

SPOLUVLASTNICTVÍ

po novele občanského zákoníku

● **Zaslechl jsem, že dochází k podstatným změnám v oblasti bytového spoluvlastnictví. Můžete mi napsat, k jakým hlavním změnám dojde?**

Máte pravdu, Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky byl z pera Ministerstva pro místní rozvoj ČR předložen návrh zákona (sněmovní tisk 411/0), kterým se mění zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“), a to zejména v oblasti bytového spoluvlastnictví (§ 1158 a násl. OZ) – dále jen „Novela“. Návrh počítá s účinností Novely od 1. 1. 2020. Bytové spoluvlastnictví občanský zákoník upravuje jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, které může vzniknout v domě s alespoň dvěma byty (§ 1158 odst. 1 OZ), resp. jednotkami. Jednotka vzniká výstavbou (§ 1163 OZ), zápisem do katastru nemovitostí, resp. prohlášením o rozdělení (§ 1164 + § 1166 OZ) nebo rozhodnutím soudu (§ 1165 OZ).

Nicméně, novela se momentálně nachází v Poslanecké sněmovně a její schvalování bude zřejmě provázet bouřlivá debata, její konečné schválení v předložené podobě však bude i přes vše výše uvedené prospěšné zejména pro všechny vlastníky bytových jednotek.

● **Změna týkající se vzniku jednotky při jejím zápisu do katastru nemovitostí.**

Podle dosavadní právní úpravy platí, že při vzniku jednotky prohlášením o rozdělení se uvedou údaje o pozemku, jednotce, věcných a jiných právech



Mgr. Adam Stawaritsch: Novela se momentálně nachází v Poslanecké sněmovně a její schvalování bude zřejmě provázet bouřlivá debata.

a závadách přecházejících se vznikem vlastnického práva (§ 1166), přičemž budou-li chtít vlastníci jednotek toto prohlášení změnit, lze tak učinit v písemné formě, s většinovým souhlasem vlastníků takto vznikajících jednotek, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem osoby oprávněné z věcného práva (tedy zejména zástavního věřitele), je-li jednotka zatížena (§ 1169 odst. 1, 2 OZ).

Novela zavádí mimo výše uvedený souhlas osoby oprávněné z věcného práva i nutnost písemného souhlasu vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Zároveň Novela zavádí nutnost souhlasu všech vlastníků jednotek při změně prohlášení, dotýká-li se změna práv a povinností všech vlastníků jednotek, přičemž souhlas pouhé většiny vlastníků všech jednotek je nově požá-

dován u změn týkajících se společných částí, účelu užívání bytu nebo pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí (tedy typicky například ohledně přístaveb výtahů, změn účelu užívání společných prostor aj.). Zároveň Novela výslovně stanoví možnost přezkumu změny prohlášení soudem (§ 1209 OZ).

Podle navrhované právní úpravy tedy nelze nadále blokovat změny prohlášení některým vlastníkem jednotky, kdy úprava zároveň zavádí nutnost souhlasu se změnou prohlášení toho vlastníka, do jehož práv a povinností změna zasahuje tak, aby nemohlo dojít ani k jeho přehlasování. Bude-li vlastník jednotky v rámci dalších změn (tedy v režimu § 1169 odst. 2 OZ) přehlasován, může se svého práva domáhat u soudu, což je plně v souladu s konstantní judikaturou soudů, která je ustálena v názoru, že postupem podle § 1209 odst. 1 OZ se přehlasovaný vlastník jednotky může u soudu domáhat pouze určení (vyslovení) neplatnosti usnesení přijatého shromážděním a může tak učinit pouze do uplynutí prekluzivní lhůty tří měsíců počítané ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl (omezení časové), a jen tehdy, je-li pro to důležitý důvod (omezení věcné). Novelu lze v této části tedy považovat za přínosnou.

● **Změna ohledně péče o společné prostory.**

Dále Novela v § 1175 odst. 2 OZ, v pododdíle práva a povinnosti vlastníka jednotky, vkládá nově mezi již existující povinnost péče vlastníka jednotky o jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, včetně společných částí domu sloužících vlastníku jednotky k výlučnému užívání (balkony, lodžie aj.), novou větu, podle které vlastník jednotky již nadále bude na tyto společné části povinen vynakládat již pouze drobnou údržbu a drobné opravy.

A contrario lze tedy dovodit, že veškerá údržba a opravy nad rámec údržby a oprav drobných již bude ležet výlučně v působnosti osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Míru příspěvku vlastníka jednotky na společné části a údržby by přitom za účelem odstranění všech pochybností měly stanovit stanovy společenství vlastníků, a to zejména ke společným částem vně jednotky, které nejsou ve výlučném užívání některého vlastníka jednotky (kolárny či prádelny aj.).

● **Změna týkající se oznamovací povinnosti.**

Podle dosavadní právní úpravy jsou vlastníci jednotek povinni oznámit spo-



lečenství vlastníků skutečnost, že jsou vlastníky jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Novela přitom počítá s rozšířením oznamovací povinnosti i na bydliště vlastníka jednotek a osobní údaje (jméno a příjmení vč. bydliště) osob, kterým přenechal byt k užívání na dobu nikoliv jen přechodnou, tedy zejména v případě nájemního vztahu (§ 1177 OZ).

