

STUDENTSKÉ PŘÍSPĚVKY

Aktuální problémy právní úpravy bytového vlastnictví

Eduard Vimmer*

V tomto článku se pokusím čtenářům nastínit některé vybrané problémy či nedostatky aktuální právní úpravy bytového vlastnictví, zejména se bude jednat o konstruktivní kritiku úpravy obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“) a v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“ nebo „ZoVB“). Z praktického hlediska se zaměřím spíše na kritiku problémových míst právní úpravy, než abych naprázdno vychvaloval něco, co funguje.

Nejprve něco málo k obecné povaze právní úpravy bytového vlastnictví. Bytové vlastnictví je poměrně komplexně upraveno zákonem o vlastnictví bytů, který je *lex specialis* k občanskému zákoníku, jenž je zákonem páteří českého soukromého práva. OZ tedy obsahuje obecnou úpravu institutů týkajících se bytového vlastnictví, jako jsou např. vlastnické právo, věc, příslušenství věci apod. Pokud však jde o nejkonkrétnější problematiku bytového vlastnictví, tak zde považoval zákonodárce (podle mého názoru zcela správně) za potřebné upravit tuto problematiku speciálním právním předpisem. To především kvůli samotné povaze předmětu těchto právních vztahů - tedy kvůli povaze bytu. Veškerá právní úprava ZoVB bere v potaz jednak nerozlučnost bytu se zbytkem budovy, existenci nezbytných společných částí v bytových domech a v neposlední řadě také lidskou potřebu bydlení jako takovou.

Jako první nedostatek právní úpravy jsem zde vyznamenal nedostatečnou úpravu součástí a příslušenství bytu. Kategorický rozdíl mezi součástí a příslušenstvím (nejen) bytu tkví v tom, že součástí věci podle ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku automaticky sleduje osud věci hlavní, což neplatí pro příslušenství.

Pokud jde o zákon o vlastnictví bytů, tak ten o problematice součástí a příslušenství bytu naprosto mlčí. A obecně definice obsažené v ustanoveních § 120 odst. 1 OZ (součást) a § 121 odst. 2 OZ (příslušenství) jsou dle mého názoru pro účely bytového vlastnictví až

příliš obecné a nedostačující. V praxi pak mohou vzniknout problémy se zařazováním položek (zejm. místností nebo částí budov, popř. dalších „přidružených“ budov) do kategorií příslušenství nebo součástí bytu, což může mít zásadní vliv na právní osud těchto součástí a příslušenství.

Problémová situace je v současné době částečně řešena judikatorně, viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.6.2008 sp. zn. 22 Cdo 1455/2008. Zde NS mimo jiné judikuje, že *prostor, který s bytem přímo nesouvisí (sklep, dřevník, kůlna apod.) není součástí bytu, ale jeho příslušenstvím, tj. tyto prostory jsou určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány. Příslušenstvím bytu (ve smyslu § 121 odst. 2 OZ) jsou jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Přitom vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem (např. neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd.). Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, dřevník, kůlna atd.). Je zjevné, že v rámci takto judikatorně vymezeného příslušenství bytu je třeba rozlišovat jednak vedlejší místnosti, které tvoří součást bytu, jednak vedlejší prostory.*¹

K obsahu tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu je nezbytné ještě dodat, že dodnes zůstává spornou otázkou to, zda-li je příslušenstvím bytu garáž či nikoliv. A to jak v oblasti soudní praxe, tak také mezi vědeckými odborníky z oblasti občanskoprávní teorie. Podle mého názoru by garáž vzhledem k její povaze klidně mohla příslušenstvím bytu být, obzvláště když Nejvyšší soud ve výše citovaném rozsudku považuje za příslušenství bytu např. dřevník nebo kůlnu. Jestli se v tzv. vedlejších prostorách nachází hromada dřeva anebo osobní automobil, není podle mě zase takový velký rozdíl.

Jako další problémový moment v právní úpravě bytového vlastnictví shledávám ustanovení § 2 písm. a) věta druhá ZoVB. Toto ustanovení zakotvuje možnost

* Eduard Vimmer, student Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno.

¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 6. 2008 sp. zn. 22 Cdo 1455/2008.

vlastníka, aby svým rozhodnutím prohlásil tzv. sekci se samostatným vchodem, samostatně označenou atd. za budovu. Tento liberální záměr byl rozhodně myšlen dobře, avšak podle mého názoru je předmětná formulace v ZoVB nedostatečně určitá snad ve všech prvcích. Samo o sobě z této formulace není jasno, jaká forma rozhodnutí vlastníka je zde potřeba, a okolnosti nebo podmínky potřebného stavebně technického uspořádání mi z uvedené zákonné dikce také moc zřejmé nejsou.

Dalším úskalím, které současná právní úprava bytového vlastnictví skýtá, je řešení vztahu vlastníků jednotek k pozemku pod domem upravené v ustanovení § 21 odst. 5 ZoVB. Zde je zakotven vznik věcného břemene ex lege v případě, že vlastník jednotky a vlastník pozemku nesjednají písemnou smlouvu o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000. Pak k 1. lednu 2001 vzniká výše předeslané věcné břemeno ex lege. Toto řešení je podle mě nedokonalé, poněvadž zákonodárce zde pozapomněl např. na situaci, kdy je mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku uzavřena před 31.12.2000 nájemní smlouva na dobu určitou např. do 31.12.2003. Podle kogentní dikce zákona tak věcné břemeno po skončení nájemního vztahu z uvedené nájemní smlouvy nevznikne, dohoda o užívání v tu chvíli také neexistuje, a situace tak zůstane dále na mrtvém bodě, pokud by se ovšem nenašla vůle uzavřít dohodu novou.

