztahy (mezi spoluvlastníky navzájem).

Toto rozdělení ostatně platí u každého spoluvlastnického vztahu, ovšem v analyzovaném případě jsou obvyklá práva a povinnosti modifikována v důsledku specifického spoluvlastnictví. Vlastník jednotky je především subjektem individuálního vlastnického práva k této jednotce a v jeho výkonu může být omezen jen v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem.

Ve vnějších vztazích jsou vlastníci jednotek reprezentováni tzv. správcem. Tento správce zajišťuje správu, provoz a opravy společných částí domu ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Správcem může být:

- a) pověřený subjekt (§ 9 ZOVB), tj. ten, který vykonává správu domu na základě smlouvy o správě (typicky smlouvy příkazní podle obč. zákoníku nebo smlouvy mandátní podle obchodního zákoníku, ev. lze využít i smlouvy dle zákoníku práce – pozor však na speciální délku výpovědní lhůty – § 9 odst. 3 ZOVB), může jím být osoba fyzická, osoba právnická (např. realitní kancelář), může jím být i některý ze spoluvlastníků, tj. vlastník jednotky,
- b) zřízená právnická osoba (§ 10 ZOVB) – právnická osoba vytvořená vlastníky jednotek (lze předpokládat nejčastěji volbu společnosti s ručením omezeným nebo družstva).

Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídající velikosti jejich spoluvlastnických podílů (§ 12 ZOVB). Z těchto právních úkonů vznikají společné závazky, které jsou svojí povahou dílčími závazkovými vztahy.

Ve vzájemných vnitřních vztazích mezi vlastníky jednotek hraje důležitou roli tzv. společenství vlastníků jednotek (§ 11 ZOVB). Společenství vzniká přímo ze zákona, jestliže jednotky vlastní více než jedna osoba (a contrario lze usuzovat, že pokud by nastala situace, že v jedné osobě splynou vlastnická práva ke všem jednotkám, společenství ze zákona zaniká). V rámci tohoto společenství se tvoří vůle spoluvlastníků, pokud se dotýká společných věcí. Zákon stanoví jednak „váhu“ hlasu vlastníka jednotky (dle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu), dále kvorum, jakož i počet hlasů nutných pro přijetí usnesení, a to v různé výši, až po jednomyslnost, podle závažnosti projednávané otázky. Společenství není právnickou osobou, určitým způsobem připomíná sdružení ve smyslu § 829 a násl. OZ.

Zvláštní povaha spoluvlastnictví současně odůvodňuje omezení rozsahu vlastnických oprávnění (včetně určení povinností). Tato omezení jsou důsledkem existence dalších vlastnických práv k jednotce, jako reálné části hmoty ve spoluvlastnictví. Pokud se týká dispozic s jednotkou, je vlastník v zásadě neomezen. Ostatní vlastníci nemají možnost ovlivnit převody a přechody vlastnického práva; zde se plně uplatní ustanovení obč. zákoníku. Zákon výslovně stanoví, že nájem a podnájem jednotky se řídí příslušnými předpisy (přitom nesprávně rozlišuje nájem a podnájem bytu, který se má řídit obč. zákoníkem, a nájem a podnájem nebytového prostoru, který se má řídit zvláštními předpisy, s odkazem na zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, když i na nájem a podnájem nebytového se vztahují ustanovení obč.

zákoníku, např. obecná ustanovení o nájmu – § 663 a násl. OZ). Jedinou možností je (pochopitelně např. vedle obecného vyvlastnění, zde však obtížně využitelného) podání návrhu společenstvím nebo některým ze spoluvlastníků, aby soud nařídil prodej jednotky (§ 14 ZOVB). Mezi tato omezení patří (§ 13 a násl. ZOVB):

- právo i povinnost podílet se na správě domu (podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li jiné dohody),
- povinnost odstranit závady a poškození,
- zákaz provádění úpravy, jímž by byl ohrožen výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek (typické omezení vyplývající ze sousedských vztahů),
- povinnost provádět úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, jen se souhlasem společenství,
- povinnost umožnit za stanovených podmínek vstup do jednotky,
- povinnost strpět přechod práv a povinností z dosavadního vlastníka budovy, která se týká prostorů a zařízení, jež slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek,
- povinnost strpět přechod práv a závazků dosavadního vlastníka týkající se domu, společných částí a pozemku, zejména jde o věcná břemena,
- povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li jiné dohody),
- povinnost skládat předem určené částky na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- povinnost strpět za stanovených podmínek vznik a výkon zástavního práva k jednotce atd.

### Závěrem

Není pochyb o tom, že regulace bytového vlastnictví tvoří imanentní součást klasických občanskoprávních systémů. Je dobře, že i v České republice byl přijat zákon, který tuto problematiku upravuje (ve Slovenské republice byl zákon o vlastnictví bytů přijat již v r. 1993). Teprve praxe však prokáže, zda tato úprava je životaschopná, zda se některé výše poznamenané výhrady neprojeví měrou, jež negativně ovlivní jeho aplikaci a zda nebude nutné přistoupit k jeho novelizaci. V tomto směru jisté obavy signalizují slova poslance Jiřího Vyvadila: „Včera jsem si listoval zákonem o bytech. Já nepochopil, co jsme schválili.“<sup>7</sup>

\* \* \*

### S U M M A R Y

#### *About the Act on Ownership of Apartments or „Joint Ownership is the Invention of Devil“*

*The Parliament CR passed the bill on ownership of apartments resuming the regulation on ownership of apartments in the Civil Code. The precept facilitates acquirement of ownership right to the apartment, respectively to the nonapartment space, when the acquirer became at the same time joint owner of the share of common parts of the house. The Act expresses the joint ownership conception of the dualistic theory of ownership of apartments. We can distinguish original and derivative acquiring manners. The Act concentrates especially on the original special ways of acquirement, namely from the owner of the building, and on the house building. The declaration of the owner of the building determining apartments and nonapartment spaces is the first precondition for acquirement. Entering into the contract comes after. Apartment and nonapartment space are not declared immovables, but legal relations to them obeys, if the Act does not determine differently, the regulations of appropriate precepts concerning immovables.*

<sup>7</sup>Rudé právo, 5. května 1994