Důvodová zpráva k Novele tuto změnu odůvodňuje s odkazem na případ „požáru v domě, kdy by osoba odpovědná za správu domu a pozemku měla vědět, kolik osob se zpravidla v domě zdržuje – kolik osob tam má svou domácnost.“ Tato povinnost je přitom dána již současnou právní úpravou, neboť vlastníci jednotek již nyní oznamují své jméno, bydliště i počet osob v bytě. Vzhledem k tomu se proto nová právní úprava v tomto smyslu (kdy stanovuje pouze navíc povinnost identifikace pobývajících osob) jeví jako nadbytečná.

• Změna ohledně nuceného prodeje jednotky.

I současná právní úprava s účinností od 1. 1. 2014 umožnila nucený prodej jednotky vlastníka, a to na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka, pokud vlastník jednotky porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem, který podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků jednotek (§ 1184 OZ).

V této souvislosti je nutno poznamenat, že v případě nuceného odnětí vlastnického práva k jednotce se jistě jedná o zásah ústavněprávní, který musí být ústavně konformní, s vysokými nároky na ochranu dotčeného vlastníka dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Zároveň by tomuto řešení mělo jistě předcházet řešení dle předpisů trestního nebo přestupkového práva. Ustanovení § 1184 OZ by proto tedy mělo zůstat nadále naprosto výjimečným institutem, k jehož využití by mělo docházet v těch nejzávažnějších případech. Zjednodušení podmínek, za kterých k nucenému prodeji jednotky dojde, by mělo být spíše nežádoucí, bez ohledu na to, zda je současná právní úprava časově náročná či nikoliv.

Novela nicméně počítá s tím, že bude stačit doručit vlastníku, který porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, písemnou výzvu s žádostí o odstranění protiprávního stavu nejpozději v třicetidenní lhůtě. Nebude-li výzvě vyhověno, může být se souhlasem vlastníků



jednotek (většina všech hlasů a většina všech vlastníků jednotek) podán návrh na soudní prodej jednotky, přičemž vlastník jednotky musí i nadále splňovat materiální znaky nežádoucího jednání. V tomto případě by přitom vzhledem k nucenému odnětí vlastnického práva měly být požadavky kladené na ostatní vlastníky jednotek co nejvyšší. Bylo by tedy vhodnější, aby byl návrh na soudní prodej jednotky odhlasován všemi hlasy vlastníků jednotek a všemi vlastníky jednotek, samozřejmě bez ohledu na hlas dotčeného vlastníka.

Vzhledem k tomu, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení, měl by soud žalobu na prodej bytové jednotky zamítnout, pokud její vlastník nežádoucího jednání v mezidobí zanechal. Podle důvodové zprávy k Novele „ke změně oproti stávající úpravě nedochází v otázce realizace případného rozsudku. Pakliže soud žalobě vyhová, rozhodne ve výroku rozsudku o nařízení prodeje bytové jednotky, přičemž při výkonu tohoto rozsudku se postupuje v souladu s ustanoveními o prodeji nemovitých věcí (§ 335 a násl. o.s.ř.; obdobně jako v případě § 1147 občanského zákoníku, ve spojení s § 348 o.s.ř.).“

• Omezení zákonného předkupního práva.

S účinností od 1. 1. 2018 (novela č. 460/2016 Sb.) bylo do občanského zákoníku navráceno zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků na nemovitě věci (§ 1124 a § 1125 OZ). V praxi se přitom začaly projevovaly nedostatky této právní úpravy, spočívající zejména v situacích, kdy vlastník bytové jednotky vlastnil také spoluvlastnický podíl na jiné jednotce, zejména typicky garážové stání, sklep či podíly na jiných jednotkách, přičemž právě uplatňování před-



kupního práva k těmto spoluvlastnickým podílům se v takových případech ukázalo jako problematické (zejména u garážových stání, které měly v bytových domech zpravidla vyšší počet spoluvlastníků).

Novela ve světle výše uvedeného počítá se začleněním nového § 1188a, stanovujícího výjimku právě z předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovitě věci, které se neuplatní tehdy, je-li s jednotkou převáděn spoluvlastnický podíl na jinou jednotku zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostředků, který s ní funkčně souvisí (písm. a), nebo je-li s jednotkou převáděn spoluvlastnický podíl na nemovitě věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám (písm. b).

Bude-li tedy Novela v této podobě § 1188a přijata, odpadne problém s předkupním právem u garáží, parkovacích stání či sklepů (včetně podílů na různých okolních plochách vedle domu), které musely být jako součásti spoluvlastnických podílů předmětem předkupního práva a které budou z předkupního práva vyjmuty, pokud budou prodávány spolu s bytovou jednotkou. Novelu lze i v této části tedy také nepochybně považovat za přínosnou. ■

Mgr. Adam Stawaritsch
bvp Braun Partners s.r.o.