U výše zmiňovaného ustanovení (tj. § 21 odst. 5 ZoVB) jsem narazil ještě na jeden problém, kterým je podle mého názoru nedostatečná specifikace náhrady za ex lege vzniklé věcné břemeno. Jelikož tato náhrada bude vznikat spolu s věcným břemenem ex lege, je podle mě nezbytné, aby byla rovněž ex lege upravena její splatnost a způsob určení její výše, např. odkazem na obecný cenový předpis nebo na „cenu obvyklou“.

Jedním z největších problémů (bráno čistě subjektivně) právní úpravy bytového vlastnictví je ustanovení § 14 zákona o vlastnictví bytů, jedná se o soudní nařízení prodeje jednotky. I přestože se jedná o opatření zcela závažného a razantního významu, je podle mého názoru právní cesta k jeho realizaci poměrně spleť. Zejména podmínka existence druhé okolnosti, tedy pravomocného soudního rozhodnutí ukládajícího vlastníkovu bytu nějakou povinnost a ještě k tomu nesplnění této povinnosti, se mi jeví jako dost dlouhý časový úsek k odstranění problémového vlastníka jednotky z domu. Formálně na ustanovení § 14 ZoVB nic závadného není, avšak tato úprava ochrany ostatních „slušných a spořádaných“ vlastníků bytů v domě mi přijde velice málo efektivní, především pro značnou zdlouhavost uplatnění celého procesu prodeje jednotky. Skoro to tak vypadá, že pro utlačované vlastníky je pomalu jednodušší se odstěhovat, než-li dosáhnout rychlého a účinného prodeje utlačovatelovy jednotky a jeho následného vystěhování. To právě kvůli nezbytnosti absolvování nejméně dvou pravomocně skončených soudních řízení.

Bližší úprava nařízení prodeje a vlastního prodeje soudem navíc není zařazena do ZoVB, což vyvolává spekulace o postupu soudu. Soud v nalézacím řízení rozhodne rozsudkem, že se nařizuje prodej a výkon tohoto rozhodnutí bude proveden analogicky podle § 335 a násl. OSŘ (analogie je nutná z toho důvodu, že výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti připouští OSŘ jako způsob exekuce rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžité částky...). Vlastní výkon se po jeho nařízení provede dražbou.²

A ani po prodeji „utlačovatelovy“ jednotky nemají ostatní sousedé vyhráno, jelikož faktické vystěhování „problémového“ obyvatele domu nenastává pouhým samotným příklepem licitátora. Neopustí-li totiž dotyčný bývalý vlastník po pozbytí svého vlastnického práva k bytové jednotce tento svůj byt dobrovolně, může situace dojít až k dalšímu civilnímu nebo i trestnímu řízení.

Na závěr ještě uvádím spíše „kosmetický“ nedostatek právní úpravy z oblasti sousedských vztahů, jelikož i tento by v ojedinělých situacích mohl nechávat vzniknout určitým problémům. Tímto nedostatkem je úprava zákazu vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek. Podle ustanovení § 127 odst. 1 OZ nesmí vlastník věci nechat svá chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek. Není zde zakotvena nutnost, aby toto obtěžování dosáhlo úrovně nad míru přiměřenou poměrům nebo aby došlo k vážnému ohrožování práv souseda, jako je tomu např. u imisí. Nedostatkem tohoto zákazu je tedy to, že se vztahuje pouze na ochranu pozemku, nikoliv na jiné nemovitosti (např. byt).

Existují totiž nejrůznější zvířata chovaná doma (tj. v bytech), která by při svém nekontrolovaném pohybu mohla snadno vniknout do sousedova bytu a tam jej svou přítomností obtěžovat. Jedná se například o hady, papoušky, mravence, chovné hlodavce, pavouky atd. I v takovémto případě má však obtěžovaný vlastník bytu nárok na právní ochranu - to vyplývá z konstrukce ustanovení § 127 odst. 1 OZ, jelikož zdejší výčet možných druhů narušení sousedských vztahů je pouze demonstrativní. Obtěžovaný vlastník by se tak mohl domáhat právní ochrany na základě generální klauzule pro sousedské vztahy, avšak zde by měl vlastník bytu oproti vlastníkovu pozemku poněkud méně výhodné právní postavení, jelikož by musely být splněny podmínky generální klauzule, tedy obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nebo vážné ohrožování výkonu práv.

² FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. Praha: Nakladatelství Linde, 2005. s. 89–90.

Summary

This article presents several chosen actual problems and deficiencies of Czech legal regulations of the ownership of a flat. The first analysed problem is about uncertainty, what rooms, parts of a house or another associated buildings are formally more or less legally connected to a flat. The second presented problem is the

owner's right to declare a part of a building as the individual section. The third analysed problem is about legal solution of the missing legal title to use the piece of land beneath a flat-building. The greatest mentioned deficiency is the possibility to sell one's flat by the court authority. And the last presented problem is one formal deficiency in legal regulations of the relationships between neighbours.