

VLASTNICTVÍ BYTŮ V ČR A EVROPĚ - VYBRANÉ PROBLÉMY

PAVEL PETR

Právnická fakulta UP

Abstract in original language

Na rozdíl od České republiky, je vlastnictví bytů upraveno v téměř všech evropských zemích již od poválečného období. Jakkoliv se jedná o etablovaný institut, i dnes přináší řadu problémů. Jejich řešení (ale také neřešení) může být inspirací pro českou právní úpravu, která se aktuálně nachází na rozcestí. Vlastnictví bytů totiž s sebou přináší i řadu mimoprávních aspektů, které výslednou normativní podobu ovlivňují.

Key words in original language

Vlastnictví bytů - byt - historický vývoj

Abstract

Unlike the Czech Republic, flat ownership is regulated in almost all European countries since the postwar period. Although it is a well-established institute, nowadays is still fraught with problems. Their solutions may be the inspiration for the Czech legislation, which is currently at a crossroads. Ownership of flats is also bringing a number of non-legal aspects that affect the final legislative form.

Key words

Flat ownership - flat - historical background

Bytové vlastnictví nebo vlastnictví bytů?

Dříve než zodpovíme výše uvedenou otázku, je zapotřebí nastínit, co lze chápat pod pojmem „vlastnické právo“. Mezi vlastnictvím (jako ekonomickou kategorií) a vlastnickým právem (jako kategorií právní) je rozdíl. Vlastnictví je souhrnem historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi, zatímco vlastnické právo představuje právními normami regulovaný právní vztah.¹ Právo vlastnit majetek je zakotveno, jako jedno ze základních lidských práv, v Listině základních práv a svobod. Jak je patrné hned z úvodních ustanovení, nečiní zákonodárce rozdíl mezi vlastnictvím osobním a státním, jak tomu bylo před rokem 1989. Přesto se dodnes pro byt ve vlastnictví dle zákona č.

¹ *Fiala, J.* in FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno : Doplněk, 2002. s. 105.

72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, používá výraz osobní vlastnictví. To ovšem není správné.

Vlastnické právo k bytu vzniká toliko v režimu citovaného zákona. Jde tedy o věc v právním smyslu. Nelze ovšem hovořit, že by byl byt věcí v právním smyslu všeobecně, byt' ustanovení § 118 odst. 2 ObčZ k tomu svádí.² Zde je zapotřebí rozlišovat mezi předmětem a věcí v právním smyslu.³ Uvedené termíny nelze chápat jako synonyma. Byt byl předmětem⁴ právních vztahů (např. závazkových) již před účinností zákona o vlastnictví bytů. Věcí v právním smyslu se stal až s jeho účinností.⁵ Jinými slovy řečeno, a tím se konečně dostáváme k zodpovězení původní otázky, je zapotřebí rozlišovat o jaký byt se jedná, resp. zda je věcí v právním smyslu nebo pouhým předmětem.

K precizaci výše uvedeného, je možné poskytnout detailnější pohled na příkladu privatizace bytového fondu. Privatizace zahrnuje převody, ale i přechody majetku státu na jiné právnické nebo fyzické osoby. V případě bytového fondu, lze hovořit o dvou hlavních formách. Tou první je bezpochyby přechod vlastnického práva k bytům v bytových domech⁶ na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.⁷ Druhou, pak představují převody vlastnictví k jednotlivým bytům na základě zákona o vlastnictví bytů. Zdánlivě se jedná o totéž, ale není tomu tak. Skutečnou privatizací ve smyslu odstátnění představuje jen první forma, resp. druhá jen, když je převodcem stát. Srovnáme-li obě formy, dojdeme k nevyhnutelnému závěru, že v prvním případě, je obec vlastníkem bytového domu (nikoliv bytů v něm se nacházejících). Ve druhém, pak jednotlivé fyzické nebo právnické osoby

² Podobně i judikatura na začátku účinnosti zákona o vlastnictví bytů uvízla v pasti interpretace právního předpisu. Srov. rozhodnutí Krajského soudu v Brně čj. Ca 254/1993.

³ Fiala, J. in FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J.; HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. vyd. Praha : C. H. Beck 2005. s. 8.

⁴ Roz. nepřímým předmětem (objektem) právních vztahů.

⁵ De iure byl byt věcí v právním smyslu už v režimu zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům.

⁶ FRELICOVÁ, K. Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. *Aplikované právo*, 2007, č. 2, s. 114. Resp. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. února 2001, sp. zn. 30 Cdo

950/2000.

⁷ V tomto případě jde o privatizaci *stricto sensu*.

jsou již vlastníky bytu, přesněji jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů.⁸ Byt je věcí v právním smyslu jen v režimu zákona o vlastnictví bytů.

Bytové vlastnictví je užším pojmem než vlastnictví bytů. To, může mít podobu vlastnictví obytného domu, rodinného domku nebo jiné nemovitosti, v níž se nachází byty. Věcí zde ovšem nikdy není byt.

Bytové vlastnictví představuje zvláštní druh podílového spoluvlastnictví budovy (domu), v němž spoluvlastník budovy je zároveň vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru, jakožto vymezené jednotky. Tato pluralita předmětů (byt – dům - případně i pozemek) je imanentní konceptu bytového vlastnictví.⁹ Nelze si tedy představit tuto formu vlastnictví v budově jen s jedním bytem, resp. nebytovým prostorem.

Na skok za hranice

Bytové vlastnictví v české podobě představuje realizaci dualistické koncepce vlastnictví bytů ve spoluvlastnickém pojetí.¹⁰ Někteří autoři označují tuto koncepci nepřesně za podsystém anglosasko-francouzského systému.¹¹

V právně blízkých zemích – Rakousku, Německu, Slovensku a Polsku – je situace podobně komplikovaná. Např. německý systém tzv. Dauerwohnrecht je založen na diametrálně odlišné koncepci. Ta souvisí s aprobací superficiární zásady v Německu. Věcí v právním smyslu je zde pouze pozemek, zahrnující vše co je na jeho povrchu, tedy i dům, resp. byt. Podílové vlastnictví pozemku je spojeno bezvýhradně s bytem. Ovšem nikoli s vlastnickým právem k bytu, nýbrž jen s užívacím právem ke konkrétnímu bytu. Němečtí autoři hovoří v nadsázce o „věcném“ nájemním právu (verdinglichte Miete). Jde tedy o zvláštní zcizitelné, dědičné, věcné užívací právo (Nutzungsrecht).¹² Polská právní úprava zase představuje

⁸ To zahrnuje vlastnictví k bytu (coby vymezené jednotce) a zároveň podílové spoluvlastnictví ke společným částem domu, resp. i pozemku.

⁹ Op. cit. sub 1., s. 149.

¹⁰ LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200.

¹¹ DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18., s. 671.

¹² H.Grziwotz in JENIßEN, G. et al. *Wohnungseigentumgesetz.* Köln : Dr. Otto Schmidt Verlag, 2008. s. 933.

výjimku¹³, z jinak platné zásady superficies solo cedit.¹⁴ Byt může být samostatnou nemovitostí.

Jak vidno, právní úprava vlastnictví bytů má různou podobu. Klíčové je, jak se zákonodárce vypořádá se superficiální zásadou. Jestli je byt zvláštní nemovitostí, věcným právem nebo věcí v právním smyslu je jen konsekvencí výše uvedených úvah.

Literature:

- CIOCH, H.; WITCZAK, H. Zásada superficies solo cedit w prawie polskim. *Rejent*, 1999, Nr. 5.
- DVOŘÁK, T. Několik úvah k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostorů de lege ferenda. *Právní rozhledy*, 2007, č. 18., s. 671.
- FIALA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno : Doplněk, 2002. s. 105.
- FIALA, J.; NOVOTNÝ, M.; OEHM, J.; HORÁK, T. *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3. vyd. Praha : C. H. Beck 2005. s. 8.
- FRELICHOVÁ, K. Exkurz do zákona o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. *Aplikované právo*, 2007, č. 2, s. 114.
- JENIßEN, G. et al. *Wohnungseigentumsgesetz*. Köln : Dr. Otto Schmidt Verlag, 2008. s. 933.
- LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 200.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. února 2001, sp. zn. 30 Cdo 950/2000.
- Rozhodnutí Krajského soudu v Brně čj. Ca 254/1993.

¹³ CIOCH, H.; WITCZAK, H. Zásada superficies solo cedit w prawie polskim. *Rejent*, 1999, Nr. 5.

¹⁴ Srov. § 2 odst. 1 Ustawy o własności lokali.

Dny práva – 2010 – Days of Law, 1. ed. Brno : Masaryk University, 2010
<http://www.law.muni.cz/content/cs/proceedings/>

Contact – email
pavel.petr@upol.cz